

Commune de BOSGOUËT

Département de l'Eure

MAI 2015



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°0 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

Procédure :

Prescrit le : 28.06.2011

Arrêté le : 10.06.2015

Approuvé le : 23.02.2016

Cachet de la mairie :

Signature :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme	9
1.1.1 Généralités	9
1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU	9
1.1.3 Contenu	11
1.1.4 Processus de l'élaboration.....	13
1.2 Motivations de la municipalité	16

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi	21
2.1.1 Un territoire sous influence	23
2.1.2 Un territoire soumis à de nombreux enjeux portés par les acteurs locaux et fortement encadrés par les documents supra communaux	37
2.1.3 Synthèse.....	53
2.2 Les grandes tendances socio-économiques du territoire communal.....	55
2.2.1 La population et les ménages	57
2.2.2 Le logement et la construction	61
2.2.3 L'activité économique et l'emploi	70
2.2.4 Les équipements et services à la population	77
2.2.5 Les déplacements	78
2.2.6 Synthèse.....	80
2.3 Etat initial de l'environnement	81
2.3.1 Le milieu physique	83
2.3.2 Les milieux naturels et la biodiversité	85
2.3.3 Le paysage	95
2.3.4 Les ressources naturelles.....	102
2.3.5 Les risques	115
2.3.6 Les pollutions	124
2.3.7 Les nuisances	128
2.3.8 Synthèse	131

2.4 Organisation spatiale du territoire et fonctionnement urbain	133
2.4.1 L'origine et le développement de la commune jusqu'à nos jours	135
2.4.2 La morphologie urbaine des tissus urbanisés	139
2.4.3 La desserte du territoire	149

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 Synthèse des enjeux	157
3.1.1 Les enjeux de territoire	159
3.1.2 Les enjeux des secteurs bâtis	161
3.2 Perspectives et hypothèses de développement	175
3.2.1 Les perspectives de croissance démographique	177
3.2.2 Les besoins en logements	181
3.2.3 Les scénarios de développement	184

PRESENTATION ET MOTIVATION DU PROJET

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD	189
4.1.1 Les fondements du PADD	191
4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD	194
4.1.3 Les différentes zones du PLU	201
4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement	203
4.1.5 PADD et environnement	213
4.2 Délimitation des zones et justifications des règles qui y sont applicables	215
4.2.1 Le zonage	217
4.2.2 Le règlement écrit	236
4.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation	245
4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique	246
4.2.5 La réglementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain	249
4.2.6 Les emplacements réservés	250
4.2.7 Le bilan du zonage	251

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

5.1 Le SDAGE	263
5.2 Le SCoT DU ROUMOIS	264

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

INDICATEURS DE SUIVI

INTRODUCTION

Qu'est ce qu'un PLU ?
Comment élaborer un PLU ?
Quels sont les motivations de la municipalité ?

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

1.1.1 Généralités

La commune de BOSGOUËT est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1987. Ce document d'urbanisme a été révisé en 2002, puis il a été « toiletté » en 2005 par le biais de 5 révisions simplifiées et d'une modification.

En France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il doit permettre à la commune de se doter de règles d'urbanisme propres adaptées à ses caractéristiques intrinsèques et à ses objectifs de développement et de protection.

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU

La loi SRU et la loi UH :

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement.

Les changements introduits par cette loi portent sur :

- la réforme des documents d'urbanisme, qui substitue notamment les PLU aux POS ;
- l'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant et de créer les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'habitat privé ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine.

Suite à de nombreuses difficultés d'application, la loi Urbanisme et Habitat, dite 'loi UH' du 2 juillet 2003, supprime les ambiguïtés et corrige certaines mesures que les élus locaux ont jugées trop complexes à mettre en œuvre notamment dans le cadre du régime transitoire entre les anciens et les nouveaux documents d'urbanisme. Par ailleurs, cette loi assouplit la règle de la constructibilité limitée dans les secteurs situés à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, réintroduit le minimum parcellaire pour protéger l'urbanisation traditionnelle et prévoit la préservation des éléments caractéristiques de certains paysages remarquables.

Dans ce nouveau contexte législatif, la municipalité envisage l'élaboration de son PLU dans le cadre de l'article L 110 du code de l'urbanisme et suivant les objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2 :

Ces lois, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixent les objectifs et, à ce titre, définissent le cadre d'actions, organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elles proposent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau, en terres agricoles et autres ressources naturelles. Elles ambitionnent de permettre une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

La loi Grenelle I est une loi d'orientation, de programmation, visant à formaliser les principes des engagements du Grenelle de l'environnement. Elle vise à transformer en texte juridique les 268 engagements issus du Grenelle de l'environnement (Trame Verte et Bleue, agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...).

Elle a été complétée en 2010 par la loi dite Grenelle II qui la décline plus concrètement par objectif, chantier, et secteur.

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins de mobilité ;
- Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone ;
- Préservation de la biodiversité (trame verte et bleue) ;
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Dans le domaine de l'urbanisme en particulier, la loi cherche à « verdir », simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme en renforçant les liens entre les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Ces deux lois ont modifié les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme qui fixent le rôle des collectivités publiques dans la gestion du territoire :

Article L110 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

Cet article rappelle les grands objectifs des documents d'urbanisme qui doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

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

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi ALUR :

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR est structurée selon trois axes complémentaires, qui marquent la volonté de garantir l'intérêt général : elle est porteuse d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Un besoin de régulation :

- Encadrer durablement les loyers ;
- Simplifier et sécuriser la location ;
- Réduire et rééquilibrer les coûts du logement ;
- Donner des règles claires aux professionnels ;
- Engager la transition écologique des territoires ;
- Moderniser les règles d'urbanisme.

Une logique de protection :

- Vers une garantie universelle des loyers ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Orienter la politique d'hébergement vers le relogement ;
- Prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés.

Une dynamique d'innovation :

- Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives ;
- Introduire plus de transparence dans le logement social.

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain revue et corrigée par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003. Il est élaboré dans le cadre des articles L110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent de gérer le territoire dans un objectif de développement durable, c'est-à-dire en permettant un développement respectueux des richesses naturelles et en assurant les besoins présents et futurs des populations.

Face à l'urgence d'agir contre la dégradation de l'état de notre planète, le Grenelle de l'environnement propose des mesures renforcées, notamment pour lutter contre le changement climatique, l'étalement urbain, mieux protéger la biodiversité et les milieux naturels et mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé.

Le PLU prend toute sa légitimité et son rôle dans ce dispositif. Il constitue l'un des outils pour relever ces nouveaux défis, afin de garantir à la commune un fonctionnement durable.

1.1.3 Contenu

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement comprenant les règles écrites et des documents graphiques, et enfin d'annexes (périmètres divers et servitudes d'utilité publique). Toutes ces pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles.

Le rapport de présentation (article R123-2 du Code de l'urbanisme) :

Le rapport de présentation est un document d'information qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques; il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation;
- la justification des dispositions réglementaires retenues ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement, et l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- la précision des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative ; il n'est pas opposable aux tiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (article R123-3 du Code de l'urbanisme) :

Le PADD présente le projet communal et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour la commune.

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

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

Le PADD constitue la « clé de voûte » du PLU dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD assure aussi la liaison entre l'ensemble des actions que la commune entend mener. Enfin, le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un espace boisé classé doit être touché, par exemple.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et dans le règlement et ses documents graphiques. Il se veut accessible et compréhensible par tous.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Elles constituent une pièce désormais obligatoire depuis la loi Grenelle II.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement avec lequel les demandes d'autorisation de construire, de lotir, ... doivent être conformes.

En ce qui concerne l'aménagement :

Les orientations peuvent 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. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

En ce qui concerne l'habitat :

Dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements :

Dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Le règlement écrit et graphique :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques.

Dans les PLU, une règle a la même portée normative, qu'elle soit exprimée de façon écrite ou graphique. Dans les deux cas, le règlement s'impose aux projets en termes de conformité, c'est à dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

- La règle écrite, ou règlement, définit pour chaque zone du PLU, les dispositions réglementaires applicables aux terrains. Il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, l'accompagnement paysager, les performances énergétiques des constructions, ... Seule l'implantation des bâtiments que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives doivent être réglementées en zone urbaine, sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les documents graphiques. Tous les autres articles sont facultatifs.
- Les documents graphiques, permettent de localiser le zonage et font apparaître les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et, enfin, les zones naturelles et forestières (zones N). Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés, ...)

Les annexes :

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

1.1.4 Processus de l'élaboration

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du plan local d'urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L123-6 du code de l'urbanisme) ;
- études pour l'élaboration du dossier ;
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (article L 123-9 du code de l'urbanisme) ;
- arrêt du projet de plan local d'urbanisme par le conseil municipal. Ce projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (article L 123-9 du code de l'urbanisme) ;
- mise à enquête publique du projet de plan local d'urbanisme par un arrêté du maire (article L 123-10 du code de l'urbanisme) ;
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du code de l'urbanisme).

La concertation de la population :

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

La concertation de la population a été mise en œuvre de la manière suivante :

- Mise à disposition des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement au sein des locaux de la mairie, avec possibilité de consigner sur un registre les observations éventuelles ;
- Organisation d'une réunion publique sur la synthèse du diagnostic territorial et les grandes orientations du PADD le jeudi 15 janvier 2015 ;
- Mise à disposition des pièces réglementaires du dossier de PLU du mardi 20 janvier 2015 au vendredi 6 février 2015 dans les locaux de la mairie avec registre d'observations, après parution d'un article dans la presse locale.

L'association des personnes publiques :

Conformément aux articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- l'État et ses services,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Général,
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- le représentant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture),
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale,
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture.

Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure,
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis,
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure de révision du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (article L 123-8 du code de l'urbanisme).

La consultation des personnes publiques :

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables (article L 123-9 du code de l'urbanisme).

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 252-1 du code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU

Les consultations obligatoires particulières :

Avant l'arrêt du PLU, le maire est tenu de consulter l'autorité environnementale, c'est-à-dire l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, à savoir le **préfet du département de l'Eure**, en charge de l'examen au cas par cas du dossier de PLU, de manière à savoir si le projet doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale en vertu de l'article R.121.14.1 du code de l'urbanisme. Le délai d'instruction est fixé à 2 mois à compter de la réception de la demande.

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPEAF) en vertu de :

- L'article L.123.1.5 alinéa 6° du code de l'urbanisme : « A titre exceptionnel, [le règlement peut] délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs [...] après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.
 - L'article L.123.6 du code de l'urbanisme : « Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »
 - la Chambre d'Agriculture, le Centre Régional de Propriété Forestière et l'Institut National des Appellations d'Origine en vertu de l'article R.123.17 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. »
- Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (article R 123-17 du code de l'urbanisme).

1.2 Motivations de la municipalité

1.2.1 Historique du POS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) initial de la commune de Bosgouët a été approuvé le 2 novembre 1987 afin de permettre un développement de son urbanisation tout en préservant son caractère agricole et rural. Une révision, en date du 9 janvier 2002, s'est avérée nécessaire dans la mesure où les dispositions du document ne semblaient plus être en adéquation avec la réalité de la Commune.

Ensuite, il a fait l'objet d'une modification, approuvée le 25 novembre 2005, visant à assouplir les règles d'urbanisme de la zone NCa, destinée à accueillir l'implantation des infrastructures autoroutières, des constructions et occupations du sol relatives à l'exploitation et aux activités, liées aux autoroutes A13 et A28. Cette procédure de modification a été menée parallèlement à une révision simplifiée en vue du classement en ZAC de la zone d'activité intercommunale, située en limite de Bourg-Achard et d'une partie de la zone NCa le long de la RD 675.

Puis, une nouvelle modification du POS a été approuvée le 21 décembre 2009 pour prendre en compte les changements liés à l'achèvement de l'A28 et par la même occasion, effectuer quelques mises à jour et adaptations de son document d'urbanisme en vigueur. Conjointement à cette procédure, la commune a mené une réflexion sur le développement de zones d'activités liées à la présence de l'autoroute A28. Ainsi, la commune a programmé la création d'une zone d'activités à vocation commerciale et de services. Le lancement d'une révision simplifiée du P.O.S., au titre de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a été engagée dans la mesure où la réalisation de cette opération impliquait une réduction de la zone agricole (NC). Elle a été approuvée en parallèle de la modification.

Finalement, le POS a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2010 visant à réduire les règles de retrait imposées au sein des zones d'activités.

1.2.2 Les objectifs de la commune

Le territoire de la commune de BOSGOUËT est couvert depuis plus de 25 ans par un Plan d'Occupation des Sols qui a permis d'en assurer une gestion rationnelle. Toutefois, ce document n'est plus adapté aux logiques de développement actuelles et se doit d'être complètement remanié d'autant plus qu'il a déjà « subi » de multiples modifications partielles pouvant sur le long terme lui faire perdre toute cohérence interne.

La municipalité a ainsi prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme le 28 juin 2011, afin d'engager une réflexion nouvelle sur l'organisation de l'espace communal et sur le devenir de la commune dans une logique de développement durable.

En effet, la position particulière de la commune aux portes de l'agglomération rouennaise et des grandes infrastructures de transport terrestre la rend vulnérable à la pression foncière que celle-ci soit d'ordre résidentiel ou économique. De fait, la municipalité souhaite au sein de son nouveau document d'urbanisme se montrer soucieuse d'organiser un développement urbain maîtrisé et modéré de manière à préserver l'identité rurale de la commune tout en répondant aux besoins résidentiels et économiques du territoire.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'étude du cadre bâti et naturel, de la population, du parc de logements, des emplois, des activités, des équipements va permettre de préciser les enjeux liés au développement de la commune en fonction de

données concrètes :

Combien de constructions pour demain ?

La commune est-elle suffisamment attractive ?

Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?

Quels besoins en termes d'activités ?

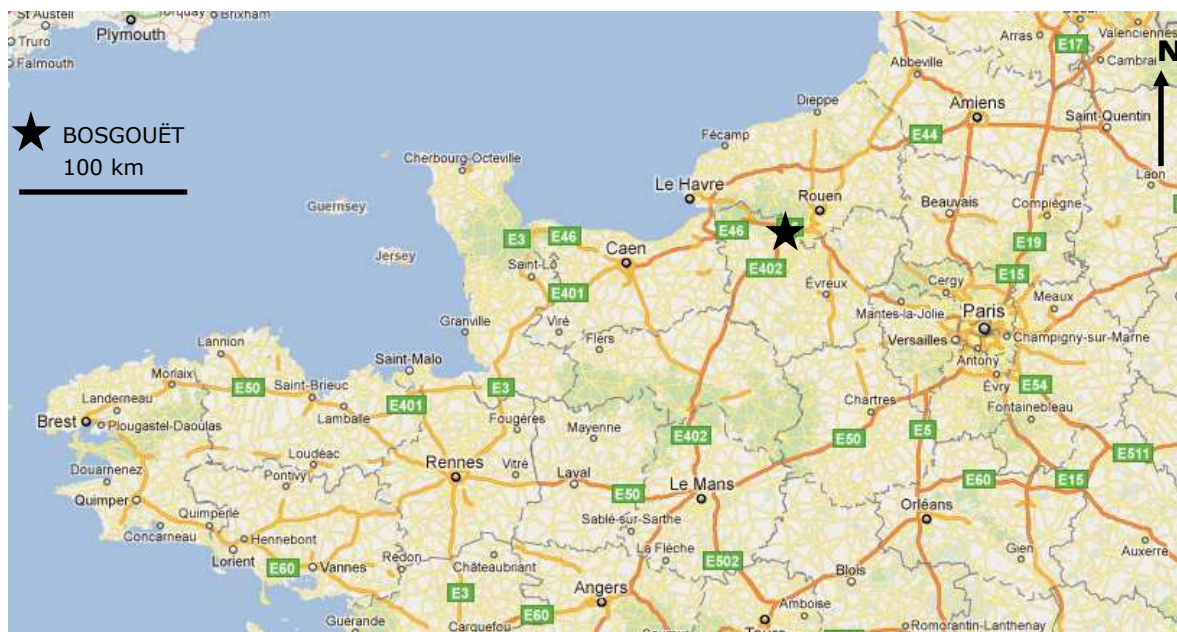
2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi

Quels sont les facteurs externes d'influence sur le territoire communal ?
Quels sont la place et le rôle joués par la commune au sein de l'armature urbaine régionale ?
Quelles sont les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme supra communaux avec lesquelles le PLU doit être compatible ?

2.1.1 Un territoire sous influence

2.1.1.1 Un contexte régional favorable au dynamisme résidentiel et économique de la commune...

La commune de BOSGOUËT est située à l'ouest de l'Île de France, en Haute-Normandie, dans le nord-ouest du département de l'Eure, qui s'étend au sud de la Seine, entre le Pays d'Auge et l'agglomération rouennaise. Implantée sur l'axe de la vallée de la Seine, elle se situe à 1h15 de la capitale, à moins de 30 minutes de Rouen et à 40 minutes du Havre, les deux métropoles régionales.



(Source Google Maps)

Un territoire où les perspectives démographiques sont encourageantes :

D'après les statistiques de l'INSEE¹ et dans l'hypothèse du maintien des comportements démographiques récents, la population régionale devrait continuer d'augmenter pour approcher le seuil des deux millions d'habitant en 2040. L'Eure continuerait de se démarquer avec un taux de croissance de 0,47% en moyenne par an entre 2007 et 2040, ce qui la placerait bien au-dessus de la Seine-Maritime (+0.08%), mais aussi de la France (+0.43%). D'ici 2020, il est projeté un taux de croissance annuel moyen de + 0.63% lié à un solde naturel excédentaire (+0.45%) et un solde migratoire positif (+0.18%).

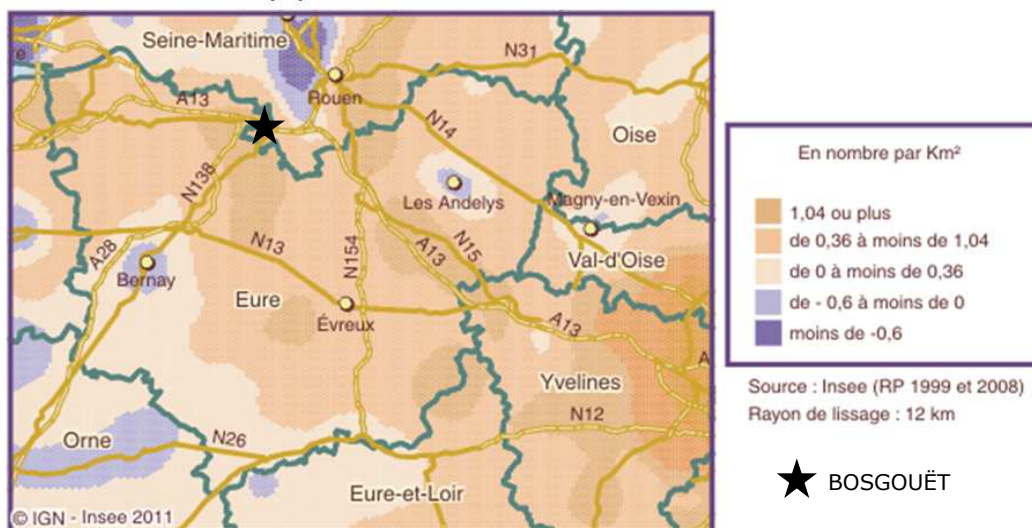
La croissance démographique du département de l'Eure devrait perdurer jusqu'en 2040.

Le département de l'Eure se présente comme un territoire « démographiquement » attractif, notamment entre 1999 et 2008, période sur laquelle un taux de croissance de 0.7% par an a été enregistré. Toutefois, cette progression reste contrastée et concerne essentiellement les communes périurbaines, situées sous l'influence de plusieurs pôles économiques. Les plus dynamiques sont donc celles qui comptent moins de 500 habitants (+1.5% en moyenne). En contrepartie, la population de certains pôles d'emplois ruraux comme Bernay ou Les Andelys s'infléchit.

¹ Chiffres issus de l'étude « Près de 2 millions d'habitants en Haute Normandie d'ici 2040 » rédigée par Céline Gautier – INSEE Haute-Normandie

Dans le quart nord-ouest du département, le Pays du Roumois est l'un des secteurs où la croissance démographique a été la plus élevée au cours de la dernière décennie. Cette tendance confirme l'attractivité résidentielle des zones situées à proximité des grandes métropoles normandes, notamment les communes rurales qui comptent moins de 500 habitants (+1.5% en moyenne) du fait d'un coût du foncier plus attractif et de pratiques de mobilité axées sur une utilisation massive de l'automobile.

Variation de densité de population lissée entre 1999 et 2008



BOSGOUËT, soumise à l'aire d'influence de l'agglomération rouennaise, jouit depuis plus d'une décennie d'une certaine attractivité résidentielle, comme l'ensemble des communes du quart Nord-ouest du département de l'Eure. La proximité d'échangeurs autoroutiers en direction de Rouen, Caen et Le Mans amplifie ce phénomène.

Comment anticiper et réguler la croissance résidentielle du territoire projetée pour la prochaine décennie ?

Un territoire où les migrations sont liées à la proximité de l'Île de France et à la périurbanisation² des deux métropoles régionales :

Le solde migratoire positif enregistré par le département de l'Eure est essentiellement lié aux mouvements de population avec l'Île de France. Toutefois, les échanges sont également importants entre les deux départements haut-normands, puisque d'une part les jeunes eurois sont nombreux à s'installer en Seine-Maritime pour suivre leurs études supérieures et à l'inverse, les trentenaires ont tendance à revenir s'implanter dans ce département, tout en conservant leur emploi en Seine-Maritime. Les échanges migratoires entre les deux départements contribuent notamment au phénomène d'étalement urbain des pôles rouennais et havrais.

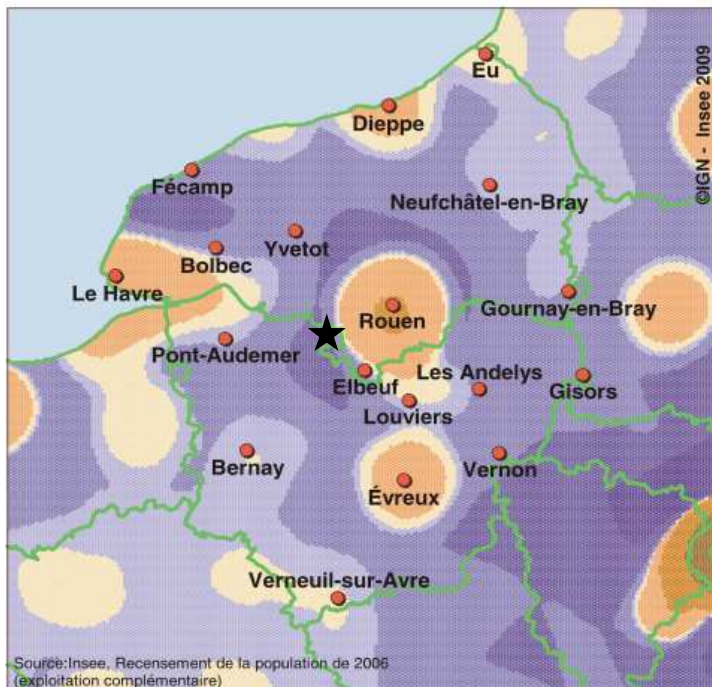
Un territoire qui tend à se résidentialiser :

Malgré une croissance démographique plus rapide qu'en Seine-Maritime, la part des emplois du département de l'Eure reste stable au sein de la région Haute-Normandie, mais déficitaire par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans le département. En effet, on comptait en 2006, une moyenne de 85 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans le département.

² La périurbanisation, désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citoyens vers les campagnes. C'est la conséquence à la fois d'un « désir de campagne » et de la disponibilité de l'automobile conjuguée à l'amélioration des moyens et des voies de communication. Mais c'est surtout un processus d'extension spatiale de la ville. L'INSEE appréhende le processus de périurbanisation au travers de la notion statistique d'aire urbaine.

Les grands pôles urbains de la Seine-Maritime captent une grande partie des actifs résidant dans le quart nord-ouest du département qui tend ainsi à se résidentialiser, notamment aux abords de l'agglomération rouennaise. En revanche, le secteur situé au sud de l'Estuaire de la Seine reste particulièrement attractif en termes d'emplois, profitant du rayonnement de l'agglomération du Havre et de la Côte Fleurie.

Localisation des emplois et des actifs en 2006



Population au lieu de travail
moins population résidente

en nombre de personnes par km²

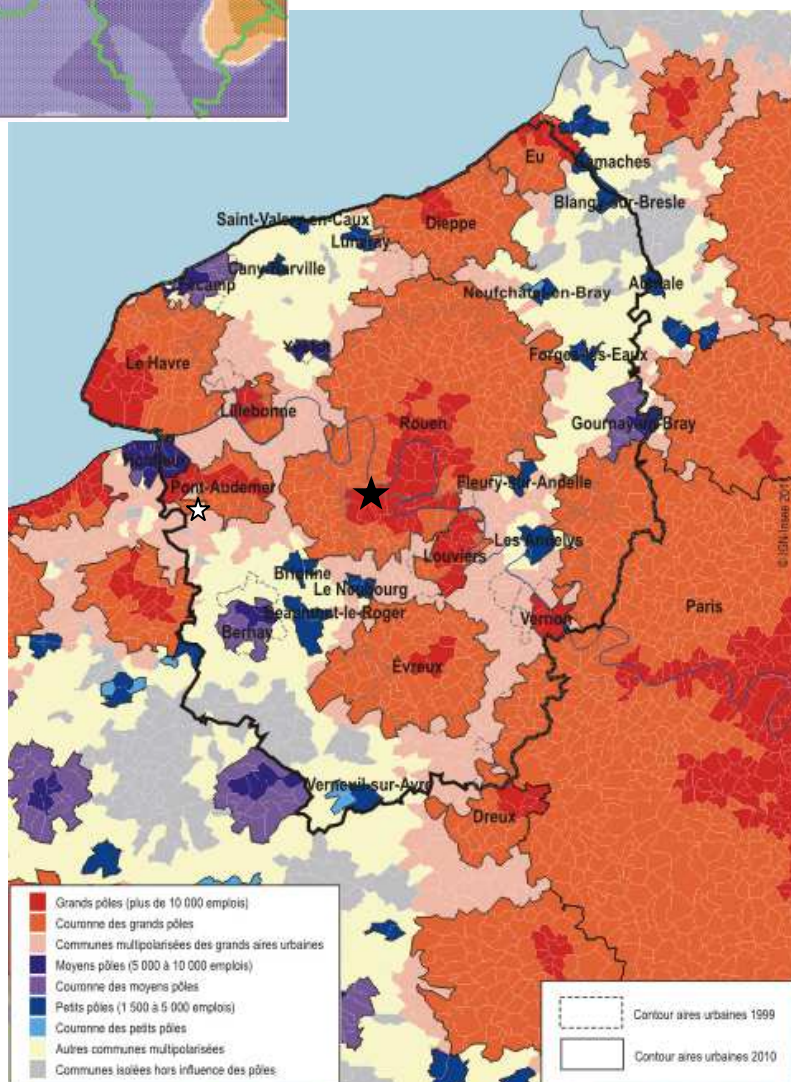
- 567 et plus
- de 62 à moins de 567
- de 7 à moins de 62
- de 0 à moins de 7
- de -4 à moins de 0
- de -16 à moins de -4
- de -75 à moins de -16
- Moins de -75

Note de lecture : En bleu les territoires où le nombre d'emplois est inférieur au nombre d'actifs qui y résident : ce sont des territoires plus résidentiels. En orange, au contraire, ce sont des territoires qui attirent les actifs au quotidien.

★ BOSGOUËT

Implanté à proximité immédiate de l'agglomération Rouennaise, qui concentre la majorité des emplois, le territoire de BOSGOUËT est polarisé par cette dernière dont l'influence dépasse aujourd'hui les frontières naturelles et administratives.

En effet, l'**aire urbaine de Rouen** a considérablement évolué depuis 1999, en raison de la fusion des unités urbaines de Rouen et d'Elbeuf, due elle-même à l'apparition d'une continuité du tissu bâti qui n'existait pas auparavant. Elle profite ainsi d'un rayonnement plus marqué se traduisant par une extension de la couronne périurbaine, puisque des communes anciennement hors influence du pôle rouennais ou multipolarisées, comme BOSGOUËT ou Bourg-Achard, sont venues étoffer la couronne de la grande aire de Rouen. Au final, la population a progressé d'un quart grâce à l'intégration de nouvelles communes, ce qui la place au premier rang des aires urbaines régionales.



BOSGOUËT, soumise à l'aire d'influence de l'agglomération rouennaise, jouit d'une forte attractivité résidentielle. Elle appartient à la couronne urbaine de l'agglomération rouennaise ce qui signifie qu'au moins 40% de sa population active résidente travaille dans cette aire urbaine. En 2008, plus de 50% de la population active travaillait en Seine-Maritime...

Le contexte régional est favorable au développement résidentiel et économique de la commune, qui est aujourd'hui rattachée au pôle urbain de Rouen, mais en contrepartie les besoins de mobilité des habitants sont nombreux.

Comment réduire la dépendance économique du territoire à l'agglomération rouennaise ?

Comment répondre aux besoins de mobilité de la population dont plus de 87% travaillent hors de la commune ?

De grands enjeux à prendre en compte au niveau supra communal, comme à l'échelle du Pays du Roumois, à travers le Schéma de Cohérence Territoriale.

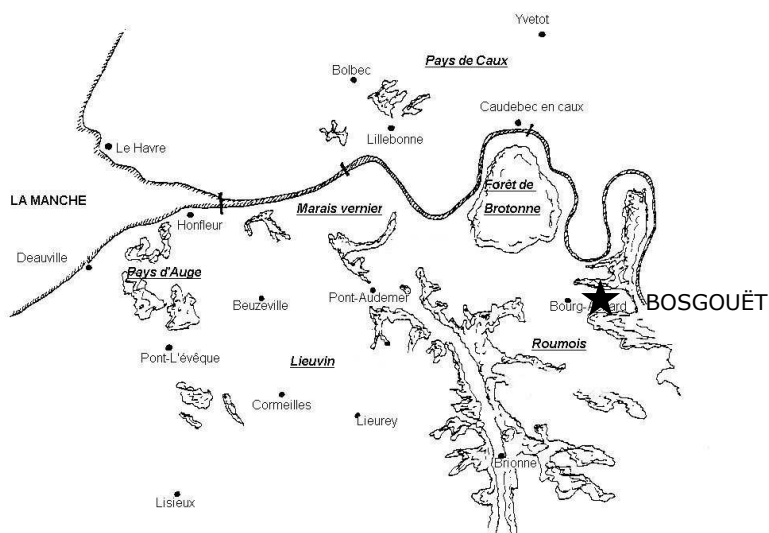
2.1.1.2 ... qui est conforté par un positionnement stratégique au sein du Pays du Roumois et de l'armature urbaine régionale

2.1.1.2.1 Une situation géographique et administrative particulière

Une appartenance physique au plateau du Roumois :

Le territoire auquel appartient la commune de BOSGOUËT est situé au Nord-Ouest du Roumois, plateau crayeux entaillé par la vallée de la Seine et la vallée de la Risle. Il est ainsi circonscrit par un ensemble d'entités géologiques et paysagères à l'identité forte, auxquelles il peut s'apparenter sans toutefois leur appartenir véritablement : le Roumois sert de transition douce entre la Haute Normandie, largement typée par le Pays de Caux, et le plateau du Neubourg, peu ondulé et très ouvert. Il n'en demeure pas moins un paysage de bocage, au maillage moins large que celui du Neubourg, mais déjà fortement entamé par la grande culture.

Le territoire présente ainsi une géographie physique contrastée à l'origine de certaines césures, aujourd'hui effacées par l'essor des infrastructures et des franchissements³ de la Seine. Ces derniers ont permis au fil du temps d'améliorer les liens entre le Roumois, le Pays de Caux et l'agglomération havraise, mais la forêt de Brotonne, située au nord du territoire, l'isole encore des communes riveraines de la Seine-Maritime.



³ Le Pont de Tancarville a été mis en service en 1959, le Pont de Brotonne en 1977 et le Pont de Normandie en 1995

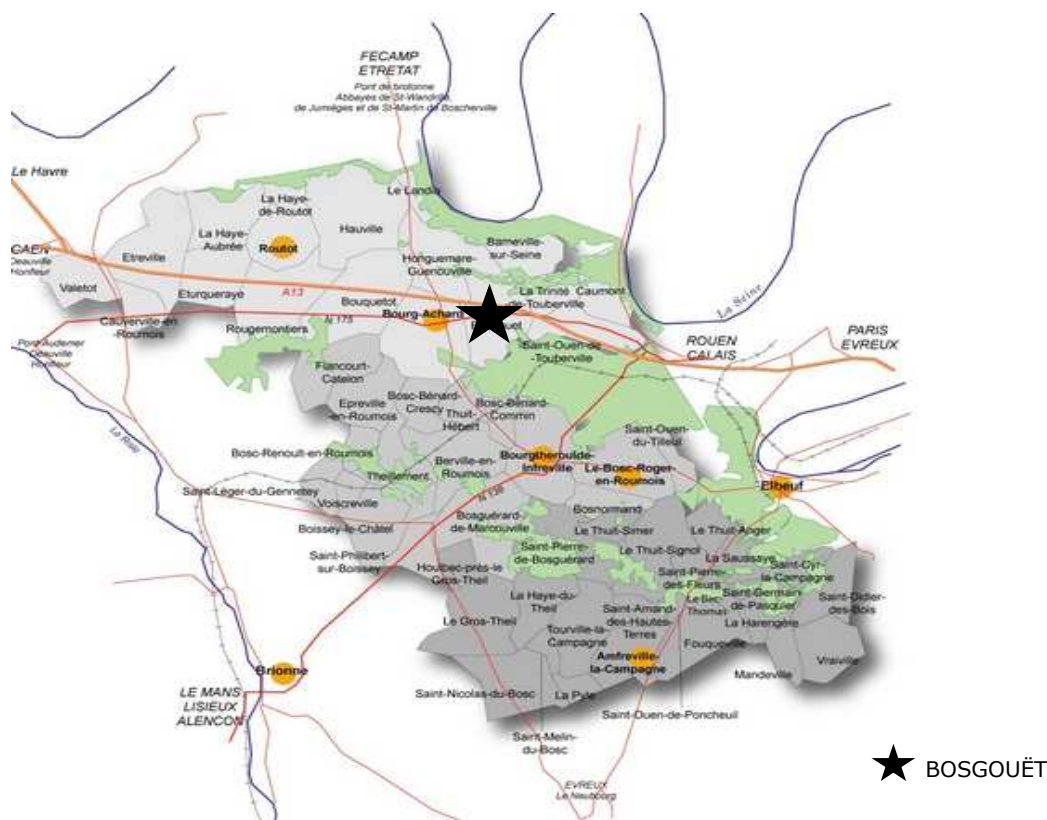
Ce contexte géographique conditionne fortement les « aires d'influence » de la commune qui se tourne principalement vers les pôles les plus accessibles, comme ceux de l'agglomération rouennaise ou du Roumois, et dans une moindre mesure vers Pont-Audemer et ceux de l'estuaire de la Seine aujourd'hui parfaitement desservis par les infrastructures de transports terrestres.

Une position stratégique au sein du Pays du Roumois et de la communauté de communes du Roumois Nord :

La commune de BOSGOUËT est implantée au nord du Pays du Roumois et à l'extrémité est de la communauté de communes du Roumois Nord.

Le Pays du Roumois :

Le Pays du Roumois est né en septembre 2003. Sentant leurs territoires ruraux délaissés, à la merci de la pression de l'urbanisation exercée par l'agglomération rouennaise, les élus locaux ont décidé de se rassembler afin de mettre en œuvre une politique commune de développement de leurs territoires. Le Pays réunit 61 communes organisées au sein de 3 communautés de communes : la communauté de communes du Roumois Nord, la communauté de communes du canton de Bourgtheroulde-Infreville et la communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne.



Le Pays du Roumois, peuplé de plus de 40 000 habitants, se positionne comme un territoire attractif en raison de sa localisation au sein de l'aire urbaine de Rouen (bassin de vie de 525 638 habitants en 2007) et de son excellente accessibilité. Implanté sur le nœud autoroutier A13/A28, il est situé à moins de 20 minutes de Rouen et à environ 45 minutes du Havre et à moins d'une heure trente de Paris, Amiens, Caen et le Mans. Il bénéficie d'une économie locale dynamique, qui reste malgré tout aujourd'hui insuffisante (7 900 emplois pour 19 700 actifs en 2011), pour réduire sa dépendance au pôle Rouen-Elbeuf et enrayer le phénomène de périurbanisation qui s'est fortement accentué en ce début de siècle...

Le Roumois peut désormais être considéré comme une « banlieue » de l'agglomération rouennaise. Par le jeu des migrations démographiques, il continue à se « résidentialiser » aux dépens du pôle urbain, malgré les efforts consentis par les acteurs locaux pour capter les jeunes actifs résidant sur le territoire. En effet, stabiliser la dépendance économique du pays est un enjeu majeur depuis une dizaine d'années.

La communauté de communes du Roumois Nord :

Au sein de la Communauté de Communes du Roumois Nord, cette stratégie de développement a été amorcée avec la ZAC de Quicangrogne et commence à avoir des retombées positives en termes d'attractivité et de réduction du déficit en emplois à l'échelle du territoire.

Créée en 1992, cette collectivité locale comprend désormais 19 communes puisque Mauny est récemment venue la rejoindre. Pour le reste, les communes appartiennent toutes au canton de Routot sur lequel 43% de la population établie depuis 1999 provient de la Seine-Maritime ! Ainsi, elle s'organise à présent autour de trois pôles majeurs : Routot, Bourg Achard et le pôle Saint-Ouen de Thouberville-La Trinité de Thouberville-Caumont.

Alors que le développement de la commune de Routot reste mineur (9% de la population et 13% des emplois du canton en 2008), la commune de Bourg-Achard concentre désormais 20% de la population et 50% des emplois, dont le tiers a été créé entre 1999 et 2008 (environ 500 emplois). En parallèle, la croissance résidentielle sur le troisième pôle (Saint-Ouen de Thouberville - La Trinité de Thouberville - Caumont) s'est intensifiée (25% de la population du canton) et une amorce de développement économique a été confirmée, puisque ces trois communes comptent à présent 13% des emplois du canton, soit un nombre équivalent à celui de Routot...



Pour autant, les communes du Roumois Nord restent sous l'influence exclusive du pôle urbain Rouen-Elbeuf, y compris BOSGOUËT. Cette dernière a connu un certain essor démographique au cours de la dernière décennie (+0.8 % par an en moyenne entre 1999 et 2010) qui s'avère toutefois inférieur à celui enregistré sur le canton de Routot (+1.6%) mais supérieur à celui du département de l'Eure (+0,7%).

Il est également inférieur à celui des communes situées à l'extrémité du Roumois (+1.8%) même si la commune jouit, comme ces dernières, d'une certaine proximité avec l'estuaire de la Seine et le bassin de vie de Pont-Audemer qui concentre la majorité des équipements du quart nord-ouest du département de l'Eure. De fait, son attractivité s'étend jusqu'aux communes du Roumois dont BOSGOUËT.

Le désir de vivre à la campagne et la flambée de l'immobilier dans les pôles urbains et en proche banlieue, ont incité les résidents des grandes métropoles à investir les zones rurales. Alors que ce phénomène concernait essentiellement la première couronne des agglomérations entre 1990 et 2000, la périurbanisation s'est étendue à la seconde couronne et aux zones centrales de la Vallée de Seine lors de la dernière décennie.

BOSGOUËT, soumise à l'aire d'influence de l'agglomération rouennaise, a subi les effets de cette pression foncière, mais dans une moindre mesure que ces consoeurs du Roumois. Toutefois, les enjeux de croissance résidentielle y restent élevés d'où la volonté du conseil municipal de se doter d'un document d'urbanisme capable d'en assurer une gestion maîtrisée et respectueuse du cadre de vie...

2.1.1.2.2 Un territoire au centre des stratégies de développement économique

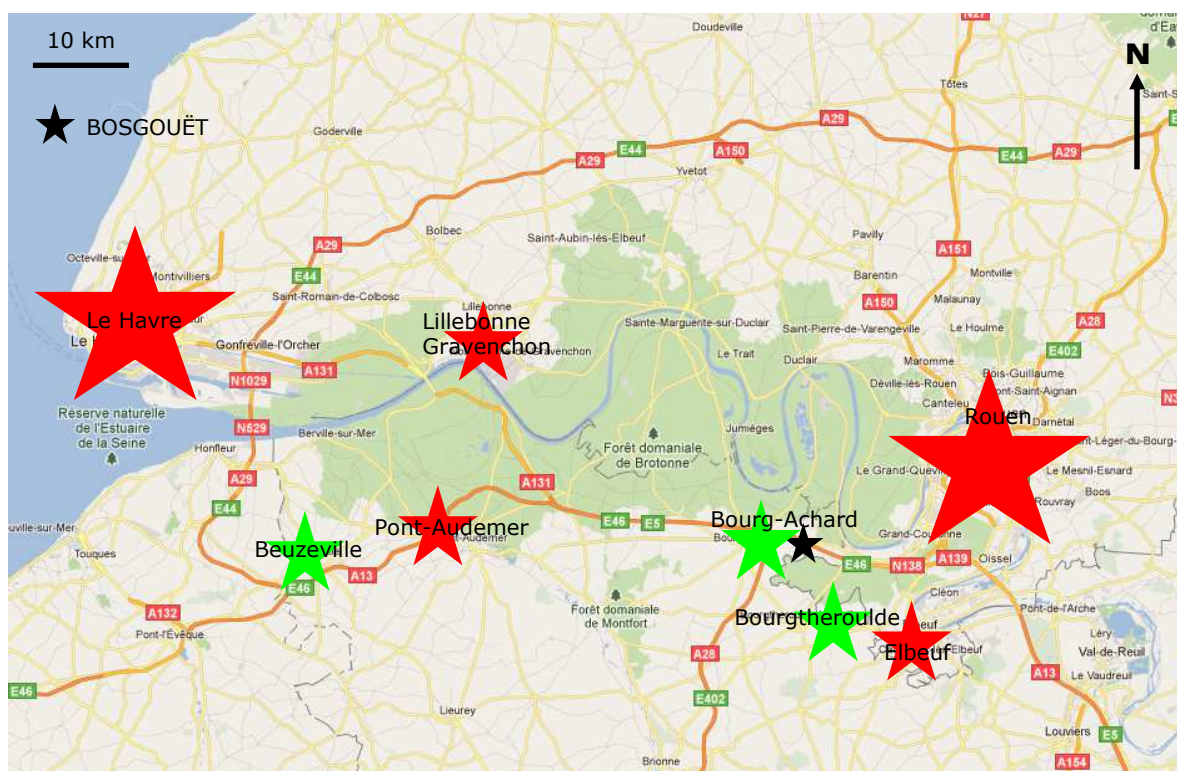
Un contexte économique en mutation :

Le nord ouest du département de l'Eure s'articule autour des grandes agglomérations régionales (Rouen et Le Havre) et dans une moindre mesure, autour de pôles secondaires, principalement situés le long de la Vallée de la Seine (Elbeuf, Notre Dame de Gravenchon, Lillebonne...) ou des vallées adjacentes comme la Risle (Pont-Audemer), c'est-à-dire les « berceaux » de l'activité industrielle régionale.

Toutefois, le déclin de ces activités en fond de vallée, le développement du Port du Havre, l'avènement des grandes infrastructures de transport et le renforcement des enjeux de préservation aux abords de la Seine ont complètement modifié les stratégies de développement économique en ce début de siècle.

Ainsi, les pôles les plus éloignés de la vallée de Seine ont subi de plein fouet le déclin des activités industrielles traditionnelles comme Brionne ou Bernay malgré les efforts consentis pour relancer la dynamique économique. De même, une récente étude de l'INSEE⁴ indique que la croissance économique de l'agglomération rouennaise est limitée, en raison notamment des difficultés industrielles rencontrées depuis 1970 et d'une croissance des services nettement moins dynamique qu'ailleurs. En revanche, la reconversion de Pont-Audemer, qui a fait du développement tertiaire et des industries de pointe son fer de lance, semble aujourd'hui bien amorcée...

En parallèle, de nouveaux pôles secondaires émergent, notamment sur les zones de plateau, comme Bourg-Achard, Bourgheroulde-Infreville ou Beuzeville :



Principaux pôles d'emplois traditionnels



Pôles émergents

(Source Google Maps)

En effet, les forts enjeux de préservation qui pèsent sur la basse Vallée de la Seine, en aval de Rouen, repoussent les possibilités d'implantations économiques sur des secteurs moins sensibles d'un point de vue environnemental comme sur le Roumois qui bénéficie des infrastructures autoroutières et d'un accès direct à l'agglomération de Rouen, puis bientôt à celle de Caen lorsque l'échangeur de Bourneville sera réalisé.

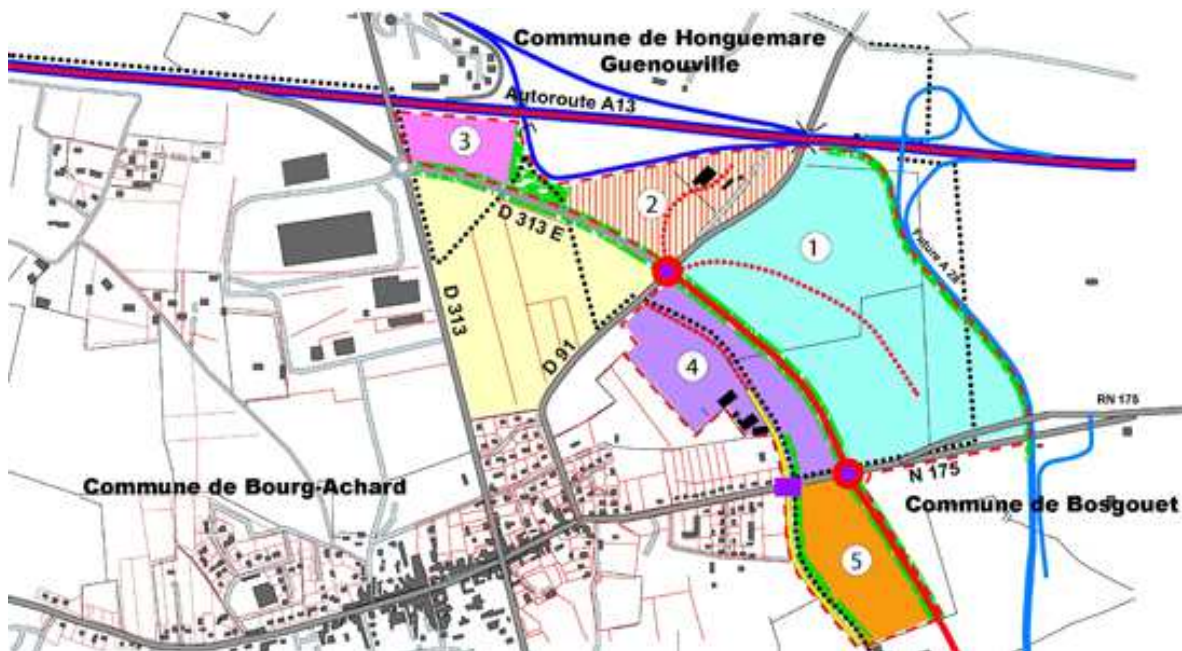
⁴ Etude « Aire d'influence du pôle Rouen - Elbeuf » réalisée par INSEE Haute-Normandie en janvier 2010

Ainsi, le Roumois dispose de plusieurs zones d'activités, réparties sur l'ensemble du territoire, soit un total de 174 ha dont 62 ha encore disponibles. 5 zones d'activités demeurent en projet pour un total de 41 ha, dont la moitié devrait être proposée à court terme (moins de 5 ans). Ces zones d'activités regroupent 5% des établissements et accueillent 20% du total des emplois du Roumois⁵.

CC de Communes	Numéro	Nom Commune	Nom ZA	Surface (Ha)	Nb Ets	Nb Emplois
CC ROUMOIS NORD	1	Cauverville	En projet			
	2	Bosgouet	Le Petit Noel	2,2	3	29
	3	Routot	Les Tasseaux	3,7	2	
	4	Trinité-de-Thouberville	Zone Artisanale du Petit Noel	6,0	3	
	5	St-Ouen-de-Thouberville	La Mare Caillemare	6,0	0	0
	6	Bourg-Achard	Zone des Portes	18,0	1	46
	7	Bourg-Achard	Vergers de Quicangrogne	36,0	19	499
	8	Bourg-Achard	Parc d'activités du Roumois	42,5	5	42
CC BOURGTHE ROULDE	9	Boissey-le-Châtel	En projet			
	10	Epreville en Roumois	En projet			
	11	Bourgtheroulde-Infreville	La Baudrière 2	4,3	1	1
	12	Thuit-Hébert	THT Logistique	5,0	3	155
	13	Bosc-Roger	Zone1	9,0	21	452
	14	Bourgtheroulde-Infreville	La Baudrière	15,0	19	174
CC AMFREVILLE	15	Thuit-Signol	La mare Bataille	3,4	12	46
	16	Le Gros-Theil	Zone Artisanale du Gros-Theil	6,0	5	18
	17	St-Pierre-Des-Fleurs	CC de la Croix Mouche	7,6	5	28
	18	Thuit-Anger	Zone	9,0	0	0

(Source : site du Pays du Roumois)

Le Roumois a su mobiliser une véritable offre foncière industrielle et logistique, sur les communes de Bourg-Achard, BOSGOUËT et d'Honguemare-Guénouville avec le développement du Parc d'Activités du Roumois. Projet phare du territoire, il s'avère être un lieu d'accueil privilégié pour les activités logistiques (environ 22ha) même si dans un souci de diversification des secteurs d'activités représentés, il a également vocation à accueillir des entreprises du secteur des services (3.8 hectares), des PME/PMI et de l'artisanat (8 ha). Son développement devrait contribuer à la création de plus de 800 emplois.



(Source : site du Pays du Roumois)

⁵ Source : site du Pays du Roumois

D'une surface totale de 45 ha destinés à l'accueil d'entreprises, le Parc d'activité est composé de 5 ilots ayant chacun une vocation particulière :

- l'ilot 1 est dédié à la logistique,
- l'ilot 2 est dédié aux activités de services
- l'ilot 3 est dédié aux PME-PMI
- l'ilot 4 est dédié à la logistique, artisanat, PME/PMI de production,
- l'ilot 5 est dédié aux PME/PMI de production.

Ces zones se sont largement développées au cours de la dernière décennie et leur taux de commercialisation est supérieur à 50% comme en témoigne les chiffres de la Communauté de Communes du Roumois Nord :

Zones concernés	Surface totale	Surface vendue et non cessible	Surface sous compromis	Surface disponible	Taux d'occupation
Quicangrogne	360 000	355 000	0	5 000	98.6%
Ilot 1	217 261	34 895	151 286	31 080	85.7%
Ilot 2	30 000	0	17 665	12 335	58.9%
Ilot 3	12 315	0	12 315	0	100 %
Ilot 4	10 700	10 700	0	0	100 %
Ilot 5	66 974	34 436	21 518	11 020	83.5 %
Les Portes	140 000	0	100 000	40 000	71.4 %
TOTAL :	837 250	435 031	302 784	99 435	88.1 %

A ce jour, **seul 12% des terrains est disponible** au regard des surfaces vendues et de celles sous compromis, ce qui laisse envisager de nouveaux besoins à très court terme comme le confirme le Référentiel Départemental des Zones d'Activité Economique de l'Eure de la Chambre de Commerce et d'Industrie qui révèle un déficit de l'ordre de 120 hectares pour la période 2013-2031 sur l'ensemble du Pays du Roumois, notamment pour des activités logistiques (50% des besoins) du fait de la proximité de ce territoire avec la CREA et les échangeurs autoroutiers de l'Axe Seine.

« Compte-tenu des faibles stocks et du risque de pénurie à très court terme, il est important de définir des stratégies de développement économique adaptées au territoires, d'autant plus que le processus entre la création et la commercialisation d'une ZAE est long. [...] Pour éviter une pénurie en 2018 de l'offre mobilisable, il faut lancer de nouveaux projets dès maintenant. »

BOSGOUËT est implantée au cœur du réseau de zones d'activités constitué le long de l'autoroute A13 depuis plus de deux décennies.

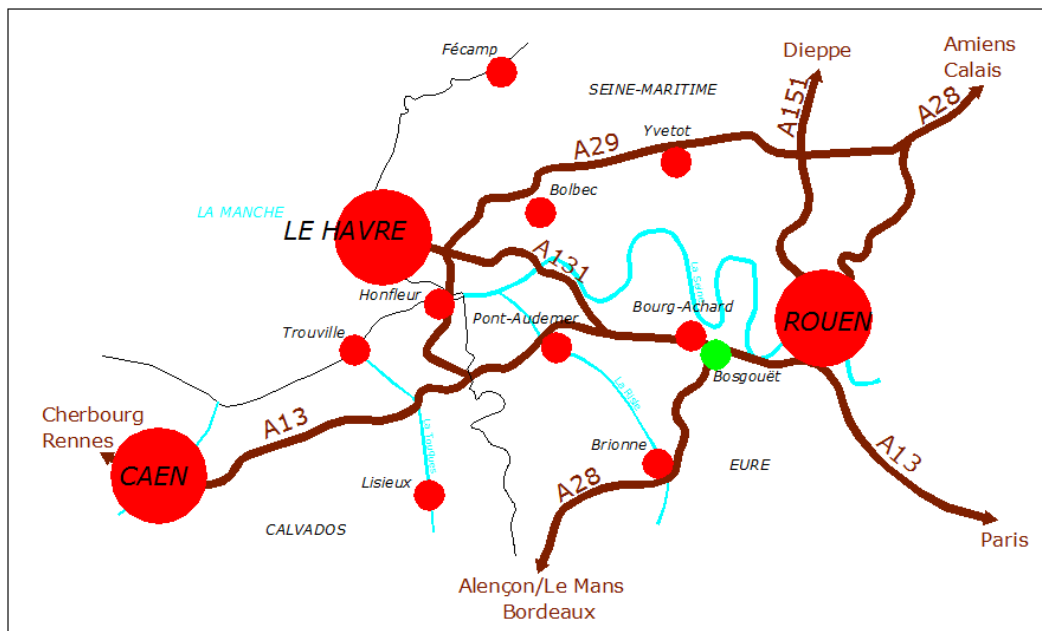
Quel rôle doit jouer la commune au sein de cet espace en mutation au regard des politiques intercommunales conduites sur le territoire ?

Comment répondre aux besoins pressentis en matière de développement économique à l'échelle du Pays et de la Communauté de Communes du Roumois Nord ?

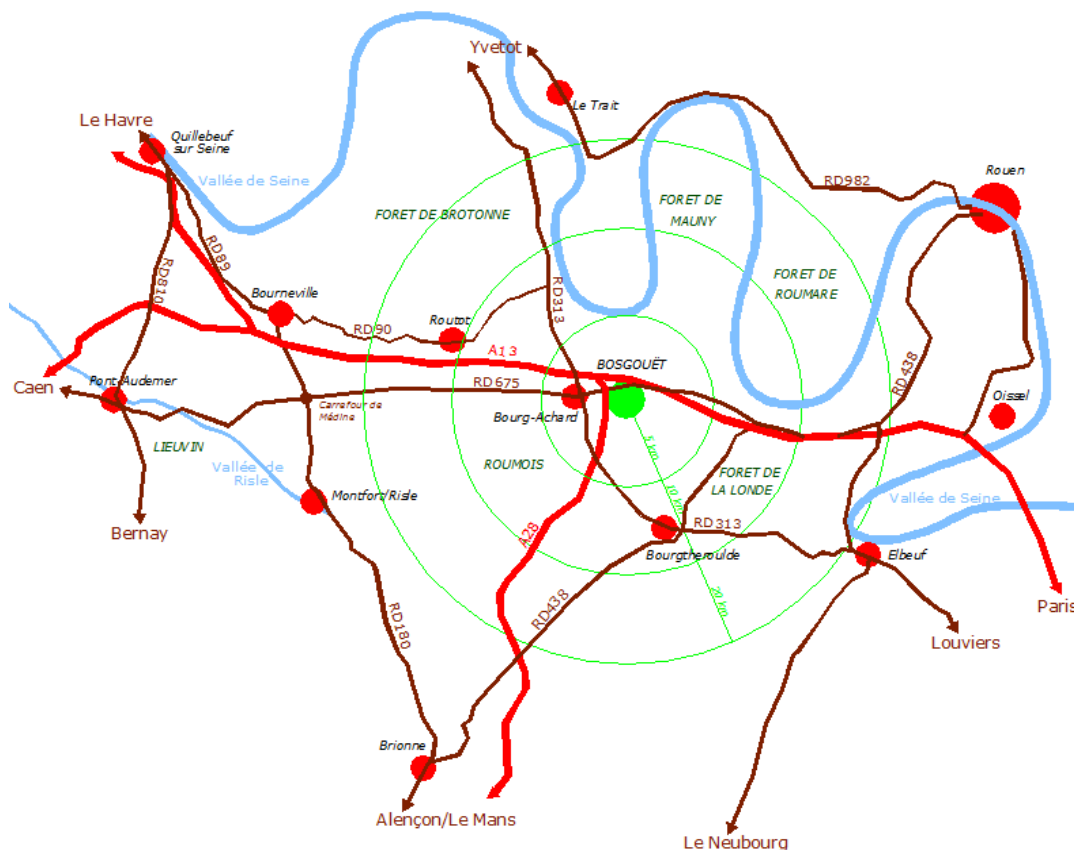
Un réseau viaire « transversal » qui favorise le transit et les migrations :

BOSGOUËT bénéficie d'une position stratégique par rapport aux infrastructures de portée régionale et locale en étant implanté sur l'embranchement de l'A13 et de l'A28, qui permet aujourd'hui à ses habitants de rejoindre la région parisienne, les grandes métropoles normandes et le Sud de la France via le Mans. Ce nœud autoroutier, véritable moteur de développement économique, assure la jonction entre deux axes de portée nationale :

- un axe reliant la Bretagne à Paris (A13), qui dessert notamment la Vallée de la Seine, puissante entité économique, industrielle et portuaire ;
- un axe qui, avec la réalisation de l'A28 depuis octobre 2005, assure la liaison autoroutière entre Calais et Bayonne via l'A29. Il constitue une alternative à l'itinéraire qui s'étend entre Lille et Marseille via Paris et Lyon.



La commune est également traversée par la RD675, un axe de transit départemental qui influe sur le fonctionnement et la structure du territoire communal. En effet, la **RD675** demeure une alternative à l'autoroute A13 en permettant de rejoindre Caen et Rouen, mais également Pont-Audemer et Bourg-Achard, deux pôles influents en termes d'emplois, de population, de services et d'équipements.



La commune est ainsi située au cœur de l'armature urbaine régionale. Elle bénéficie de la proximité de l'agglomération rouennaise et des nœuds routiers et autoroutiers régionaux : des atouts à l'origine notamment des grands projets économiques développés localement et de l'attractivité résidentielle du territoire. BOSGOUËT jouit également d'une proximité immédiate avec le pôle de Bourg-Achard et se situe à moins de 10 km de Bourgheroulde : les deux principaux pôles structurants du Roumois.

Un réseau de transports en commun insuffisamment développé et peu attractif

Le réseau aérien :

Pour les trajets régionaux, nationaux ou moyens courriers, la région bénéficie de cinq aéroports internationaux (Caen-Carpiquet ; Cherbourg-Maupertus ; Le Havre-Octeville ; Deauville-Saint-Gatien ; Rouen-Boos). Ils représentent une infime part du fret aérien, à peine 0.01 % des volumes qui transitent en Ile de France en 2009⁶. Par contre, en termes de trafic des voyageurs, les chiffres sont en hausse, notamment avec le développement des lignes de tourisme sur l'aéroport de Deauville. Implanté à moins de 50 km de la commune, il s'agit de son seul intérêt pour la population locale...

Pourtant, ce réseau d'aéroports permet également d'assurer des liaisons rapides entre les grandes métropoles normandes, mais également dans toute la zone Transmanche. En effet, il est connecté par des liaisons régulières aux aéroports de Rennes, de Nantes, mais également à celui de Roissy-Charles de Gaulles (Paris) et à celui de Londres.

Un réseau ferroviaire éloigné et peu adapté aux migrations quotidiennes :

► Le transport de marchandises :

En Haute-Normandie, le réseau ferré de France compte 813 kilomètres de lignes, soit 3% du réseau ferré national⁷. Il s'appuie sur deux axes structurants, ligne Paris – Rouen – Le Havre et ligne Paris – Caen – Cherbourg, pour assurer la desserte des deux ports maritimes régionaux et des principales agglomérations (Rouen, Le Havre, Evreux...). En effet, 60% du fret ferroviaire normand provient des deux ports maritimes.



⁶ Source : INSEE

⁷ Source : site Réseau de Fer Français

Les principaux secteurs d'activités de la région (pétrochimie, automobile, céréales, extraction de matériaux...) utilisent le mode ferroviaire et génèrent des flux importants. Toutefois, le fret ferroviaire ne représente que 5% des flux de fret totaux en Haute-Normandie. Localement, le transport de marchandises peut être assuré par deux lignes :

- la ligne Serquigny/ Tourville la Rivière, assurant d'une part, une liaison transversale entre les deux axes structurants et d'autre part, la desserte du quart nord-ouest du département de l'Eure ;
- la ligne non électrifiée Glos-Montfort / Honfleur qui assure occasionnellement la desserte de la vallée de la Risle et notamment des pôles de Pont-Audemer et de Beuzeville. Cette ligne traverse d'ailleurs les zones d'activités implantées sur chacune de ces communes.

Le territoire de BOSGOUËT se trouve donc en léger retrait de ce réseau, la gare de fret la plus proche étant Thuit-Hébert qui joue un rôle dans la desserte du Roumois et dans ses liens l'agglomération rouennaise.

► *Le trafic de voyageurs :*

En Haute-Normandie, le transport des voyageurs est assuré par le réseau TER, qui allie la voie de chemin de fer aux lignes de bus régionales. Il se compose actuellement de 567 kilomètres de lignes et de 72 gares et points d'arrêts desservis. En 2009, plus de 7,2 millions de voyages ont ainsi été effectués sur la région⁸.

Le réseau est structuré autour de deux radiales d'envergure nationale (axe Paris-Le Havre et axe Paris-Caen) et d'un point central où convergent la majorité des lignes TER (gare de Rouen-Rive-Droite). Les axes transversaux sont peu nombreux à l'exception de la liaison Serquigny-Oissel qui a été maintenue dans le quart nord-ouest du département de l'Eure. Elle présente l'avantage de desservir la gare de Thuit Hébert, située à moins de 10 minutes du territoire communal.

Localement, ce réseau est complété par une ligne de bus régionale (ligne 562 – bus région) qui assure des liaisons quotidiennes entre Rouen et la gare routière de Pont-Audemer. Depuis cette dernière, des navettes sont organisées vers la gare SNCF de Bernay où des correspondances sont assurées avec les trains en direction de Lisieux, Caen, Cherbourg, Evreux, Mantes la Jolie et Paris. Le territoire de BOSGOUËT dispose d'un arrêt sécurisé le long de la RD675, au niveau du Village, desservi régulièrement par cette ligne de bus.

Il est ainsi possible de rejoindre les grandes métropoles et les zones d'emplois environnantes par le réseau TER à l'exception des pôles situés sur la rive droite de la Seine en l'absence de toute liaison transversale. Ce moyen de transport reste encore peu utilisé du fait des temps de parcours et des horaires proposés, souvent inadaptés avec les besoins de la population.

► *Les projets permettant d'assurer le désenclavement ferroviaire du quart nord-ouest du département de l'Eure sur le long terme :*

La remise en service de la liaison Serquigny-Honfleur :

La DTA de l'Estuaire de la Seine prévoyait la réalisation et la remise en service des dessertes ferroviaires d'Honfleur, à partir de Pont-L'Évêque et de Pont-Audemer, pour répondre aux enjeux de déplacements domicile - travail entre les pôles d'emplois et d'accessibilité touristique. Pour y répondre, il était prévu dans le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports d'améliorer les liaisons transversales avec les grandes métropoles régionales et d'étudier l'avenir des lignes existantes inutilisées que ce soit pour le fret ou les voyageurs. Mais, ces deux actions ne sont pas prioritaires pour la région.

La nouvelle ligne Paris-Normandie⁹ :

Cette nouvelle ligne Paris-Normandie figurait au titre des lignes prioritaires à réaliser avant 2020 mais ce projet a été repoussé.

⁸ Source : site TER-SNCF

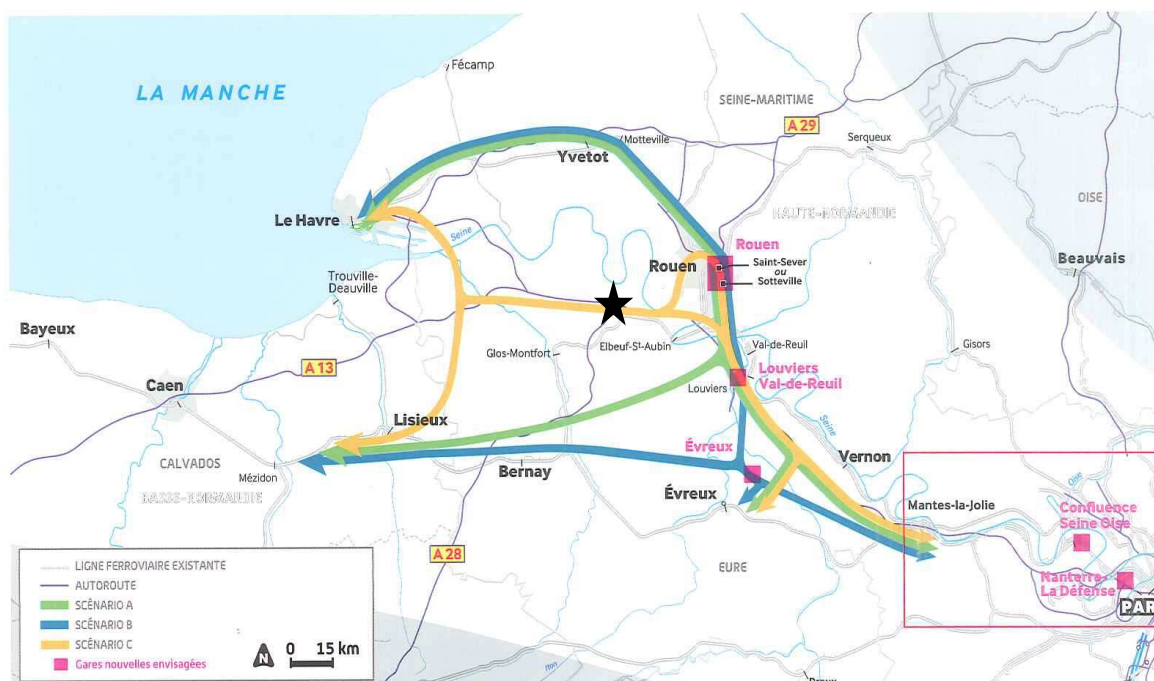
⁹ Source : site Réseau de Fer Français

Ses objectifs étaient :

- pour la desserte des voyageurs : améliorer significativement les dessertes normandes, entre Paris, la vallée de Seine et les grandes villes normandes, en réduisant les temps de parcours et en agissant sur la fiabilité et la fréquence des liaisons. Ce projet concernera notamment les deux grands axes structurants du réseau et sera relié à Paris Saint-Lazare.
- pour le transport de marchandises : renforcer le rôle du Port du Havre pour la desserte de l'Île de France en s'appuyant sur des services modernisés et fiabilisés et valoriser la position exceptionnelle du port pour accroître son hinterland¹⁰ grâce à une accessibilité ferroviaire amenée au même niveau que les principaux corridors européens de fret.

À ces fins, la ligne ambitionnait de placer les villes du Havre et de Caen à 1 heure 15 de Paris, Rouen à 45 minutes. Ce projet devrait donc permettre sur le long terme d'améliorer la desserte du quart nord-ouest du département de l'Eure qui pourrait alors s'inscrire pleinement dans la logique de développement envisagée sur l'arrière-pays du Havre.

Après la saisie de la Commission Nationale du débat public en mars 2011, 3 options de tracés ont été soumises au débat public d'octobre à décembre 2011. Le troisième scénario aurait été le plus efficace pour assurer le désenclavement du Roumois, mais ce n'est pas celui qui a été retenu dans l'immédiat, sachant de surcroît que ce projet est actuellement en « stand-by » faute de financement :

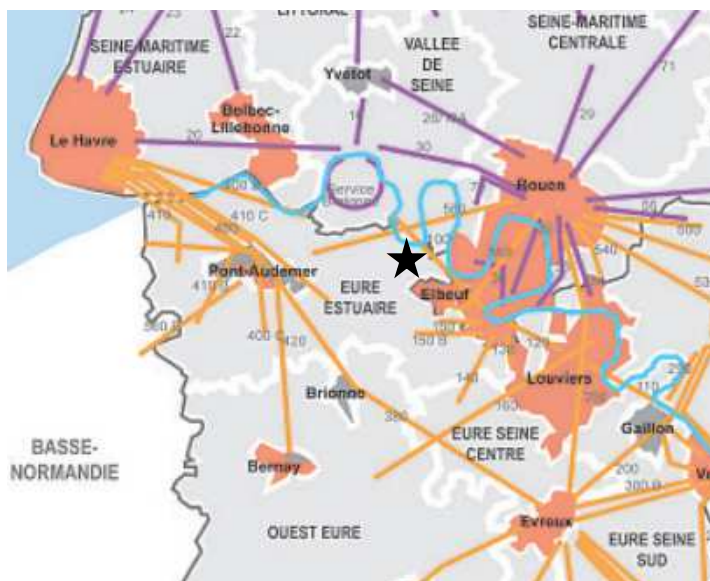


Un réseau de bus interurbain relativement bien développé, mais peu fréquenté :

Le département de l'Eure dispose d'un réseau de transport à la demande (Libertad par le Conseil Général) et des lignes de transport privé (anciennement Renault CFR ou CFTI Normandie rachetées par VTNI¹¹) qui assurent le transport scolaire et des liaisons quotidiennes depuis Pont-Audemer notamment, vers la zone d'emplois du Havre (ligne 900), Lisieux (ligne 560B), Bernay (ligne 420), Evreux et Honfleur (ligne 380). Ce réseau, complémentaire à celui du TER, permet donc à la population locale de rejoindre les principaux pôles urbains du territoire. Il s'avère être le seul moyen pour rejoindre les pôles de l'Estuaire de la Seine, via Pont-Audemer. BOSGOUËT est notamment concernée par la ligne 560 (Pont-Audemer/Rouen) et par la ligne 100 (Elbeuf/Le Trait).

¹⁰ *Hinterland signifie arrière-pays soit la zone continentale située en arrière d'un fleuve. En géographie, il désigne la zone d'influence et d'attractivité d'un port.*

¹¹ *Véolia Transport Normandie Interurbain*



Toutefois, 84% des voyages sont effectués par des scolaires et 7% sont liés au travail (emplois, démarches, recherches...). Aujourd'hui, il ne participe que partiellement à la réduction des déplacements automobiles liés aux migrations quotidiennes en raison de leur faible fréquence et des temps de parcours proposés.

Le transport fluvial :

Contrairement à la rive droite de la Seine, le département de l'Eure reste aujourd'hui dépourvu de ports maritimes à l'exception de Pont-Audemer et de Berville sur Mer. En l'absence d'aménagements conséquents, ces deux pôles ne peuvent, dans l'état actuel, participer au fret maritime et n'ont qu'une vocation touristique et de loisirs.

Un réseau de transports en commun encore peu attractif dont les améliorations envisagées devraient permettre de mieux répondre aux besoins de la population locale et aux nouvelles stratégies de développement économique.

Dans ce contexte, comment lutter contre les déplacements automobiles ?

2.1.2 De nombreux enjeux portés par les acteurs locaux et fortement encadrés par les documents supra communaux

2.1.2.1 Les instances intercommunales, des acteurs locaux au service de l'aménagement et du développement d'un territoire plus global

Le SYDAR :

Créé dans le but de préserver le caractère rural du Roumois face au développement de l'agglomération Rouen-Elbeuf, le Syndicat d'Aménagement du Roumois (SYDAR) existe depuis 1972. C'est un Syndicat Mixte fermé composé des Communautés de communes d'Amfreville-la-Campagne, de Bourgheroulde et du Roumois Nord. Dès la fin des années 1990, le SYDAR s'est engagé dans des politiques contractuelles (Contrat de Pays et Contrat pour la préservation de la ressource en Eau) avec de nombreux partenaires institutionnels : Région, Conseils Généraux, Agence de l'Eau Seine-Normandie, Etat et Europe. Il réunit aujourd'hui 61 communes.

Le rôle principal du SYDAR est de coordonner et de piloter les actions mises en place à l'échelle des trois Communautés de communes. Il accompagne également tous les acteurs du Pays (collectivités, associations et entreprises) dans le développement de leurs projets. Ainsi, il favorise l'émergence de projets structurants dans les domaines suivants : l'aménagement de l'espace et l'urbanisme à travers notamment le Contrat de Pays et le Schéma de Cohérence Territoriale, la préservation de la ressource en eau à travers le Contrat Global Eau, le développement économique, la promotion touristique et l'insertion.

Le SYDAR constitue donc un **interlocuteur privilégié** de la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme qui devra prendre en compte les grandes orientations du SCOT. Ce document constitue un véritable projet pour le territoire et permet de mettre en cohérence les politiques publiques d'organisation de l'espace (habitat, déplacements, services publics, équipements commerciaux, environnement...).

La communauté de Communes du Roumois Nord :

La Communauté de Communes du Roumois Nord, créée le 31 décembre 1992, comprend 19 communes pour une population totale de près de 15 000 habitants. Cette structure intercommunale doit permettre d'associer les communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. De ses statuts, elle dispose de compétences dans les domaines suivants :

- Compétences obligatoires en terme de développement économique (aménagement et promotion des zones d'activités communautaires, soutien au développement des entreprises existantes, aide aux implantations ou créations, soutien et développement de l'emploi, développement et promotion du tourisme) et d'aménagement de l'espace (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces) ;
- Compétences optionnelles en terme d'entretien des voiries d'intérêt communautaire, de logements (missions OPAH), de collecte, traitement et valorisation des déchets, d'actions culturelles et sociales (équipements et établissements sportifs, culturels et socioculturels, activités périscolaires, ...) ;
- Compétences facultatives : gestion des eaux de ruissellements, aide à domicile en faveur des personnes âgées et/ou dépendantes et des handicapés, organisation des transports scolaires, ...

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire.

Les autres acteurs de l'aménagement :

La commune adhère à d'autres structures intercommunales dont la consultation est nécessaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour d'une part, identifier les besoins et connaître la capacité résiduelle des équipements existants et d'autre part, prévoir l'impact et les effets du document d'urbanisme sur ces derniers. Il s'agit notamment du SIEGE et du SERPN.

Des acteurs locaux déterminants dans les choix et stratégies de développement du territoire communal.

2.1.2.2 Le respect des enjeux supra communaux : un gage de cohérence territoriale et de pérennité du document d'urbanisme

Rappel du contexte :

L'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale :

- ils doivent être compatibles avec les dispositions des chartes des parcs naturels régionaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans, puis avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique, les plans climat-énergie territoriaux, les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine, les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ainsi que les schémas régionaux des carrières lorsqu'ils existent.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec le schéma de cohérence territoriale dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme.

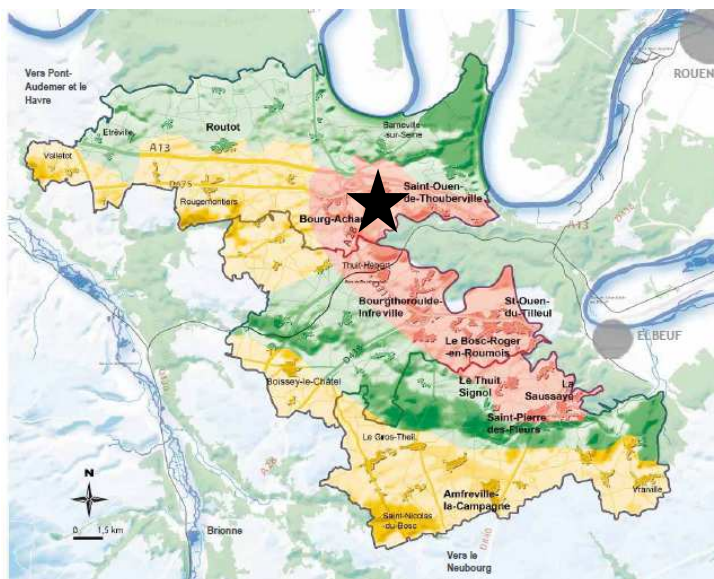
Le SCOT du Roumois :

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Roumois a été approuvé par le Comité Syndical le 3 mars 2014 et fixe la stratégie d'aménagement du territoire du Roumois qui repose sur trois axes forts :

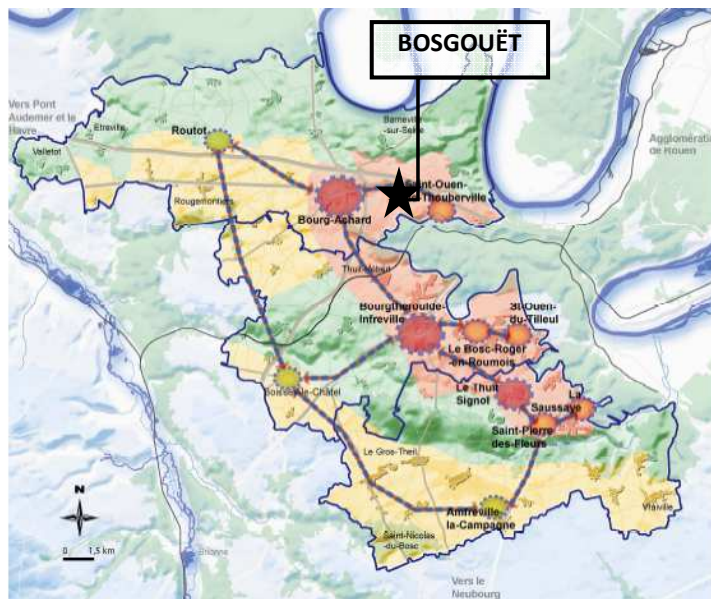
- conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales,
- stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré,
- tourner le Roumois vers l'avenir dans un esprit de cohésion et de solidarité.

Le SCOT du Roumois ambitionne un projet de développement différencié et d'aménagement progressif :

- une zone de développement privilégié (secteur « urbain ») s'appuyant sur des pôles de développement (en rose) ;
- une zone de transition (secteur « rural de transition ») comprenant des pôles relais ruraux et un niveau de développement intermédiaire (en jaune) ;
- deux secteurs de vigilance (secteur « rural naturel ») où le développement sera plus limité afin de mieux préserver les caractéristiques écologiques et paysagères (en vert).



En plus de cette gestion progressive en trois secteurs, l'équilibre du territoire nécessite de penser des « points d'appui », relais et moteurs du développement, dans chaque secteur. Le Pays souhaite organiser un maillage de polarités structurantes et relais, auxquelles sont attribuées des vocations différentes :



- Une stratégie d'aménagement et de développement différenciée selon trois espaces distincts, qui établissent un lien progressif avec l'agglomération :

- Une zone de développement privilégié
- 2 secteurs ruraux à valoriser
- 2 zones naturelles à préserver

- Un maillage de polarités structurantes et relais

- 3 Pôles structurants
- 3 Pôles d'équilibre
- 5 Pôles relais

BOSGOUËT appartient au secteur rurbain c'est-à-dire celui dans lequel le développement doit être privilégié, mais la commune ne fait ni figure de pôle structurant, ni de pôle relais. Toutefois, elle bénéficie d'une nouvelle fois d'un positionnement stratégique en étant implantée à proximité immédiate de l'un des trois pôles structurants du Pays (Bourg-Achard) et d'un pôle relais (Saint-Ouen de Thouberville) :

- Bourg-Achard rayonne sur une grande partie du Pays et constitue l'un des moteurs du développement du territoire ;
- Saint-Ouen de Thouberville est identifiée comme un pôle d'équilibre exerçant une influence sur le territoire qu'il l'environne. Implanté à la frange des espaces préservés (zone verte du nord), il doit assurer les liens avec les territoires plus ruraux.

BOSGOUËT est située au sein du secteur de développement privilégié, mais elle ne joue pas un rôle de centralité affirmé, ce dernier étant dévolu aux communes plus importantes comme Bourg-Achard. De fait, les enjeux de développement qui lui sont attribués doivent être modérés et conduits de manière à préserver les grands équilibres paysagers et naturels qui la caractérisent.

Le SCot du Roumois envisage ainsi une stratégie d'aménagement et de développement différenciée (trois grands secteurs et un maillage de polarité) permettant d'adopter un projet qui devrait tendre vers un territoire équilibré doté d'un cadre de vie attractif. Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs de ce projet sont fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui prévoit notamment pour BOSGOUËT :

En termes de logement et d'habitat :

- Répartir les objectifs de logements de manière adaptée à chaque secteur différencié :

Le SCot du Roumois prévoit l'accueil de 8 500 habitants supplémentaires en 20 ans, soit la réalisation de 4950 logements dont 65% dans le secteur rurbain soit environ 3200 logements à répartir entre les trois Communautés de Communes du Pays. Pour celle du Roumois, il est ainsi projeté la création de 1000 logements dont 13% est à affecter aux communes non « pôles » comme BOSGOUËT et la Trinité de Thouberville. Ces deux communes doivent ainsi se répartir les 208 logements projetés.

En admettant une répartition au prorata de la population des communes (599 habitants pour BOSGOUËT et 456 habitants pour la Trinité au dernier recensement INSEE), cela signifie la possibilité de créer 118 logements sur BOSGOUËT pour les 20 ans à venir, soit environ 59 logements pour la prochaine décennie !

Assurer sur BOSGOUËT la production d'une soixantaine de logements pour la prochaine décennie au regard de la répartition des besoins.

- **Maîtriser la consommation d'espace pour le développement résidentiel :**

Le SCoT du Roumois prévoit une enveloppe maximale de 360 ha d'espaces agricoles et naturels pour la réalisation de ses nouvelles opérations d'habitat dont 117 ha au sein de la Communauté de Communes du Roumois. En effet, l'objectif affiché par le PADD du SCOT est de réduire de 50% la consommation foncière enregistrée au cours de la dernière décennie ! Ainsi, il est prévu dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de :

- Mobiliser 60 hectares d'espaces dans le secteur rural de la CCRN pour le développement de l'habitat sur 20 ans, soit 30 hectares pour la prochaine décennie, au prorata des besoins en logements estimés pour chaque collectivité (soit environ 10% pour BOSGOUËT, ce qui représente 3 hectares) ;
- Tendre vers une moyenne de 13 logements par hectare avec un minimum de 8 logements par hectare, soit la nécessité de dégager des capacités d'accueil comprise entre 7,5 hectares et 4,6 hectares pour les 60 logements projetés ;

Entre 4.6 et 7.5 ha d'espaces pourraient être artificialisés sur BOSGOUËT au cours des 10 prochaines années, pour assurer le développement résidentiel du territoire. En effet, les objectifs de densité brute attendus sont en moyenne de 13 logements par hectare avec un minimum de 8 logements par hectare.

- **Maîtriser la localisation des nouvelles opérations d'habitat :**

Le SCoT du Roumois prévoit notamment d'évaluer les capacités de construction dans le tissu urbain existant des pôles et de requalifier en priorité ces espaces : il faut favoriser le renouvellement urbain, puis limiter et encadrer les extensions urbaines. Pour ce faire, l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone devra s'effectuer en continuité immédiate avec l'enveloppe urbaine existante et toute extension devra se réaliser dans une recherche de compacité de l'urbanisation. Dans ce contexte, tout projet en extension urbaine doit intégrer une réflexion en vue de l'aménagement d'une liaison modes doux vers la centralité et se réaliser dans le respect et la conservation des coupures d'urbanisation, notamment entre les centres bourgs et leurs hameaux. Il faut privilégier l'urbanisation des secteurs les plus centraux, les mieux équipés et les plus proches des aménités.

De même, l'urbanisation des centres-bourgs et espaces centraux est prioritaire vis-à-vis de l'urbanisation des hameaux qui est conditionnée à l'évaluation préalable du potentiel constructible dans les centralités, à la possibilité de raccordement aux réseaux, à la capacité de la voirie à supporter les nouveaux flux, à la distance au bourg principal et à la possibilité de raccordement via des liaisons douces (piétons, vélos). L'extension des hameaux, dans la continuité de leurs enveloppes urbaines, doit rester fortement limitée, en termes de superficie et de potentiel constructible.

Le développement résidentiel devra s'effectuer prioritairement au sein des centralités identifiées sur le territoire de BOSGOUËT ou en extension, en continuité immédiate de l'urbanisation existante, après avoir exploité le potentiel offert par le tissu urbain existant. La densification des hameaux et leur éventuelle extension doivent répondre, si elles sont envisagées au sein du document d'urbanisme, à un réel enjeu de développement au regard des besoins en logements pressentis pour la commune.

- **Favoriser la diversification et la compacité de l'habitat :**

Le SCoT du Roumois prévoit notamment que 30% des besoins en logements du Pays soient effectués sous forme de logements collectifs, à implanter en priorité dans le secteur rural et les communes pôles, ce qui n'est pas le cas de BOSGOUËT. Toutefois, le PLU de la commune devra intégrer des objectifs de diversification du parc résidentiel, en termes de typologie et de formes urbaines, mais aussi en terme de statut d'occupation. Cette diversification devra tenir compte des contraintes et particularités des sites et être recherchée à l'échelle de chaque opération.

A travers son PLU, la commune de BOSGOUËT devra repenser la manière d'aménager les secteurs ouverts à l'urbanisation (densité, forme urbaine, habitat diversifié, etc...) en accompagnant son projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui veilleront, dans le cadre des aménagements à mettre en place, à rechercher la multifonctionnalité des espaces et l'optimisation des continuités fonctionnelles et paysagères au sein de l'espace urbain, de manière à encourager le développement des déplacements via les modes doux (piétons, vélos). La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers doit être le socle de la conception des projets urbains

En termes d'équipements et de services :

Le SCoT du Roumois prévoit que les équipements et les services doivent être implantés en cohérence avec le maillage des polarités et en lien avec la répartition des objectifs résidentiels et économiques du territoire tout en s'inscrivant dans une logique de proximité pour maintenir certains services dans les villages. Il encourage la mutualisation des équipements et des services entre plusieurs communes et exige la recherche d'une mixité urbaine et fonctionnelle dans les pôles et espaces urbains centraux.

Au sein du PLU de BOSGOUËT, il conviendra de privilégier le développement résidentiel à proximité des équipements et des services et le cas échéant, de prévoir des connexions avec les espaces de centralité identifiés. D'une manière générale, la commune n'a pas vocation à accueillir de nouveaux équipements structurants.

En termes de développement économique :

Il s'agit notamment d'implanter les nouvelles activités dans le tissu urbain des centre-bourgs ou à proximité de ces derniers lorsque les activités sont compatibles avec les autres fonctions urbaines et d'accueillir les activités inadaptées à une localisation dans le tissu urbain au sein des zones d'activités existantes (ou en projet) identifiées par le SCoT du Roumois.

Le secteur rural constitue le secteur d'implantation privilégié des zones d'activités d'intérêt communautaire notamment en extension des zones existantes. Ce développement économique doit malgré tout demeurer ciblé avec une répartition spatiale raisonnée qui valorise les secteurs de développement actuel afin de préserver les espaces ruraux à vocation agricole. Pour les demandes locales (petits artisans, commerçants, services, administration...), une implantation dans les bourgs ou à proximité immédiate sera favorisée...

L'objectif affiché par le PADD du SCOT est de structurer le développement économique en privilégiant et en valorisant l'accueil de nouvelles activités dans le secteur rural. Les nouvelles implantations d'activités économiques pourront ainsi se faire :

- soit dans le tissu urbain existant, dans la perspective d'une gestion économe de l'espace, d'une réduction des déplacements automobiles, d'une mixité fonctionnelle et d'une animation des centres-bourgs ;
- soit hors du tissu urbain, au sein d'une armature de polarités économiques (zones d'activités) hiérarchisée et structurée.

Les objectifs affichés par le DOO du SCOT visent ainsi à limiter les implantations isolées. De fait, les nouvelles activités doivent s'implanter essentiellement dans le tissu urbain existant, ou dans les zones d'activités existantes ou en projet identifiées dans le SCoT. Ces dernières ont pour vocation à accueillir, des

activités inadaptées à une localisation dans le tissu urbain, car génératrices de nuisances (flux, bruits, pollution), présentant des contraintes d'accessibilité ou de fonctionnement, nécessitant des assiettes foncières ou des superficies de locaux conséquentes.

BOSGOUËT est concernée par deux types de zones d'activités identifiées par le SCoT :

- Zones d'activités économiques stratégiques au regard de leur intérêt communautaire avec Bourg-Achard et Honguemare (Parc du Roumois) : il s'agit généralement d'un ensemble aménagé de plus de 15 Ha, accueillant des activités à dominante logistique et industrielle, pouvant se développer autour d'un tissu de PME/PMI. Ces zones sont nécessairement implantées dans le secteur urbain et bénéficient d'une accessibilité favorable au regard de la proximité d'un échangeur autoroutier ou d'une halte ferroviaire (distance maximale de 5 km) et de l'accessibilité potentielle en transports collectifs ;
- Zones d'activités économiques intermédiaires au regard de leur intérêt intercommunal avec la Trinité de Thouberville : il s'agit en général d'un ensemble compris entre 6 et 15 hectares implanté essentiellement dans le secteur urbain.

Les prescriptions du SCoT applicables aux zones d'activités économiques stratégiques précisent qu'un projet d'extension d'une zone existante est conditionné, de manière cumulative :

- à la réalisation d'un bilan attestant de la commercialisation effective (acte authentique) à plus de 50% des parcelles cessibles existantes ou de l'occupation effective par les entreprises, de plus de 50% de la superficie totale cessible de la zone ;
- à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble justifiant d'un projet d'intégration urbaine de l'extension, d'une prise en compte du paysage et de l'environnement et d'une réflexion spécifique sur les déplacements en transports collectifs et en modes doux (notamment les liaisons vers les centres-bourgs), ainsi que sur les équipements et services à destination des entreprises de la zone.

Les prescriptions du SCoT applicables aux zones d'activités économiques intermédiaires précisent qu'un projet d'extension d'une zone existante, sur le territoire ou en dehors, est conditionné, de manière cumulative :

- à un plafond de 25 ha maximum pour l'ensemble de la zone (existant et extension) ;
- à la réalisation d'un bilan attestant de la commercialisation effective (acte authentique) à plus de 50% des parcelles cessibles existantes ou de l'occupation effective par les entreprises, de plus de 50% de la superficie totale cessible de la zone ;
- à une étude justifiant de l'opportunité de l'extension et précisant les vocations futures.

D'une manière générale, la requalification et la densification des zones existantes, ainsi que la reconquête des friches seront privilégiées sur l'ensemble du territoire, ainsi que, après réflexion sur la mutabilité des espaces existants, leur éventuelle extension.

Au regard de sa position au sein de l'armature urbaine du Pays du Roumois, des besoins pressentis par la CCI et de la stratégie mise en place au sein du SCoT du Roumois, BOSGOUËT prétend à développer une vocation économique affirmée en partenariat avec les structures intercommunales existantes.

En termes de desserte, de transports et de déplacements :

Le SCoT du Roumois prévoit d'inscrire les projets routiers dans le cadre d'une stratégie globale permettant de « compenser » l'augmentation de l'offre routière automobile par le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle susceptibles de s'inscrire dans le projet lui-même ou à ses abords, et permettant d'améliorer les liaisons vers les lieux de centralités. BOSGOUËT n'est concernée par aucun projet d'infrastructures, mais elle reste soumise à certaines orientations générales :

- Organiser et optimiser le stationnement en réduisant notamment le nombre de places exigibles au sein des espaces centraux et en favorisant sa mutualisation ;
- Organiser la desserte en transports collectifs et favoriser l'accès aux points d'arrêts autour desquels sera prioritairement densifié l'habitat ;
- Améliorer les conditions de déplacements de proximité en favorisant les modes de déplacement doux.

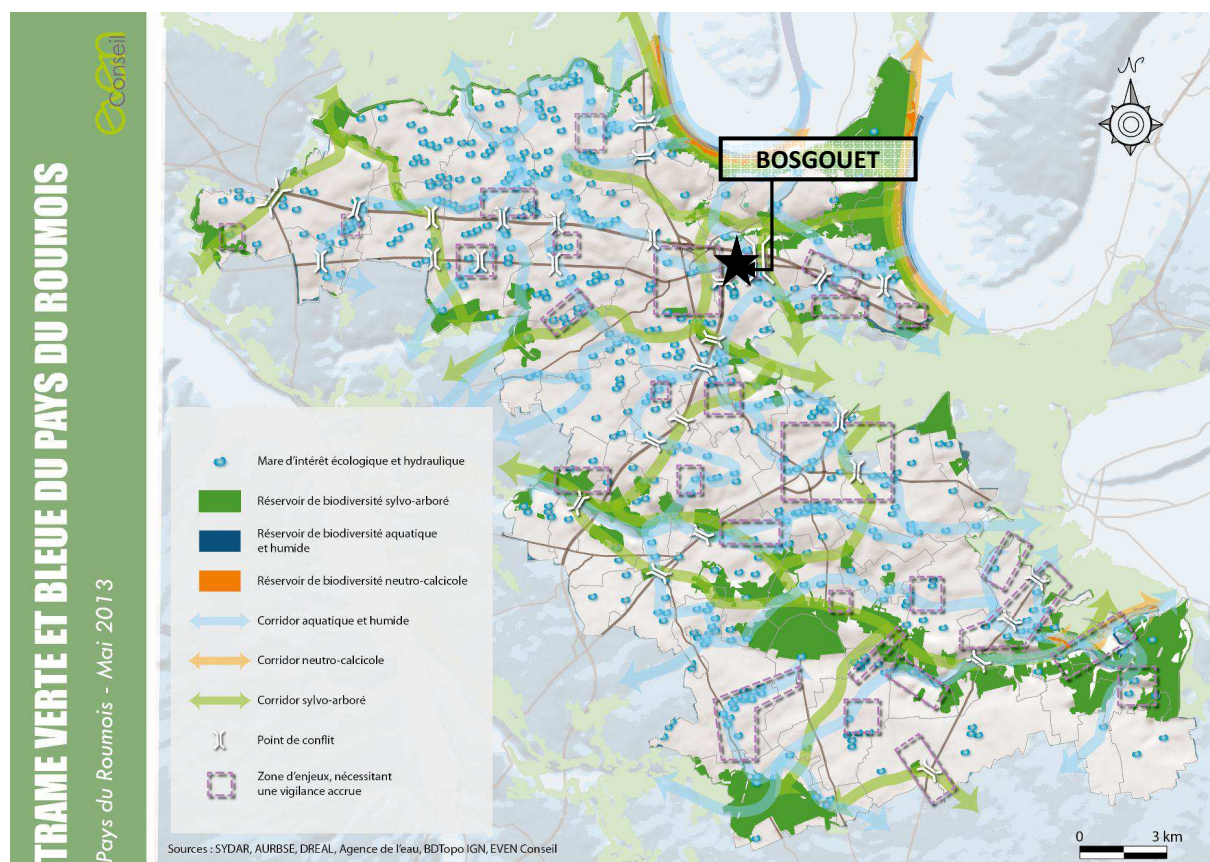
Le SCoT du Roumois prévoit notamment que tous les projets urbains doivent intégrer une réflexion approfondie sur le potentiel de développement des modes doux et envisager leur relation possible avec les sites de transports collectifs et de covoiturage. Le développement des liaisons douces de bourg à bourg et particulièrement de pôle à pôle, est encouragé, prioritairement lorsque les inter-distances ne dépassent pas trois kilomètres.

Sur BOSGOUËT, il conviendra de réfléchir aux solutions alternatives à l'utilisation de l'automobile en privilégiant notamment l'offre de transport collectif. Il sera aussi nécessaire d'instaurer une continuité dans le maillage des liaisons douces existants ou à mettre en place et de réaliser des voiries nouvelles dans un objectif de partage entre les différents modes de déplacements (piétons, cycles, voitures...)

En termes d'environnement et d'agriculture :

Le SCoT impose notamment de :

- **décliner la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du pays à l'échelle locale et assurer sa préservation :**



Il s'agit notamment sur le territoire de BOSGOUËT de :

- o protéger strictement, par un classement en zone agricole ou naturelle, les réservoirs de biodiversité reconnus pour l'importance de leur rôle dans la préservation des espèces animales et végétales ;
- o compenser les coupes d'arbres par la plantation d'arbres dans la zone ou par des actions visant la régénération des espaces forestiers ;
- o préserver de toute urbanisation les lisières forestières en maintenant une bande de 30 mètres de large inconstructible ;
- o protéger les mares par l'interdiction stricte de leur comblement et l'instauration d'un périmètre inconstructible d'une largeur d'au moins 20 mètres à partir des berges ;
- o préserver ou recréer lorsqu'elles sont absentes, les structures végétales bordant les mares ;
- o identifier les corridors écologiques à l'échelle de la parcelle et garantir leur fonctionnalité par :
 - un classement en zone inconstructible lorsqu'ils sont situés en dehors des zones urbanisées ;
 - une interdiction d'extension urbaine et de toute opération d'aménagement et d'urbanisme au sein de ces espaces à moins de fixer des mesures compensatoires pour maintenir la continuité du corridor ou son rétablissement en cas d'aménagement faisant obstacle au déplacement des espèces ;
 - une protection des éléments naturels supports des corridors écologiques au sein des tissus urbanisés dans lesquels un coefficient minimal d'espace vert à maintenir doit être défini ;
- o identifier les espaces naturels et forestiers plus ordinaires, qu'ils soient surfaciques (prairies, bosquets...) ou linéaires (haies, alignements d'arbres...) et les protéger même s'ils peuvent faire l'objet d'aménagements, de constructions ou d'extensions ponctuelles sous réserve pour les objets surfaciques que la surface imperméabilisée n'excède pas 10% de la surface totale de la parcelle ;
- o préciser les mesures appropriées pour le maintien et la restauration des continuités écologiques dans les secteurs « d'enjeux » et de « conflits » ;
- o limiter strictement les développements urbains linéaires conduisant à la création de continuums et privilégier les quartiers structurés et groupés ;
- o traiter en espaces verts au moins 20% des zones de projets en extension urbaine. Ils doivent être d'un seul tenant et présenter un traitement qualitatif.

La commune de BOSGOUËT est notamment concernée par un corridor écologique aquatique et humide (fossé communal associé au réseau de mares) et par un corridor écologique sylvo-arboré du Nord-Ouest au Sud-Est, pour lesquels des mesures appropriées à leur préservation devront être prises en plus de toutes les prescriptions imposées par le SCot pour protéger la biodiversité et le patrimoine végétal local.

- Assurer la protection et la valorisation de l'espace agricole :

Le SCot fixe notamment un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, de 50% pour le développement résidentiel, en limitant les extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles et les urbanisations ponctuelles, qui favorisent le mitage des terres agricoles. Pour pérenniser l'activité agricole, il prévoit également de :

- o intégrer un diagnostic agricole, qui identifie les besoins spécifiques de l'activité agricole et les enjeux de sa pérennisation ;
- o identifier les accès aux exploitations et les chemins ruraux, dans le but de les préserver ;
- o élargir le principe de réciprocité entre urbanisation et élevage à toutes les activités agricoles, et d'instaurer, quand cela s'avère nécessaire, un périmètre inconstructible plus important.

Il incite également, sous certaines conditions, à favoriser l'évolution du bâti agricole à caractère patrimonial en imposant de :

- o réaliser un inventaire exhaustif du bâti agricole existant pour connaître son affectation, son état et décider des évolutions possibles ;
- o autoriser le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins d'habitat uniquement pour les bâtiments dont la localisation est favorable ;
- o permettre l'évolution du bâti agricole dans les zones agricoles ou naturelles les plus éloignées des centralités, uniquement à des fins économiques ou touristiques sous réserve de ne pas accentuer le mitage de l'espace et de ne pas nuire au fonctionnement des exploitations.

D'une manière plus globale, il convient d'assurer une meilleure cohabitation entre les espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers par le traitement approprié des franges et des lisières, la préservation des coupures d'urbanisation et la valorisation de l'accessibilité aux différents espaces.

Commune à forte vocation agricole, les enjeux de préservation de l'espace et des activités agricoles y sont nombreux. Le PLU devra ainsi permettre de concilier cette fonction avec celle d'un développement résidentiel maîtrisé.

- Renforcer la performance environnementale et la prévention des risques :

Il s'agit notamment de maîtriser la demande énergétique, de réduire les émissions de GES et d'encourager la production d'énergies renouvelables. Il convient aussi de favoriser une gestion durable des déchets en prévoyant notamment un dimensionnement des voies adapté à leur collecte et une intégration paysagère des aires de stockage et une gestion durable de l'eau en ouvrant à l'urbanisation, en priorité, les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectifs, en adaptant les projets de développement urbain à la capacité d'alimentation en eau potable et en assurant la protection des captages.

Le SCoT du Roumois prévoit également en termes de gestion des eaux pluviales et du ruissellement, l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial, la préservation des espaces identifiés par les études hydrauliques pour la création d'ouvrages, la définition d'un coefficient d'espace vert pour limiter l'imperméabilisation des sols, la protection des éléments du paysage concourant à la lutte contre les ruissellements et la mise en place de prescriptions techniques pour le dimensionnement des systèmes d'infiltration ou de régulation des eaux pluviales lors de nouvelles imperméabilisations.

En ce qui concerne les risques majeurs et les nuisances, le projet communal devra localiser à l'échelle cadastrale les secteurs exposés et y associer un règlement adapté. De plus, le SCoT du Roumois prévoit pour réduire l'occurrence et l'importance des inondations par ruissellement de reporter sur les documents graphiques des documents d'urbanisme, les axes d'écoulement et la bande d'extension des ruissellements associée. Ils sont rendus inconstructibles (hors extensions mesurées sans augmentation de la population exposée et d'emprise au sol inférieure à 20 %) et les remblaiements sont proscrits (hors travaux de lutte contre les inondations). Les espaces naturels tampons (prairies, ceintures bocagère, vergers...) que sont les espaces situés en zone de frange, c'est-à-dire à l'interface des zones agricoles et urbanisées, doivent être préservés afin de maîtriser les coulées boueuses en amont des zones urbaines. En outre, en lien avec l'aménagement de la Trame Verte et Bleue du territoire, il s'agit de conserver l'ensemble des éléments naturels participant à la gestion du ruissellement et à la limitation des phénomènes d'inondation tels que les haies, talus, mares...

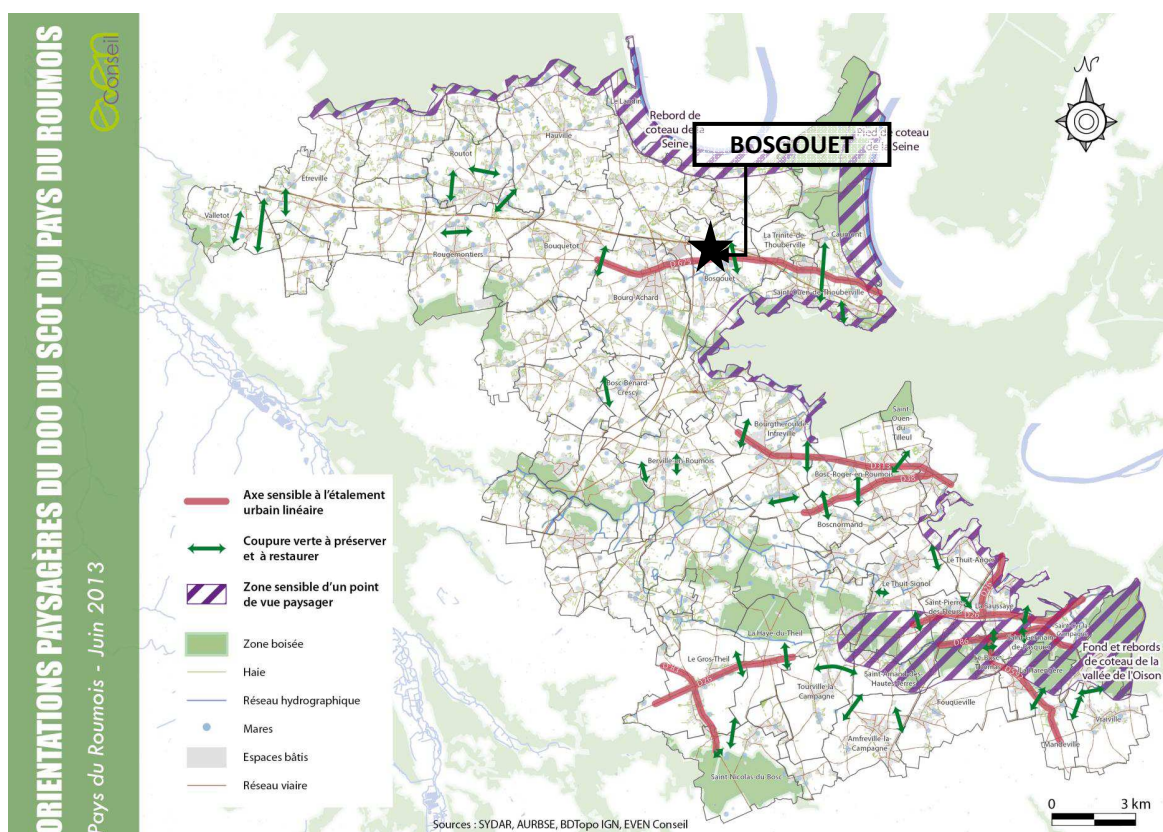
Dans une logique de développement durable, le projet devra présenter des prescriptions particulières favorisant la performance énergétique des constructions et une meilleure gestion des déchets et des ressources naturelles. Il sera également nécessaire de limiter l'exposition de la population face aux risques et nuisances.

En termes de paysage :

Le SCoT du Roumois prévoit de préserver et valoriser les richesses rurales et paysagères du territoire en identifiant notamment les éléments naturels, agricoles et forestiers caractéristiques du territoire et présentant un intérêt paysager, les cônes de vues remarquables et les perspectives visuelles vers les éléments du patrimoine bâti remarquable. Il impose notamment de valoriser les effets de covisibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage et les vues sur le grand paysage en intégrant les cônes de vue identifiés au sein des projets d'aménagement.

Afin d'affirmer et de valoriser l'image du territoire, il importe de prévoir au sein du PLU des orientations relatives au traitement qualitatif des entrées de ville, des entrées de territoire et des infrastructures de transport ce qui implique de :

- o Intégrer un projet de valorisation des entrées de ville visant à la restructuration de l'espace public, à la meilleure intégration des modes de déplacements doux et à une harmonisation des aménagements paysagers ;
- o Traiter les secteurs de frange urbaine en adoptant des outils réglementaires assurant leur préservation et leur valorisation ;
- o Implanter les nouvelles constructions à l'intérieur des ceintures arborées existantes et préserver les éléments identitaires du paysage ;
- o Préserver les panoramas et fenêtres visuelles le long des infrastructures de transport.



Il sera également nécessaire de favoriser des modes d'urbanisation en accord avec l'identité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, c'est-à-dire :

- o Préserver de toute urbanisation les coupures vertes et notamment celles identifiées par le SCoT ;
- o Inscrire des règles d'urbanisme veillant à l'intégration des bâtiments agricoles et assurer la réhabilitation des bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial justifié en habitat si leur localisation y est favorable, afin de ne pas accentuer le mitage de l'espace et nuire au bon fonctionnement des exploitations ;

- o Respecter l'organisation traditionnelle des villes et villages pour chaque projet en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage et en respectant les principes d'alignement, de hauteur et de volume et maintenir, dans ce contexte, des relations visuelles avec le centre ancien ;
- o Veiller à l'implantation des parcs éoliens que ce soit vis-à-vis du paysage ou des monuments historiques ;
- o Développer des itinéraires de découverte du territoire en lien avec les sites d'hébergement touristique, pour permettre la découverte de son patrimoine (naturel et bâti) et des points de vue remarquables, en recherchant la continuité et la complémentarité avec les voies cyclables et sentiers existants sur les territoires voisins ;

Il conviendra pour BOSGOUËT de veiller à l'intégration des nouveaux développements au sein de l'armature paysagère et bâtie existante afin d'en conserver le caractère et l'identité. Les éléments du patrimoine naturel et bâti devront être préservés et les franges avec les espaces naturels environnants devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) :

Par rapport à l'eau, la France est structurée en 6 grands territoires correspondants aux bassins des grands fleuves. Les bassins sont eux-mêmes divisés en secteurs correspondant à des sous-bassins hydrographiques. La commune de BOSGOUËT fait partie du bassin Seine Normandie.

Pour répondre aux objectifs nationaux et européens, les Comités de bassin ont construit des plans de gestion des eaux à l'échelle de leur territoire : ce sont les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le SDAGE Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Il est applicable depuis le 17 décembre 2009 et le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs de ce schéma qui intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Ce document doit conduire à une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et à une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines. Dans ce contexte, il fixe des orientations permettant d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion, de maîtriser les rejets polluants et de préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau.

Les dix propositions inscrites dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle 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 et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Enfin, les objectifs de qualité et de quantité fixés par le SDAGE correspondent à :

- un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface (à l'exception des masses d'eau artificielles, comme les étangs communaux, par exemple) ;
- des objectifs de réduction des rejets des substances prioritaires et de suppression, à terme, des rejets de substances dangereuses ;
- un bon état chimique pour les eaux souterraines ;
- des objectifs spécifiques sur les zones protégées ;
- un bon état quantitatif des eaux souterraines.

Dans chaque bassin versant, les Commissions Locales de l'Eau (CLE) déterminent un programme en accord avec les orientations du SDAGE mais appliqué aux exigences locales. Ces programmes sont les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Un tel SAGE est en cours d'élaboration sur le bassin Seine Estuaire auquel appartient BOSGOUËT. Il sera composé de deux parties :

- le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) : Il fixe les orientations et les dispositions pouvant être opposables aux décisions de l'Etat et des collectivités locales. Le PLU devra être compatible avec ce PAGD.
- le règlement du SAGE : Il définit les prescriptions opposables aux tiers par rapport aux activités relevant de la nomenclature « loi sur l'eau ». L'opposabilité aux tiers signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers devront être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés.

La commune ne disposant d'aucun réseau hydrographique, ni de zones humides identifiées sur son territoire, il conviendra de prendre en compte les enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales, au ruissellement, à l'assainissement et à la ressource en eau potable.

Le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier :

Conformément à l'article R 124-5 du code de l'urbanisme, la consultation de ce document approuvé par le Préfet de l'Eure en avril 2008, est obligatoire lors de l'élaboration du PLU. Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations qu'il fixe sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation ;
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune ;
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution ;
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible ;
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

La préservation des espaces agricoles et naturels et la lutte contre leur régression est aujourd'hui un enjeu majeur à l'échelle nationale, qui a notamment été renforcé par la loi de modernisation de l'activité agricole. Cette dernière impose notamment la soumission des documents d'urbanisme à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPEANF) lorsque le projet prévoit notamment une consommation d'espaces agricoles.

Pour BOSGOUËT, il conviendra au travers son document d'urbanisme de lutter contre la régression des espaces naturels et agricoles du territoire et de réduire la consommation d'espaces agricoles due au développement de l'urbanisation. Il sera aussi nécessaire de fixer les conditions nécessaires à la pérennité des derniers corps de ferme en activité.

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Eure :

Adopté en décembre 2007, le plan d'action du PCET de l'Eure a été complété en 2012 par une évaluation des Gaz à Effets de Serre (GES).

Il se décline en plusieurs thématiques et prévoit notamment de :

- Réinventer les logements sociaux et privilégier les économies d'énergie en visant une performance énergétique ambitieuse, en lançant des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat dédiées à la maîtrise de l'énergie et en incitant les particuliers à réaliser des travaux favorisant les économies d'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable.
- Influencer sur les dépenses énergétiques en maîtrisant notamment la demande en énergie du parc immobilier départemental et en mettant en œuvre une éco-conditionnalité des aides liées à la maîtrise énergétique des projets ou à la production d'énergie ;
- Développer et soutenir la production d'énergie renouvelable et la valorisation énergétique de la biomasse ;
- Favoriser des déplacements moins polluants.

Les orientations de ce document doivent être prises en compte dans le PLU de la commune. Celles-ci étant en grande partie reprises dans le SCOT, la compatibilité assurée entre le PLU et le SCOT permettra ainsi d'en tenir compte.

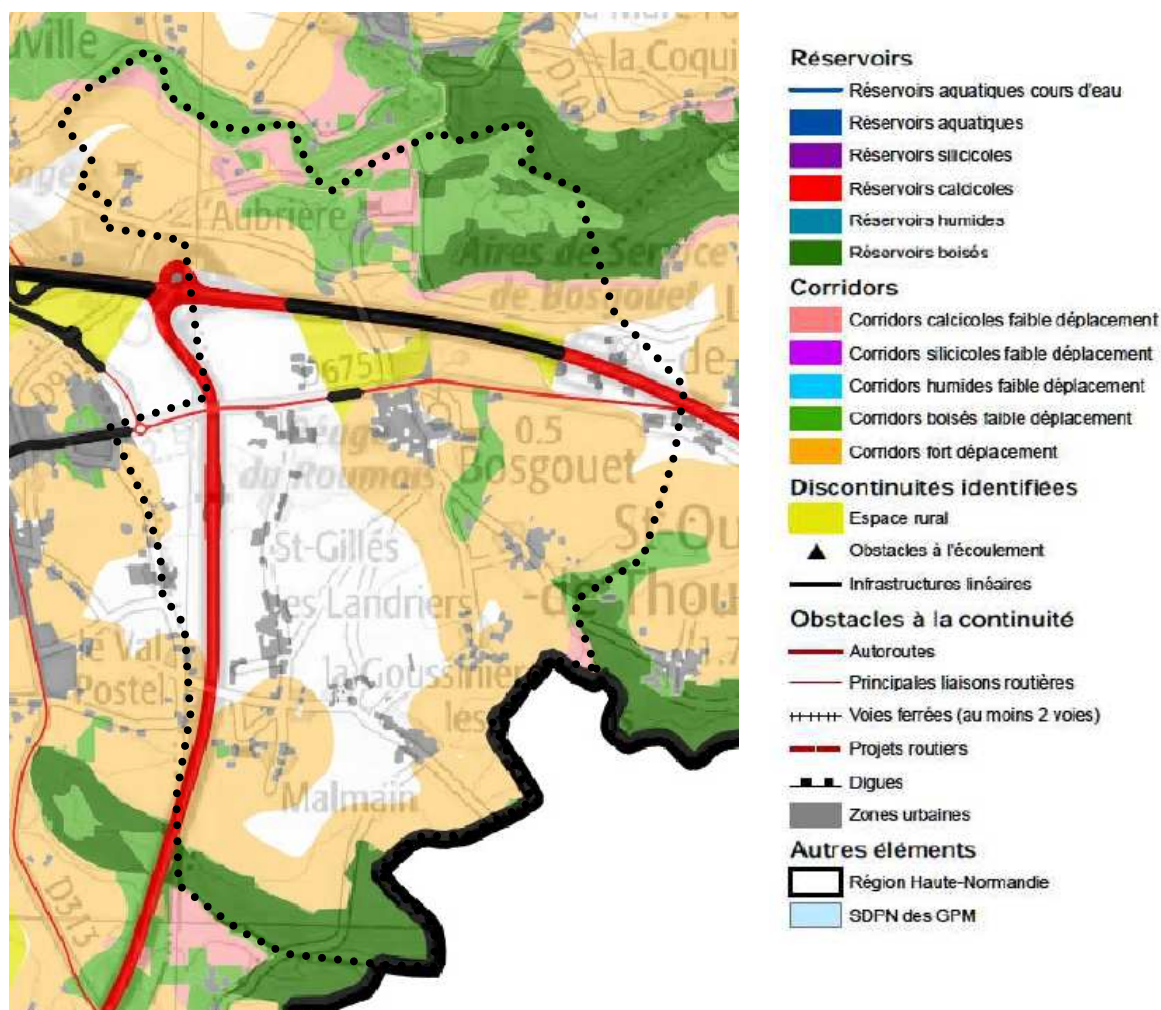
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie :

Le schéma régional de cohérence écologique, arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région, a été approuvé par la région le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de la région le 18 novembre 2014. Il comprend :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale, avec le plan d'action stratégique et les mesures de suivi ;
- un atlas cartographique qui comprend :
 - o une notice d'interprétation des atlas cartographiques ;
 - o les éléments de la trame verte et bleue au 1/100 000ème ;
 - o les objectifs assignés aux éléments de la TVB au 1/100 000ème ;
 - o la carte des enjeux régionaux ;
 - o la carte des actions prioritaires.
- un résumé non technique.

Ce document, comme le précédent, doit être pris en compte par le PLU. Ainsi, sur la commune de BOSGOUËT, comme l'indique la cartographie de la page suivante :

- les prairies bocagères et les bosquets du Vallon de l'Aubrière, au nord de l'A13, sont identifiés comme corridor écologique à faible déplacement et les bois, rattachés à la forêt de Mauny, sont des réservoirs boisés. Les espaces environnants sont le support de corridors écologiques à fort déplacement ainsi que l'ensemble des espaces bocagers préservés aux abords des différents groupes bâtis de la commune.
- les bois de la Forêt de La Londe, à l'extrémité sud du territoire, sont également des réservoirs boisés.



Toutefois, l'ensemble de ces espaces ne font pas l'objet d'un enjeu régional, puisque seule la lisière de la forêt de la Londe est identifiée comme une continuité écologique à rendre fonctionnelle en priorité.

Pour autant, il s'avère primordial à l'échelle locale de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés et d'interpréter les corridors cartographiés comme des espaces de perméabilité au sein desquels la fonctionnalité « continuité écologique » doit être maintenue. Ainsi, le projet de PLU doit respecter ces continuités, ce qui ne signifie pas l'interdiction de toute urbanisation au sein de ces espaces dès lors où des passages sont préservés entre les réservoirs.

Ce document met également en évidence les obstacles à la continuité, tels que les infrastructures de transports (A13, A28 et RD675) et les éléments de rupture comme les espaces ruraux. Il est alors souhaitable de prévoir et de maintenir au sein du PLU les conditions nécessaires à la restauration des continuités identifiées en « effaçant » ces éléments de rupture, c'est-à-dire en remplaçant les milieux résistants par des milieux perméables comme par exemple, une culture par une prairie... Or, les espaces identifiés comme tels sur la commune sont déjà largement urbanisés !

Sur BOSGOUËT, la trame verte et bleue devra être reportée à l'échelle du cadastre, mais elle ne présente pas d'enjeur majeur au niveau régional à l'exception de la lisière boisée de la Forêt de la Londe. Il conviendra toutefois de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés ainsi que les corridors écologiques recensés et de prendre les mesures nécessaires pour en assurer une bonne fonctionnalité.

2.1.2.3 La préservation du cadre de vie et de l'espace agricole : un enjeu majeur partagé avec les communes limitrophes

Indépendamment des limites administratives existantes, il est nécessaire de coordonner les documents d'urbanisme à l'échelle locale afin d'assurer, pour le moins, les continuités bâties et paysagères qui se dessinent localement.

Les orientations générales contenues dans les documents d'urbanisme des communes limitrophes :

BOSGOUËT et les communes qui lui sont limitrophes sont imbriquées au sein d'un territoire sur lequel les principes d'aménagement retenus par chaque collectivité doivent être cohérents pour aboutir à un aménagement harmonieux et nécessaire aux besoins identifiés. Ces politiques locales sont traduites essentiellement dans les documents d'urbanisme communaux que sont les POS, les PLU ou les cartes communales.

La commune est ainsi cernée par les communes de Bourg-Achard, Honguemare-Guenouvville, Barneville sur Seine, La Trinité de Thouberville, Saint-Ouen de Thouberville, La Londe, Bosc Bénard Commin et Thuit Hébert.

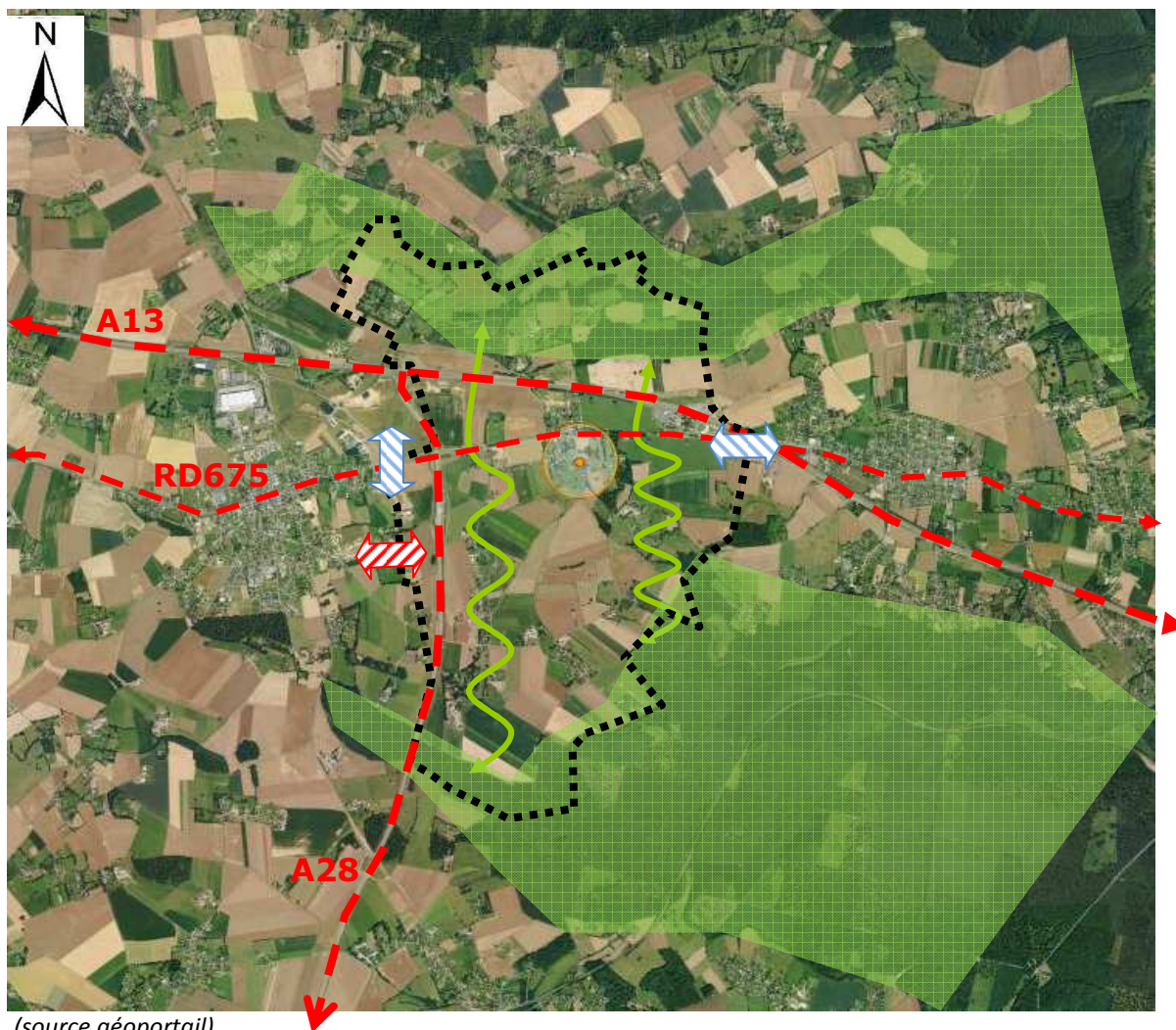
Seule Bourg-Achard dispose d'un PLU à ce jour, tandis que toutes les autres communes, à l'exception de La Londe, dispose d'un Plan d'Occupation des Sols. La majorité des franges du territoire sont naturelles ou à vocation économique. Elles font ainsi l'objet d'un classement en zone NC ou ND au sein des divers POS et en zone UZ, NAI ou NAX pour les zones destinées aux activités.

Le développement de Bourg-Achard est prévu à long terme au Sud-Est c'est-à-dire jusqu'aux portes de la commune de Bosgouët (zone AU).



Les franges du territoire : un lieu de continuités :

Les franges du territoire sont essentiellement composées d'espaces naturels qui appartiennent à des entités paysagères plus globales comme la Forêt de la Londe, le Val de Seine (Forêt de Mauny) ou le plateau du Roumois. Le territoire de la commune assure une jonction entre ces différentes entités qui structurent le territoire communal et en assurent les liens biologiques et fonctionnels :



Des liens biologiques et fonctionnels assurés par la présence de la structure bocagère autour des groupes bâtis



Réservoirs de biodiversité : le Vallon de l'Aubrière et la Forêt de la Londe



Elément d'altération des continuités paysagères et écologiques : **A13, A28, RD675**



Continuités bâties (résidentiel et services) avec les territoires limitrophes



Continuités bâties (activités économiques) avec les territoires limitrophes

2.1.3 Synthèse

Implantée dans le quart nord-ouest du département de l'Eure, en frange de l'agglomération rouennaise, BOSGOUËT appartient au Pays du Roumois, dont la croissance résidentielle et économique a été importante cours de la dernière décennie. Elle bénéficie d'une position stratégique par rapport aux pôles du territoire, en étant implantée le long de la RD675, entre BOURG-ACHARD et LA TRINITÉ DE THOUBERVILLE, à quelques kilomètres de ROUEN. Implantée aux abords immédiats de l'échangeur A13/A28, elle bénéficie d'une desserte routière avantageuse même si elle reste isolée des grands réseaux de transports en commun.

Les grands enjeux du territoire sont ainsi traduits dans des documents supra communaux avec les orientations desquels le PLU devra être compatible de manière à aboutir à un développement harmonieux, équilibré et cohérent du territoire.

Pour BOSGOUËT, il conviendra notamment de s'attacher à :

- ⇒ Développer une vocation résidentielle maîtrisée et recentrée sur les pôles principaux d'habitat, du fait d'un caractère foncièrement rural, de manière à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- ⇒ Assurer la préservation du cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti et paysager, en prenant en compte les risques et les nuisances et en protégeant l'environnement, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale;
- ⇒ Promouvoir le développement d'une agriculture durable ;
- ⇒ Maintenir une compétitivité économique au regard de son positionnement stratégique au sein du Pays du Roumois et de sa desserte autoroutière.

Il importe de prendre en compte ces grandes orientations, qui cadrent déjà le potentiel d'évolution de la commune, de manière à aboutir à un développement harmonieux, équilibré et cohérent du territoire.

La révision du POS devra ainsi conduire la municipalité à réfléchir d'une part, sur le rôle que doit jouer la commune au sein de ce territoire élargi, au regard des politiques intercommunales émergentes, et d'autre part, sur les besoins qu'elle doit satisfaire pour conserver son attractivité auprès de la population locale sans nuire au développement des pôles structurants identifiés, c'est-à-dire dans une logique de complémentarité et de solidarité.

Ces grandes orientations seront déclinées à l'échelle locale au travers le diagnostic territorial qui permettra de mettre en évidence les grandes enjeux du territoire, ses atouts et ses faiblesses.

2.2 Les grandes tendances d'évolution du territoire communal

La commune évolue depuis quelques années dans un contexte « géopolitique » régional bouleversé, qui, conjugué à une forte augmentation des prix du foncier aux abords des métropoles normandes, a incité de nombreux actifs de Seine-Martinique à venir s'installer dans les zones rurales de l'Eure.

Quel impact ce phénomène a-t-il sur BOSGOUËT ?

Comment a évolué la commune au cours de la dernière décennie en termes de population, de logements, d'économie ou de mobilité ?

Quelles sont les caractéristiques socio-économiques de la commune ?

Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?

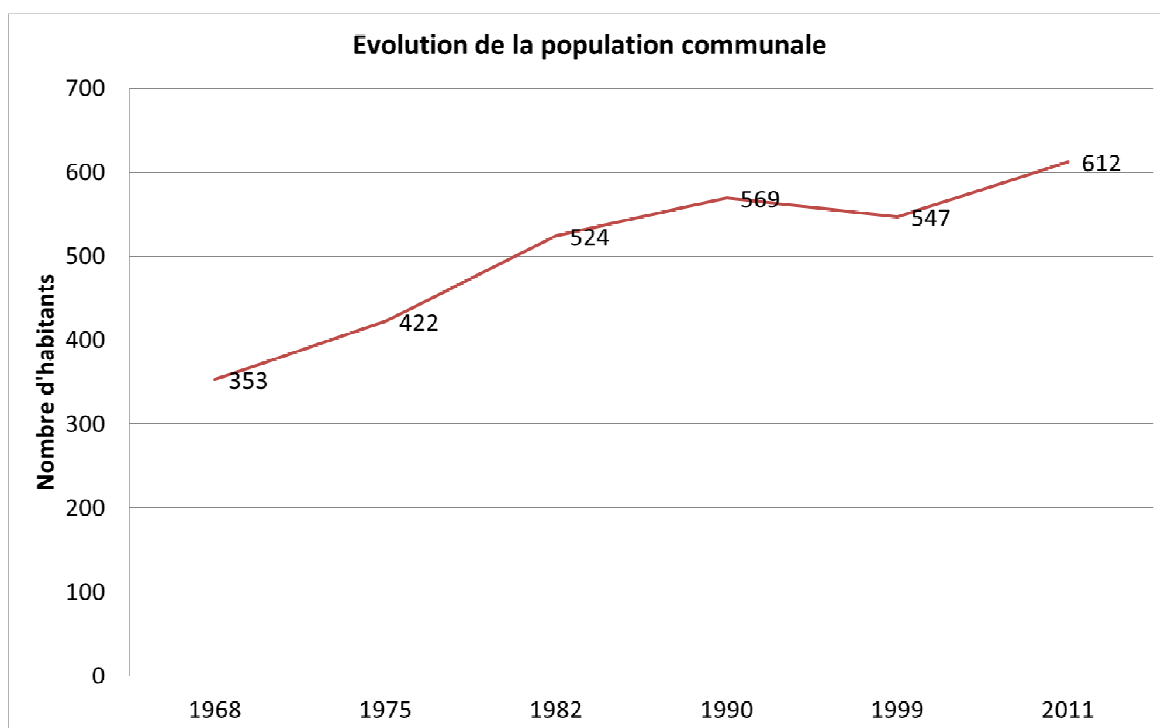
Quels besoins en termes d'activités ?

2.2.1 La population et les ménages

2.2.1.1 Les grandes caractéristiques de la population

L'évolution de la population communale :

La croissance démographique de la commune a été régulière et élevée jusqu'en 1990 (taux de croissance de 61% depuis 1968) et s'est interrompue entre 1990 et 1999. En effet, la commune a perdu une vingtaine d'habitants durant cette période intercensitaire en raison notamment d'un solde migratoire négatif. Elle comptait ainsi 547 habitants en 1999 alors qu'aujourd'hui la population communale a atteint 612 habitants (chiffres 2011 issus du recensement au 1^{er} janvier 2013) :



Ce regain démographique est lié à une variation annuelle moyenne de la population de 0.8% sur la dernière décennie dont 0.4% lié au solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et 0,4% lié au solde migratoire. Cette variation annuelle est quasiment identique à celle du département, mais elle reste nettement inférieure à celle enregistrée dans le canton (1.6%) :

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2010 à 2020
Bosgouet	+2,6 %	+3,1%	+1,0%	-0,4%	+0,8%	?
Canton de Routot	+1,8%	+1,8%	+0,9%	+0,8%	+1,6%	?
Département	+1,4%	+1,3%	+1,3%	+0,6%	+0,7%	+0,6%

	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2006	2006 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2.6	+3.1	+1.0	-0.4	+0.7	+1.2
due au solde naturel en %	-0.2	+0.4	+0.6	+0.3	+0.5	+0.1
due au solde apparent des entrées sorties en %	+2.8	+2.7	+0.5	-0.7	+0.2	+1.2
Taux de natalité (‰)	10.9	11.6	12.4	8.5	11.0	8.1
Taux de mortalité (‰)	12.8	7.7	6.9	6.0	6.1	7.5

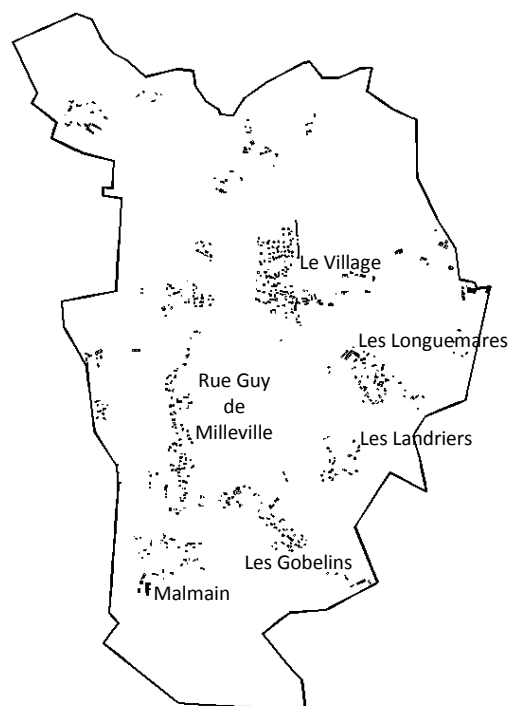
La commune de Bosgouët représente à peine 4% de la population du canton et présente une densité de 64 habitants/km², soit moitié moins que celle enregistrée sur le canton (106,9 habitants/km²).

BOSGOUËT est une petite commune rurale dont l'attractivité résidentielle tend à se relancer depuis le début de l'an 2000 et notamment depuis 2006, à la fois sous les effets du desserrement urbain de l'agglomération rouennaise et sous l'impulsion de l'A28 dont le projet cristallisé jusqu'alors le développement du territoire.

La répartition de la population par entité bâtie :

L'habitat est relativement dispersé sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, il est possible de distinguer trois groupes de bâti distinct :

- le cœur du village, en association avec la résidence du Beau Soleil, implanté au centre du territoire vers lequel convergent les principales voies de desserte ;
- un axe de développement Nord-Sud qui s'étend le long de la Rue Guy de Milleville ;
- des hameaux légèrement densifiés : les Gobelins, les Landriers, les Longuemares



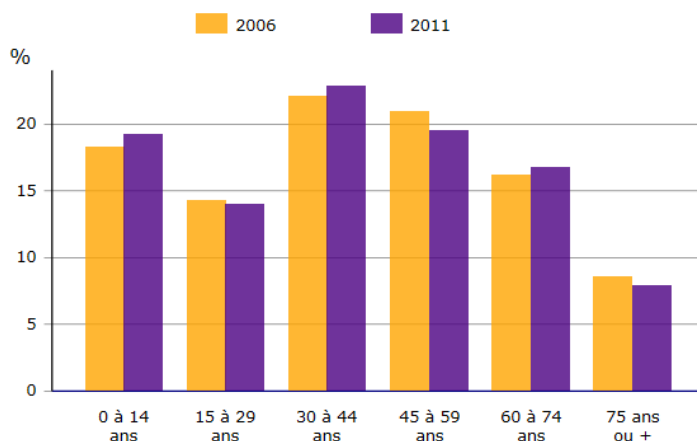
BOSGOUËT se caractérise par une urbanisation dispersée même si plusieurs pôles bâtis se distinguent comme le cœur du Village ou l'axe de développement organisé le long de la Rue Guy de Milleville.

Aujourd'hui, la majorité des groupes bâtis de la commune sont constructibles au sein du POS, mais faut-il poursuivre cette logique de développement ? Quelle répartition spatiale de la population adopter pour la prochaine décennie au regard notamment des impacts du bâti sur le paysage, de la consommation foncière engendrée, des besoins en déplacements de la population et de la desserte par les réseaux et la voirie ?

Structure de la population :

En 2011, le taux des plus de 60 ans est de 24.6 % alors qu'il n'était que de 20% en 1999, ce qui démontre que, même si la population croît, celle-ci tend à vieillir. Il est vrai que les seniors restent de plus en plus longtemps dans leurs habitations en raison des nouveaux moyens mis en œuvre pour assurer leur maintien en zone rurale. Ces chiffres sont également liés à l'allongement de l'espérance de vie qui fait que les seniors vivent mieux et plus longtemps.

Toutefois, l'essor démographique enregistré depuis 2006 tend à rééquilibrer la structure de la population.



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Les classes d'âges moyennes tendent à stagner et le nombre des moins de 15 ans augmente (33.2 % en 2011), mais il n'égale pas encore le taux de 1999 où cette classe d'âge représentait plus de 35% de la population.

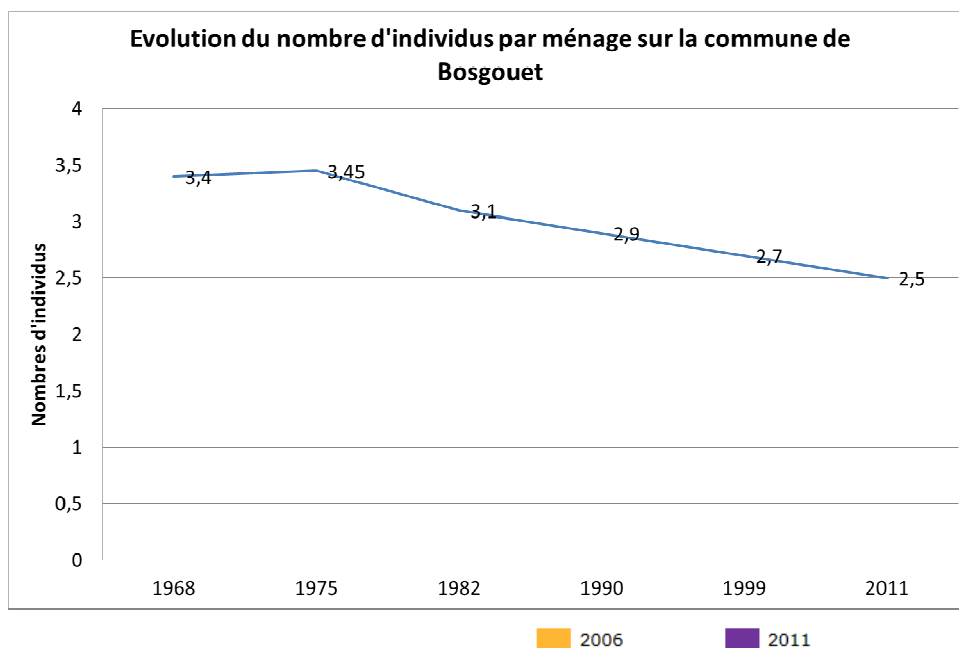
Avec l'essor démographique enregistré depuis 2006, le vieillissement de la population tend à ralentir et les plus jeunes restent majoritaires sur le territoire communal (56% des habitants ont moins de 45 ans en 2011), ce qui permet d'entrevoir de nouvelles perspectives de renouvellement.

2.2.1.2 Les grandes caractéristiques des ménages

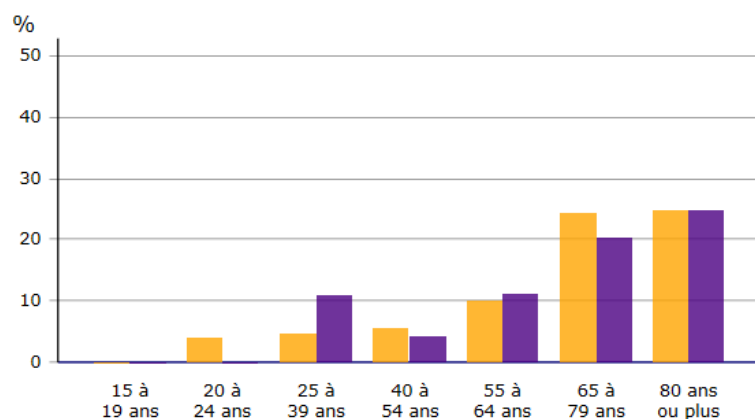
La commune compte 248 ménages en 2011 contre 201 en 1999. Le nombre de personnes par ménage est de l'ordre de 2.5 ce qui reste plus important que la moyenne des autres communes rurales de l'Eure et identique à celle du canton (2.5), mais inférieur à la moyenne de 1999 (2.7). La tendance à la réduction de la taille des ménages semble donc se poursuivre sur la commune, c'est ce qu'on appelle le phénomène de décohabitation.

Cette tendance, qui conduit à une baisse inéluctable de la taille des ménages depuis les années 60, s'explique à la fois par l'allongement de la vie, par la multiplication des divorces et des séparations et par une plus grande autonomie des jeunes, autrement dit un total bouleversement du modèle familial :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées veuves vivent seules.



Pour autant, ce n'est pas la proportion de seniors vivant seuls qui augmente, mais celle des moins de 40 ans ! Les ménages de la commune sont donc constitués de moins en moins de personnes. Il y a encore quelques années, les parents, les enfants et les grands-parents vivaient dans le même logement. Aujourd'hui, chaque génération souhaite disposer de son propre logement, ce qui induit des besoins toujours croissants...



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

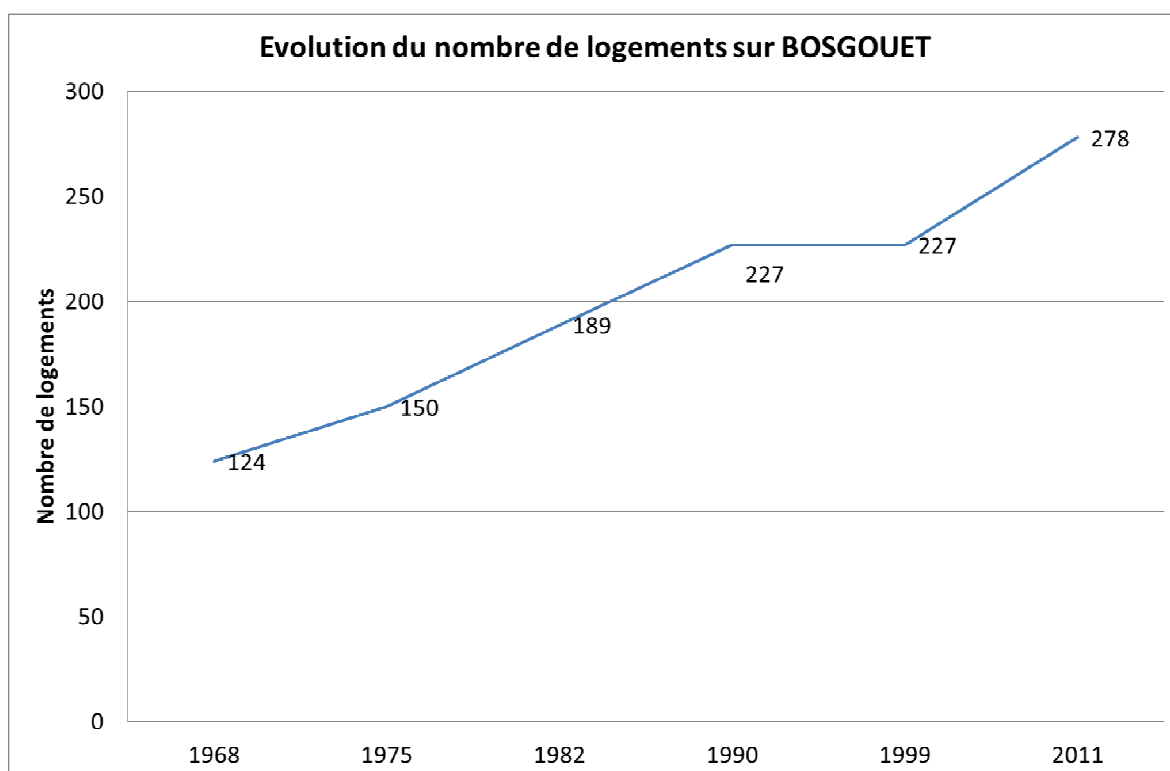
La décohabitation nécessite des besoins en logements toujours croissants et le PLU doit en ce sens répondre au parcours résidentiel des habitants de la commune pour assurer leur maintien sur le territoire communal, ce qui implique de proposer une offre diversifiée de logements.

2.2.2 Le logement et la construction

2.2.2.1 Les grandes caractéristiques du parc de logements

L'évolution du parc de logements :

Depuis 1968, le parc de logement ne cesse de s'étoffer avec une production de l'ordre de 3.4 logements par an en moyenne malgré une stagnation entre 1990 et 1999. Ainsi, le nombre de logements sur la commune a plus que doublé en l'espace de 40 ans. En 2011, on dénombrait **278 logements** sur la commune, c'est-à-dire 51 constructions de plus qu'en 1999, soit un rythme un peu plus soutenu (environ 4.25 logements/an) que celui enregistré au cours des précédentes décennies, ce qui confirme l'attractivité de la commune :



Le parc de logements croît en parallèle du desserrement des ménages et de l'essor démographique, puisque seules les résidences principales sont en constante augmentation.

Les résidences secondaires ne représentent plus que 6.3% du parc de logements en 2011 contre 7,9% en 1999 même si leur nombre évolue peu (18 résidences secondaires en 1999 contre 17 en 2011). Les résidences secondaires accusent une légère régression, comme sur l'ensemble du canton qui ne présente pas un véritable potentiel d'attractivité pour ce type de résidence au regard peut-être des bouleversements du cadre paysager et bâti du territoire depuis la création des nouvelles infrastructures terrestres et du parc d'activités du Roumois. De plus, il reste éloigné des pôles touristiques de la région...

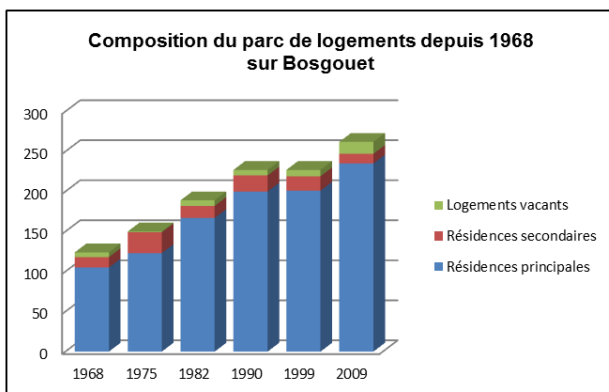
La part des logements vacants correspond à la moyenne départementale (15 logements en 2009 représentant 5,9% du parc de logements). Toutefois, en 2012, selon les sources communales, seules deux constructions sont vacantes au regard notamment de leur état de vétusté très

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2011	%	2006	%
Ensemble	278	100,0	254	100,0
Résidences principales	248	89,4	227	89,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	6,3	12	4,7
Logements vacants	12	4,3	15	5,9
Maisons	270	97,2	245	96,1
Appartements	7	2,4	8	3,1

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

avancé tandis que le dernier recensement fait état de 12 constructions.



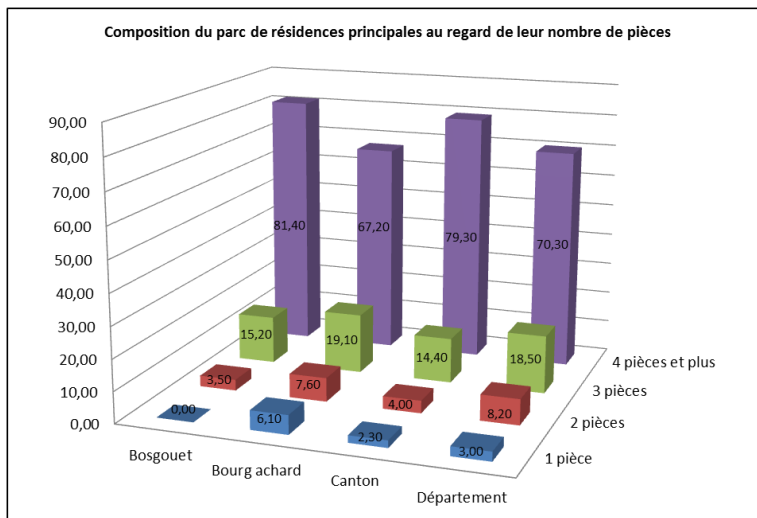
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
BOSGOUET	88,6 %	4,7 %	6,0 %
Bourg-Achard	91,6 %	1,9 %	6,4 %
Canton Roubt	91,6 %	3,5 %	4,9 %
Département	87,2 %	7,6 %	5,8 %

Sur le territoire communal, le faible nombre de résidences secondaires et de logements vacants ne peut permettre de constituer un potentiel de réinvestissement satisfaisant pour développer du logement...

La composition du parc de logements

L'habitat est devenu majoritairement récent avec une accélération de la construction sur les 40 dernières années, puisque plus de 70% du parc se compose de constructions édifiées après 1946. Le parc de logements est composé en très grande majorité de maisons individuelles (97%), ce qui est certes fortement consommateur d'espace mais caractéristique des communes à vocation rurale. *

Cette tendance explique également que les logements soient relativement grands puisque près de 80% d'entre eux disposent d'au moins 4 pièces principales, avec une tendance vers des logements de plus en plus grands. En effet, plus de 64% des logements compte plus de 5 pièces en 2011, contre seulement 46% en 1999 et ceci malgré le desserrement des ménages... Il n'existe aucune offre de « studio », c'est-à-dire un logement d'une seule pièce principale et le nombre de F2 est très faible (à peine 2% en 2011 soit 5 logements).



On constate alors une sur représentation de grands logements et une offre limitée de petits logements sur le territoire communal !

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	248	100,0	612	18,7	227	100,0
Propriétaire	200	80,6	481	20,5	180	79,2
Locataire	44	17,8	121	8,7	44	19,5
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	4	1,6	10	38,5	3	1,3

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Alors que près de 20% des habitants étaient locataires de leur logement en 1999, ils sont seulement 17% en 2011. Toutefois, le nombre de logements loués reste quasiment équivalent (44 logements en 2011 contre 46 en 1999), ce qui permet d'affirmer que la croissance résidentielle enregistrée au cours de la dernière décennie n'a pas conduit à la production de logement locatifs. En conséquence, la mixité sociale est quasiment inexistante et le parc de logements peu diversifié, d'autant plus qu'il ne compte aucun logement aidé alors que le canton recense 336 logements de ce type répartis pour les ¾ entre les communes de Bourg Achard et de Routot. Toutefois, il existe 2 logements à loyer plafonné : l'un étant privé, l'autre appartenant à la commune.

Le parc de logements de BOSGOUËT est peu diversifié et exclusivement axé sur la maison individuelle, La mixité sociale est quasi inexistante en raison de l'absence de logements aidés et d'une suprématie de l'accession à la propriété aux dépens du locatif dont le taux ne cesse de diminuer depuis 1999. Le parc de logements de la commune n'offre pas d'alternatives suffisantes au parcours résidentiel de la population locale.

La mobilité résidentielle

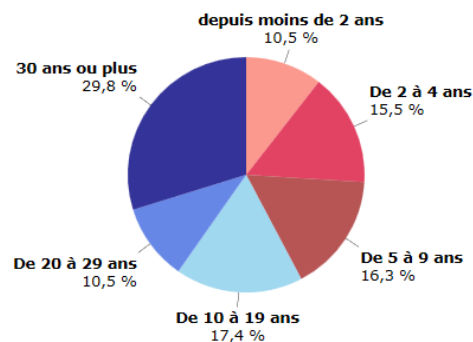
Un peu plus de 40% de la population habite son logement depuis moins de dix ans, ce qui signifie qu'une bonne partie de la population s'est renouvelée au cours de la précédente décennie, malgré un nombre très élevé de propriétaires (83%) et une ancienneté moyenne d'emménagement relativement importante (18.7 ans) et plus élevée que la moyenne du canton (16 ans).

En effet, l'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires est de 20.5 ans alors que celle des locataires est de moins de 9 ans. Une meilleure rotation s'effectue donc au sein du parc de logements locatifs, qui permet ainsi un renouvellement régulier de la population et par la même, un certain dynamisme démographique qui freine le vieillissement de la population communale.

En effet, un trop faible renouvellement de la population peut avoir des conséquences préjudiciables pour les équipements en place, comme l'école, qui nécessite l'apport permanent de jeunes enfants pour pouvoir être maintenu. Il faut toutefois veiller au fait que la rotation rapide de la population au sein du parc locatif ne soit pas liée à la vétusté des logements proposés.

En conclusion, il semble donc essentiel de préserver un taux de logements locatifs satisfaisant sur le territoire communal, même si la demande des futurs résidents porte, d'une manière générale, sur de l'accession à la propriété. En effet, le « modèle du pavillon » capte depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité en qualité de propriétaire, se résume à privilégier cette forme d'habitat. L'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, un désir d'espace, de spatialité interne, un besoin de nature et un souhait d'intimité.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2011



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

La municipalité a conscience des impacts d'une telle urbanisation, à la fois en ce qui concerne la consommation d'espace naturel et agricole mais aussi en ce qui concerne les dépenses énergétiques, notamment pour se chauffer, ces dernières étant moins importantes en cas d'habitat collectif ou intermédiaire. Toutefois, ces formes urbaines restent très peu représentées sur le territoire communal et la commune de Bourg-Achard, située à moins de 2 kilomètres du Village, propose cette offre alternative de logements. Le conseil municipal souhaite plutôt maintenir et développer le résidentiel...

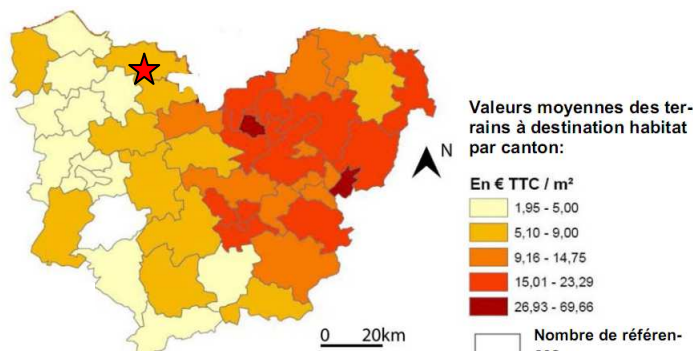
Une mobilité résidentielle peu dynamique qui ne participe pas activement au renouvellement de la population, mais qui démontre le fort attachement des habitants à leur commune.

2.2.2.2 La dynamique de construction

Un marché de l'immobilier attractif

Le prix moyen du terrain à bâtir dans l'Eure est estimé à 60 000 euros environ ou 49 € le m². Globalement, le prix moyen des terrains décroît à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération rouennaise. Dans le canton de Routot, les valeurs moyennes sont plus de cinq fois inférieures à celles rencontrées dans l'agglomération rouennaise. Localement, un terrain à bâtir viabilisé de 1000 m² à 1200 m² (la surface n'étant pas déterminante dans la fixation du prix des terrains) se négocie en moyenne entre 40 000 et 50 000 € (frais d'agence inclus).

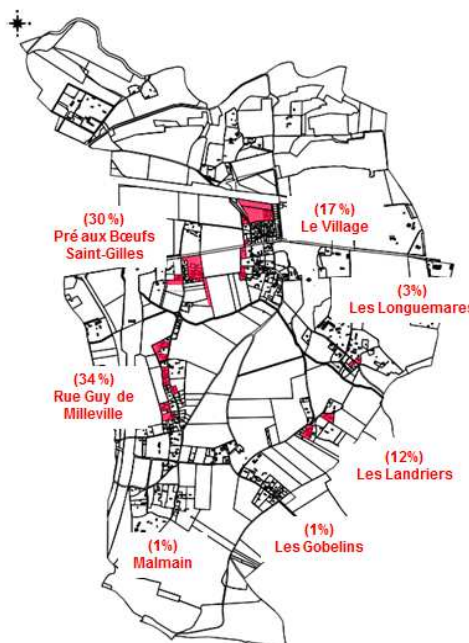
Mais il est important de réfléchir en termes de retour sur investissement : une installation en milieu rural implique des besoins en déplacements plus importants. Avec le prix des énergies fossiles en hausse permanente, l'économie réalisée sur l'achat du terrain peut être rapidement dépensée !



Un rythme de construction plus soutenu

Selon les sources de la mairie, 59 permis de construire ont été délivrés depuis 2002 essentiellement aux hameaux « le Pré aux Bœufs », « Saint Gilles » et le long de la rue Guy de Milleville (moyenne de 6 permis de construire délivrés par an). L'urbanisation de ces hameaux représente un axe de développement majeur et concentre 64% des constructions nouvelles. Ainsi, ce nouveau pôle urbain, concurrentiel à celui du village en termes d'attractivité est venu renforcer l'étalement urbain et éloigner les habitants du pôle de centralité du village engendrant des nouveaux besoins en termes de déplacements. Ainsi, l'urbanisation s'est effectuée au gré des opportunités foncières qui témoignent d'un certain mitage de l'habitat.

En outre, le hameau « Les Landriers » apparaît comme un hameau également attractif en raison d'enjeux agricoles et environnementaux plus faibles, mais dispose toutefois d'une desserte limitée et de forts enjeux paysagers. Au final, on constate une faible attractivité du village (7% des constructions nouvelles et 17% avec la résidence Beau Soleil), qui n'est plus le pôle majeur de la commune au regard de la croissance résidentielle effectuée sur les autres secteurs de la commune.



Cette dynamique de constructions risque d'engendrer des dysfonctionnements si elle se poursuit en l'état. Le mitage des constructions induit un éparpillement des investissements en termes d'extension de réseaux et d'aménagement de voirie et in fine des coûts d'investissement et de fonctionnement grandissants. Les besoins en services sur l'ensemble du territoire communal risquent de croître ainsi que les besoins en déplacements notamment en voiture particulière.

Le rythme de construction s'est accéléré depuis l'an 2000, avec la production de 6 logements en moyenne par an, soit la création d'une soixantaine de logements au cours de la dernière décennie, en majorité sur les hameaux ou en dehors du pôle central du Village. Il conviendra de réfléchir dans le PLU sur l'organisation spatiale qui permettra d'inverser ces tendances d'évolution et le cas échéant, sur les mesures à prendre pour limiter les coûts d'investissement et de fonctionnement de la collectivité.

BOSGOUËT se caractérise par une urbanisation dispersée même si plusieurs pôles bâtis se distinguent comme le cœur du Village ou l'axe de développement organisé le long de la Rue Guy de Milleville. Aujourd'hui, la majorité des groupes bâtis de la commune sont constructibles au sein du POS, mais faut-il poursuivre cette logique de développement ? Quelle répartition spatiale de la population adopter pour la prochaine décennie au regard notamment des impacts du bâti sur le paysage, de la consommation foncière engendrée, des besoins en déplacements de la population et de la desserte par les réseaux et la voirie ?

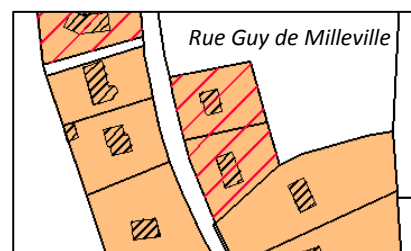
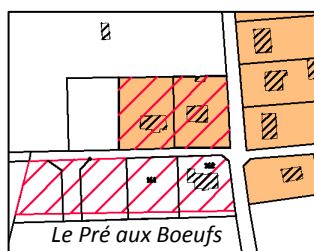
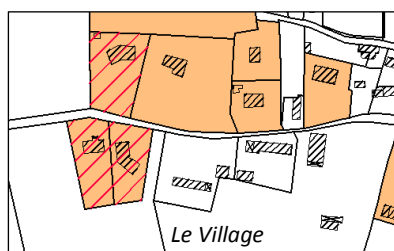
Identification des processus d'urbanisation du territoire communal

Les axes de développement sont repérables par la position des constructions les plus récentes. Ils révèlent un mitage de l'espace et une urbanisation linéaire, parfois sans cohérence d'ensemble, qu'il s'agisse du type de bâti, de l'implantation, des couleurs et matériaux et de la qualité des clôtures jouant directement sur la qualité de l'espace public (voirie). L'alignement des constructions récentes, sans considération du contexte environnant, crée des hameaux banalisés malgré la présence d'un cadre paysager sensible.

L'étalement urbain :

Pour une grande part, l'incohérence urbanistique, souvent constatée en milieu périurbain comme rural depuis 30 ans, est liée au fait que l'on a permis la construction individuelle de pavillons en « chapelet », le long des voies existantes, sans recul suffisant pour pouvoir ensuite recalibrer la voirie, afin de l'adapter à de nouvelles fonctions (circulation piétonne, vélo ...) et à un trafic plus important, et sans souci d'urbaniser en profondeur. L'urbanisation linéaire est intéressante pour le lotisseur ou le particulier vendeur, car elle limite les coûts d'investissements. Le résultat est la création de cheminements routiers très accidentogènes, la création de « toiles d'araignées urbaines » sans polarisation, le gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage... Une urbanisation linéaire mal contrôlée a également pour effet de couper les accès aux terres agricoles pour les agriculteurs, voire même, d'aboutir à l'enclavement de leurs terres.

La réforme du Code de l'urbanisme en octobre 2007 et sa simplification des procédures d'urbanisme ne concourt pas à remédier à l'urbanisation linéaire en milieu rural. Bien au contraire, en permettant par déclaration préalable, un nombre non limité de détachements pour bâtir, sous réserve de ne pas créer d'espace ou d'équipement commun, favorise les divisions le long des voies existantes. Toutefois, sur la commune, les terrains à bâtir restent traditionnellement détachés deux par deux, générant certes une urbanisation linéaire, mais maîtrisée au sein des groupes bâtis par les dispositions du POS encore en vigueur :



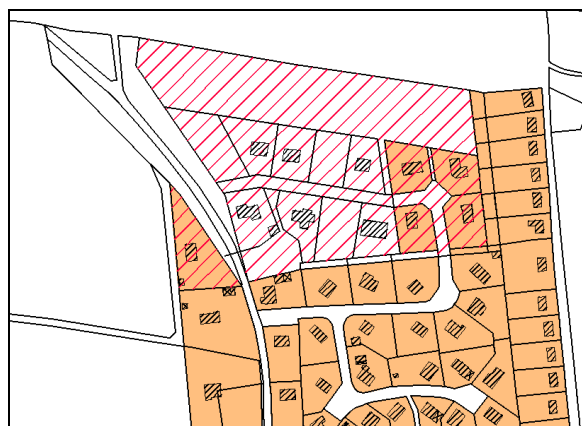
La densification du bâti existant :

Il s'agit d'un processus qui permet d'augmenter la densité du bâti existant en permettant la création de nouvelles constructions au sein des enveloppes bâties existantes, sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants. Deux logiques de densification ont pu être identifiées sur le territoire communal : le morcellement de terrains déjà bâtis et la transformation d'anciens bâtiments agricoles annexes en habitation.

Amorcée sur de nombreux secteurs bâtis de la commune, cette mutation est remarquable sur l'ensemble du territoire communal où d'anciennes propriétés bâties ont été morcelées soit pour produire de nouveaux terrains à bâtir, soit pour assurer la réhabilitation et le changement d'affectation du patrimoine bâti existant. Ce processus de renouvellement urbain s'inscrit dans une logique de développement durable et de limitation de la consommation d'espace. Il se doit d'être poursuivi au regard des enjeux de chaque secteur bâti et du potentiel existant dans chacun d'eux, avant d'engager une quelconque politique d'intensification urbaine...

Les opérations d'aménagement d'ensemble :

Des opérations d'aménagement d'ensemble ont été effectuées sur le territoire communal, soit à l'initiative de la collectivité, comme pour la résidence Saint-Gilles dans le secteur du Pré au Bœuf, soit à l'initiative d'aménageur privé, comme à Beau Soleil. La grande majorité de ces parcelles sont aujourd'hui construites ou vendues. A ce jour, seul 2 terrains à bâtir restent à commercialiser :



Synthèse :

La poursuite de ces dynamiques de construction peut conduire à la banalisation progressive du paysage en occultant les coupures vertes, en mitant les grandes structures paysagères et en enclavant des parcelles agricoles ou les fonds de cour en l'absence d'un maillage viaire structuré. Il s'avère donc primordial de préserver les limites « naturelles » des secteurs urbanisés et d'inscrire le bâti à l'intérieur de ces dernières. Le cas échéant, il importe de redéfinir les limites de chaque secteur bâti et de restructurer l'urbanisation au sein d'entités nouvelles soulignées par une trame bocagère à reconstituer.

Le PLU, en permettant de redéfinir des « enveloppes » aux secteurs bâtis, s'avère être un outil efficace pour rompre avec les processus de développement urbain aujourd'hui amorcés.

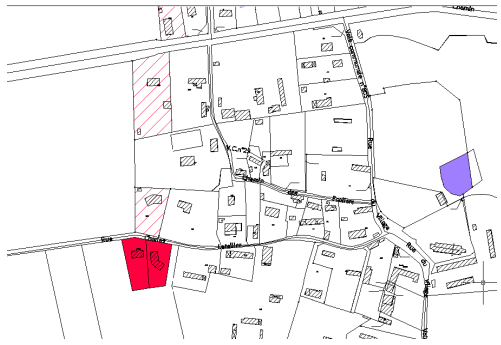
La consommation foncière liée à l'habitat sur la commune au cours de ces 10 dernières années a été de l'ordre de 12,2 hectares pour 70 logements construits ou projetés, soit 1750 m²/logement, soit à peine 6 logements par hectare (densité bâtie brute). En moyenne, la superficie des terrains urbanisés est de 1367 m² avec certaines distorsions sur le territoire communal selon la localisation et le type d'habitat. Dans les secteurs plus urbains (Le Village, Beau Soleil et Saint Gilles), cette superficie est de 1180 m² par terrain en moyenne alors que dans les hameaux elle s'élève à 1450m². L'individuel groupé consomme une surface bien moindre puisque la moyenne est de 985m² par terrain et l'habitat individuel se révèle moins consommateur d'espace lorsqu'il est organisé ou groupé.

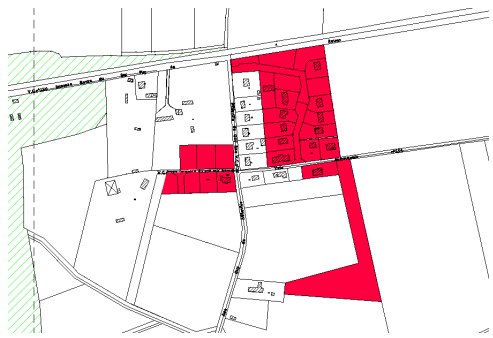
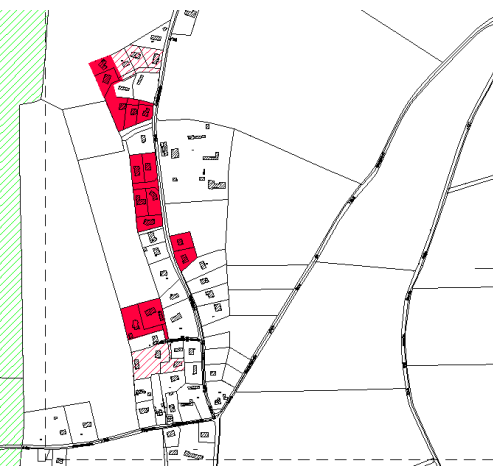
Les tendances affichées par la commune sont proches des communes monopolarisées, à l'exception près que la superficie des terrains pour de l'individuel pur est nettement inférieure aux moyennes régionales, à relier au fait que la commune dispose d'un document d'urbanisme depuis plus de 20 ans. Toutefois, la commune affiche une densité loin de celle exposée dans le SCOT.

Ainsi, le PLU devra s'attacher à maîtriser et à encadrer la croissance résidentielle de la commune afin de réduire la consommation foncière. Cette politique de développement résidentiel sera à mettre en relation avec le niveau de desserte de la commune et la capacité de ses équipements.

La consommation des espaces naturels et agricoles :

La consommation foncière ne peut être assimilée à la consommation des espaces naturels et agricoles, puisque certaines constructions ont été édifiées sans soustraire de terrains aux espaces environnants, par morcellement de propriétés déjà bâties ou par changement de destination. Ainsi, seules les surfaces artificialisées en dehors des enveloppes bâties existantes doivent être prises en compte pour déterminer la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Entité bâtie	Consommation des espaces naturels (en m ²)	Localisation des terrains concernés
Le Village	2 500 m ²	
Beau Soleil	32 000 m ²	

Saint-Gilles	38 000 m²	
Les Honguemarettes	20 000 m²	
TOTAL :	92 500 m²	

Ainsi, plus de 9 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été artificialisés depuis 2001, ce qui permet une nouvelle fois d'avancer que la consommation d'espace a été assez importante sur le territoire communal au cours de la dernière décennie. Ce processus peut s'expliquer par la nécessité d'un assainissement individuel et un mode d'urbanisation diffus, sachant que les terres prélevées sont indifféremment des herbages ou des labours. Ces espaces, dès lors où ils sont situés en périphérie immédiate des secteurs bâtis, sont les plus vulnérables à la pression de l'urbanisation.

Le diagnostic agricole (*Cf. pièce 0-5 du dossier*) établi par la Chambre d'Agriculture en 2013 conclut également à une consommation importante des espaces, de l'ordre de 8 hectares pour la construction de logements qu'il est impératif de modérer.

Une consommation d'espaces qu'il importe d'infléchir au cours de la prochaine décennie, en privilégiant les processus de renouvellement urbain amorcés sur le territoire communal et en fixant des dispositions réglementaires assurant une meilleure densité, conformément aux objectifs du SCoT.

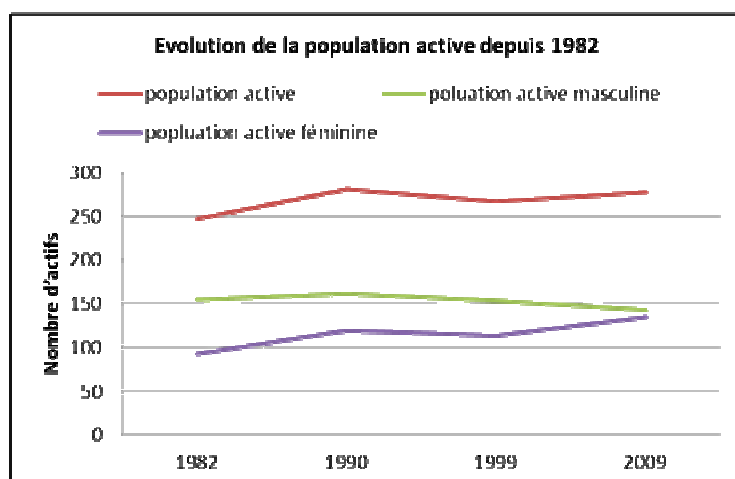
2.2.3 Activités économiques et emplois

2.2.3.1 Evolution de l'emploi

Entre 1999 et 2009, la commune a connu un réel dynamisme économique avec plus de 41 emplois créés, soit 5% des emplois créés dans la Communauté de Communes. Néanmoins, la commune apparaît encore peu attractive (137 emplois offerts pour 263 actifs ayant un emploi) ce qui favorise de nombreuses migrations quotidiennes vers les pôles d'emplois environnants. En effet, la commune propose seulement 1 emploi pour 2 actifs.

	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'emplois en 2009	Evolution 1999-2009	Actifs ayant un emploi dans la zone en 2009
BOSGOUET	98	137	+ 41 (42 %)	263
CCRN	2579	3376	+172 (31%)	6770
Département	189 519	203 600	+ 14 081 (7%)	241 599

L'évolution de la population active :



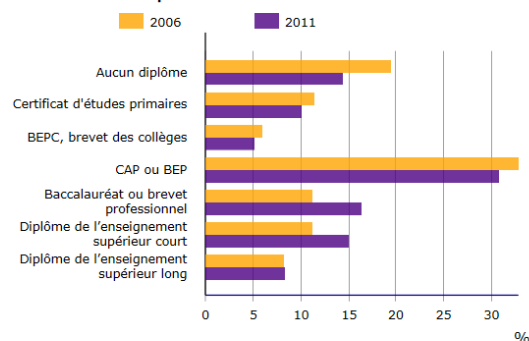
Le taux de chômage est en très nette diminution depuis 1999 (11,3% de la population active en 1999 contre 5,1% en 2009) et inférieur à celui du canton (6,9%). La population active fait l'objet d'une hausse depuis 1999 en lien avec l'augmentation du taux d'activité féminin, quasiment identique à celui des hommes en 2009. 99% des actifs de plus de 55 ans disposent d'un emploi et seulement 84% des actifs de moins de 25 ans. De même, 89% des femmes actives disposent d'un emploi contre 97% des hommes.

Les femmes sont les plus touchés par le chômage.

La qualification de la population active :

La main d'œuvre s'avère aujourd'hui plus jeune et plus qualifiée, puisque seulement 32% de la population avait le bac ou suivi des études supérieures en 2006, contre 40% aujourd'hui, au détriment toutefois de qualifications plus technique ou professionnelle comme un CAP ou le BEP. Toutefois, le nombre d'individus sans diplôme a nettement chuté au cours de la dernière décennie. La population présente des caractéristiques favorables pour répondre aux besoins de certaines entreprises à la recherche d'un personnel qualifié.

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Les statuts professionnels de la population active :

La précarité est restreinte sur le territoire communal puisque près de 89% de la population active ayant un emploi est salariée dont 74% en Contrat à Durée Indéterminée ou titulaires de la fonction publique. Une nouvelle fois, ce sont les femmes qui occupent le plus souvent des emplois moins stables en CDD ou en intérim (14% de femmes contre 9% d'hommes) .

Comment maintenir et dynamiser le nombre d'emplois sur le territoire communal ?

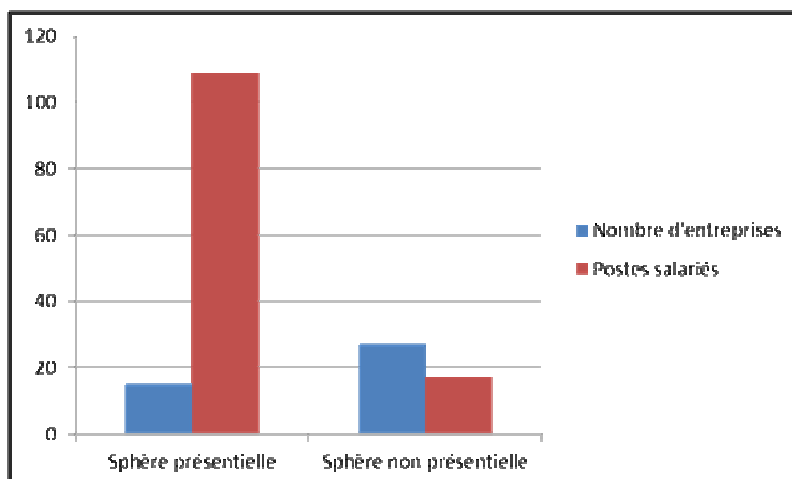
2.2.3.2 Une économie à la fois ouverte sur les marchés extérieurs et tournée vers la satisfaction des besoins locaux

Rappels :

La sphère présentielle représente les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes sur la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.

La sphère non présentielle représente quant à elle les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

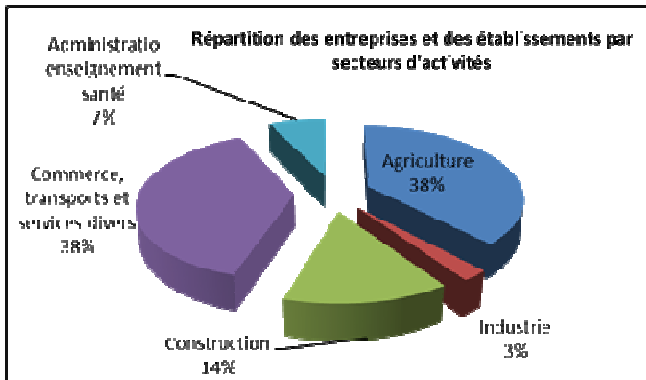
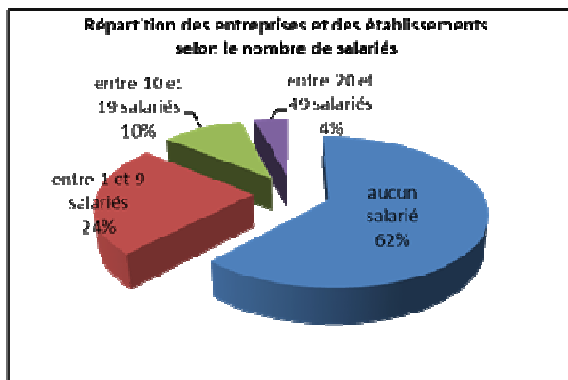
En 2009, la commune comptait 42 établissements pour 126 salariés répartis de manière équilibrée entre la sphère présentielle et la sphère non présentielle c'est-à-dire que le tissu économique tend à répondre aux besoins de la population locale (services, commerces, artisanat...) tout en rayonnant sur un territoire élargi. Les activités destinées à satisfaire les besoins de la population locale sont plus génératrices d'emplois.



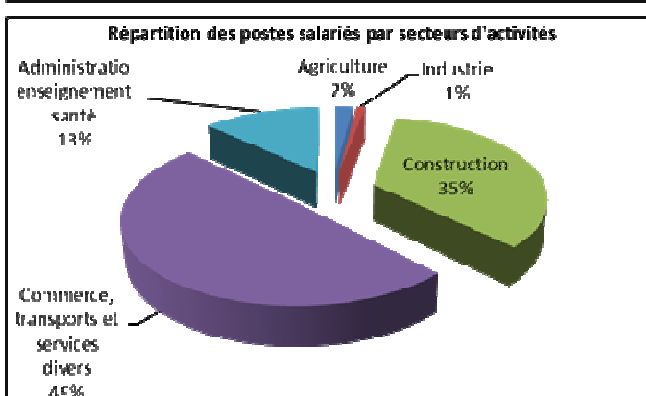
En effet, 87% des postes salariés sont offerts dans les activités de la sphère présentielle. En revanche, ce tissu économique s'avère plus fragile puisque seulement 6 établissements, sur les 40 recensés emploient près de 77% des postes salariés sur le territoire communal, ce qui implique de les maintenir en place et d'étudier dès à présent une éventuelle diversification de l'offre.

Bien que le tissu économique de la commune reste fragile, les créations d'entreprises se sont accélérées depuis 2008 et notamment des entreprises individuelles depuis 2009 en lien avec la création du statut d'auto-entrepreneur. La majorité des créations se sont faits dans le secteur du commerce, des services et de la construction.

2.2.3.3 Un tissu économique diversifié mais constitué essentiellement de petites entreprises



La majorité des entreprises et établissements (86%) disposent de moins de 10 salariés en 2010 et seulement 4% des entreprises ont plus de 20 salariés. Le tissu économique s'appuie donc essentiellement sur de très petites entreprises à l'origine de 23% des emplois offerts sur la commune. Le secteur du commerce, des transports et services offre près de la moitié des emplois alors qu'il ne comprend que 38% des entreprises et des établissements de la commune. De même, le secteur de la construction offre 35% des emplois alors qu'il ne comprend que 14% des établissements.

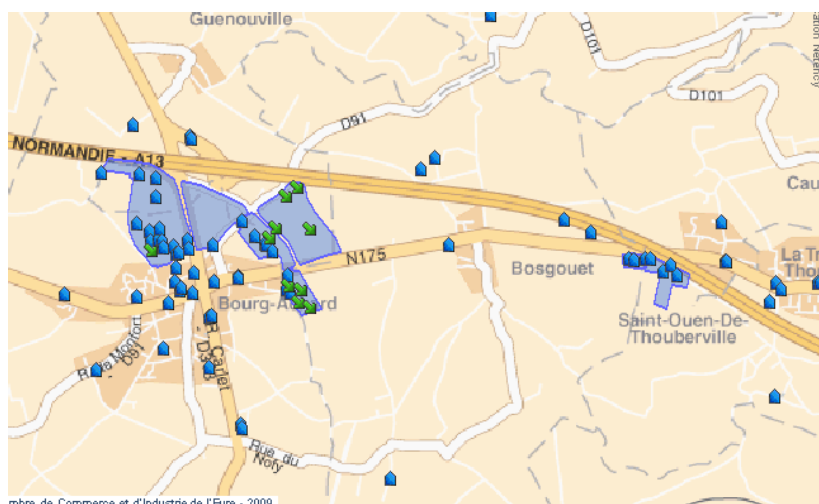


NOTA : Chiffres au 31 décembre 2010

A l'inverse, l'agriculture est un secteur d'activité dominant mais peu créateur d'emplois (2% des postes salariés).

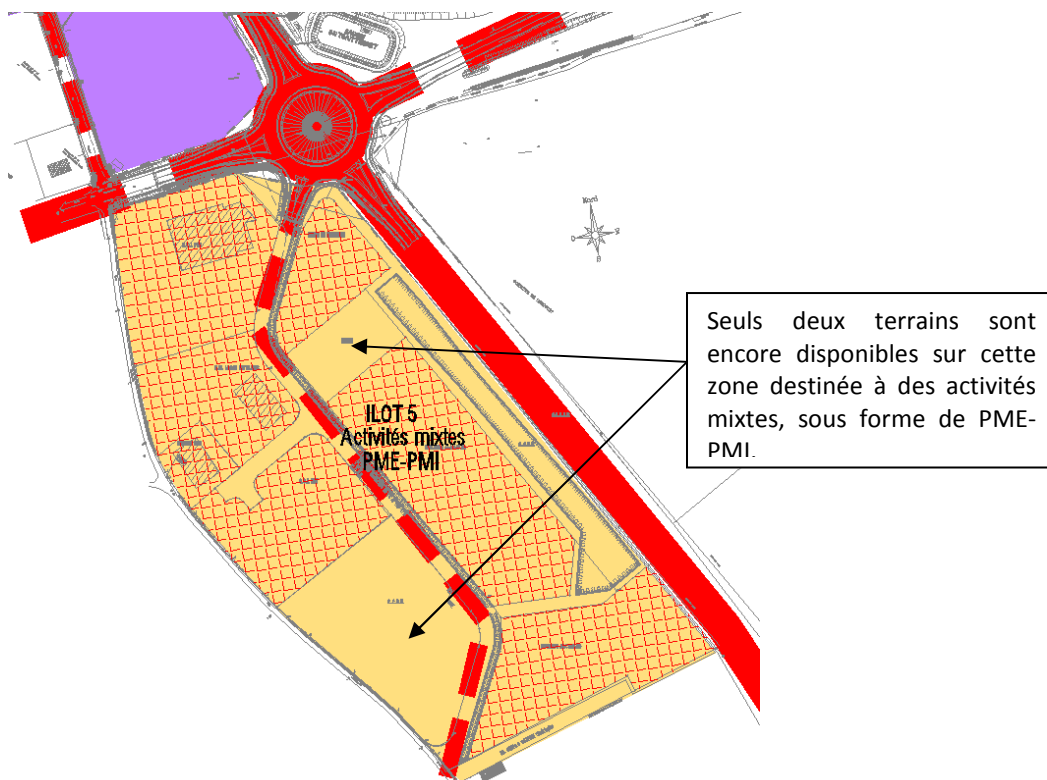
2.2.3.4 La dynamique de construction économique :

La dynamique de construction économique est encourageante notamment depuis la commercialisation et le développement de la zone d'activités le long de la Rue de l'Avenir. Toutefois, cette dynamique est à l'origine de besoins fonciers importants du fait de la superficie moyenne des locaux à édifier (environ 650 m² par local pour une superficie moyenne des terrains de l'ordre de 3875 m²) et d'une consommation d'espaces importante. Au cours de la dernière décennie, 4 permis de construire ont été délivrés, soit moins d'un permis délivré par an représentant 1,55 hectare de terrain urbanisé pour le développement de l'activité économique. La commune de BOSGOUËT recense 2 zones d'activités à vocation artisanale et commerciale:



- **l'une implantée en limite du territoire communal, côté Bourg-Achard, le long de la RD 675** : le Parc d'activités du Roumois (ilôt 5), porté par la Communauté de Communes du Roumois Nord. Trois entreprises y sont déjà implantées et 1.1 hectares restent disponibles sur une superficie totale de 6,69 hectares d'où un taux d'occupation de 83.5% (chiffres 1^{er} janvier 2015) :

Zone	Surface totale	Surface vendue et non cessible	Surface sous compromis	Surface disponible	Taux d'occupation
Ilôt 5	66 974	34 436	21 518	11 020	83.5 %



- **l'autre implantée en continuité de celle de Saint Ouen de Thouberville, le long de la RD 675**, portée par la commune. Plusieurs entreprises y sont recensées : Gedimat, SB construction, Bedouelle charpente...

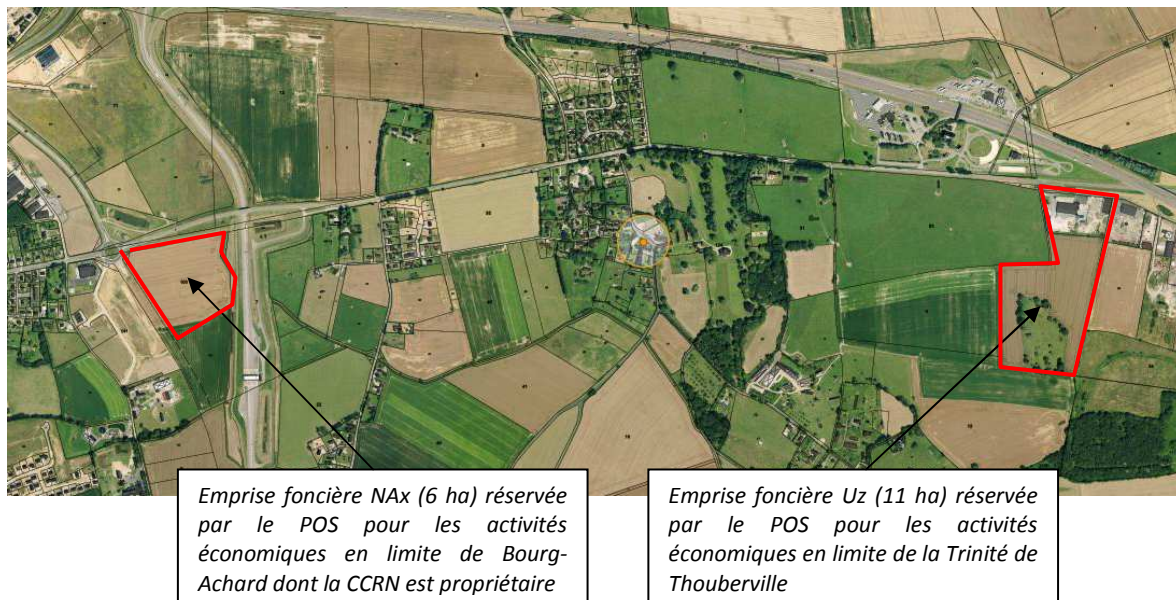
L'ensemble des lots sont occupés par les activités et le stockage attenant y compris sur la commune de Saint-Ouen de Thouberville :



Les zones d'activités présentes sur la commune sont implantées près des grands axes routiers et en continuité des activités existantes. Elles bénéficient d'une desserte de qualité en termes de voirie et de réseaux. Les bâtiments présentent une certaine hétérogénéité dont l'intégration paysagère est à parfaire. Elles ont une vocation artisanale prédominante en réponse aux besoins du marché, qui s'affirme en ce sens, en lien avec la croissance résidentielle du territoire.

Du fait de la commercialisation relativement rapide des terrains (moins de 10 ans) à l'origine du dynamisme économique de la commune sur la dernière décennie, l'offre foncière tend à s'amenuiser puisque la majorité des terrains compris dans ces deux zones sont vendus ou sous compromis de vente.

Pour pallier cette carence, le Plan d'Occupation des Sols de la commune prévoyait deux zones réservées au développement économique de la commune : une zone NAX, entre la RD675, la déviation de la RD313 et l'A28 dans la continuité des aménagements du Parc du Roumois dont la Communauté de Communes du Roumois Nord est aujourd'hui propriétaire et une zone Uz, le long de la RD675, en limite de la Trinité de Thouberville, soit près de 17 hectares de terrains urbanisables :



Par ailleurs, la commune dispose d'activités isolées entre la RD 675 et l'A13 (La Maison Normande, CTMSR) en lien avec les transports et la présence de ces deux infrastructures ainsi que d'activités artisanales éparpillées sur le territoire communal : un couvreur au nord de l'A13 et une activité de transport à Malmain, qui a été tolérée dans le cadre d'une reconversion. Au fil du temps, le nombre de camions a augmenté dans ce secteur à l'origine d'une difficile cohabitation avec le voisinage bâti. Pour les élus, il n'est pas souhaitable de poursuivre le développement de telles activités dans les zones de hameaux au regard notamment de leur desserte et des nuisances engendrées sur le voisinage. Certes celle-ci existe, mais ce ne doit pas être la règle sur la commune d'autant plus qu'il existe des zones prévues à cet effet !

Une offre foncière qui s'amenuise pour l'accueil des activités économiques, mais deux zones présentant un potentiel de développement au regard de leur localisation et des objectifs affichés par le SCoT. Toutefois, les zones prévues par le POS sont à repenser du fait des nouveaux enjeux de développement durable et des stratégies mises en œuvre à l'échelle intercommunale.

2.2.3.5 Les secteurs d'activités

Les activités commerciales :

Il n'existe aucun commerce de proximité sur le territoire communal permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population, qui se dirigent en conséquence vers des pôles plus lointains selon leur lieu de travail.

BOSGOUËT ne présente aucun commerce de proximité.

Les activités artisanales et industrielles :

Les activités artisanales sont particulièrement bien représentées dans le secteur de la construction (couvreur, menuisier, plombier, électricien, maçon, terrassement...) comptant également un établissement spécialisé (vente de matériaux). Malgré la commercialisation des zones d'activités, le tissu artisanal reste majoritairement éparpillé sur le territoire communal, mais de nouvelles activités se sont implantées sur les zones réservées à cet effet et tendent ainsi à diversifier le tissu artisanal local. Toutefois, de nombreux artisans restent encore immatriculés à leur domicile...

L'accueil d'entreprises n'ayant pas besoin de « vitrine » pourrait être envisagé derrière le magasin Gedimat en limite de la Trinité de Thouberville du fait de la localisation isolée de ce secteur et des nuisances déjà liées à l'A13 et à la RD675. Toutefois, il conviendra d'une part, de respecter les prescriptions du SCoT du Roumois en la matière et d'autre part, de prendre les mesures nécessaires vis-à-vis du voisinage bâti et de l'environnement

Les activités artisanales et les activités de service se développent sur le territoire communal, profitant du desserrement urbain de l'agglomération rouennaise (économie résidentielle) et de la localisation du territoire à proximité des grandes infrastructures de transport.

Les activités agricoles :

Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il est repris dans la pièce n°0-5 du dossier.

Globalement, sur les 955 hectares que comptent la commune, 675 hectares sont utilisés par l'agriculture soit 69% du territoire, ce qui la place sensiblement au-dessus de la moyenne départementale (64%). Les labours occupent 58,5% (395 hectares) de la SAU¹² avec des cultures céréalières sur le plateau et les prairies perdurent aux abords des espaces bâtis et représentent 38,5% de la SAU soit 260 hectares. Ces terres sont exploitées par 28 exploitants qui ne comptent pas tous leur siège social sur la commune. Toutefois, plus de 60% des terres sont valorisées par les agriculteurs de BOSGOUËT ! Parmi les terres utilisées par l'agriculture, 385 hectares sont louées soit environ 60% de la SAU et le reste est en propriété.

9 sièges d'exploitation ont été recensés sur le territoire communal, parmi lesquels on dénombre deux installations classées pour l'environnement autour desquels un périmètre de protection de 100 mètres devra être, pour le moins, instauré en application de la loi d'orientation agricole de 1999. Sur les autres sièges d'exploitation, un périmètre de 50 mètres est ainsi imposé, ces derniers étant soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Toutefois, la Chambre d'Agriculture propose d'aller plus loin et préconise des périmètres élargis de manière à anticiper les possibilités d'évolution des exploitations existantes et éviter certains conflits de voisinage.

BOSGOUËT présente une activité agricole dynamique basée sur des systèmes de production mixte en lien avec la structure du territoire (cultures et prairies), qui doit donc être maintenue pour soutenir et pérenniser l'activité agricole.

Le tourisme :

Il n'est recensé aucun hôtel, ni aucun camping sur le territoire communal, mais il existe deux gîtes ruraux à Malmain d'une capacité respective de 6 personnes et de 5 personnes. L'offre touristique est donc minime et l'attrait de la commune dans ce domaine s'essouffle comme en témoigne la chute du nombre de résidences secondaire. En effet, elle est relativement éloignée des pôles touristiques de la région et ne présente pas de particularités, à l'exception de quelques chemins qui parcourent le Vallon d'Automne dont le sentier de Grande Randonnée n°23 qui longe la limite communale et le Château de BOSGOUËT qui malgré tout ne se visite pas.

¹² SAU : Surface Agricole Utilisée

D'ailleurs, le développement touristique du territoire se concentre sur l'autre partie du canton, aux franges de la Forêt de Brotonne, sur les pôles de La Haye de Routot ou Hauville, (écomusées, chemins de randonnées)...

BOSGOUËT ne présente qu'une offre touristique limitée en raison notamment d'un faible attrait.

2.2.3.6 Synthèse

La commune bénéficie d'une attractivité économique et d'un dynamisme en termes d'emplois non négligeables qui a progressivement conduit à la diminution de l'offre foncière pour l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire. L'emploi sur tous les secteurs s'est maintenu ou a évolué de manière positive à l'exception du secteur agricole. Néanmoins le tissu économique reste fragile du fait d'une répartition non équilibrée des emplois entre les diverses entreprises. L'offre artisanale s'est renforcée et diversifiée au cours de la dernière décennie et son rayonnement dépasse les limites de la commune. Le tissu économique s'appuie sur un large réseau de TPE (Très Petites Entreprises) et bénéficie d'une localisation stratégique (bonne desserte routière). L'offre touristique est très peu développée et l'activité agricole est en déclin.

Dès lors de grands enjeux se dessinent :

- **Soutenir l'artisanat ainsi que l'activité agricole ;**
- **Valoriser le potentiel de développement économique induit par le développement résidentiel du territoire et sa localisation aux abords des infrastructures ;**
- **Assurer une cohérence avec les stratégies foncières conduites en matière d'accueil économique à l'échelle intercommunale.**

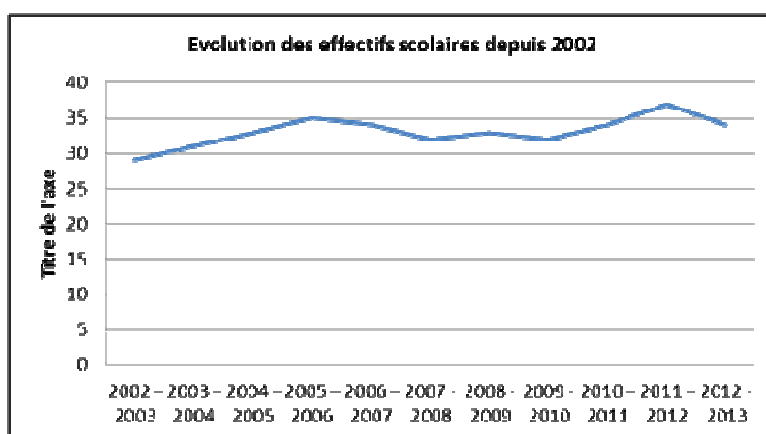
2.2.4 Les équipements et services à la population

La Communauté de Commune est compétente pour les équipements dits à caractère structurants comme les équipements sportifs ou ceux liés au traitement des déchets. En revanche, les compétences en matière d'équipements dits de proximité restent aux communes. Il s'agit par exemple de la gestion des écoles, des services et équipements liés à la petite enfance et les équipements culturels et sportifs non reconnus d'intérêt communautaire.

Des équipements qui jouent une fonction de service public de proximité :

La commune est dotée d'une école qui compte 2 classes dont les effectifs sont en légère hausse depuis 2004, avec une moyenne de 34 élèves, soit 2 classes de 17 élèves.

La question étant de savoir si cette situation est pérenne et s'il est encore possible de maintenir l'école du Village ? En 2011, la population comptait 118 enfants de moins de 15 ans, un chiffre en augmentation par rapport à 1999 (94 enfants) ce qui peut expliquer les effectifs croissants de l'école.



Ces taux doivent au minimum être maintenus pour assurer le maintien des deux classes. Dans ce contexte, quelle croissance démographique espérée sur le long terme ? Est-il possible de toujours construire plus pour préserver l'école ? Comment améliorer la rotation de la population au sein du parc de logements ?

La municipalité souhaite en effet conserver une croissance démographique identique à celle enregistrée sur la dernière décennie, mais elle est consciente de la nécessité de diversifier le parc de logements en offrant une part plus soutenue de logements locatifs. Pour autant, l'idée d'un regroupement pédagogique est souvent avancée avec les communes limitrophes à l'échelle intercommunale...

Les équipements liés aux services à la personne :

La commune ne dispose d'aucun équipement de santé, d'aucun équipement d'accueil pour les personnes à mobilité réduite et pour les personnes âgées. La commune dispose seulement d'une garderie périscolaire, seul équipement d'accueil enfance et jeunesse. Cette absence d'équipements n'est pas compensée par le tissu associatif à l'exception de l'école de peinture (La Bosguerroise).

Les équipements sportifs et culturels :

La commune dispose d'une salle communale sur le territoire, qui était réservée à l'origine aux activités sportives et culturelles (cours de gymnastique, peinture). Aujourd'hui, un lieu de réunion semble souhaité ainsi que l'aménagement de quelques jeux pour enfants sur la place du village.

BOSGOUËT est une petite commune rurale fortement dépendante des pôles locaux avoisinants pour répondre aux besoins de la population, ce qui suscite de nombreuses migrations. Mais au regard de la politique de mutualisation qui se développe à l'échelle de la Communauté de Communes et du Pays, quels nouveaux équipements développés sur le territoire communal ? En réponse à quels besoins ? Aujourd'hui, il peut être envisagé une extension éventuelle de l'école, de la salle communale et l'aménagement d'un terrain de sports...

2.2.5 Les déplacements

Les besoins en déplacements de la population sont liés à plusieurs facteurs : le niveau d'équipements et de services de la commune, la diversité de son appareil commercial et l'offre d'emplois sur le territoire communal. Petite commune rurale, BOSGOUËT ne dispose d'aucun commerce, mais elle est dotée d'une école et offre un certain nombre d'emplois qui permet d'occuper 13% des actifs de plus de 15 ans. Pour autant, ce contexte favorable reste insuffisant pour satisfaire l'ensemble des besoins de la population...

2.2.5.1 Les besoins en déplacements

Les migrations liées à l'emploi :

La bonne desserte par les axes de communication de la commune lui permet d'accéder facilement aux pôles d'emplois voisins, ce qui facilite les migrations domicile-travail. Pour autant, celles-ci tendent à très légèrement diminuer avec le développement économique du territoire enregistré ces dernières années, puisque de plus en plus d'actifs occupent un emploi sur le territoire communal (38 habitants en 2011 contre 32 habitants en 2006). Malgré tout, la commune reste fortement dépendante des grands pôles d'emplois locaux : les migrations vers la Seine-Maritime se sont encore accentuées (56% des actifs y travaillent contre 50% en 2006). Ce chiffre s'explique notamment par le fait que la commune attire de nombreux actifs de Seine-Maritime :

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2011	%	2006	%
Ensemble	293	100,0	255	100,0
Travaillent :				
<i>dans la commune de résidence</i>	38	13,2	32	12,7
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	254	86,8	223	87,3
<i>située dans le département de résidence</i>	82	28,0	83	32,4
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	165	56,3	128	50,2
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	8	2,6	12	4,6
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Le desserrement urbain de l'agglomération rouennaise a ainsi eu pour effet d'augmenter sa polarité vis-à-vis des communes du Roumois et par voie de conséquence, les migrations alternantes des habitants.

Les migrations liées aux services, commerces et équipements :

Malgré les quelques services proposés sur le territoire communal, ces derniers s'avèrent insuffisants pour répondre aux besoins des habitants. La commune doit donc s'appuyer sur les « pôles » environnants pour satisfaire la population. Les flux vers l'extérieur dépassent largement les limites administratives de la commune et de son canton en étant fortement dépendants des migrations domicile-travail des habitants.

Les pôles les plus courtisés sont ainsi diversifiés. Pour certains, il s'agit de Rouen, d'Elbeuf ou de Bourg-Achard... Pont-Audemer reste également une commune attractive... De même, en 15 minutes, les habitants peuvent rejoindre le centre commercial de Tourville la Rivière... En effet, la situation géographique de la commune et la proximité de l'échangeur de Bourg-Achard (A13-A28) facilitent les migrations des habitants.

Rouen, reste la « grande ville » par référence, où les habitants se rendent pour les centres commerciaux, le centre hospitalier et l'université.

Quasi inexistants sur le territoire communal, les équipements et services de proximité demeurent dispersés à l'échelle régionale en étant globalement répartis entre Bourg-Achard, Pont-Audemer et Rouen. Ces caractéristiques locales tendent à multiplier les besoins en déplacements de la population qui bénéficie toutefois, en étant implantée sur BOSGOUËT, d'une relative proximité avec l'ensemble des pôles urbains régionaux ou locaux.

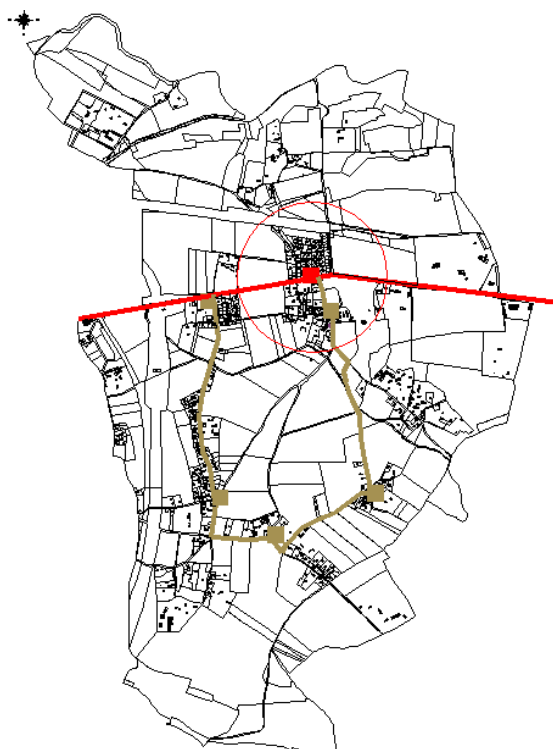
2.2.5.2 Les modes de déplacements

Pour les migrations scolaires :

Il n'existe aucune offre de transport scolaire pour l'école, ce qui entraîne de nombreux déplacements pour les ménages de la commune sur le territoire. Ces derniers s'effectuent globalement en voiture particulière, à l'exception de quelques enfants du Village.

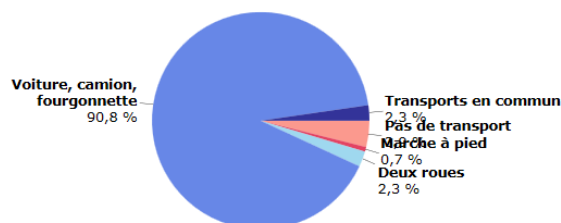
En ce qui concerne le collège, il existe trois possibilités pour les habitants de la commune : le collège de Bourg-Achard, le collège de Routot ou celui de Bourgtheroulde vers chacun desquels des transports sont organisés par la Communauté de Communes du Roumois Nord. Toutefois, la commune de BOSGOUËT est seulement desservie pour le collège de BOURG-ACHARD et dispose de 5 arrêts (le Village, les Landriers, les Gobelins, la Goussinière et le Pré aux Bœufs).

En ce qui concerne les lycées, ceux de Pont-Audemer sont privilégiés. Les élèves de la commune dispose alors de la ligne de bus régionale dont un arrêt se situe au Village.



Pour les migrations domicile-travail :

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011



La voiture particulière est le mode de déplacement le plus courant pour les migrations domicile-travail (90.8 % des migrations), suivi des transports en commun (2.3%) et des deux roues (2.3%).

De fait, les modes de déplacements doux sont très peu utilisés (0.7% des actifs) du fait de l'absence d'aménagement sur les voies de la commune et de l'éloignement des pôles d'emplois.

Le niveau d'équipement en voiture personnelle est de 86% de la population en 2009, soit un taux légèrement inférieur à celui du département (87%). Plus de 40% des ménages possèdent au moins deux véhicules en 2009 contre seulement 32% en 1999. L'équipement en automobiles des habitants de la commune est élevé, en lien avec ses besoins de mobilité.

2.2.6 Synthèse

BOSGOUËT est une commune rurale du Roumois, soumise au desserrement urbain de l'agglomération rouennaise, ce qui a eu notamment pour effet de relancer la construction au cours de la dernière décennie. La population s'est donc accrue de manière significative depuis 1999 pour atteindre aujourd'hui 612 habitants, dont près des deux tiers sont implantés dans le secteur bâti du Village et le long de la Rue Guy de Milleville qui a reçu plus de 60% des constructions nouvelles depuis 2002.

L'urbanisation, avec une moyenne de 6 à 7 logements par an, a été conduite au gré des opportunités foncières offertes par le Plan d'Occupation des Sols, dont les grands principes d'aménagement étaient éloignés de ceux d'aujourd'hui. Elle a notamment conduit à favoriser l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune contre lesquels il convient aujourd'hui de lutter dans une logique de développement durable. Le parc de logements, et notamment le nombre de résidences principales, compte ainsi une soixantaine de logements supplémentaires.

La commune est donc démographiquement attractive et présente de réels enjeux de développement résidentiel et économique du fait de son positionnement stratégique aux portes de l'agglomération rouennaise et de sa desserte par les infrastructures de transport. Malgré tout, au regard de son niveau d'équipements peu diversifié et d'un appareil commercial non développé, BOSGOUËT reste fortement dépendante des pôles locaux environnants pour répondre aux besoins de la population, ce qui génère de nombreuses nécessités de mobilité, satisfaite aujourd'hui par le seul mode routier.

Commune rurale à forte vocation agricole, implantée à proximité immédiate des grands carrefours de desserte et de l'agglomération rouennaise, BOSGOUËT doit maîtriser et encadrer le développement de son territoire au cours de la prochaine décennie, que ce soit d'un point de vue résidentiel ou économique, dans les logiques d'aménagement développées à l'échelle intercommunale.

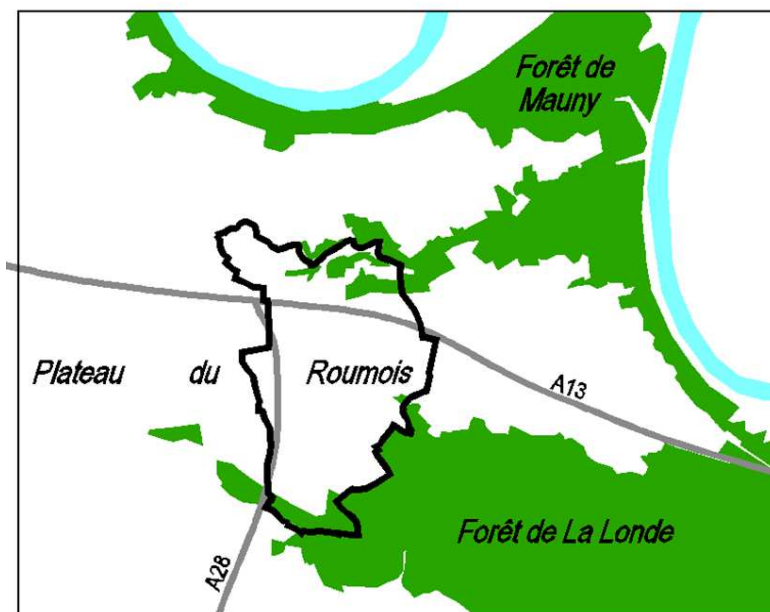
2.3 Etat initial de l'environnement

Comment définir l'environnement communal et quelles sont ses perspectives d'évolution ?
Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?
Comment permettre à l'agriculture, aux zones d'habitat et aux zones d'activités de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?
L'état initial de l'environnement va permettre de définir les potentiels à valoriser et les enjeux à prendre en compte pour assurer un développement cohérent de la commune.

2.3.1 Le milieu physique

2.3.1.1 La situation géographique de la commune

Le territoire communal se rattache au Plateau du Roumois, dont la proximité avec le Val de Seine et ses couronnes forestières (Forêt de Mauny et Forêt de La Londe) influe sur les milieux rencontrés à ses franges. La commune s'étend sur 955 hectares et demeure peu accidentée et propice à la culture. Elle ne présente aucune coupure naturelle, ni aucun réseau hydrographique. Toutefois, le passage de l'A13 scinde le territoire en deux et génère une césure spatiale et fonctionnelle entre le Nord et le Sud. L'A28 présente moins d'impact sur l'organisation de la commune, mais isole la partie Ouest qui se rattache davantage à Bourg-Achard...



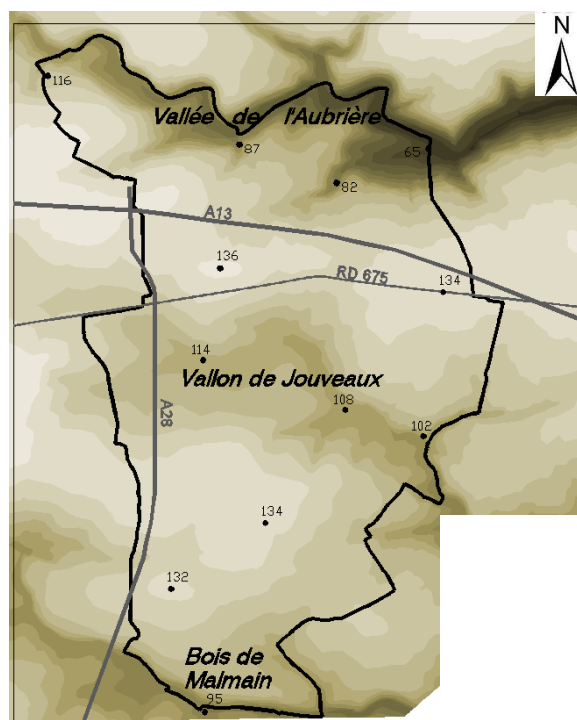
Toutefois, cette configuration existait bien avant la construction de l'A28 puisque les enfants habitant la rue Adolphe Coquelin, rue située juste de l'autre côté de l'A28, se sont toujours rendus à l'école de Bourg-Achard ! Il est vrai qu'il existe un lien particulier avec la commune riveraine sur la frange Ouest du territoire, qui est particulièrement lointain...

2.3.1.2 Le relief

Le relief est peu accidenté, mais non homogène en raison de la présence de trois vallons secs qui entaillent le plateau de manière transversale. L'altitude du territoire communal oscille entre 65m (fond de la Vallée de l'Aubrière) et 136 mètres (au lieu-dit « Ferme du Moulin à vent »). Il présente deux lignes de crête majeures :

- la première entre la RD675 et l'A13, où le tracé des infrastructures a été privilégié ;
- la seconde, plus au Sud, entre le hameau de la Goussinière et celui des Gobelins, où le bâti et les exploitations agricoles sont prégnantes.

Le territoire communal se présente ainsi comme un ensemble plissé où alternent fils d'eau et crêtes. Ces plissements, de faible amplitude, sont le résultat des incidences liées à la formation de la vallée de la Seine.



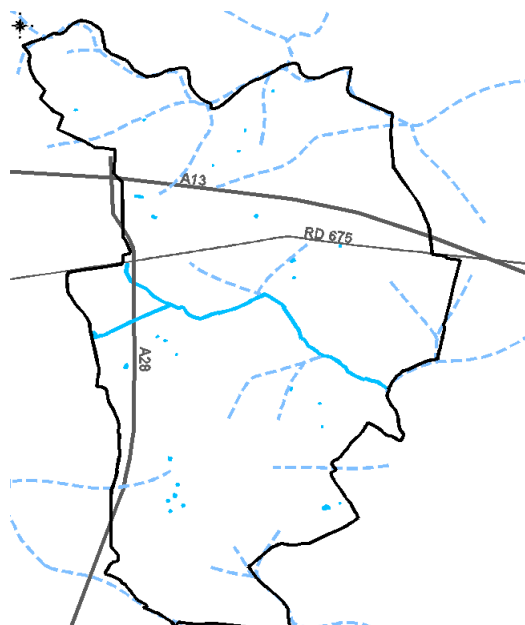
Le relief est ainsi à l'origine de la diversité des paysages. Il détermine l'occupation du sol, contraint le développement de l'urbanisation et joue un rôle déterminant dans la gestion des eaux superficielles (ruissellements). Il est aussi à l'origine de nombreux enjeux de covisibilité qui devront être pris en compte dans les choix de développement qui seront opérés par la municipalité.

2.3.1.3 L'hydrographie

Les eaux du territoire communal sont drainées vers la Seine par deux principaux bassins versants : la vallée au Nord rejette les eaux au niveau de Caumont et la vallée au Sud rejette les eaux au niveau d'Orival.

Toutefois, aucun ruisseau n'est présent sur le territoire mais un fossé communal a été maintenu dans le fond du vallon de Jouveaux et permet de drainer les eaux de la partie centrale du plateau. Les nombreux axes de ruissellement qui permettent d'acheminer l'eau vers le fond des vallons ne traversent pas les zones bâties principales où demeurent un grand nombre de mares.

Ce réseau hydrographique structuré façonne le paysage communal, joue un rôle déterminant dans la gestion des ruissellements et favorise la biodiversité et le déplacement de nombreuses espèces animales et végétales. A ce titre, de forts enjeux de préservation pèsent sur ce réseau.

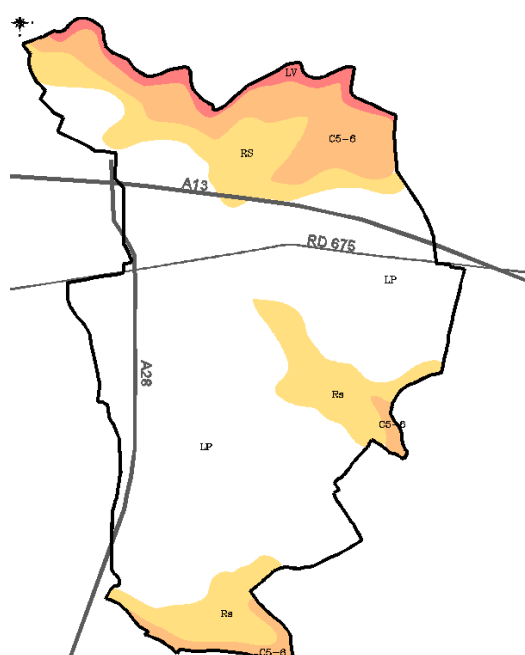


2.3.1.4 La géologie

La Haute-Normandie appartient au Bassin Parisien, vaste plateau crayeux formé au cours du Crétacé Supérieur, à la fin de l'ère secondaire, époque où la région était recouverte par une mer peu profonde, dans laquelle se sont déposées des quantités importantes de micro-organismes calcaires, dont l'accumulation a donné naissance à une roche sédimentaire calcaire, tendre et friable : la craie.

Sur le territoire communal, cette dernière est recouverte d'un manteau d'altération, constitué d'argiles à silex pouvant atteindre 20 mètres d'épaisseur, qui sont elles-mêmes recouvertes d'une couche de limons (LP), composée de matériaux fins apportés par le vent à l'ère quaternaire durant les périodes de grands froids. Ces limons se retrouvent sur la majeure partie du plateau. Les sols sont relativement fertiles et les surfaces, planes, sont propices à une exploitation intensive pour les cultures de céréales et plantes fourragères et industrielles.

Les argiles à silex (Rs) occupent les versants à pente douce des vallons. Produits de la décalcification de la craie sous-jacente, il s'agit d'argiles rougeâtres, mélangés à des silex et des sables sous forme de poches ou de veines. Les terres, assez humides et lourdes, plus pauvres, imperméables, y sont majoritairement maintenues en prairies ou boisées...



Les limons de comblement des vallées « LV » sont des formations sédimentaires à base de craie. Elles occupent le flanc adouci des vallées et remblaient les vallées sèches. Elles sont souvent occupées par des prairies. La Craie blanche à silex rosés « C5-6 » occupe quant à elle les coteaux des vallées et des vallons. On y retrouve essentiellement des bois.

La géologie est relativement homogène, avec toutefois quelques nuances en lien avec la topographie du territoire, source de diversité dans l'occupation du sol, les cultures, les formations végétales et, de manière plus générale, les paysages.

2.3.1.5 Le climat

Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type sub-océanique tempéré, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de précipitation régulière mais modérée. Les hauteurs annuelles de précipitation entre 1971 et 2000 varient entre 40 et 60 millimètres par mois. Les pluies sont fréquentes mais peu abondantes. La température est assez faible en été et douce en hiver avec des températures oscillant en moyenne entre 13 et 25°C en été et 1 à 6°C en hiver (période de calcul : entre 1971 et 2000).

La pluviométrie annuelle enregistrée par la station de ROUTOT avoisine les 930 mm depuis une dizaine d'années, alors qu'elle atteignait seulement 800 mm/an sur une période de relevés plus longue (1891-1960, donnée Atlas Hydrogéologique).

2.3.1.6 Synthèse

Du fait des caractéristiques topographiques et géologiques du territoire, les espaces agricoles occupent une grande majorité du territoire communal. En effet, les sols sont propices à la mise en culture en raison d'une topographie peu accidentée et de terres limoneuses. Sur la frange bocagère, interface entre la zone de plateau et la zone de vallée, les herbages sont plus nombreux et les terrains les plus pentus sont occupés par des bois.

La géographie physique est déterminante sur l'occupation du sol et, par voie de conséquence, sur l'implantation du bâti. Elle participe ainsi à la structuration du territoire communal et génère en grande partie la diversité des paysages. Ces derniers sont toutefois peu nuancés du fait d'un relief très peu accidenté et d'une géologie homogène : des caractéristiques favorables à la mise en culture des terres.

2.3.2 Les milieux naturels et la biodiversité

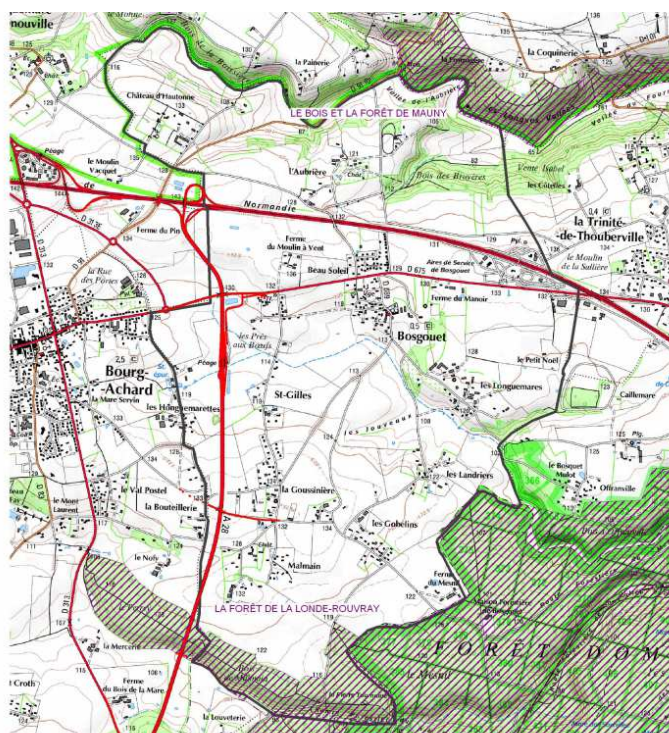
2.3.2.1 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité

L'article 23 de la Loi « Paysage » dispose que l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.
- Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

BOSGOUËT est concernée par deux ZNIEFF de type II de deuxième génération, à savoir :

- **La ZNIEFF de type II n°230009241 de « la Forêt de La Londe Rouvray »,** massif domanial de 5229 ha, auquel se rattachent les bois de Malmain. Elle s'étend sur les rebords du plateau du Roumois et sur le lobe convexe de la boucle de la Seine. Malgré les pressions anthropiques subies, elle témoigne d'un grand intérêt écologique reposant en partie sur des habitats forestiers diversifiés ;
- **La ZNIEFF de type II n°23009247 du « Bois et Forêt de Mauny »,** qui présentent également des milieux forestiers diversifiés et des petites pelouses calcicoles renfermant des espèces rares et parfois menacées en Europe comme la Cardère Poilue. Ce site présente également un intérêt faunistique liée à la présence de mares (peuplement batrachologique) et de grottes, qui constituent des sites d'hivernage de haute importance pour les chiroptères.



DDTM27 /28/11/2011
SPRAT - PUR
© -BD Carto IGN-2009. © Scan25® IGN-2009
Sources: Données DREAL HN

500m  zonage ZNIEFF de type 2 deuxième génération

2.3.2.2 Le réseau écologique communal

2.3.2.2.1 Définition du réseau écologique communal

Le **réseau écologique** d'un territoire comprend l'ensemble des espaces naturels ou peu anthropisés qui constituent les habitats des espèces et permettent la connexion des populations animales et végétales, y compris les espèces ordinaires. Cette notion peut s'appliquer à toutes les échelles, de la commune jusqu'au territoire national.

La protection, voire la reconstitution de ce réseau a pour intérêt de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en renforçant la préservation et la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels. Sa prise en compte dans les documents d'urbanisme permet de répondre à leurs obligations de maintien des grands équilibres du territoire et de protection des espaces naturels et agricoles.

Le réseau écologique regroupe :

- **les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ils comprennent des milieux naturels non fragmentés (massifs boisés, marais, zones dunaires, falaises...), qui, dans la plupart des cas, sont couverts par des inventaires ou des protections;
- **les corridors écologiques** : voies de déplacement de la faune et de la flore, plus ou moins larges, continues ou non, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et permettent les migrations et dispersions des espèces. On les classe généralement en trois catégories : les structures linéaires (haies, chemins, cours d'eau...), les structures en « pas japonais » (ponctuation d'éléments relais ou d'îlots refuges comme les mares, les vergers, les bosquets...) et la matrice éco paysagère qui est l'élément dominant d'un paysage homogène.

D'une manière générale, la trame bleue comprend les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et la trame verte comprend :

- o les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (les réservoirs de biodiversité);
- o les espaces naturels ou semi naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces sus mentionnés ;
- o les surfaces couvertes par une végétation permanente et adaptée à l'écosystème naturel environnant aux abords des cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces végétales et animales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Méthodologie adoptée :

L'évaluation du patrimoine naturel et de la biodiversité a été réalisée par la prise en compte d'une part, des périmètres d'inventaires patrimoniaux et de protection (source DREAL de Haute Normandie) et d'autre part, de la nature ordinaire qui, bien que de valeur patrimoniale moindre, présente des potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales, et participe au fonctionnement du réseau écologique (relevé sur le terrain). La corrélation de ces données locales aux inventaires supra-communaux effectués dans le cadre du SCoT du Roumois et du SRCE de Haute Normandie a permis de définir la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale.

2.3.2.2.2 Composition du réseau écologique communal

La matrice éco paysagère :

La matrice éco paysagère désigne généralement l'élément dominant d'un paysage « caractérisé par une certaine uniformité d'occupation du sol », observé à la fois en tant que support et que produit de la biodiversité.

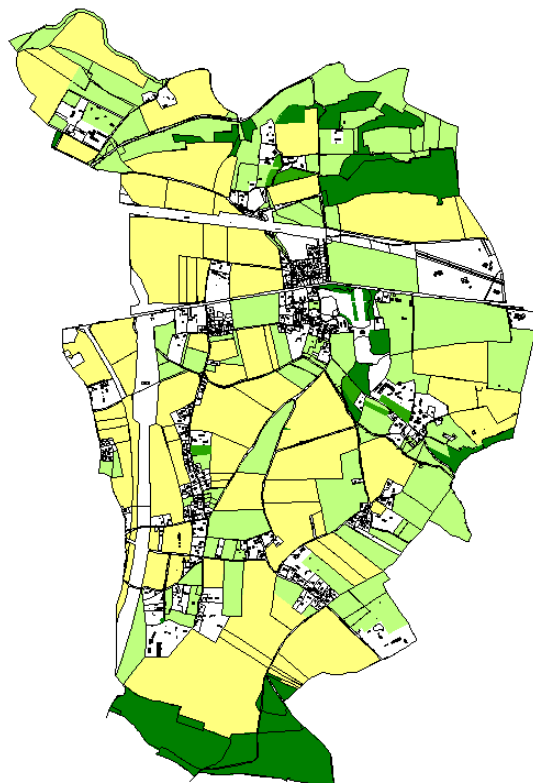
Pour la trame verte et bleue, cette matrice constitue « le territoire qui enveloppe tous les éléments du paysage et de l'écosystème (ou des écosystèmes) ». Elle peut-être de type « milieux artificialisés », « milieux agricoles intensifs » ou de type « polyculture-élevage », par exemple.

Sur le territoire de la commune, la matrice écopaysagère prédominante est un milieu agricole intensif, même si quelques prairies ont été conservées aux abords des vallons et des hameaux ainsi que quelques boisements. Elle est plus ou moins perméable aux déplacements des espèces suivant leur capacité de dispersion : facile pour les espèces à grand territoire comme les mammifères et les oiseaux et difficile pour celles à petit territoire comme les insectes, les reptiles ou les amphibiens. Les barrières sont également nombreuses en raison d'une urbanisation diffuse et de voies de circulation, parfois peu perméables, comme les autoroutes A13 et A28, grillagées sur tout leur linéaire, et la RD675 dans une moindre mesure. Les voies communales et les chemins ruraux sont plus franchissables du fait de leur faible largeur, du maintien de bandes enherbées et d'une circulation peu dense.

Les prairies et les bois restent les éléments les plus intéressants au sein de la matrice éco paysagère notamment lorsqu'ils forment des espaces linéaires continus au sein d'espaces artificialisés (grandes cultures, urbanisation...). Ils jouent alors la fonction de corridors écologiques en permettant le déplacement de nombreuses espèces animales et peuvent, selon les espèces qu'ils renferment, être identifiés à des réservoirs de biodiversité.

Du fait des caractéristiques physiques du territoire, celui-ci est essentiellement couvert par des labours, des herbages et des bois, répartis à sa surface selon la nature du sol et la topographie. Ils forment la matrice éco paysagère :

- Les labours se concentrent sur le plateau et forment de grands espaces homogènes. Ils profitent de la présence d'argile à silex et de limons qui rendent les sols propices aux cultures. La platitude des terres est également recherchée pour une plus grande facilité et une plus grande rentabilité du travail. Ils se caractérisent par un paysage ouvert. De bonne valeur agronomique, la préservation des labours représente un enjeu majeur pour la pérennité de l'activité agricole.
- Les prairies se concentrent dans les fonds des vallons où elles drainent les eaux de ruissellement provenant du plateau. Elles sont encore très présentes autour du Village et des groupes bâtis où elles assurent la transition avec l'espace agricole, mais elles font souvent l'objet d'une forte pression foncière.
- Les bois occupent les terrains les plus escarpés des versants des vallons où ils jouent un rôle écologique en protégeant de l'érosion les coteaux et en contribuant à l'absorption des eaux de ruissellement provenant du plateau. En marquant la rupture entre le plateau bocager et la vallée, ils offrent au regard une lisière de qualité en ceinturant le plateau agricole.
- Les vergers, peu représentés aujourd'hui avec 2% de la SAU, sont notamment implantés dans les corps de ferme en activité ou non ;



Une matrice éco paysagère peu diversifiée qui ne présente pas d'intérêt particulier en termes de biodiversité mais qui joue un rôle non négligeable dans les déplacements de nombreuses espèces. Les équilibres peuvent se trouver fragilisés par les infrastructures de transports terrestres (autoroutes A13, A28 et RD 675) et par un développement urbain linéaire prononcé le long de certaines voies...

Les réservoirs de biodiversité :

Les espaces boisés :

Il est possible de dénombrer deux espaces boisés d'intérêt écologique reconnu sur le territoire communal qui constituent de véritables réservoirs de biodiversité à l'échelle locale :

- Les bois de Malmain sont rattachés à la ZNIEFF de type II de la Forêt de La Londe Rouvray, massif domanial de 5229 ha qui présente des habitats forestiers diversifiés, notamment des hêtraies, qui doivent être préservés.
- Les autres bois de la commune, rattachés à la Forêt de Mauny, elle-même classée en ZNIEFF de type II, ont un rôle écologique certain en abritant plusieurs habitats et espèces diversifiés et en jouant un rôle contre l'érosion des sols et dans la gestion des ruissellements.

Associés aux prairies environnantes, occupées par une végétation à dominante herbacée qui, si elle est peu entretenue, permet le développement d'une flore diversifiée (renoncules, orchidées, papilionacées...), ils assurent des fonctions biologiques indispensables au maintien des milieux naturels de la commune. Ainsi, le territoire communal se présente comme la jonction entre deux ensembles d'intérêt écologique reconnus à l'échelle régionale : la forêt de La Londe-Rouvray et la forêt de Mauny.

A ces espaces boisés, les vestiges du maillage bocager (talus, haies, alignements d'arbres) et les mares peuvent être ajoutés. Ensemble, ils participent activement à la biodiversité sur le territoire communal.

Les structures discontinues dites « en pas japonais » :

- **Les mares** jouent aujourd'hui un rôle paysager et récréatif important alors qu'elles sont avant tout un élément de biodiversité à préserver et des zones tampons, lors des fortes pluies, en recevant les ruissellements. Parfois abandonnées, elles peuvent être négligemment comblées... Pourtant, les fonctions écologiques des mares sont nombreuses.

En étant indispensables à la réalisation du cycle de vie de plusieurs espèces animales (grenouilles, crapauds, tritons...) mais aussi de plusieurs espèces d'insectes comme les libellules ou certains coléoptères aquatiques, elles sont de véritables réservoirs de biodiversité. Elles accueillent des groupements végétaux particuliers aux espèces parfois rares et menacées. De plus, elles servent de filtres épurateurs grâce aux végétaux qui y puisent leur nourriture (nitrates, phosphates..) et jouent un rôle hydraulique important. Véritables zones de stockage, elles participent à la recharge des nappes phréatiques.

Les mares ont été recensées dans le cadre d'une étude conduite par le SYDAR sur l'ensemble du Pays du Roumois. Cette dernière précise que 90 % d'entre-elles ont une fonction majoritairement hydraulique c'est-à-dire utile à la gestion des eaux de ruissellement tandis que seules 10 % ont une vocation écologique prédominante. Il est également constaté sur la majorité du territoire un envasement plus ou moins prononcé, des berges déstabilisées/érodées, la présence de déchets, une réduction de la surface en eau par la colonisation d'herbacées et d'arbustes et plus ponctuellement une colonisation de plantes invasives. La réhabilitation des mares s'avère donc nécessaire et des solutions sont préconisées par le SYDAR (curage, stabilisation des berges, arrachage des plantes invasives...) pour qu'elles puissent retrouver leur pleine fonction hydraulique et biologique.

Les mares sont encore nombreuses sur le territoire communal et doivent être préservées en tant que réservoir de biodiversité, mais également du fait de leur rôle de régulation dans la gestion des eaux de ruissellement. Implantées de manière discontinue à la surface du territoire, elles contribuent également à la restauration des continuités écologiques du territoire.

- **Un verger** peut être considéré comme verger traditionnel lorsqu'il s'agit d'une parcelle de pré ou prairie plantée d'au moins dix arbres fruitiers à hautes tiges, exploités de manière extensive et ne subissant que des interventions et traitements légers.

Si les vergers sont des éléments de la beauté de nos paysages ruraux, ils sont également de véritables réservoirs de biodiversité en abritant de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux dont la diversité peut augmenter la stabilité des écosystèmes. Ils participent à l'insertion des constructions et agrémentent les cours tout en apportant une ressource complémentaire à l'activité agricole. Toutefois, l'extension de l'urbanisation tend à les faire disparaître modifiant ainsi l'équilibre des paysages et du milieu naturel...

Sur le territoire communal, subsistent seulement quelques vestiges au sein des espaces urbanisés ou dans les corps de ferme, d'où leur nom de « cours fruitières », compte-tenu du nombre d'arbres qui y demeurent.

Vestiges d'une activité agricole passée, les vergers tendent à disparaître même si certains demeurent au sein d'anciens corps de ferme non morcelés par l'urbanisation nouvelle. Participant activement à la beauté de nos paysages, ils doivent être préservés pour leur apport dans la diversité écologique du territoire.

- **Les arbres isolés** (hêtres, frênes, chênes, tilleuls, marronniers, ifs...) participent également à la biodiversité du territoire communal en étant le refuge de plusieurs espèces d'oiseaux. Certains d'entre eux, âgés et imposants, ont été plantés à l'intersection de deux voies ou à l'entrée des propriétés. On parle alors d'arbre signal puisqu'ils sont un point de repère dans le paysage.

Les corridors écologiques :

En raison d'une matrice éco paysagère de faible intérêt (grandes cultures) sur le territoire communal, les corridors écologiques, assurant les liens fonctionnels et biologiques entre les différents réservoirs de biodiversité identifiés (bois, mares, vergers...) s'appuient essentiellement sur le maillage bocager. Ce dernier contribue à préserver une certaine biodiversité notamment grâce à ses fonctions de remailage des écosystèmes et s'avère nécessaire au déroulement des cycles biologiques de la faune (site de nourrissage, de repos, d'hibernation, de reproduction, etc...). Il est aussi un corridor essentiel pour certaines espèces végétales (champignons, plantes, fleurs...) en permettant le transfert de leurs fruits, graines ou pollen par les animaux circulants.

En servant de refuge naturel pour de nombreuses espèces animales, il assure par son maillage et sa connexion aux grands écosystèmes, le déplacement, la dispersion et la rencontre entre diverses espèces. Son potentiel écologique est renforcé par :

- les essences végétales locales qui participent à la conservation de la diversité génétique ;
- les arbres têtards qui permettent d'offrir aux insectes xylophages la nourriture et l'habitat dont ils ont besoin et aux oiseaux et mammifères cavernicoles, les abris et la nourriture qui leurs sont vitaux ;
- les talus et les bandes enherbées pour le rôle qu'ils jouent dans la lutte contre l'érosion des sols, la gestion des eaux de ruissellements et la dispersion de la faune et de la flore.

Le maillage bocager est en conséquence le support des corridors écologiques du territoire communal. Il tend à suivre les secteurs bâtis et les axes de circulation sur le territoire communal ce qui le rend plus vulnérable. En effet, le développement de l'urbanisation, souvent peu respectueuse des motifs identitaires du territoire, tend de plus en plus à fragmenter les espaces naturels et l'essor de l'agriculture intensive est porteuse de nouvelles pratiques qui tendent à délaisser – voire à détruire – les structures et les composantes paysagères traditionnelles.

Un soin et une vigilance tout particuliers doivent dès à présent être portés aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles (haies, talus, mares, ...) de manière à préserver les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal et d'une manière générale le réseau écologique de la commune (trame verte et bleue).

Synthèse : la trame verte et bleue du territoire communal

Ces investigations locales, associées aux données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ont permis de déterminer la trame verte et bleue du territoire communal, sur laquelle pèse de forts enjeux de préservation, de valorisation et de restauration, difficiles à concilier avec les enjeux de développement du territoire...

Réservoirs de biodiversité :

Les bois de Malmain (hachuré rouge) sont rattachés à la ZNIEFF de type II de la Forêt de La Londe-Rouvray qui comprend l'ensemble du massif domanial de La Londe-Rouvray (5229 ha). Il présente des habitats forestiers diversifiés notamment des hêtraies;

Les autres bois de la commune et le vallon de l'Aubryère, rattachés à la Forêt de Mauny, elle-même classée en ZNIEFF de type II. Ils ont un rôle écologique certain en abritant plusieurs habitats et en jouant un rôle dans la gestion des ruissellements ;

Corridors écologiques :

Le fossé communal (flèche bleue), corridor écologique hydraulique permettant de connecter les milieux humides du plateau à ceux du Val de Seine ;

Les espaces de nature plus ordinaires (flèche verte), qui, en assurant la connexion entre les réservoirs de biodiversité identifiés, permettent l'aménagement d'un réseau écologique fonctionnel favorisant le déplacement des espèces.



Le vallon de l'Aubryère et la lisière de la forêt de la Londe-Rouvray, conjugués au réseau bocager encore préservé le long des principaux groupes bâtis, jouent un rôle écologique non négligeable sur le territoire communal. Le PLU devra ainsi contribuer à la préservation de ces espaces et des corridors écologiques associés en limitant notamment la consommation et la fragmentation des espaces naturels identifiés.

2.3.2.3 Le patrimoine végétal

Les haies :

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui n'ont plus cours aujourd'hui. Les haies sont arrachées ou mal entretenues : l'équilibre entre les strates, fragile, est mis à mal. Une, voire deux strates, peuvent disparaître et un semblant de haie, dépouillée, subsiste. La variété des essences tend également à s'appauvrir et nuire ainsi à la biodiversité.

Sur le plateau, les haies ceinturant les parcelles d'habitat, jouent un rôle décisif sur la qualité des paysages rencontrés. Elles forment un maillage fortement structurant à l'origine d'une atmosphère champêtre et rustique, au sein duquel le bâti traditionnel est implanté.

Il existe deux grands types de haies : les haies bocagères liées aux contraintes agricoles et les haies domestiques liées à l'habitat individuel. Si le premier type recouvre différentes fonctions (délimitation, fourrage) et donne sa cohérence à tout un territoire, le deuxième ne joue en général qu'un rôle de dissimulation et de décor.

Les haies bocagères :

Les haies bocagères sont en général composées de trois strates :

- Une strate arborescente : arbres de hauts jets (Frênes, Chênes, Erables champêtres, Erables sycomores, Peupliers, Merisiers, Tilleuls, Marronniers, Charmes, et quelques Ormes.)
- Une strate arbustive généralement recépée ou taillée (Noisetiers, Sureau, Aulnes glutineux en zone humide, Aubépine, Prunelliers, Cornouiller sanguin, Houx)
- Une strate herbacée (ronce, fougère, bruyère, chèvrefeuille, lierre, clématite....).

Constituées de végétaux indigènes, leur implantation et leur forme sont variées : elles peuvent être plantées ou non sur talus enherbé, libres ou taillées, hautes ou basses. Ces différentes configurations créent des situations paysagères sans cesse renouvelées. Elles bouchent, cadrent ou filtrent les vues du premier plan. Elles créent des horizons boisés en se mêlant aux lisières.

Sur BOSGOUËT, les traces du bocage caractéristique du plateau du Roumois subsistent sur les franges des hameaux où ils assurent l'insertion des constructions et une fonction « agricole » et « écologique ». Les haies libres sont parfois implantées sur des talus où ils jouent un rôle non négligeable dans la retenue des ruissellements. Mais ce patrimoine végétal est menacé par la pression de la céréaliculture qui systématise l'arrachage des haies et par la nouvelle urbanisation qui nie les éléments du paysage traditionnel. La disparition progressive de ce patrimoine impacte fortement sur le paysage, notamment aux abords des groupes bâtis sur lesquels se dégagent de larges perspectives depuis le plateau agricole, dénué de toute formation végétale linéaire...



Vestige de haies dans le Vallon de l'Aubrière

Les haies domestiques :

Il faut distinguer les haies libres des haies domestiques qui ont un rôle de « camouflage » de l'habitat.

Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Elles sont taillées à 1 mètre voire à 1m50, et présentent des essences assez peu diversifiées. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont le houx, les charmes, charmilles, aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées.

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de conifères (thuyas) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant comme les lauriers, elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espèces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain...



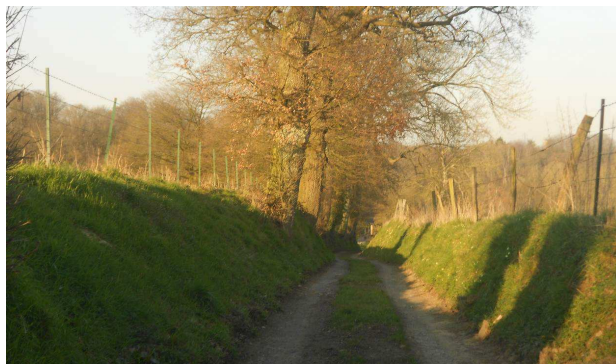
Des haies domestiques à la résidence Beau Soleil...

Ce type de haies se rencontre essentiellement dans les zones bâties où leur impact reste limité lorsqu'elles sont taillées et intégrées dans un tissu fortement pavillonnaire.

Les haies sont encore présentes sur le territoire communal notamment aux abords des zones bâties, mais elles ont quasiment toutes disparues sur le plateau agricole. Elles jouent ainsi un rôle paysager très important et ne contribuent que partiellement à l'intérêt biologique des continuités écologiques du territoire, leur maillage restant parfois incomplet...

Les talus :

Les talus sont des sortes de murets bocagers de quelques décimètres à environ trois mètres de haut constitués de terre renforcée par de l'herbe et les racines des plantes, arbres ou arbustes qui y sont fréquemment plantés. Ils délimitent les parcelles agricoles et notamment les prairies et accompagnent le tracé des routes. Les remembrements menés dans les années 1970-1980 ont arasé de très nombreux talus, ce qui a entraîné des inondations, des coulées de boues et la dégradation des sols agricoles.



Les talus dans le secteur de l'Automne...

Les talus jouent donc un rôle fonctionnel fondamental, dans l'équilibre hydraulique du territoire, mais aussi un rôle de corridor écologique pour certaines espèces et quand le contexte s'y prête, voire d'habitat de substitution pour certaines espèces. À ce titre, ils doivent être intégrés à la trame verte locale. Pour autant, ils sont aujourd'hui peu nombreux sur le territoire communal et se concentrent essentiellement sur le vallon de l'Aubryère pour des raisons topographiques.

Les bandes enherbées :



Les bandes enherbées : une structure végétale linéaire qui doit demeurer aux abords des voies du fait de son intérêt

Dans une moindre mesure, les bandes enherbées jouent les mêmes rôles que les talus, en captant et en infiltrant les eaux de ruissellements et en constituant des couloirs de déplacements ou de refuges pour la faune et la flore, « expulsés » des vastes espaces labourés par les pratiques culturales.

Toutefois, la recherche de la rentabilité et de l'optimisation de l'exploitation du terrain a souvent tendance à les faire disparaître ...

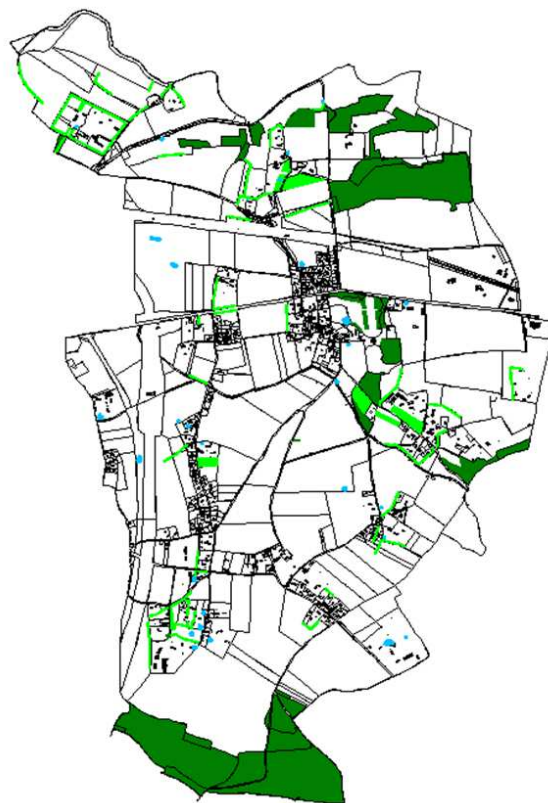
Les nouvelles pratiques culturales, conjuguées à l'utilisation d'engins agricoles performants mais inadaptés aux structures bocagères locales, tendent à faire disparaître progressivement les talus et les bandes enherbées aux abords des voies et chemins communaux.

Synthèse sur le patrimoine végétal :

Le patrimoine végétal apparaît assez diversifié sur le territoire communal. Il participe à la richesse de la biodiversité ainsi qu'à la qualité écologique et paysagère de ce dernier. Toutefois, les nouvelles pratiques culturelles et l'urbanisation nouvelle tend à nier ces éléments du patrimoine naturel qui sont souvent supprimés au profit de motifs périurbains.

Il se compose :

- de secteurs de qualité paysagère et écologique tels que les bois, les cours fruitières ou les mares qui participent activement à la richesse du cadre environnemental de la commune. Ils font partie de la trame verte et bleue du territoire ;
- d'éléments ponctuels tels que les haies, les talus ou les alignements d'arbres qui assurent l'intégration des groupes bâtis dans le grand paysage, cadrent les vues et alimentent la biodiversité du territoire ;
- du parc paysager du Château de Bosgouet ;



Le patrimoine naturel est encore riche et diversifié. Il doit être préservé en raison de ses intérêts paysagers et écologiques, notamment au sein des espaces urbanisés.

2.3.3 Le paysage

Rappels sur la loi Paysage :

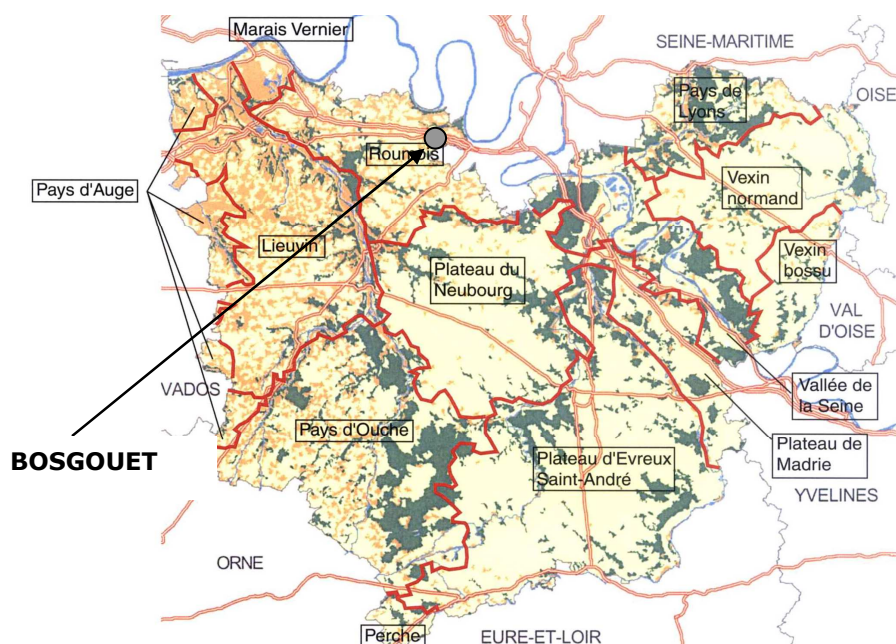
La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ». Elle ne donne pas de définition du « paysage » et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage et la maîtrise de son évolution, notamment au sein des documents d'urbanisme.

Elle est à l'origine de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme qui permettait, au sein des Plans d'Occupation des Sols (POS), d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Après la promulgation de la loi SRU, cette mesure a uniquement été conservée pour les Plans Locaux d'Urbanisme, ne permettant pas aux communes dotées d'une carte communale de procéder à ce recensement.

Depuis la loi UH, toutes les communes, qu'elles soient couvertes ou non par un document d'urbanisme, peuvent engager une démarche de préservation de leur paysage en recensant leur patrimoine naturel et bâti. Toutefois, cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine mais plutôt une protection qui en permet le contrôle et le suivi de l'évolution.

Rappels du contexte paysager :

La commune se rattache au plateau du Roumois, très peu ondulé, qui était originellement un vaste ensemble semi bocager voué principalement à l'élevage bovin. Le remembrement, les nouvelles pratiques agricoles et la déprise agricole ont eu raison de la structure singulière de cette entité paysagère. Le plateau a alors perdu ses motifs paysagers : suppression des haies, des mares, des talus, des chemins enherbés... Aujourd'hui, il se caractérise par un paysage horizontal et complètement ouvert dont la monotonie n'est rompue que par quelques motifs à l'intérêt inégal (clochers d'églises, réseaux électriques aériens de haute tension, châteaux d'eau, bâtiments agricoles, ...). Des vestiges de sa structure paysagère d'antan subsistent en lisière vallonnée de la forêt de Brotonne.



2.3.3.1 Les grandes unités paysagères :

2.3.3.1.1 Le plateau agricole horizontal et ouvert

Description :

La culture généralisée du sol forme, avec un relief peu marqué, l'essentiel des caractéristiques paysagères du plateau et en conditionne fortement la perception. Les cultures, par leurs matières et leurs couleurs qui se succèdent selon la saison, constituent la principale substance paysagère de ce secteur. Les motifs paysagers y sont rares, mais la présence de quelques ensembles bocagers, notamment aux abords des groupes bâtis, permettent d'interrompre les perspectives qui se dégagent à sa surface.



Les routes et les éventuels chemins qui sillonnent le plateau s'avèrent être le seul mode de perception du plateau. Il est peu attractif, notamment pour la randonnée, en l'absence de tout traitement paysager particulier, laissant ainsi s'ouvrir les champs à perte de vue... Au sein de ces grands dégagements cultivés, tout élément implanté en dehors de la trame bocagère apparaît nettement : le contexte paysager du plateau en accentue fortement l'impact.

L'autoroute A13, ouverte à la circulation en 1974, a également perturbé le paysage et le fonctionnement de la commune. Son impact est très fort car les rideaux arborés, conçus pour réduire les impacts visuels et sonores, sont absents sur une grande partie des tronçons qui traversent le territoire communal. Seuls quelques alignements d'arbres clairsement son linéaire. Le passage incessant des camions s'impose comme un nouveau motif du paysage... A l'inverse, l'intégration paysagère de l'autoroute A28 est plus réussie, cette infrastructure étant encaissée sur la majorité du territoire communal.

Un paysage en évolution :

Le plateau agricole, principalement voué à la céréaliculture, a particulièrement été transformé par l'évolution des pratiques agricoles depuis les années 60 et continue à l'être au gré des modifications de la Politique Agricole Commune (PAC). Le remembrement, ainsi que les diverses primes allouées par la PAC, ont contribué à la suppression du maillage bocager. La recherche d'une rentabilité maximale des terres prévaut toujours et les motifs identitaires du bocage normand reculent dommageablement au profit des cultures... La disparition de ces structures fonctionnelles est en partie à l'origine de l'érosion des sols, du ravinement et des « inondations » apparues dans les vallons avoisinants. Aujourd'hui, les nouvelles dispositions imposant le maintien des prairies devrait freiner ce processus.

Le développement urbain de la commune se fait parfois en dehors des limites naturelles des groupes bâtis, sur les franges du plateau agricole où le bocage régresse. Cette nouvelle urbanisation, en rupture totale avec la composition traditionnelle de ces espaces de transition, présente un impact très fort sur le paysage en l'absence de tout accompagnement végétal.

En effet, le moindre objet qui s'y implante est vu de très loin et peut détruire l'image de la campagne en altérant les perspectives qui se dégagent sur cette entité.

Bien que la qualité paysagère du plateau agricole ne soit pas reconnue, en raison notamment de son manque d'authenticité, le paysage de ce dernier n'en demeure pas moins fragile. C'est donc paradoxalement un type de paysage qui nécessite une grande attention d'intégration, plus délicate encore que dans le paysage « cloisonné » de la frange bocagère. La configuration du paysage du plateau agricole rend l'impact d'une construction maximal. Leur intégration doit, de ce fait, être particulièrement soignée.

Le plateau agricole est donc un paysage de haute sensibilité qui tend à se banaliser sous la pression de l'urbanisation notamment aux abords des groupes bâtis.

- ⇒ Concilier urbanisation et préservation des espaces agricoles, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau, également les plus exposées à la pression foncière urbaine ;
- ⇒ Maintenir les outils de production (herbages, labours...) indispensables à la pérennité d'une agriculture durable tout en assurant des conditions d'accueil satisfaisantes à la future population résidente ;
- ⇒ Recouvrer une certaine cohérence et une meilleure lisibilité de l'espace.

2.3.3.1.2 Le vallon de l'Aubrière

Description :

Cette frange bocagère constitue l'un des atouts paysagers de la commune. Agrémentée de courbes amples et harmonieuses, elle rompt avec la monotonie des paysages du plateau et réalise une transition douce avec les boisements de la Forêt de Mauny. L'atmosphère y est pittoresque et paisible grâce à une urbanisation extrêmement limitée et à des motifs qui forment le caractère champêtre de ce secteur.

Il se caractérise par un paysage semi ouvert, ondulé et harmonieux. Les motifs paysagers y sont plus nombreux (arbres isolés, haies, talus) et créent une ambiance intimiste et bucolique avec une enceinte arborée en arrière-plan omniprésente. Il est dominé par les herbages et les forêts. L'urbanisation y est peu représentée et reste très traditionnelle... Aucune construction contemporaine n'y est implantée.



En outre, ce secteur renferme l'essentiel des chemins piétons de la commune et assure ainsi à la population un accès à la nature.

Paysage en évolution :

Ce paysage apparaît assez stable et peu perturbé car peu concerné par les dynamiques de constructions. Il a su conservé une authenticité manifeste, qui lui vaut d'être traversé par quelques sentiers dont un chemin de Grande Randonnée. Ces herbages sont encore exploités par une agriculture pastorale qui assure l'entretien et la préservation de ce paysage.

Ce vallon confère un cadre paysager et environnemental de qualité à la commune. Il assure également les liens biologiques et fonctionnels entre le plateau du Roumois et la vallée de Seine. Il se caractérise par un paysage ondulé à l'atmosphère paisible, une ambiance champêtre et intimiste, une urbanisation limitée, des herbages voués à l'élevage et des arbres isolés.

La déprise agricole semble être la menace principale, l'urbanisation y étant réduite... Le PLU devra ainsi fixer les conditions nécessaires pour assurer la préservation des caractéristiques paysagères, écologiques et fonctionnels de ce vallon.

2.3.3.2 Les enjeux de covisibilité et les vues remarquables

La covisibilité désigne deux ou plusieurs éléments qui par leur proximité géographique sont perceptibles d'un même regard, depuis un point de vue précis. A l'origine, ce terme a été défini en vue de la préservation des monuments historiques classés ou inscrits afin d'avoir une réflexion sur la sensibilité paysagère et architecturale de ce patrimoine face à de nouvelles constructions. Ainsi, certaines vues, considérées comme remarquables, peuvent être altérées de manière irréversible par une urbanisation mal contrôlée.

Ce phénomène de covisibilité est intimement lié sur le territoire communal à deux facteurs majeurs : d'une part, la topographie et la couverture végétale des entités paysagères et d'autre part, la présence d'un patrimoine bâti remarquable. Ces éléments contribuent à des situations paysagères variées, qui participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Les habitants et les élus y sont très attachés et se montrent très vigilants quant à leur maintien.

L'ouverture visuelle présente sur l'ensemble du plateau de culture contraste fortement avec l'ambiance du vallon de l'Aubryère. Ainsi, toute construction ou objet interrompt l'horizontalité du plateau et connaît un impact très fort. Dans ce contexte, il ouvre de larges champs de visibilité :

- sur le Village et le château de BOSGOUËT, construction emblématique et point d'appel sur le territoire en étant perceptible depuis de nombreuses voies. Les vues les plus intéressantes sont celles prises depuis les Gobelins ;
- sur toute construction implantée en dehors de la zone bâtie traditionnelle. Leur impact sur le paysage est maximal lorsque la trame bocagère a disparu ou lorsqu'elle n'est pas reconstituée comme le long de la rue Charles Letellier, à la résidence Saint-Gilles, ou aux Honguemarettes où les constructions neuves sont perceptibles depuis le rond-point de la RD675 ;
- sur le paysage d'une manière générale, entre le Village et la résidence Saint-Gilles, où il se découvre avec profondeur depuis la RD675.



Vue sur la Résidence Saint-Gilles depuis les Gobelins ...



Vue sur le Village depuis les Gobelins ...

Les zones les plus sensibles sont donc celles situées à l'interface entre le plateau agricole et les groupes bâtis, sur une frange bocagère qui tend à régresser, les derniers herbages étant systématiquement sollicités pour la construction neuve. Les secteurs les plus concernés sont ceux qui ont fait l'objet d'une urbanisation récente comme le long de la rue Guy de Milleville du fait des ondulations du plateau agricole.

L'impact des constructions sur le paysage est maximal lorsque la trame bocagère est altérée ou lorsqu'elles sont implantées au-delà de la trame bâtie traditionnelle, sur des espaces particulièrement ouvert à des vues lointaines. L'église du Village et le château dans une moindre mesure restent des points d'appel et des motifs identitaires du territoire, sur lesquels de nombreuses vues se dégagent.

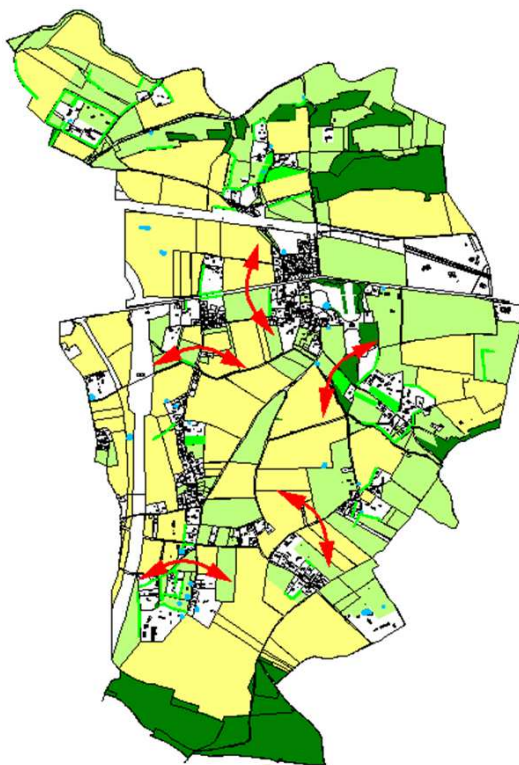
Dans le PLU, il conviendra ainsi de préserver et de reconstituer le maillage bocager, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau agricole et de veiller aux perspectives et ouvertures visuelles sur les éléments du patrimoine bâti dans les futures compositions urbaines et paysagères. D'une manière générale, au regard de la sensibilité paysagère de la commune, il s'avérera nécessaire de maîtriser et d'encadrer les futurs développements de l'urbanisation. Dans ce contexte, l'avant-plan bocager du Village est déterminant sur la perception de ce dernier

2.3.3.3 Les composantes paysagères structurantes, fonctionnelles et identitaires

Les vestiges du maillage bocager

Sur le territoire communal, l'habitat est regroupé sous forme de hameaux plus ou moins constitués et dispersés le long des voies de desserte. A l'exception du Village, ils sont organisés autour d'anciens corps de ferme, qu'ils soient en activité ou non. Leurs limites sont matérialisées par les vestiges du maillage bocager (haie, talus...) qui assurent l'intégration des constructions sur le paysage très ouvert du plateau cultivé.

Le maillage bocager est ainsi fortement structurant puisqu'il fixe les limites des groupes bâtis au-delà desquelles, on l'a vu précédemment, l'implantation de toute construction présente un impact néfaste sur le paysage. Afin de préserver cette structure originelle, il importe ainsi de veiller à l'implantation des constructions au sein de ces ensembles et le cas échéant, de reconstituer et de compléter le maillage manquant.



Les coupures vertes

La commune est qualifiée de rurale par ses habitants et les élus qui tiennent particulièrement à préserver cette caractéristique. Au sens de l'INSEE, une commune rurale est une commune de moins de 2000 habitants qui ne présente pas de continuité bâtie. La notion de coupure d'urbanisation est donc essentielle et à celle-ci s'ajoute, selon les élus, la faible densité du bâti...

Les coupures d'urbanisation sont très prégnantes et sont communément appelées « coupures vertes » dans la mesure où il s'agit de vastes espaces naturels qui isolent les groupes bâtis des uns et des autres.

Elles forgent ainsi les limites des hameaux et en assurent la lisibilité sur le territoire communal. Lorsque les constructions s'étendent le long des voies et rattachent plusieurs groupes bâtis en une nappe plus ou moins allongée, une continuité apparaît et l'image « rurale » de la commune s'évanouit... Elles assurent une ouverture sur le grand paysage et participent à sa qualité. Finalement, elles évitent l'enclavement des terres et des herbages et facilitent l'accès aux espaces. Elles ont donc un intérêt paysager et écologique majeur et il convient de les préserver, même si elles sont souvent menacées par le développement de l'urbanisation

S'il s'agit ainsi d'un critère essentiel, il n'est pas le seul puisque les élus lui associent la densité du bâti. Mais que recouvre cette notion ? Pour la municipalité, cette densité ne se calcule pas en mètre carré de construction, mais en qualité et en quantité d'espaces libres et naturels. En effet, ce qui fait la beauté et l'intérêt des paysages bâtis de la commune le long des voies publiques, c'est la diversité des séquences rencontrées et l'alternance entre les milieux ouverts et les milieux semi fermés. Il existe ainsi au sein des groupes bâtis de multiples secteurs de respiration paysagère qui participent activement à l'image rurale de la commune... Pour autant, ceux sont ces secteurs sur lesquelles la pression foncière liée à l'urbanisation est la plus forte en étant d'une part, imbriqués au sein du bâti existant et d'autre part, sans vocation particulière.

2.3.3.4 Synthèse

Le paysage :

Le vallon de l'Aubrière :

Il se caractérise par un paysage semi ouvert, ondulé et harmonieux. Les motifs paysagers y sont nombreux et créent une ambiance plus intimiste et bucolique avec enceinte arborée en arrière plan omniprésente. Dominé par les herbages et les bosquets, l'urbanisation y est peu représentée et reste traditionnelle...

La lisière de la Forêt de la Londe :

Elle rompt la monotonie du plateau agricole et lui confère une enceinte arborée de qualité aux abords de laquelle se dégagent de larges perspectives visuelles...

Le parc du Château de Bosgouët :

Il marque l'entrée du Village sur la RD675 en provenance de Rouen et offre un cadre paysager de qualité à cet espace bâti.

L'avant-plan bocager du Village :

Implanté sur la « crête » d'une ondulation du plateau, le Village est perceptible depuis de nombreux points de vue avec son église et le château en arrière plan. Les cours plantées et bocagères qui le constituent, notamment à l'avant-plan, permettent de l'inscrire dans un écrin de verdure et lui confèrent une grande qualité paysagère.

Les « coupures vertes » :

Elles marquent les limites de chaque groupe bâti et assurent de larges ouvertures visuelles sur le grand paysage. En évitant aussi l'enclavement des espaces naturels, elles ont un intérêt paysager et écologique majeur.

Les franges sensibles du plateau agricole aux abords des groupes bâtis



Perspectives et ouvertures visuelles sur le Village et le Château de Bosgouët

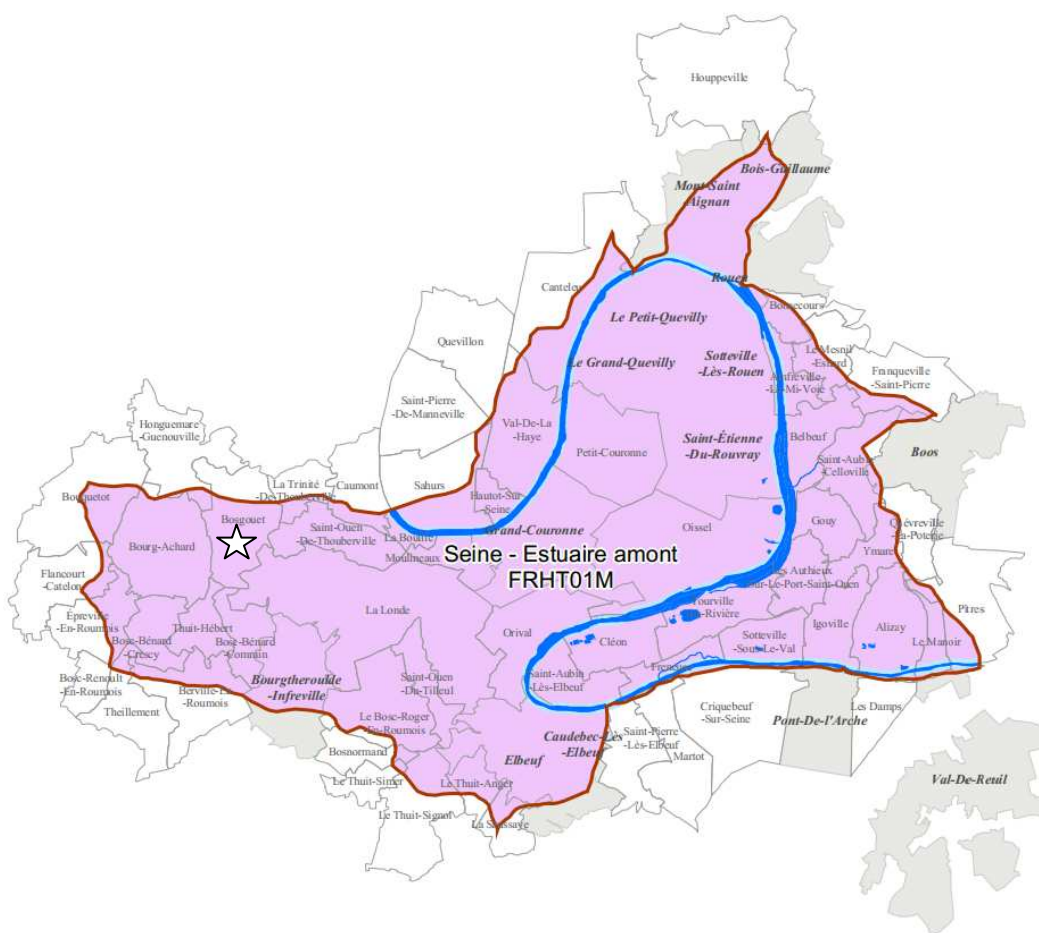
La topographie du territoire, conjuguée à la couverture végétale, est à l'origine de situations paysagères diversifiées qui présentent un intérêt très inégal. Les infrastructures ont profondément altéré le paysage du plateau agricole. La trame bocagère enserrant les ensembles bâtis a été éclaircie et ne joue parfois plus son rôle de délimitation et d'insertion des zones bâties. Seul le vallon de l'Aubrière, au Nord de la commune, a été préservé de toute forme d'urbanisation et conserve ainsi son charme pittoresque, propre à la Normandie traditionnelle.

Le développement de l'urbanisation nouvelle et les pratiques d'une agriculture intensive, souvent peu respectueux des motifs identitaires du territoire communal, sont à l'origine d'une mutation des paysages qu'il convient d'anticiper et d'accompagner.

Ainsi, un soin et une vigilance tout particuliers doivent dès à présent être portés aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles. Le PLU devra conduire à préserver la diversité paysagère du territoire communal, son cadre de vie et les éléments emblématiques de son patrimoine naturel ce qui implique de définir avec précaution les conditions d'accueil de la future population résidente et les fonctions urbaines qui lui sont associées.

La Seine abrite des peuplements piscicoles à dominante mixte perturbés et une diversité benthique non optimale, mais ces éléments de qualité biologique peuvent être améliorés et entre dans la définition de son bon potentiel écologique. La masse d'eau FRHT02M est classée comme fortement modifiée au titre de la navigation. Son état chimique reste à déterminer, mais les sédiments présentent d'ores et déjà une contamination métallique importante.

- **L'unité hydrographique Seine Estuaire Amont** (SAv 23), sur la partie sud du territoire, qui est composée d'une masse d'eau de surface – la masse d'eau Seine Estuaire Amont n°FRHT01M – qui présente des caractéristiques identiques à la précédente. Toutefois, elle est classée comme fortement modifiée au titre de la navigation et des infrastructures portuaires. Elle est en mauvais état chimique, en raison d'une contamination de l'eau par des composés benzéniques et des métaux. Ces composés se retrouvent également dans les sédiments.



Ces deux masses d'eau devraient atteindre cette année un bon état écologique, mais Les dernières données indiquent les faibles probabilités d'atteindre un bon état chimique d'ici 2015 ce qui implique que cette masse d'eau fait l'objet d'un programme de surveillance¹³ qui devrait permettre de fixer des mesures complémentaires pour atteindre les objectifs du SDAGE. Certaines actions peuvent être mises en œuvre à l'échelle communale :

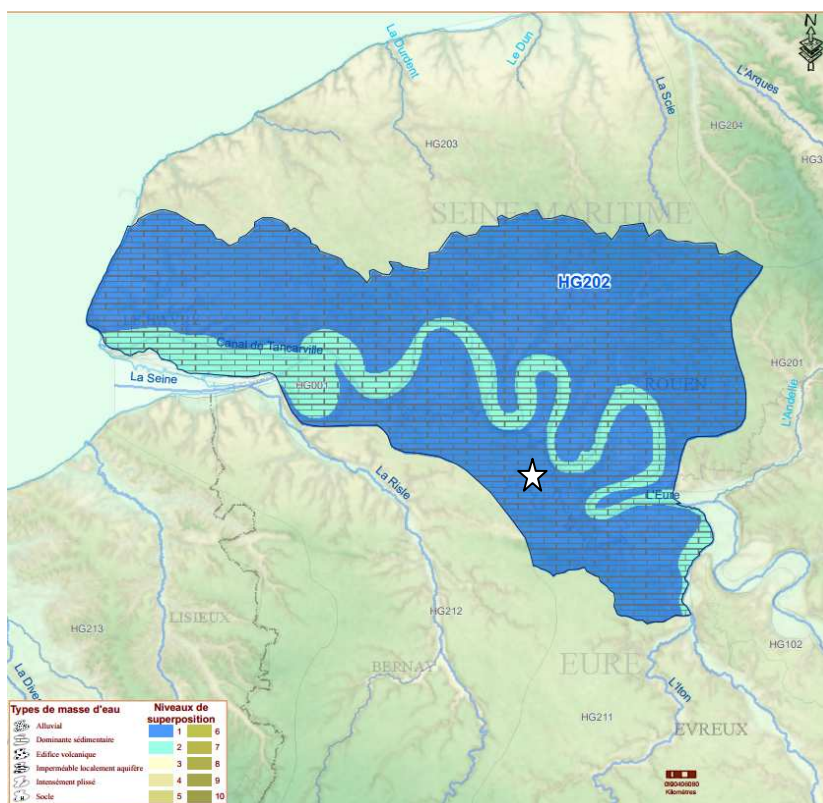
- Pour les pollutions ponctuelles :
 - Améliorer les systèmes de collecte et de traitement des eaux résiduaires urbaines ;
 - Mieux gérer et traiter les eaux pluviales urbaines ;
 - Réduire l'impact des rejets industriels ;

¹³ La règle générale est de réaliser un contrôle opérationnel pour toutes les masses d'eau évaluées à risque de non atteinte du bon état ou du bon potentiel 2015, sur la base de l'état des lieux « 2004 » (article 5) et de données rassemblées depuis. La règle générale est de retenir un site par masse d'eau. Ce site est représentatif, à l'échelle de la masse d'eau, de l'impact de la ou des pressions à l'origine du risque de non atteinte du bon état ou du bon potentiel. En général, il est aussi représentatif de l'état à l'échelle de la masse d'eau.

- Réduire les apports de substances prioritaires et supprimer les apports de substances prioritaires dangereuses ;
- Pour les pollutions diffuses :
 - Limiter les apports et les transferts de nitrates et de produits phytosanitaires ;
 - Lutter contre l'érosion et les ruissellements ;
 - Réduire l'impact des rejets de l'artisanat et des TPE ;

2.3.4.1.2 Les eaux souterraines

L'entité hydrogéologique dans laquelle se situe la commune est celle du Roumois, Neubourg et bassin de l'Iton rive droite dont le code est 035a. Au sein de cette entité, on retrouve la masse d'eau souterraine codifiée n°3202 – Craie altérée de l'estuaire de la Seine - à dominante sédimentaire non alluvial. La surface de cette masse d'eau souterraine est de 2588 km² et est affleurante sur 2168 km². Il s'agit d'une nappe libre avec la présence de karst et un risque d'intrusion saline. La masse d'eau n°3202 est sillonnée par les larges méandres de la Seine aval, de l'affluence de l'Eure jusqu'à l'embouchure dans la mer (la Manche).



Elle correspond au système aquifère de la craie constitué de limons quaternaires et de craie du Séno-Turonien dont les formations présentent une épaisseur de 100 à 200 m. Cette nappe d'eau est alimentée par la quasi-totalité de la pluie non évaporée. Les eaux pluviales s'infiltrent dans la zone non saturée de la craie pour rejoindre la nappe à quelques dizaines de mètres de profondeur. La recharge de la nappe s'effectue donc en deux temps, presque immédiatement après les pluies en vallées et plusieurs semaines ou mois plus tard sous les plateaux. Cet étalement dans le temps amortit les alternances de périodes sèches et humides et régularise le débit de la nappe.

Sur BOSGOUËT, la pluie efficace peut être évaluée à 280 mm en moyenne et 95% s'infiltré dans le sol. Le niveau principal d'étiage de la nappe atteint 40 mètres.

Etat quantitatif :

Le bon état quantitatif est considéré comme atteint si les prélèvements ne dépassent pas, y compris sur le long terme, la ressource disponible. En plus de cet équilibre entre prélèvements et ressources, les eaux de surface et les écosystèmes terrestres en relation avec les eaux souterraines ne doivent pas être affectés. En particulier, les prélèvements ne doivent pas entraîner de risque d'invasion d'eau salée le long du littoral.

Il n'existe aucun piézomètre sur le territoire de la commune, mais d'une manière générale les variations piézométriques sont lentes, de faible amplitude et de tendance généralement stable.

Le suivi piézométrique de cette nappe ne montre pas d'anomalie selon les données du BRGM, mais il faut veiller aux prélèvements, relativement importants, puisqu'ils correspondent au tiers de la recharge moyenne¹⁴. Toutefois, les données du Système d'Information de l'Eau (SIE) du Bassin Seine Normandie, indique qu'il reste prévu d'atteindre un **bon état quantitatif d'ici 2015**, sous réserve de la prise en compte de plusieurs mesures suivantes :

- poursuivre les progrès en matière de connaissance de la ressource et des prélèvements pour mieux déterminer la disponibilité en eau ;
- prolonger les efforts d'économie d'eau ;
- mettre en œuvre des règles de partage de la ressource en situation généralisée et en situation de crise ;
- conditionner l'accroissement de l'urbanisation à l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- favoriser l'utilisation de ressources de substitution en remplacement de l'eau potable pour les usages non alimentaires ;
- limiter les prélèvements sur les petits cours d'eau et en amont des bassins versants.

Etat chimique :

Le faciès chimique des eaux de la craie est bicarbonaté, calcique, dur. L'aquifère est très vulnérable notamment du fait des réseaux karstiques (bétoires) qui accélèrent la propagation de polluants. Les eaux souterraines connaissent des problèmes ponctuels de turbidité et de bactériologie.

En 2007, le programme de mesures de la Commission Géographique Seine-Aval indiquait que cette masse d'eau ne serait probablement pas au bon état chimique en 2015 du fait de sa contamination par les pesticides, ce que confirme les données du Système d'Information de l'Eau du Bassin Seine Normandie aujourd'hui, en indiquant que le délai pour atteindre le **bon état chimique** est désormais **fixé à 2027**, sous réserve de réduire les teneurs en nitrate.

Le programme de mesures pour la réalisation des objectifs environnementaux du SDAGE comprend de nombreuses dispositions et notamment :

- améliorer les performances d'épuration au sein de la branche industrielle et artisanale ;
- améliorer la gestion des effluents d'élevage et développer des pratiques culturales raisonnées ;
- mettre en conformité les stations d'épuration, réhabiliter les réseaux d'assainissement collectif et mettre en conformité les installations d'assainissement non collectif ;
- préserver et améliorer la diversité et la qualité des habitats aquatiques.

2.3.4.1.3 L'eau potable

Organisation territoriale :

La production et la distribution de l'eau potable de la commune de BOSGOUËT sont assurées dans leur intégralité par le Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (le SERPN).

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le SERPN regroupe les anciens syndicats d'eau du Buhot, des Thuits, de Routot, d'Amfreville la Campagne, du Neubourg, de Saint-Didier des bois, du Roumois, des Varras, d'Evreux Ouest et le SERSAEP. Ce syndicat assure la production et la distribution de l'eau potable pour 108 communes, soit 29 873 abonnés et un volume d'eau moyen de 9700 m³ par jour.

Les sources de prélèvements : capacité, qualité et protection :

Le SERPN compte 16 stations de pompage qui ont permis de produire 5 431 872 m³ d'eau potable en 2010. Distribués à travers un réseau de 1 421 km de canalisations, 336 373 m³ ont été exportés vers des communes extérieures au syndicat, 589 m³ d'eau ont été importés.

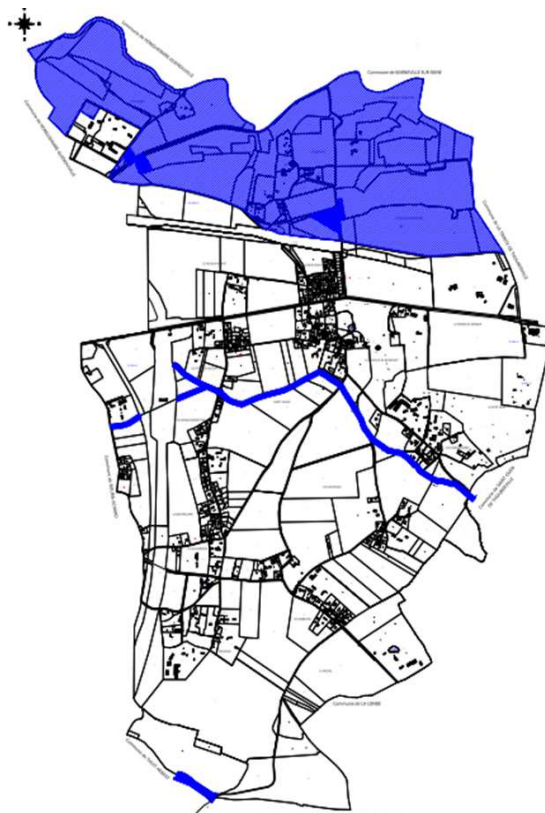
¹⁴ Source : Fiche de caractérisation initiale de la ME 3202 – Appréciation du risque de non atteinte du bon état en 2015 – fiche éditée par le BRGM en 2005.

La commune ne présente aucun captage d'eau potable sur son territoire communal, mais elle est alimentée par le « captage des Varras », situé sur la commune de Mauny, qui est un forage construit dans le milieu des années 60. Ce forage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 27 janvier 1997 dont le débit d'exploitation autorisé est fixé à 12 000 m³ par jour. Son débit d'exploitation est de 300 m³ en fonctionnement normal soit environ 5 000 m³ par jour pour 32 913 habitants desservis. L'eau distribuée est traitée par le biais d'une usine de traitement de filtration d'une capacité de 250 m³/h. Ce captage a été classé prioritaire suite au Grenelle de l'Environnement, ce qui implique que des études et des programmes d'action doivent être mis en œuvre.

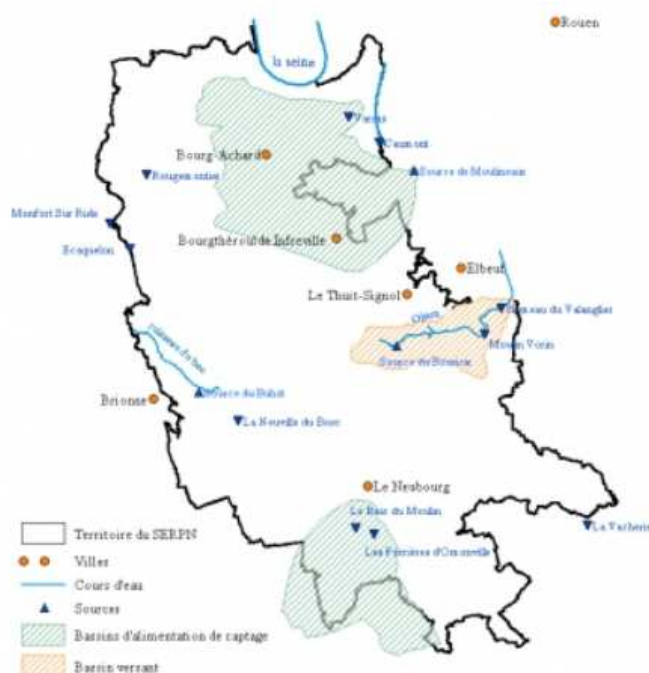
La commune de BOSGOUËT est concernée par les protections édictées par la DUP autour de ce captage, à savoir :

- Les périmètres immédiats satellites autour de bétroires identifiées (7, 12bis, 15, 16 et 22) ;
- Le périmètre rapproché principal ;
- Les périmètres rapprochés délocalisés autour du thalweg de la bétroire 14 à la bétroire 22 et du thalweg de la bétroire 15 à la bétroire 20, correspondant globalement au fossé traversant le territoire communal dans le fond du vallon des Jouveaux. Ce périmètre couvre une bande de 12.50 mètres de part et d'autre de l'axe du fossé.

Dans ces périmètres, diverses prescriptions sont fixées par l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage.



Le stockage et la distribution de l'eau potable :



Les stations de pompage ne peuvent alimenter à elles seules les communes. Afin de répondre aux besoins concernant le stockage du volume de l'eau, 26 réservoirs de structures différentes sont disséminés sur le territoire du SERPN. Il existe des châteaux d'eau mais aussi des baches au sol pouvant retenir l'eau potable en surface lorsqu'elles sont en altitude. Dans les plaines du Neubourg et du Roumois, le principe des châteaux d'eau est le plus fréquemment employé car ils permettent de stocker l'eau à une hauteur suffisante afin de la redescendre gravitairement vers les habitations avec la pression nécessaire. Malgré tout quelques baches sont présentes.

L'eau produite par le forage des Varras est en partie stockée dans le château d'eau de Barneville sur Seine dont la cuve présente une capacité de 2000 m³ et dans les baches de stockage de Caumont (capacité de 200m³) et des Varras (capacité de 600m³ et 200m³).

Ensuite, l'essentiel du territoire communal est alimenté via une conduite en fonte de diamètre 200, qui est présente le long de la RD675 (Cf. pièce n°0-3 : plan des réseaux).

La qualité et la quantité de l'eau distribuée :

Aujourd'hui, la consommation annuelle est estimée en moyenne entre 120 et 125 m3 par branchement.

Depuis l'installation de l'usine de traitement par filtration, la qualité de l'eau est bonne. La teneur en nitrates est globalement stable (21 mg/l) et les pesticides sont inférieurs au seuil de détection. Selon l'Agence Régionale de la Santé, l'eau distribuée en 2011 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

La gestion économe de la ressource en eau doit être au cœur de la définition du projet de territoire du PLU communal et les moyens concrets garantissant la préservation qualitative de la ressource doivent être mis en œuvre. Le document d'urbanisme devra ainsi permettre de préserver la ressource en eau en assurant notamment une urbanisation maîtrisée et soucieuse de son environnement.

2.3.4.1.4 L'assainissement

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement dans lequel était prévu la réalisation d'un assainissement collectif au sein du Village et de Beau Soleil du fait des nombreuses installations individuelles non conformes et le maintien de l'assainissement autonome dans les autres secteurs urbanisés de la commune.

Le réseau collectif :

Alors que la commune ne disposait d'aucun réseau d'eaux usées, la municipalité a lancé en 2013 un grand chantier pour mettre en œuvre un assainissement collectif et son raccordement à la station d'épuration de la commune de Bourg-Achard. Implantée à proximité immédiate du territoire communal, le long de la rue Adolphe Coquelin, cette dernière a été récemment rénovée et dispose d'une capacité de 7825 EH. En 2013, la charge maximale en entrée était de 3825 EH contre 3300 EH en 2008. La filière de traitement retenue est celle des boues activées. En 2013, 80TMS/An de boues étaient produites et épandues.

Le réseau d'assainissement collectif dessert à présent le Village, la résidence Beau Soleil et l'ensemble des habitations situées le long de la Rue Guy de Milleville jusqu'à son intersection. (Cf. pièce n°0-3 : plan des réseaux)

Il conviendra au sein du PLU de privilégier l'urbanisation et la densification des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif en vue d'assurer la rentabilité des équipements existants, d'éviter toute pollution du sol et du sous-sol et de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, puisque ce réseau permet de s'affranchir de toute contrainte parcellaire...

L'assainissement autonome :

En ce qui concerne l'assainissement autonome, le schéma directeur d'assainissement prévoit que les filières à mettre en œuvre seront adaptées à la pédologie et au projet envisagé. Une carte de l'aptitude des sols permet d'identifier les secteurs où des filières classiques pourront être mises en œuvre et les secteurs où des filtres à sable devront être utilisés. D'une manière générale, l'assainissement individuel est envisageable sur l'ensemble du territoire communal, mais il conviendra toutefois de privilégier les secteurs les plus propices à ce système pour une éventuelle ouverture à l'urbanisation.

L'assainissement non collectif sur la commune de BOSGOUËT est contrôlé par le SPANC de la Communauté de Communes du Roumois Nord.

BOSGOUËT est encore dépendante de l'assainissement autonome sur certaines parties de son territoire, ce qui peut augmenter les besoins en foncier pour l'habitat et engendrer des pollutions du sol et du sous-sol si les filières ne sont pas adaptées à la pédologie et aux caractéristiques de la construction. Au sein du PLU, il conviendra de limiter les développements urbains sur ces secteurs et de préconiser des filières adaptées à la pédologie et conformes à la réglementation en vigueur pour minimiser les rejets polluants.

2.3.4.1.5 La gestion des eaux pluviales

Du fait de la nature des sols et de sa topographie, le territoire communal est concerné par de nombreux axes de ruissellement (Cf. chapitre sur les risques naturels) dont le débit peut être amplifié par l'imperméabilisation du sol liée à l'urbanisation. Or aujourd'hui, il n'existe aucun réseau de collecte des eaux pluviales à l'exception du fossé communal et des quelques mares éparpillées sur le territoire.

La gestion des eaux pluviales est donc assurée à la parcelle, par des dispositifs adaptés à la nature et à la superficie du projet, afin d'éviter tout rejet sur la voie publique. En matière de gestion des eaux pluviales, les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc...) devront intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- La gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières :
 - o infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration ;
 - o stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
 - o prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
 - o prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
 - o limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha ;
 - o adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1	0.3

- o assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet, dans le cadre de l'instruction du dossier et à travers un dialogue entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de l'Etat. Aujourd'hui, ces préconisations doivent être intégrées de manière réglementaire au sein du PLU.

Les enjeux en matière de gestion des eaux pluviales consistent à réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval en maîtrisant notamment la gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation par des dispositifs adaptés.

2.3.4.2 Les ressources du sol et du sous-sol

2.3.4.2.1 Les gisements et l'exploitation du sous-sol

Il n'existe aucun gisement, ni aucune exploitation de matières premières sur le territoire.

2.3.4.2.2 Les ressources du sol

La France perd tous les ans entre 40 000 et 60 000 ha de surfaces agricoles (terres agricoles non bâties dont la destination quitte la production agricole pour des usages d'infrastructures publiques, la construction de résidences privées ou de zones d'activités).

Cette artificialisation n'est pas sans conséquence sur le volume de production de l'agriculture. En effet, le potentiel agricole national diminue plus vite que la perte de surfaces car ce sont les meilleures terres qui sortent prioritairement du domaine agricole (notamment les terres de plaine, en zone périurbaine, à fort potentiel agronomique). Ces terres perdent leur fonction agricole de façon irréversible dans la mesure où leur remise en culture est inenvisageable, même en cas de zones d'activités. En Haute-Normandie, de 1998 à 2007, le marché foncier en vue de l'artificialisation a concerné presque 20 000 ha (soit 1,6 % de la superficie régionale).

La commune dispose d'une superficie de **955 hectares**.

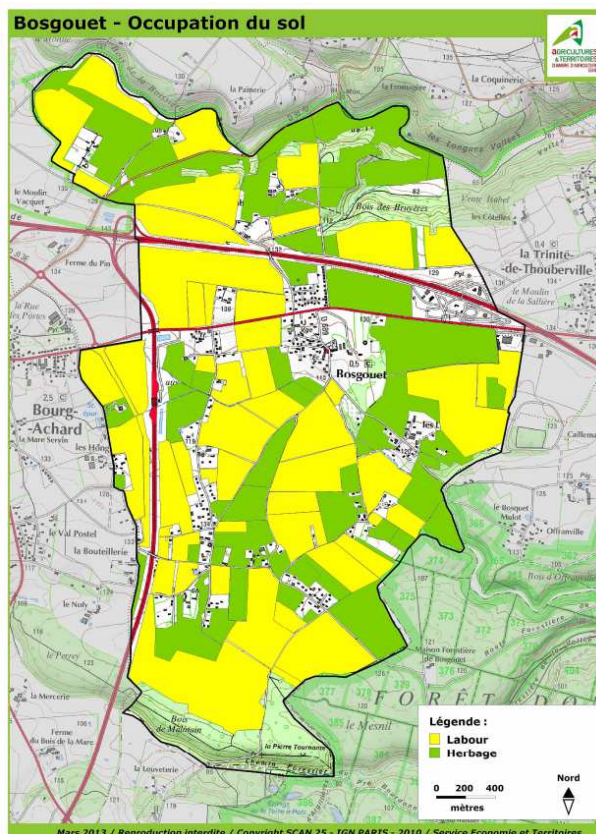
Les espaces agricoles :

Selon le diagnostic agricole effectué par la chambre d'agriculture (Cf. pièce n°0-5), la commune comptait **655 hectares de surface agricole utile** soit 69% du territoire communal en 2011 ce qui la plaçait légèrement au-dessus de la moyenne départementale (64%).

Cela étant, le territoire de la commune est principalement voué aux labours, avec de grandes cultures céréalières et des cultures industrielles sur le plateau. Quelques prairies perdurent grâce au maintien de l'élevage de bovins notamment aux abords des exploitations agricoles et tout le long du vallon de l'Aubryère.

En 2012, les surfaces agricoles se répartissaient de la manière suivante : 395 ha de labours et 260 ha de prairies. Les terrains dédiés aux grandes cultures occupent plus de 40% du territoire communal et couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Ils profitent de la présence de limons qui rendent les sols propices à la culture de céréales. Les herbages et prairies se concentrent essentiellement aux abords des fermes ou à l'approche des vallons où ils sont encore entretenus par le maintien d'une activité pastorale...

Le diagnostic agricole révèle que les terres labourables et les prairies sont, pour 59% d'entre elles, exploitées sous le statut du fermage. Le fait de ne pas avoir la maîtrise des terres, notamment à proximité des secteurs bâtis peut être préjudiciable pour certaines exploitations.



En effet, dès lors qu'une parcelle est classée en zone constructible d'un document d'urbanisme, le propriétaire peut à tout moment résilier le bail de son fermier et l'évincer de ses terres, avec pour conséquence une perte d'exploitation... Lors de projets urbains importants, il est donc impératif que la collectivité territoriale connaisse les agriculteurs touchés par une zone et anticipe un travail avec la SAFER. D'autre part, pour les exploitants propriétaires, en cas de difficulté financière ou pour anticiper de faibles retraites, la tentation est forte de vendre des terres agricoles en terrain à bâtir, en particulier sur les communes où la pression foncière est importante.

De par sa proximité avec la région rouennaise, BOSGOUËT pourrait connaître une pression foncière non négligeable au cours de la prochaine décennie si le processus de desserrement urbain se poursuivait. Elle aurait pour conséquence l'augmentation du prix de la terre, qui entrerait alors en concurrence avec d'autres utilisations possibles. Les objectifs des propriétaires peuvent donc changer au gré des opportunités. Enfin, il convient de souligner que les tensions sur les prix rendent de plus en plus difficile l'accès des terres aux jeunes qui souhaitent s'installer. Ainsi, la chambre d'agriculture préconise de préserver l'ensemble des parcelles exploitées (labours, herbages...) et également celles concernées par un plan d'épandage. En effet, plus l'urbanisation est dispersée sur le territoire communal, plus il est difficile de conserver des secteurs pour l'épandage compte tenu des distances à respecter vis-à-vis des habitations existantes.

Les espaces agricoles et les activités qui en dépendent restent sous la menace du développement de l'urbanisation qu'il convient donc de maîtriser.

Les aires d'appellation d'origine contrôlée :

Par la Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité est chargé de la mise en œuvre de la politique française relative aux produits sous signes officiels d'identification de l'origine et de la qualité. Les missions de l'institut incluent la préservation d'un patrimoine collectif notamment à travers la sauvegarde des appellations et de la pérennité des exploitations agricoles. En effet, les atteintes à l'aire de production peuvent être temporaires ou irréversibles. Dans ce dernier cas, elles dénaturent de façon définitive une composante du milieu (sous-sol, hydrologie ...).

Le territoire de la commune de BOSGOUËT est compris dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Pont-L'Évêque ». Elle est également concernée par les IGP (indication géographique protégée¹⁵) « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».

Les espaces boisés :

Les bois occupent une superficie de 60 hectares environ, soit un peu plus de 6% de la superficie communale et se concentrent essentiellement au sud (Forêt de La Londe-Rouvray) et au nord du territoire sur les terrains les plus pentus du vallon de l'Aubryère (le Bois des Bruyères). Il existe dans la continuité de ce dernier quelques parcelles boisées isolées qui se rattachent toutes, à plus grande échelle, au massif boisé de la Forêt de Mauny. Aucune exploitation sylvicole n'est recensée sur le territoire communal.

Ces bois sont constitués de vastes parcelles, d'une surface supérieure à 4 hectares, ce qui implique qu'ils font l'objet des dispositions du code forestier, notamment en ce qui concerne les défrichements, les coupes et abattages d'arbres. En effet, le défrichement d'une parcelle appartenant à un massif boisé dont la superficie est supérieure à 4 hectares est soumis à autorisation conformément aux articles L 311-1 et suivants du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2003. Les autorisations de coupes sont soumises à l'application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005.

Sur BOSGOUËT, les espaces boisés sont soumis aux dispositions du code forestier qui en assurent la gestion et la préservation. Il sera donc nécessaire de tenir compte de cette situation dans les études du PLU afin de ne pas multiplier les références réglementaires en la matière.

¹⁵ IGP est un sigle qui signifie Indication géographique protégée, un label de qualité propriété de la Communauté européenne créé en 1992.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon les données de la Chambre d'Agriculture, environ 50 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été consommés entre 2000 et 2012 ce qui est important et préjudiciable pour l'agriculture, les paysages et le fonctionnement écologique du territoire. De fait, cet organisme propose plusieurs pistes de réflexion à intégrer dans les études du PLU :

- Préserver les prairies aux abords des exploitations d'élevage ;
- Préserver les grandes entités agricoles vouées à la grande culture pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole ;
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la communes pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses ;
- Limiter fortement le développement des hameaux pouvant générer des conflits d'usage ;
- Garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal ;

Sur BOSGOUËT, la consommation des espaces naturels et agricoles a été très importante au cours de la dernière décennie puisque 50 hectares de terrain ont été artificialisés entre 2000 et 2012 selon les données de la Chambre d'Agriculture, ce qui implique de fixer des objectifs visant à limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace comme le préconise cet organisme.

2.3.4.3 Les ressources énergétiques

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Haute-Normandie a permis d'identifier un scénario d'évolution des consommations et des émissions de GES permettant de dessiner le futur énergétique de la Haute-Normandie. Ce scénario permet de tendre vers les objectifs du 3x20 en 2020 (réduction de 20% des consommations d'énergie, réduction de 20% des émissions de GES, produire l'équivalent de 23% de la consommation finale nationale à partir d'énergies renouvelables) et également, à plus long terme, du Facteur 4 en 2050 (division par 4 des émissions de gaz à effet de serre).

La Haute-Normandie s'est fixé l'objectif d'atteindre une production énergies renouvelables (EnR) équivalent à 16% de la consommation d'énergie finale de la région en 2020, raffineries comprises dans le périmètre. Cet objectif, en-deçà de celui national fixé à 23%, a été établi en lien avec le potentiel régional en ressources renouvelables et l'importance des activités industrielles en région qui induisent d'importantes consommations d'énergie. Hors consommations de raffineries, l'objectif régional sur la part de production d'EnR à 2020 atteint 24%.

2.3.4.3.1 Consommation énergétique de chaque secteur

Le bilan climat air énergie de 2011, établi sur la Haute-Normandie avec les données de 2008, indique que le premier secteur consommateur d'énergie est celui de l'industrie avec 49% de la consommation totale. Le secteur résidentiel et tertiaire, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) représente 28% de la consommation d'énergie régionale.

D'autre part, le secteur agricole est très dépendant des énergies fossiles car les produits pétroliers représentent près de 95% de sa consommation, tout comme le secteur des transports, notamment du à l'utilisation du carburant, puisque sa consommation de produits pétroliers s'élève à 93,3% de sa consommation.

Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent à eux seuls 37% de la consommation d'énergie totale en 2008 dont la majorité est absorbée par les transports. Le gaz arrive en deuxième position et il est essentiellement consommé par l'industrie (71%). L'électricité arrive loin derrière... Largement utilisée dans le secteur résidentiel tertiaire, dont la consommation est de 55%, elle est également bien développée dans les secteurs industriels. La part du bois n'est pas négligeable (5,6 %) et sa consommation se répartit entre le secteur résidentiel et le secteur industriel.

Les principaux secteurs consommateurs d'énergie sur BOSGOUËT sont le résidentiel et les transports :

Le résidentiel :

La consommation d'énergie par ce secteur est en constante augmentation depuis ces trente dernières années du fait de l'accroissement du parc des bâtiments, de la surface moyenne des logements, du confort et de l'apparition de nouveaux besoins (électroménager, informatique, climatisation, ventilation, etc...). La consommation énergétique moyenne par bâtiment est aujourd'hui en France de 240 kWh d'énergie primaire par m²/an, avec de fortes variations suivant le type de logement, la date de la construction du bâtiment et la zone climatique. La consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements est en moyenne de :

- 100 kWh/m²/an pour ceux construits après 2000 ;
- 200 kWh/m²/an pour ceux construits entre 1975 et 2000 ;
- 375 kWh/m²/an pour les bâtiments d'avant 1975.

Le secteur du bâtiment représente à ce titre le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement. D'ici à 2050, les bâtiments existants devront consommer moins de 80 kWh/m²/an avec des jalons en 2013 (210 kWh/m²/an) et 2020 (150 kWh/m²/an). Pour le neuf, la réglementation se veut plus exigeante avec 50 kWh/m²/an depuis 2013 sachant que l'objectif « ultime » en 2020 est la maison « passive », c'est-à-dire qu'elle produira plus d'énergie qu'elle n'en consomme. De fait, les matériaux de construction utilisés, l'architecture et l'implantation des constructions sont aujourd'hui des notions à aborder dès la conception du projet puisque leur prise en compte contribue aux économies d'énergie : exposition plein sud, baies vitrées, organisation des pièces de la maison, isolation des combles ...

Les transports routiers :

La part du secteur des transports dans les consommations énergétiques n'a cessé de croître depuis les années 70. Les produits pétroliers recouvrent près de la totalité de la consommation. En ce qui concerne la répartition par mode de transport, les transports routiers dominent largement (supérieur à 95 %). La mobilité quotidienne est croissante et les motifs et les moyens de cette mobilité ont évolué : dispersion des destinations et motorisation individuelle des modes de transport. La voiture est devenue un bien courant et indispensable en zone rurale...

2.3.4.3.2 Les énergies renouvelables

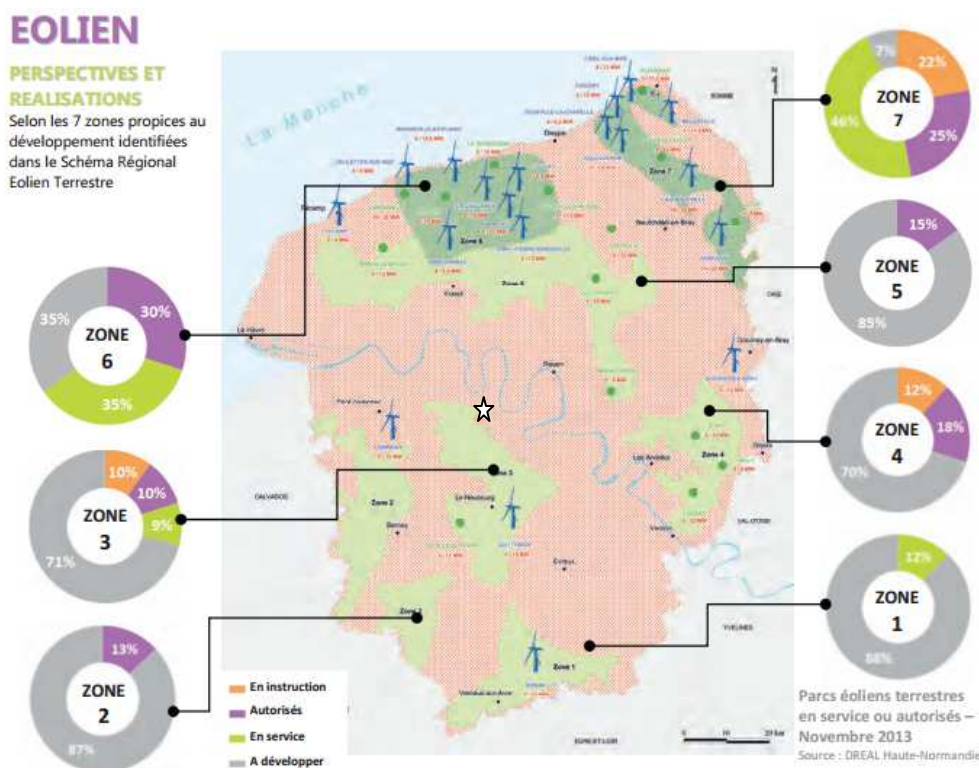
Les énergies renouvelables (EnR) représentent un potentiel pour réduire la dépendance énergétique et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Elles sont issues de sources non fossiles et servent à produire de la chaleur et de l'électricité. Ces énergies sont théoriquement inépuisables puisque renouvelables. Toutefois, elles présentent des potentiels variables selon la localisation géographique, les facteurs climatiques... Elles n'ont que peu d'impacts négatifs sur l'environnement. En particulier, leur exploitation ne donne pas lieu à des émissions de gaz à effet de serre. Elles sont donc l'un des facteurs de lutte contre le changement climatique.

Les EnR électriques et thermiques représentent 7% de la production d'énergie régionale (donnée 2005). Bien qu'en hausse depuis plusieurs années, cette production d'énergies renouvelables est estimée à 420 ktep (environ 4900 GWh) en 2013, soit 7% de la consommation d'énergie finale de 2009. Actuellement, la principale production renouvelable en Haute-Normandie est la biomasse (principalement le bois). La part des EnR de la Haute-Normandie dans la consommation française représente 0,3%.

L'énergie éolienne :

L'éolien constitue actuellement la 1^{ère} source, pour la région, en matière de production d'électricité renouvelable (49% de la production électrique EnR de la région). Au regard du potentiel de développement existant, la production éolienne devrait continuer à constituer une contribution très importante au mix énergétique à la fois en terrestre et en maritime à un horizon proche de 2030.

Le Schéma Régional Eolien Terrestre haut-normand (SRE), approuvé et mis à la disposition du public depuis le 12 juillet 2011, a recensé 7 zones propices au développement de l'éolien terrestre et se fixe une capacité régionale installée de 851 à 1076 MW à l'horizon 2020. Il classe BOSGOUËT dans une zone propice au développement où 71% des besoins sont encore à développer :



L'énergie hydraulique :

La région dispose d'une puissance installée de 19 MW qui évolue très peu depuis de nombreuses années. Sa production nette d'électricité en 2012 était de 104 GWh, en légère hausse par rapport aux années précédentes. La production hydraulique 2012 ne représente que 0,1% de la consommation régionale et 2% de la production régionale d'énergies renouvelables. Le potentiel hydraulique haut-normand est faible en raison des contraintes sur les cours d'eau et du relief peu propice, et ne permet pas un développement fort de cette énergie.

En l'absence de tout cours d'eau sur son territoire, BOSGOUËT ne présente aucune ressource pour développer ce type d'énergie.

L'énergie solaire et la géothermie :

Sur le territoire communal, le potentiel solaire permet d'offrir de bons rendements énergétiques pour les installations thermiques et photovoltaïques (50 à 70% des besoins annuels en eau chaude d'une famille) et la géothermie peut être exploitée sur nappe. Des opérations sur champs de sondes géothermiques peuvent également être développées grâce à un niveau d'eau très proche de la surface et à une bonne conductivité thermique des sols.

Le bois-énergie :

Le bois-énergie constitue, après l'éolien, la 2^{ème} source, pour la région, en matière de production d'énergies renouvelables. La France, au regard des potentiels et des coûts compétitifs des productions, place l'utilisation énergétique de la biomasse en tête des énergies renouvelables à l'échéance 2020.

Si ce combustible renouvelable est utilisé de manière importante par les particuliers depuis longtemps, il s'affirme comme une alternative compétitive pour le chauffage des bâtiments collectifs (résidentiels et tertiaire) et pour l'industrie. Soutenu par l'ADEME et la Région Haute-Normandie, le Plan Bois-Energie haut-normand a permis un décollage remarqué de cette filière qui peut s'appuyer sur des ressources locales et diversifiées :

- **la ressource forestière** avec les 226 000 hectares boisés présents en Haute-Normandie dont les 2/3 sont gérés durablement : 45% de la surface est certifiée PEFC Cette certification atteste l'engagement du propriétaire forestier ou d'une entreprise à mettre en œuvre des pratiques de gestion durable. La récolte annuelle est estimée à 1,1 million de m³ dont 65% est commercialisée. Cependant, cette donnée est sous-estimée car elle ne prend pas en compte l'autoconsommation par les propriétaires et les volumes de bois de chauffage non déclarés
- **la ressource bocagère** avec un linéaire de haie estimé à 13 000 km dont le rendement reste très hétérogène. L'exploitation de cette ressource est souvent réalisée par des agriculteurs qui la valorisent en bois-bûche en autoconsommation. Le prix de revient important limite la rentabilité économique des projets domestiques. Si l'on tient compte des vergers (53 000 t), des arbres épars (75 000 t) et des peupleraies (16 000 t), on obtient une «forêt agricole» avec une ressource de 214 000 t dont plus de la moitié est déjà mobilisé (152 000 t).

BOSGOUËT présente ainsi des ressources non négligeables en bois énergie, mais celles-ci sont souvent exploitées pour une auto consommation.

Sur BOSGOUËT, les consommations énergétiques restent importantes dans les secteurs du logement et des transports, ce qui, conjugué à un appauvrissement des ressources fossiles, pourrait à terme accentuer la précarisation énergétique des ménages. Toutefois, la commune présente un certain potentiel en énergie renouvelable qui doit davantage être mobilisé.

Le PLU devra permettre une meilleure maîtrise des consommations énergétiques et favoriser la réduction de la dépendance énergétique des ménages.

2.3.5 Les risques

Le risque correspond au croisement de l'aléa et des enjeux. Ainsi, un aléa n'entraîne un risque que si des enjeux sont exposés et ne justifie des mesures de protection que si des enjeux sont présents.

L'aléa caractérise le phénomène naturel (effondrement, inondation) ou technologique (toxique, thermique...) par sa probabilité d'occurrence et son intensité. L'aléa de référence représente le niveau d'intensité du phénomène retenu pour la prise en compte du risque dans l'urbanisme. L'aléa peut être défini selon son degré de précision ou de caractérisation, allant de la donnée la plus sommaire à celle la plus aboutie. Cerner le niveau de connaissance de l'aléa est indispensable pour appréhender l'utilisation qui peut en être faite lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le degré de connaissance de l'aléa peut ainsi être décomposé en plusieurs niveaux :

- 1^{er} niveau de connaissance : la donnée se résume à une simple information sommaire relative à l'existence d'un aléa, sans localisation ou avec une localisation imprécise, et sans caractérisation (ex : arrêté de catastrophe naturelle) ;
- 2^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet de localiser de façon suffisamment précise (à une échelle parcellaire ou aux environs du 1/5000) l'aléa mais ne le caractérise pas (ex : zone inondée sans connaissance de son occurrence et de son intensité ou indice de cavité souterraine) ;
- 3^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet la localisation de manière suffisamment précise et caractérise l'aléa (ex : zone d'aléa d'un PPRI en cours d'étude identifié par un niveau d'aléa fort, moyen ou faible) ;
- 4^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet la localisation et la caractérisation de l'aléa et des dispositions réglementaires opposables sont édictées (ex : cas d'un PPR approuvé).

Les enjeux concernent les personnes, les biens, les équipements, l'environnement... susceptibles d'être exposés à un aléa. Les enjeux concernent, en terme du droit des sols, l'état existant mais aussi celui porté par le projet.

2.3.5.1 Les risques naturels

2.3.5.1.1 Les cavités souterraines et les risques d'effondrement

Définition du risque :

BOSGOUËT fait partie du Nord-Ouest des formations crayeuses du Bassin parisien et se situe précisément à l'extrémité du plateau crayeux du Roumois. Ainsi, de fortes présomptions de cavités souterraines existent sur le territoire communal. Ces cavités peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes. Ces effondrements peuvent être progressifs ou brutaux avec souvent comme facteur déclenchant l'eau de ruissellement et d'infiltration. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations souterraines ont été abandonnés. Ils sont soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché.

Sur le territoire communal, la craie a été déposée au Crétacé Supérieur, et recouverte lors des ères suivantes par des formations résiduelles à silex et des limons. Les cavités se rencontrent dans la craie et peuvent avoir deux origines :

- **Les cavités d'origine naturelle** : elles proviennent de la dissolution de la craie par l'action de l'eau qui circule dans les fissures de la couche crayeuse. En effet, l'eau de pluie traversant l'atmosphère se charge en CO₂ devenant ainsi légèrement acide. Ces fissures s'agrandissent jusqu'à former de véritables cavités pouvant communiquer entre elles. Il s'agit d'un réseau karstique. La récupération

des eaux de surface, qui alimentent ce réseau, se fait par des points d'infiltration : les bétoures. Les risques d'effondrements sont liés à la vidange des matériaux de remplissage à la suite de la mise en charge ou à l'érosion des conduits souterrains par les eaux d'infiltration.

- **Les cavités d'origine artificielle:** creusées par l'homme afin d'exploiter certains matériaux, ces exploitations ont été ouvertes en majorité aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations ont été abandonnés.

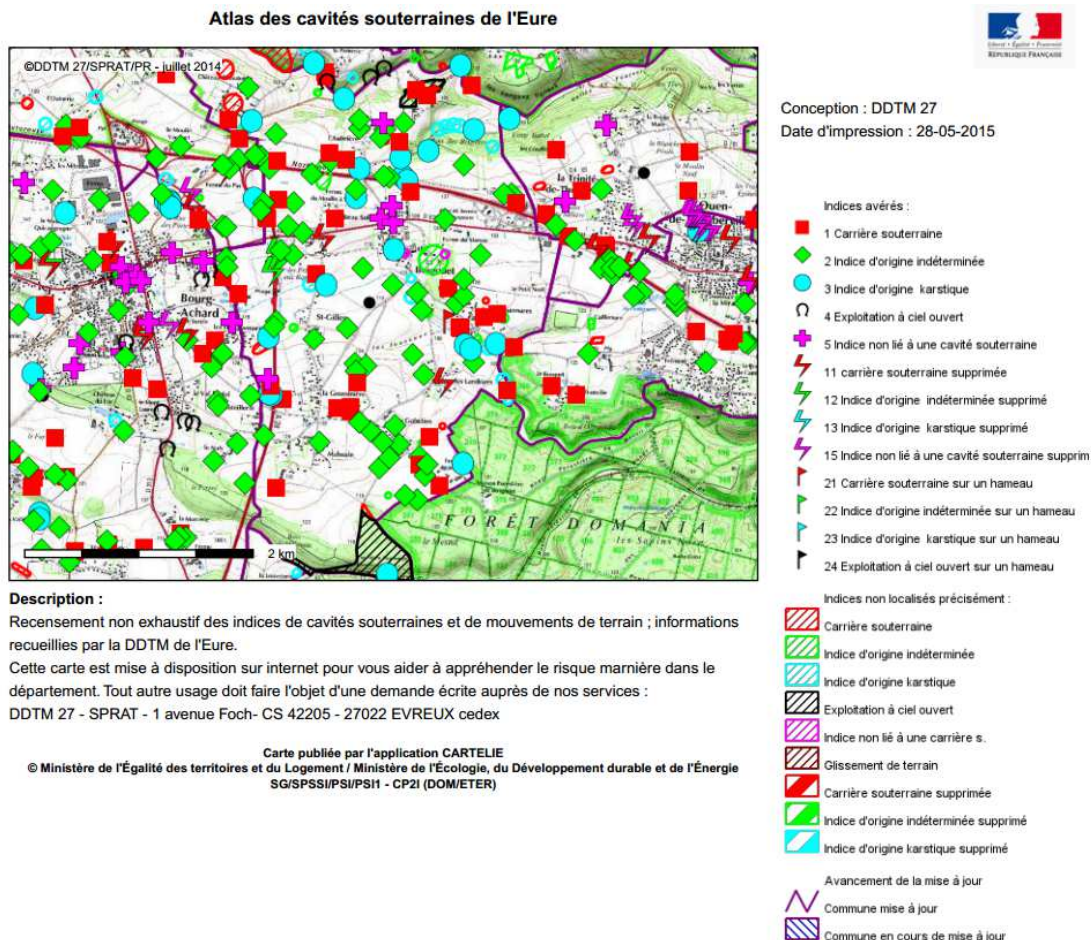
Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus. Il faut alors être vigilant lors de la mise en place de zones constructibles.

Compte tenu des risques existants dans le département de l'Eure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, à travers la Cellule Prévention des Risques et Gestion de Crise, est mobilisée pour réaliser des cartographies, par commune, des risques connus, localisés et identifiés (Cf. pièce n°0.1). La méthodologie suivie par la DDTM est la suivante :

- une enquête bibliographique : recherche dans les archives anciennes et données récentes (bases de données du BRGM, archives communales et départementales, archives et données des services de l'Etat, ...);
- la photo-interprétation ;
- la reconnaissance de terrain ;
- l'enquête orale : témoignage des « anciens et sachants de la commune ».

Niveau de connaissance de l'aléa :

Sur BOSGOUËT, en l'absence de Plan de Prévention des Risques, le degré maximum de connaissance de l'aléa est de niveau 2, ce qui signifie pour les marnières avérées notamment, qu'elles peuvent être localisées avec précision, mais qu'elles ne sont pas caractérisées (profondeur, longueur des galeries...) à l'exception de certaines d'entre elles.



De nombreux indices de cavités souterraines ont été identifiés sur le territoire communal et selon le degré de connaissance de l'aléa et des enjeux encourus, la prise en compte du risque d'effondrement est différente pour chacun d'entre eux.

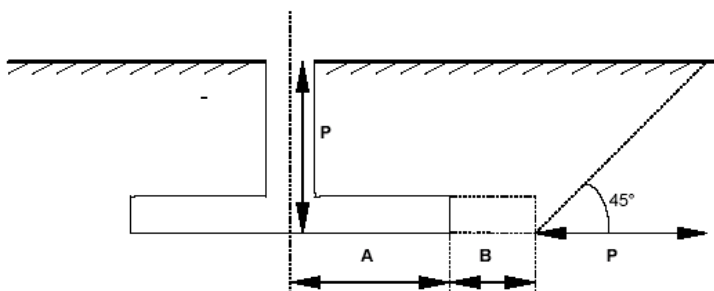
O Autour des présomptions de marnières avérées localisées :

Un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée.

Pour BOSGOUËT, les données d'archives ont permis de déterminer un rayon de sécurité de 90 mètres au vu des indices connus, mais on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant et selon la formule suivante : $R = A + B + P = 90$ mètres avec :

- **P** : profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
- **A** : longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
- **B** : incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan
- **Zone de décompression** : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°



O Autour des présomptions de marnières avérées non localisées :

Un espace de sécurité est établi autour de la présomption, sous forme de polygone, qui peut s'étendre sur plusieurs parcelles cadastrales afin de cerner toutes les parcelles connues sur lesquelles elle peut être en fonction des données existantes.

O Autour des bétoires :

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices.

O Les indices d'origine indéterminée.

Aucun périmètre de sécurité n'est défini. La localisation de cet indice sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines permettra simplement d'informer le pétitionnaire de la présence de ce dernier. Cette prescription n'aura aucune incidence sur la constructibilité de la parcelle.

L'aléa effondrement est localisé, mais non caractérisé. Les enjeux restent relativement élevés, certaines marnières avérées et bétoires étant localisées à proximité immédiate de zones bâties. A ce niveau de connaissance et tant que l'aléa n'est pas parfaitement caractérisé et connu, le principe de précaution doit prévaloir.

2.3.5.1.2 Les risques d'inondations par ruissellement

Définition du risque :

Les inondations par ruissellements se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante. Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure aux capacités d'infiltration du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien » ;
- dans le second cas, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Le ruissellement est d'autant plus important si les terrains sont rendus imperméables, le couvert végétal plus faible, la pente plus forte et les précipitations plus violentes. Ainsi, sur le territoire communal, il est possible de constater que :

- sur la zone de plateau, les limons épais ont donné naissance à des sols bruns lessivés favorables à la mise en culture. Ils ont été labourés et ce travail intense favorise, après destabilisation par les fortes pluies, le ruissellement et l'érosion ;
- sur le vallon de l'Aubryère, lorsque les formations argileuses sont très proches de la surface, des caractères d'hydromorphie plus ou moins intenses s'expriment dans le profil. Ces sols, moins favorables à la mise en culture, sont laissés en herbage. Ils s'engorgent facilement et des ruissellements quelque fois abondants s'y déclenchent l'hiver.

Les nombreuses lignes de ruissellement, qui structurent le fonctionnement hydraulique communal, permettent de drainer les eaux du plateau et peuvent être à l'origine de désordres hydrauliques, notamment lorsqu'elles traversent des zones bâties, en provoquant l'inondation de certaines habitations ou l'érosion des voies de circulation. Les ruissellements peuvent également engendrer des pertes de levée des cultures ou des irrégularités dans celles-ci (entraînement des semences dans les ravines, gêne lors de la sortie des pousses, formation d'importants dépôts de terres...). Les enjeux peuvent ainsi être directs, impliquant la sécurité des personnes et des biens, ou indirects dans le cas par exemple d'activités paralysées par l'inondation d'une route. Si l'inondation reste un phénomène naturel que l'on ne peut pas empêcher, l'intervention humaine en est parfois un facteur aggravant.

Les mesures de prévention du risque d'inondation peuvent se traduire par la réalisation d'ouvrages ou des méthodes de gestion d'hydraulique douce : bassins de rétention, chaussées réservoirs ou drainantes, infiltration à la parcelle ...

Le niveau de connaissance de l'aléa ruissellement :

Sur BOSGOUËT, suite aux fortes précipitations de décembre 1999, des phénomènes d'érosion de terres cultivées et d'inondations boueuses se sont manifestés, mais d'une manière générale la commune n'est pas référencée comme soumise à un risque d'inondation par ruissellement. D'ailleurs, la municipalité n'a connaissance d'aucune étude hydraulique sur son territoire.

A ce titre, le niveau de connaissance de l'aléa ruissellement est très faible. Seules les principales lignes de thalweg traversant le territoire communal ont pu être identifiées à partir des données topographiques du territoire (exploitation de la carte IGN 1/25000).

La commune n'étant pas référencée comme soumise à un risque d'inondation par ruissellement et en l'absence de toute étude hydraulique faite par un organisme qualifié, seules des prescriptions visant à assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement devront pour le moins être fixées.

A cet effet, la préservation et l'entretien des mares ainsi que le maintien et la restauration de la trame bocagère (haies, talus, prairies...) sont une première réponse pour lutter efficacement contre ce risque en favorisant l'infiltration et la dispersion des eaux. La gestion des eaux pluviales lors de tout aménagement futur (urbanisation, voirie...), avec un débit de fuite régulé, en est une autre...

2.3.5.1.3 Les risques de retraits et gonflements des argiles

Définition du risque :

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire...

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et, ceci, pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

Le niveau de connaissance de l'aléa retraits/gonflements des argiles :

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène.

2.3.5.2 Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques ...

Les risques majeurs associés aux transports de matières dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas notamment de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe les contenant (citernes, conteneurs, canalisations...). Ces matières peuvent être inflammables, explosives, toxiques, corrosives, radioactives...

Les vecteurs de transport de ces matières dangereuses sont nombreux: routes, voies ferrées, mer, fleuves, canalisations souterraines et, moins fréquemment, canalisations aériennes et transport aérien.

Les conséquences résultant d'un accident de transports de matières peuvent être graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement, malgré les mesures de prévention et de protection prises. Quel que soit le soin apporté à la réduction des risques à leur source, il est commun de constater que le risque nul n'existe pas. Par ailleurs, la proximité d'habitations ou d'activités humaines constitue un facteur d'aggravation des conséquences d'un éventuel accident. Aussi, la limitation de la densité et l'éloignement de la population sont-ils apparus comme des moyens complémentaires de réduction de ces risques.

BOSGOUËT est concernée par deux types de vecteurs de transport de matières dangereuses : les canalisations souterraines et le transport routier.

2.3.5.2.1 Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses par des canalisations souterraines

Les canalisations de transport de matières dangereuses bénéficiant de l'utilité publique possèdent, depuis leur implantation, des servitudes qui portent sur des bandes ne dépassant jamais 20 m. L'objet de ces servitudes est d'assurer la protection des canalisations en service vis-à-vis notamment des activités humaines exercées dans leur environnement proche. Il est aussi d'en permettre l'accès pour les actions de surveillance, d'entretien et de réparation des ouvrages.

Le risque lié aux canalisations de transports de matières dangereuses a par ailleurs poussé à la réalisation d'études de sécurité qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter les ouvrages et ceux qu'ils encourrent du fait de leur environnement.

L'exploitation par la DRIRE (nouvellement DREAL) des premières études de sécurité relatives aux canalisations de transport de matières dangereuses a donné lieu à des recommandations aux communes en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers associées à ces ouvrages. Ces recommandations visent essentiellement les établissements recevant du public les plus sensibles (ERP) et les immeubles de grande hauteur et sont assorties d'une demande de consultation des exploitants des canalisations, dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme ainsi qu'à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques prévoit la réalisation de nouvelles études de sécurité destinées à redéfinir les périmètres des zones de dangers et à préciser les recommandations en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Dans l'attente de la réalisation de la nouvelle étude de sécurité prévue par la circulaire de 4 août 2006, les distances de dangers génériques pour les effets redoutés ont été définies par l'exploitant. Ces distances correspondent aux effets irréversibles (Z_{EI}), premiers effets létaux (Z_{PEL}) et effets létaux significatifs (Z_{ELS}).

D'une manière générale, quel que soit le type de matière dangereuse transportée par ces conduites ou canalisations, les prescriptions suivantes concernant les activités et les projets au voisinage de ces ouvrages sont à prendre en compte, au regard des distances de dangers génériques présentées par chaque gestionnaire dans son étude de sécurité:

- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ZELS) ;
- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie dans la zone des dangers graves pour la vie humaines (ZPEL) ;
- informer le transporteur de tout projet dans la zone des effets irréversibles (ZEI). L'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier.

Le territoire communal est traversé par des canalisations d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL et PETROPLUS.

Les pipelines n°1 (273mm), n°2 (323mm) et n°3 (508mm) sur le tronçon PORT-JEROME / PETIT-COURONNE :

Suivant l'avis de TRAPIL, en date du 14 mai 2012, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des pipelines, ce qui correspond au scénario d'une brèche de 70 mm maximum, suite à une agression externe :

Zone d'effet	Z _{ELS} (Effets létaux significatifs)	Z _{PEL} (Premiers effets létaux)	Z _{EI} (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	170	220	275

Outre les prescriptions générales précisées ci-avant, le transporteur ajoute que « *même après mise en place de mesures de réduction des risques, la zone irréductible des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) est de 15 mètres. En conséquence, la zone de 15 mètres autour du pipeline doit être exclue pour tout projet amenant une densification de l'urbanisation.* »

Le pipeline LE HAVRE / PETIT-COURONNE :

Au regard des données du Porter à Connaissance, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe du pipeline, ce qui correspond au scénario d'une brèche de 70 mm maximum :

Zone d'effet	Z _{ELS} (Effets létaux significatifs)	Z _{PEL} (Premiers effets létaux)	Z _{EI} (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	85	105	135

Rappelons enfin que, pour tous travaux à proximité des canalisations, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux. De plus, les gestionnaires peuvent être amenés à renforcer les recommandations sus décrites, notamment en limitant la densification de l'urbanisation (densité de logements) aux abords immédiats des canalisations, voire à proscrire toute nouvelle urbanisation. Toutefois, au regard de la localisation de ces pipelines sur le territoire communal, les mesures de sécurité sus décrites affectent peu les groupes bâtis de la commune.

2.3.5.2.2 Les risques technologiques liés aux transports routiers de matières dangereuses

Le transport routier des matières dangereuses est très largement utilisé par tous les secteurs d'activité. En effet, sa souplesse d'utilisation lui permet d'assurer un trafic et un service de "porte à porte" pour les approvisionnements et les expéditions industrielles, mais également pour la distribution des carburants, ainsi que pour les livraisons en milieu domestique. Même s'il ne représente qu'un faible pourcentage des quantités totales de marchandises dangereuses transportées, il constitue un risque diffus, présent en tous points du territoire communal et plus particulièrement sur les voies les plus fréquentées comme l'A13, l'A28 ou la RD675.

Le territoire communal étant traversé par des infrastructures de transport terrestre (A13, A28, RD675) et par des canalisations de transport de matières dangereuses (pétrole), les possibilités de densification aux abords de ces ouvrages doivent être limitées pour réduire l'exposition de la population aux risques encourus.

2.3.5.3 Le risque incendie

La lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire. Sur le territoire communal, le risque incendie n'est pas identifié en raison de l'absence de conditions météorologiques aggravantes (sécheresse, chaleur, vent fort...)... Toutefois, ce risque demeure qu'il s'agisse de feux de forêts ou d'incendies « domestiques » et la lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire.

En théorie, les habitations doivent être protégées par une source d'eau située à moins de 200 mètres par les voies de circulation et capable de délivrer 60 m³ par heure pendant deux heures sous une pression dynamique d'un bar. Certaines canalisations ont un diamètre trop faible (moins de 100 mm) et/ou un linéaire trop important (pression trop faible) pour alimenter une borne ou un poteau afin qu'il soit aux normes sus décrites. Plusieurs solutions existent pour pallier ces lacunes : le recours aux mares, si celles-ci sont étanches et accessibles par les engins d'incendie et de secours ou la construction de réserve (à l'air libre ou enterrée alimentée par le réseau d'eau potable).

Le territoire communal est en général convenablement protégé par la défense incendie, hormis les hameaux les plus excentrés comme Malmain, les Gobelins, les Landriers ou les Longuemares puisque les caractéristiques du réseau d'eau sont insuffisantes pour y implanter une borne incendie. Toutefois, le secteur des Longuemares dispose d'une réserve.

Le développement du territoire devra être privilégié sur les secteurs desservis par la défense incendie. Les hameaux ne pourront supportés qu'une urbanisation modérée.

2.3.6 Les pollutions

2.3.6.1 La pollution atmosphérique

Aujourd'hui, la quasi-totalité des activités humaines sont sources de pollution de l'air. Les plus significatives sont celles liées à la production d'énergie thermique, à l'industrie, à l'automobile, au traitement des déchets et à l'agriculture. Le CO₂ est en concentration croissante dans l'atmosphère et contribue à l'effet de serre qu'il convient de maîtriser dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.

2.3.6.1.1 Contexte réglementaire

La loi Laure :

La loi n° 96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, dite loi LAURE, vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun. Elle est codifiée dans le code de l'environnement et rend obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

Elle intègre les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipement. Elle précise notamment que : « *A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe.* »

Les lois Grenelle :

Il est à noter que, si un titre II est exclusivement consacré aux transports de ce texte législatif, il n'en reste pas moins que les déplacements et les transports sont désormais des éléments à part entière à prendre en compte dans les documents de planification urbaine. Ainsi, l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, stipule désormais que :

« *Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer [...] :*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] en tenant compte en particulier des objectifs de [...] diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
- *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air [...] »*

2.3.6.1.2 Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le bilan climat air énergie de 2011 sur la Haute Normandie précise, à partir des données de 2005, que la production et la transformation d'énergies, ainsi que l'industrie haut-normande sont les principales sources d'émission de GES, représentant 60% du bilan global haut-normand. L'agriculture est la 3ème source d'émission, suivis des secteurs résidentiel/tertiaire et du transport routier.

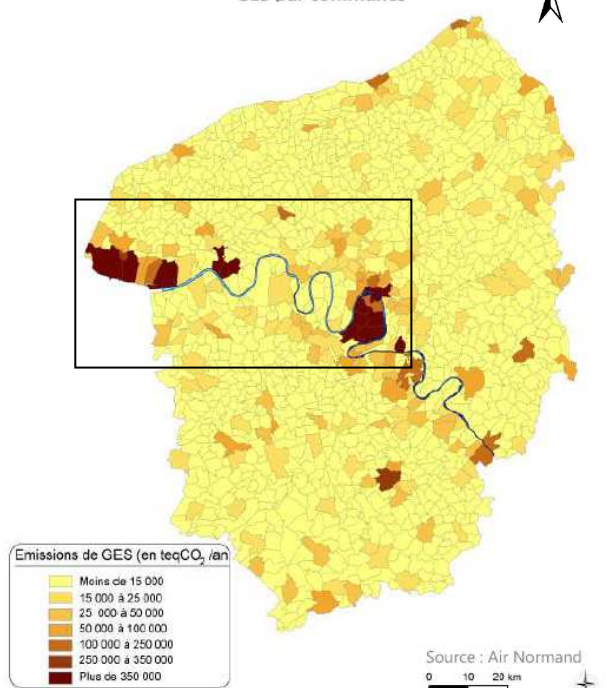
Sur la région, les zones géographiques fortement industrialisées et celles traversées par l'autoroute A13 sont celles qui émettent le plus de GES.

BOSGOUËT est particulièrement concernée en :

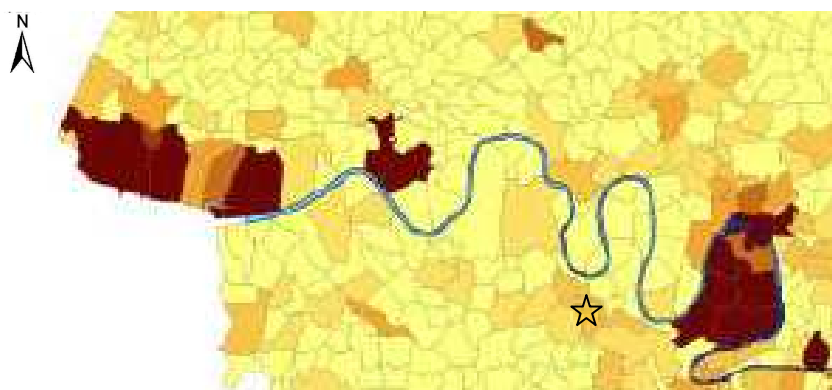
- étant implantée au carrefour d'axes routiers d'importance régionale et nationale (A13, A28, RD675), sur lesquels la circulation reste grandissante et à proximité immédiate de l'agglomération rouennaise et du val de Seine ;
- présentant une politique de transports axée exclusivement sur la voiture particulière malgré la présence d'un réseau de transports en commun encore peu usité.

Ainsi le taux d'émission de GES sur BOSGOUËT est compris entre 25000 et 50000 teqCO₂/an. L'objectif de la France est de réduire par quatre les émissions de GES d'ici 2050...

Répartition régionale des émissions de GES par communes



Répartition régionale des émissions de GES par commune



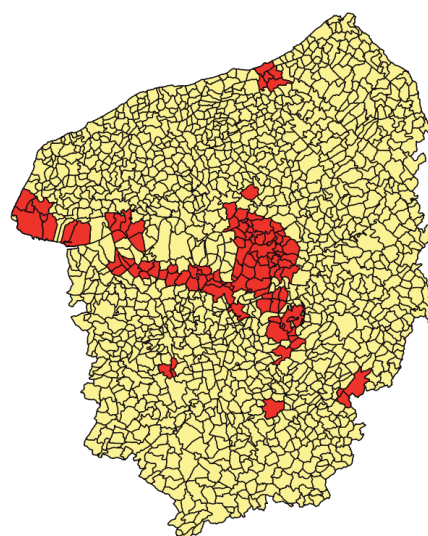
Zoom sur la vallée de Seine et BOSGOUËT

2.3.6.1.3 La qualité de l'air

Les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise qui concentrent également la majorité des flux de circulation.

Dans le bilan 2011 de l'organisme Air Normand, BOSGOUËT est identifiée comme une zone sensible à la qualité de l'air selon la méthodologie nationale qui croise divers paramètres à savoir le risque de dépassement des valeurs réglementaires, la densité de population et la présence d'espaces naturels protégés.

La circulation automobile et l'agriculture sont les principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire communal où la qualité de l'air reste convenable mais sensible... Au sein du PLU, il conviendra de fixer les conditions nécessaires à la limitation de la circulation automobile et à une agriculture plus durable.



2.3.6.2 La pollution du sol et du sous-sol

2.3.6.2.1 Les sols pollués

La DREAL recense des sites qui sont susceptibles d'être pollués ou qui le sont réellement. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances, tels que des hydrocarbures, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces sites sont classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

L'organisme BRGM est le seul gestionnaire des données de la base de données BASIAS. Les données issues de BASIAS constituent une simple information sur le passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet sur l'un de ces sites, il revient au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

Plusieurs sites sont recensés dans cette base de données sur le territoire communal :

Identifiant	Raison sociale	Nom usuel	adresse	commune	Etat d'occupation
HNO2707587		Décharge sauvage	l'Aubrière	Bosgouet	Activité terminée
HNO2705273	SHELL (STE)/ex Statrans		Autoroute A13	Bosgouet	En activité
HNO2705271	TOTAL (Cie Française de raffinage)	Relais du Bosgouet	Relais du Bosgouet STA : 59473	Bosgouet	En activité
HNO2705272		Dépôt d'ordures ménagères		Bosgouet	inconnu

Seules les deux stations services implantées sur les aires de repos de l'autoroute A13 sont connues par la municipalité. Ces dernières relèvent également du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

2.3.6.2.2 La gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est organisé une fois par semaine par la communauté de communes du Roumois Nord et le ramassage du tri sélectif (sac jaune) deux fois par mois. De plus, des containers pour les verres, les magazines et les plastiques sont implantés sur le parking à proximité de l'Eglise. Il est également organisé, une fois par trimestre, le ramassage des ferrailles et des encombrants.

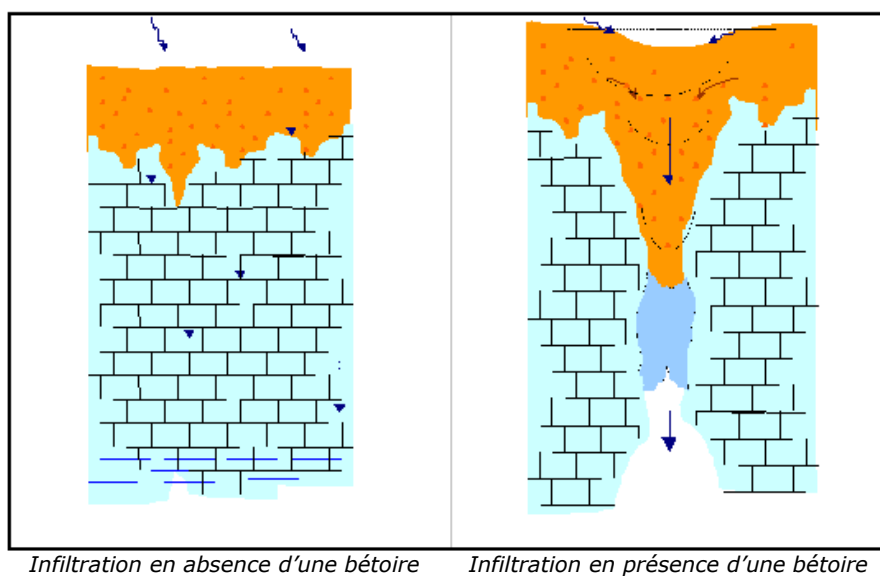
Le ramassage étant effectué en porte à porte et les points de collecte pour le tri sélectif étant isolés d'une part, des zones d'habitat et d'autre part, du sol par une plate-forme étanche, les risques de pollution et de nuisances (odeurs, bruits...) restent limités à l'exception de ceux induits par le transport.

Pour les autres déchets, les habitants doivent les déposer à la déchetterie de Bourg-Achard qui accepte un grand panel de déchets comme les papiers, les cartons, la ferraille et métaux non ferreux, le verre, les huiles moteurs usagées, les déchets encombrants, les gravats, les piles et batteries, les huiles de fritures, les déchets verts et les déchets ménagers spéciaux : colle, peinture, produits phytosanitaires, néons...

2.3.6.3 La pollution de l'eau

Les sources et les rivières émergeant des versants sont directement issues de la formation géologique du sous-sol. Les terrains sont d'origine sédimentaire : un soubassement d'argiles imperméables est surmonté d'une couche de craie qui se décompose à la surface en argile à silex. L'eau s'infiltre à travers ces couches jusqu'au soubassement d'argile. Il se forme alors des nappes aquifères qui s'écoulent en de nombreuses sources à flanc de coteau.

La couverture de formations superficielles, qui devrait protéger l'aquifère crayeux des infiltrations trop rapides, est fréquemment percée de points d'absorption ou bétoires qui permettent aux eaux superficielles d'atteindre les drains qui les acheminent très rapidement aux sources, en court-circuitant le séjour en circulation lente dans les pores de la roche. Ces circulations rapides n'autorisent donc aucune auto-épuration des contaminations, ni aucune filtration des matières en suspension responsables de la turbidité. Malheureusement, ce sont souvent des faibles volumes d'eaux de circulation rapide qui altèrent épisodiquement la bonne qualité chimique et bactériologique de grandes quantités d'eau.



La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que les sols sont épais et argileux, la roche mère est poreuse et non fracturée et l'épaisseur de la zone non saturée est importante (distance entre la surface de la nappe et le sol).

L'aquifère principal du secteur de BOSGOUËT est constitué par la craie. L'alimentation de cette nappe se fait par infiltration d'une partie des précipitations parvenant à la surface du bassin versant. Les eaux pénètrent dans les matériaux perméables où elles circulent par gravité et par capillarité. La présence de nombreuses cavités souterraines et de bétoires sur le territoire de la commune augmente la vitesse de l'infiltration des eaux vers l'aquifère crayeux et donc la vitesse de pollution de la nappe en cas d'incident ou de pollutions accidentelles. Ces cavités sont notamment recensées à proximité des grandes infrastructures de transport et des groupes bâtis ce qui augmente le risque de pollution de la nappe.

De plus, la qualité des eaux souterraines peut également subir des atteintes liées à l'augmentation des teneurs en nitrates d'origine agricole et aux rejets de la population qui s'accroît.

L'aquifère crayeux, dont le toit piézométrique est assez profond, peut être atteint par des pollutions d'origine anthropique. Les secteurs les plus vulnérables se situent au voisinage des bétoires et des cavités souterraines ce qui implique de limiter les sources de pollution à proximité de ces dernières afin de maintenir un bon état chimique des eaux souterraines. Certaines bétoires font à ce titre l'objet d'un périmètre de protection immédiat satellite (servitude AS1).

2.3.7 Les nuisances

2.3.7.1 Les nuisances sonores

Les infrastructures de transport terrestre

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.

Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

Ce décret indique ensuite que le périmètre des secteurs concernés par le bruit doit être reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme (article R 123-13 du code de l'urbanisme) et que les prescriptions d'isolement acoustique dans ces secteurs ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et les lieux où ils peuvent être consultés doivent également être joints en annexe (article R 123-14 du code de l'urbanisme).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes était défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003 remplacé récemment par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

La commune est concernée par (*Cf. pièces n°6*) :

- **l'autoroute A13**, qui est classée en catégorie 1, soit un couloir de nuisances sonores de 300 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.
- **l'autoroute A28, la RD675 et la future déviation de la RD313** qui sont classées en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

Des prescriptions acoustiques seront exigées à toute nouvelle construction qui sera implantée dans les secteurs concernés.

Le bruit de voisinage

L'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure, institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales.

La commune n'est dotée d'aucun équipement public susceptible de créer des nuisances sonores, à l'exception de la salle polyvalente implantée à l'arrière de la Mairie. Toutefois, cette dernière n'est que ponctuellement utilisée pour des manifestations locales.

Les enjeux liés aux nuisances sonores sont nombreux sur le territoire communal puisque plusieurs zones d'habitat, dont le Village, sont situées à proximité immédiate des infrastructures de transport terrestre. Il conviendra ainsi de prendre les mesures nécessaires pour éviter d'exposer davantage la population aux nuisances sonores induites par les infrastructures de transport notamment.

2.3.7.2 La cohabitation entre activité agricole et habitat

Afin de préserver l'activité agricole, l'article 105 de la loi d'orientation agricole de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées, soit par le règlement sanitaire départemental (50 mètres), soit par la législation sur les installations classées (100 mètres). La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle :

- le respect des distances d'éloignement peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes ;
- une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme.

L'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité au changement de destination.

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin le périmètre de protection par rapport aux habitations est de :

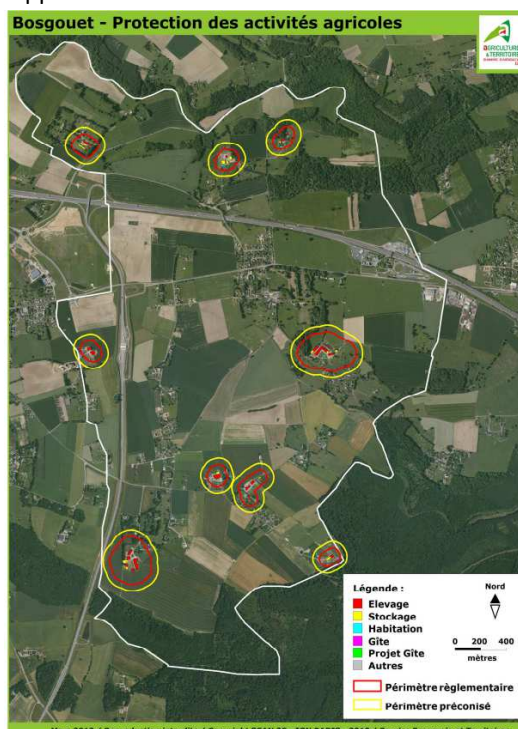
- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumise au règlement sanitaire départemental (RSD).
- **100 mètres** de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumise au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

En ce qui concerne les élevages de chevaux, de chèvres ou de moutons, les exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental : le périmètre de protection est de 50 mètres de rayon.

Afin de connaître les périmètres à appliquer pour chaque exploitation de la commune, la chambre d'agriculture a effectué un recensement agricole. Elle a donc pu établir le rayon du périmètre de protection à instaurer autour de chaque exploitation en fonction de la réglementation applicable qu'elle a pu affiner en fonction d'un certain nombre de critères liés à l'état de l'outil de production, à sa mise aux normes, à la pérennité de l'exploitation, à l'âge des actifs et à la présence ou non d'une succession. Ainsi, le périmètre de protection autour d'un élevage de moins de 40 UGB peut être porté à 100 mètres lorsque le nombre de têtes de bétail est important ou lorsque l'exploitant va développer son activité.

L'objectif de la protection, induite par le périmètre qui sera fixé autour de l'exploitation, est d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations, de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions et de se prémunir de tout risque contentieux (protection des tiers contre les nuisances induites par l'activité agricole) en maintenant un espace tampon. Ils doivent par conséquent être pris en compte pour définir les orientations de développement du PLU de la commune.

BOSGOUËT compte **9 exploitations agricoles** avec des bâtiments d'élevage. En fonction du recensement qu'elle a effectué, la chambre d'agriculture de l'Eure préconise un périmètre de 150m autour d'un corps de ferme pratiquant l'élevage et soumis au régime des ICPE alors que ce dernier induit un périmètre réglementaire de 100m et un périmètre de 100 m autour des autres corps de ferme pratiquant l'élevage alors que ces derniers sont soumis aux dispositions du RSD pour lesquels le périmètre réglementaire est de 50 m.



Les préconisations de la Chambre d'Agriculture se veulent donc plus ambitieuses que les dispositions réglementaires afin de limiter les risques et les conflits potentiels liés aux troubles du voisinage. Toutefois, la commune connaît peu de problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents bien que certaines fermes se trouvent à proximité immédiate d'habitations de tiers...

Le PLU devra s'attacher à rester vigilant quant à l'implantation des futures zones constructibles pour ne pas multiplier les risques de contentieux et les problèmes de cohabitation liés aux nuisances de l'activité agricole. Il sera également nécessaire de pérenniser les corps de ferme viables.

2.3.8 Synthèse sur l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement sur BOSGOUËT a permis de mettre en évidence les points suivants :

- des paysages diversifiés et contrastés desquels se distinguent le vallon de L'Aubryère au nord du territoire, assimilé également à un réservoir de biodiversité en étant rattaché à l'espace remarquable de la Forêt de Mauny ;
- un patrimoine végétal riche associant bois, haies bocagères plantées ou non sur talus enherbés, alignements d'arbres, vergers de fruitiers et mares qui participent activement à la biodiversité et à l'intégration paysagère des constructions, en étant plus soutenu aux abords des groupes bâtis. Il est aussi le support des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal, qui assurent notamment les liens fonctionnels et biologiques entre la Forêt de Mauny et la Forêt de La Londe-Rouvray et à plus grande échelle, entre la Vallée de Seine et le Plateau du Roumois, même si ces derniers sont aujourd'hui fragmentés par les grandes infrastructures de transport terrestre et les vastes espaces cultivés ;
- une vocation agricole affirmée, en lien avec un plateau de culture fortement exploité du fait de la présence de terres à forte valeur agronomique et de nombreux corps de ferme en activités ;
- une ressource en eau à préserver par un développement urbain modéré et un potentiel d'énergie renouvelable à exploiter, dans le cadre des nouvelles réglementations en vigueur, pour limiter le risque de précarité énergétique des ménages et assurer une gestion rationnelle des ressources épuisables ;
- un territoire dont le développement est fortement contraint par la présence de nombreux risques et nuisances.

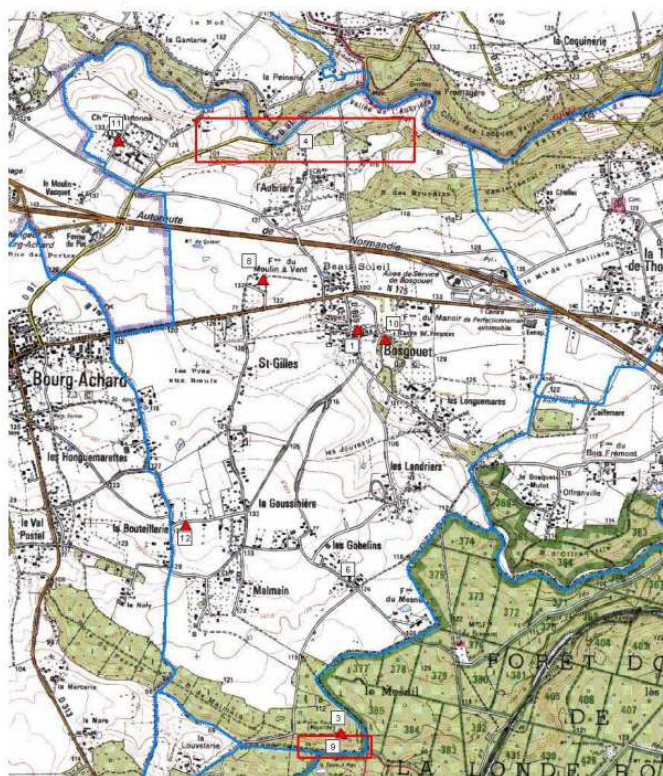
2.4 Organisation spatiale et fonctionnement urbain

Comment s'organise le territoire communal ?
Quels sont les facteurs structurants du développement ?
Les différentes fonctions urbaines du territoire sont-elles spatialisées ?
Quelles sont les caractéristiques morphologiques des tissus urbanisés ?

Il s'agit de mettre en évidence l'organisation spatiale du territoire et les caractéristiques de son fonctionnement urbain afin d'identifier clairement ses possibilités d'évolution et de spatialisation.

N°	Identification
1	BOSGOUET / Eglise Saint Martin // église / Moyen-âge classique
3	BOSGOUET / La Pierre Tourmente / Bois de Malmain / Epoque indéterminée / bloc.
4	BOSGOUET // Sud du Bois de la Boissière / funéraire / Haut moyen-âge
6	BOSGOUET // Les Gobelins / Gallo-romain / mobilier indéterminé
8	BOSGOUET // Ferme du Moulin à Vent / moulin à vent / Epoque moderne
9	BOSGOUET // Bois de Malmain - Carrière de la terre à Pots / carrière / Epoque indéterminée ?
10	BOSGOUET / Château de Bosgouet (actuel XIXes.) // château non fortifié / Epoque moderne
11	BOSGOUET / Château d'Autonne XVIIe s. // château non fortifié / Epoque moderne
12	BOSGOUET / A. 28 / La Goussinière / exploitation agricole / Bas moyen-âge

EA non localisée(s)	
N°	Identification
2	BOSGOUET // Léproserie / Moyen-âge
5	BOSGOUET // enceinte / Epoque indéterminée ?
7	BOSGOUET / Voie romaine Lisieux/Rouen // voie / Gallo-romain



Dans les secteurs de vestiges archéologiques, toute opération pouvant compromettre leur conservation ou leur mise en valeur sera soumise, quel que soit le zonage établi par le PLU, au Préfet de Région qui décidera de la réalisation ou non d'études archéologiques. Seules ces dernières pourront permettre d'autoriser, de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales le projet envisagé.

2.4.1.2.2 Les monuments historiques

Aucun patrimoine de la commune n'est inscrit ou classé aux monuments historiques.

2.4.1.2.3 Le patrimoine bâti

La commune possède un patrimoine historique et culturel remarquable.

Le service régional de l'inventaire général a recensé plusieurs maisons, corps de fermes et édifices parmi lesquelles figurent :

- o **l'église paroissiale Saint-Martin** dont la construction date du 12^{ème} siècle, mais elle a été remaniée lors des siècles suivants. Elle présente un plan allongé et le gros œuvre est constitué de matériaux traditionnels de la région (calcaire, silex, briques, pierre de taille). Elle est couverte d'un toit en ardoises.
- o **le château d'Autonne**, construit au 17^{ème} siècle bien que plusieurs fenêtres aient été remaniées au 18^{ème} siècle. Il comprend un sous-sol et un étage carré. Il se compose de briques, de calcaire, de pans de bois et d'un appareil à assises alternées. Il dispose d'un toit à longs pans avec croupe recouvert en ardoises.





- O **le chateau**, construit dans la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle. Il se caractérise par une élévation à travées avec un étage carré, un entresol et un étage en surcroît. Il se compose de briques, de calcaire et de pierre avec briques de remplissage. Il dispose d'un toit à longs pans avec croupe recouvert en ardoises. Un parc et un colombier lui sont associés.

- O **La ferme du Mesnil** dont le logis et le colombier datent du 19^{ème} siècle et les parties agricoles (grange, charreterie, étable) du 18^{ème} siècle. Le logis présente un étage droit et les matériaux utilisés sont traditionnels tels que le bois, la brique, le calcaire ou le torchis... Les constructions présentent un volume allongé et sont recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises.



- O **Une maison aux Gobelins**, édifiée au 18^{ème} siècle, qui se caractérise par une élévation à travées avec un étage carré. Elle se compose de briques, de calcaire et d'appareil mixte. Elle est recouverte d'un toit à longs pans avec croupe en ardoises.
- O **La ferme de Malmain** dont le logis, qui présente un étage carré, date du 19^{ème} siècle et le pressoir du 18^{ème} siècle. Les matériaux utilisés sont traditionnels tels que la brique, le bois, le calcaire ou le torchis... Les constructions sont recouvertes d'ardoises ou de chaume.

D'autres fermes et maisons sont identifiées par le service régional de l'inventaire général, ainsi qu'une Léproserie dont la localisation est inconnue.

Des maisons et corps de ferme traditionnels, notamment à pans de bois, briques, silex et calcaires sont recensés à l'inventaire général du patrimoine culturel. Ils sont éparpillés sur l'ensemble du territoire communal et particulièrement nombreux. Toutefois, la déprise agricole et les nouvelles pratiques agraires tendent à faire disparaître ce patrimoine qui souvent, par faute de moyens et d'intérêts, tombent progressivement en ruine. Pourtant, il participe activement à la qualité des paysages bâtis de la commune et à son identité rurale. Ce patrimoine a donc été recensé au sein du PLU (Cf. pièce n°0.4) afin de permettre aux élus de prendre les décisions nécessaires à sa préservation.

En effet, quelques bâtiments présentent un volume et un état de conservation qui laissent entrevoir des perspectives de reconversion. Le recensement des bâtiments susceptibles de mutés ne préjuge en rien, de leur réhabilitation potentielle ou non, en l'absence de tout examen des structures porteuses et des fondations. La vétusté des bâtiments et leur localisation dans des secteurs à forts enjeux demeurent les premières contraintes à leur réhabilitation. Ainsi ce recensement, effectué visuellement depuis la voie publique lors d'un relevé de terrain en 2012, permet simplement d'identifier au mieux le patrimoine communal et ses possibilités de « renouvellement urbain » par réhabilitation. Si une vingtaine de bâtiments ont été recensés, peu d'entre eux seront réellement transformé en habitation du fait que :

- certains bâtiments sont situés dans des fermes en activité ;
- ils bénéficient parfois d'une situation excentrée et d'une desserte insuffisante qui peuvent s'avérer, soit coûteuse pour le pétitionnaire en cas de branchement propre, soit non pertinente en terme d'investissement pour la collectivité en cas de participation de sa part ;

- le cachet des propriétés et/ou la promiscuité de la dépendance avec la maison d'habitation existante impliquent une absence de volonté des propriétaires à les morceler, soucieux de préserver leur intimité et leur tranquillité ;
- la majorité des bâtiments traditionnels ne répond pas aux normes d'isolation et de performance énergétique en vigueur et nécessite en conséquence d'importants travaux qui peuvent s'avérer onéreux pour le pétitionnaire malgré les incitations fiscales existantes en la matière ;
- ils sont parfois situés à proximité de secteurs à risques naturels : cavités souterraines, axe de ruissellement, etc...

La commune présente ainsi un riche patrimoine bâti dispersé sur l'ensemble du territoire communal. La mise en valeur de ce patrimoine, qui participe activement à la qualité du cadre bâti et à la mémoire des lieux, doit être encouragée. Toutefois, la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles et leur changement d'affectation en faveur de l'habitat reste marginale et ne peut, que de manière anecdotique, répondre aux besoins en logement de la commune.

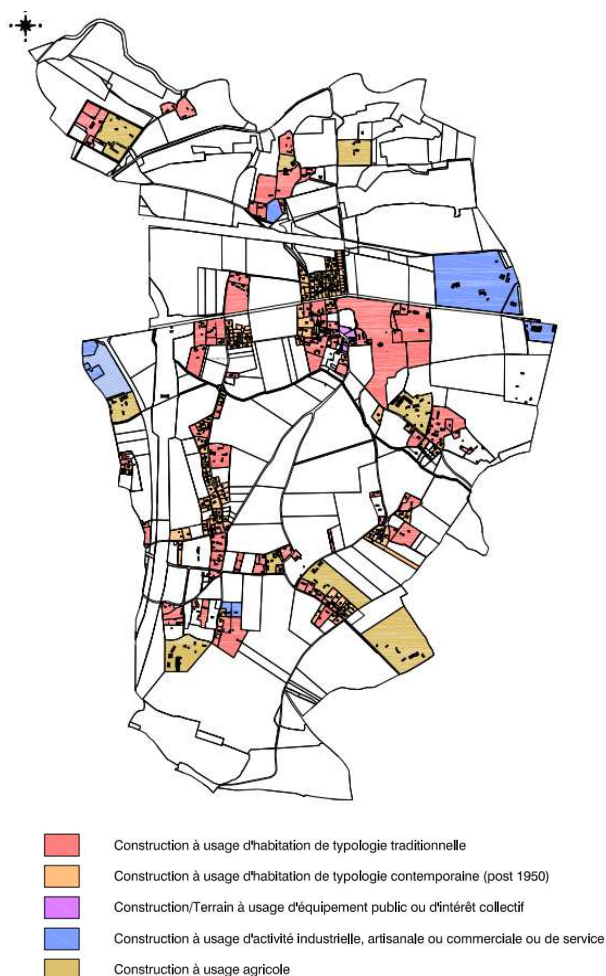
2.4.1.3 Organisation actuelle des tissus urbanisés

D'une manière générale, les espaces urbanisés se concentrent le long des principaux axes de desserte et forment des groupes bâtis plus ou moins structurés. Ils se composent notamment du Village vers lequel convergent les principales voies de desserte et de plusieurs hameaux, dont les limites physiques restent relativement bien perceptibles aujourd'hui, à l'exception de celles des groupes bâtis implantés le long de la Rue Guy de Milleville, qui forment un cordon linéaire plus ou moins discontinu.

L'habitat est mixte (ancien-contemporain) dans l'ensemble des groupes bâtis, mais une représentation pavillonnaire plus affirmée est présente au Beau Soleil, à Saint-Gilles et aux Honguemaretttes du fait des lotissements récemment effectués. A l'inverse, l'habitat traditionnel est préservé au nord de l'A13 et à l'Ouest de Malmain et d'une manière générale encore bien présent dans les hameaux où il a été le support du développement résidentiel communal.

Les activités agricoles sont disséminées sur l'ensemble du territoire, à proximité immédiate des groupes bâtis, alors que les activités économiques se concentrent aux extrémités Est et Ouest du territoire communal, le long des grandes infrastructures de transport.

Finalement, les équipements sont rassemblés dans le Village qui joue ainsi un rôle de centralité affirmé.



Une spatialisation des fonctions urbaines a été amorcée sur le territoire, résultat de la politique conduite avec le Plan d'Occupation des Sols. BOSGOUËT présente une vocation résidentielle et économique affirmée.

2.4.2 Morphologie urbaine des tissus urbanisés

2.4.2.1 Les composantes architecturales

Le bâti de la commune se compose essentiellement de **maisons individuelles** et de quelques bâtiments d'activités à usage agricole, une caractéristique courante sur les communes à vocation rurale. L'ensemble de ces constructions cohabite au sein des espaces urbanisés qui ne présentent aucun secteur voué à une fonction urbaine spécifique à l'exception des zones d'activités développées à chaque extrémité du territoire. Le tissu urbain de la commune peut ainsi être qualifié de mixte, même si les fonctions urbaines représentées y sont peu diversifiées.

La date de 1950 constitue la limite entre habitat ancien et habitat récent. Ainsi le bâti ancien recouvre à la fois chaumières et maisons de maître en briques rénovées ou non, les corps de fermes et les dépendances. Le bâti récent regroupe l'habitat pavillonnaire des 50 dernières années.

2.4.2.1.1 Le bâti de typologie traditionnelle

On distingue plusieurs types de constructions traditionnelles qui se différencient par le choix des matériaux utilisés et leur volumétrie. Elles sont souvent représentatives d'une époque d'architecture. Elles sont indissociables des paysages des communes de Haute-Normandie et souvent associées à un petit patrimoine bâti (colombier, poulailler, four à pain, piliers de clôtures...) qui en renforce le charme et l'authenticité. Parmi les constructions emblématiques, on relèvera en priorité les chaumières et les maisons à pans de bois qui sont réparties inégalement sur l'ensemble du territoire communal au sein des groupes bâtis identifiés.

Les chaumières, datant des XVII^e-XVIII^e siècles, étaient originellement constituées de torchis et de pans de bois pour les murs, recouverts d'un enduit à base de chaux, et de roseau ou de chaume pour la toiture avec une charpente en châtaigner, bois imputrescible particulièrement solide. De volume simple, les chaumières sont longues et basses avec un toit généralement à 4 pans dont la pente se situe entre 45° et 55° environ. Cette forte pente, associée à de longs débords, permet une bonne évacuation des eaux de pluie et une bonne protection contre le vent. Ces constructions se singularisent également par leurs motifs architecturaux tels que les lucarnes en chapeau de gendarme (jouées galbées) ou les queues de geai qui habillent souvent l'un des pignons.

Les chaumières ont évolué au fil des dernières décennies. Le chaume est remplacé par de l'ardoise, de la tôle ou du fibro et le torchis, par de petites briques, par du parpaing, de l'aggloméré ou par des briques creuses. Ces matériaux sont moins coûteux mais parfois peu esthétiques et peuvent dénaturer la construction d'origine... Sur le territoire de la commune, il subsiste quelques spécimens bien conservés ou restaurés avec goût, qui ont su conservé leur authenticité, comme à Malmain.



Les autres constructions traditionnelles sont, d'une manière générale, **les longères**. Avec un même volume que pour les chaumières, elles présentent des façades en pans de bois ou en petites briques cuites pleines et des toits en ardoises ou en petites tuiles plates. Elles sont beaucoup plus répandues sur la commune que les chaumières. Les soubassements sont en pierres calcaires mêlées à de la brique ou en silex. Le toit est à deux versants principaux. Les lucarnes sont plutôt de type normandes, jacobines ou capucines, parfois remplacées par des châssis vitrés.

Les habitations principales dénommées à l'époque « logis » sont assez remarquables. Il s'agit de **maisons en briques ou en pans de bois**, souvent associés au silex ou à la pierre calcaire, qui dominent sur le paysage par leur hauteur (rez-de-chaussée, étage droit et fréquemment combles aménageables), leur prestance et

leur caractère imposant. Elles présentent un toit à 4 pans recouverts d'ardoises et des motifs très variés sur leur façade, s'estompant sous les effets d'une restauration faisant la part belle à l'enduit... Implantées avec un large retrait de la voie, elles sont difficilement perceptibles depuis la voie publique.

Enfin, les constructions traditionnelles sont très fréquemment accompagnées de dépendances et de « petits » **bâtiments agricoles** qui font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune. Les plus anciens sont en torchis et pans de bois et sont coiffés d'un toit d'ardoises. Ils sont pour la plupart vétustes et délaissés car ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne. Ils tombent en ruines et leur disparition contribue à l'appauvrissement du patrimoine bâti de la commune. Certains présentent encore un bon état de conservation et une volumétrie intéressante, ce qui pourrait permettre de les valoriser, notamment à travers une réhabilitation et un changement de destination en faveur de l'habitat...

Les constructions traditionnelles sont également accompagnées de motifs et d'éléments caractéristiques qui font partie intégrante du patrimoine bâti traditionnel :

- des piliers de barrières en briques ou en pierres et des portails en bois à claire voie ;
- des murs en torchis, ou en silex et briques ;
- des haies d'essences régionales.

Toutefois, ce petit patrimoine bâti reste peu représenté sur la commune et se retrouve essentiellement aux abords des corps de ferme préservés comme à Malmain ou dans le vallon de l'Aubrière.

Le bâti traditionnel présente des caractéristiques architecturales (volume, matériaux, percements...) qui assurent l'insertion des constructions dans le paysage environnant. A ce titre, ils devraient inspirer les constructions d'architecture contemporaine.

2.4.2.1.2 Le bâti de typologie contemporaine

L'architecture des constructions contemporaines, c'est-à-dire celles datant d'après la seconde guerre mondiale, est symptomatique de leur année de construction.

Ainsi, on peut distinguer les constructions des années 60, de forme plutôt carrée avec un toit à 4 pans de faible pente. L'enduit blanc et le volume massif de la construction, associé à un sous-sol semi enterré, s'inscrivent en rupture totale avec les modèles traditionnels. Ces dernières, implantées en milieu de parcelles, se retrouvent essentiellement à Beau Soleil à l'interface des zones naturelles environnantes : leur impact sur le paysage est important notamment en entrée de ville !



Dans les années 80, les constructions adoptent un style moins agressif : de forme plus allongée avec une toiture à deux pans. Mais les lucarnes, parfois disproportionnées, les pignons, souvent aveugles et pleins, contrarient cependant ces intentions d'insertion dans le paysage. De plus, les entrées de garage renvoient l'image d'un pavillon de zone périurbaine, peu adapté à l'atmosphère champêtre d'un village du plateau du Roumois. De même, le pastiche est également assez répandu, souvent maladroit, avec parfois des queues de gaie disproportionnées et à la vocation détournée.

Depuis les années 90, les modèles standardisés, au style épuré (formes très simples, disparition de tout motif architectural et remplacement des lucarnes par des velux) se multiplient. Ils utilisent des matériaux sans lien avec le style architectural local (enduit, tuiles mécaniques en terre cuite ou en béton pour la toiture). Un « saupoudrage » de motifs traditionnels est parfois réalisé, pour rappeler les constructions anciennes, mais sans guère de conviction (marquage des angles, soubassement en briques de parement, linteaux de bois, ...).

On assiste aussi, peu à peu, à un « renouveau architectural », qui demeure cependant relativement discret sur la commune. Les volumes sont plus complexes, les couleurs plus chaudes et les matériaux « naturels » sont volontairement laissés visibles. L'architecture se plaît à employer des matériaux dits « nobles » (bois, verre...), destinés notamment à réaliser des économies d'énergie, et à s'inscrire dans une démarche plus durable...



Tout comme les constructions de typologie traditionnelle, les habitations contemporaines s'accompagnent de motifs, mais ces derniers rompent en général avec l'identité paysagère locale et participent à la construction d'un esprit résidentiel plutôt périurbain (haies domestiques exotiques à base de thuyas ou lauriers, clôtures et portails artificiels, palissades et autres murs en parpaings...)

Les constructions récentes sont souvent standardisées, à l'intégration paysagère inégale et en rupture avec les caractéristiques architecturales traditionnelles locales. Elles sont souvent accompagnées de motifs qui contribuent à la banalisation des espaces bâtis de la commune.

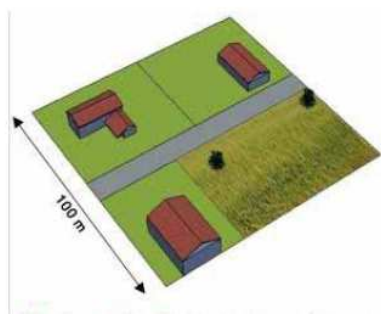
2.4.2.2 Les composantes urbaines et foncières

2.4.2.2.1 Les différentes typologies d'habitat

L'habitat individuel isolé : ce tissu urbain se caractérise par une individualisation de la construction et une forme d'appropriation du paysage (maintien des éléments identitaires du paysage : haies, talus, mares, cours plantées...), une absence d'espaces publics et d'espaces partagés en raison d'une utilisation systématique de la structure viaire publique pour assurer la desserte des terrains, un éloignement des pôles de centralité, une transformation du paysage lié au mitage des espaces naturels ;



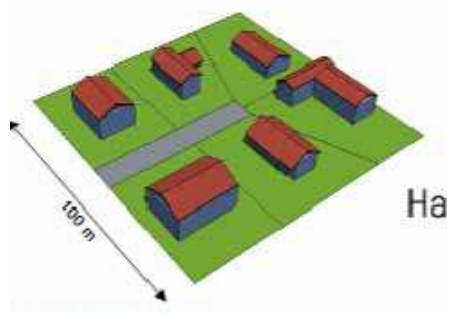
Exemple : le hameau des Gobelins



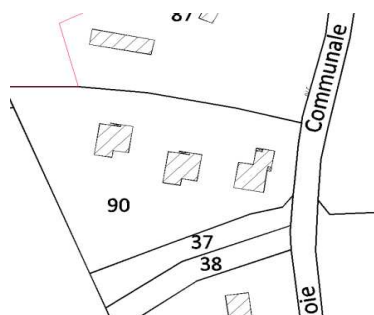
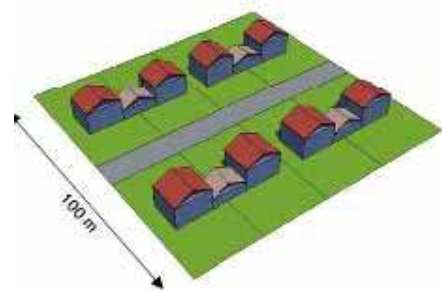
L'habitat individuel organisé (issu d'une opération de lotissement) : ce tissu urbain se caractérise par une individualisation de la construction, une absence d'espaces publics partagés à l'exception de la voirie commune, peu appropriée par la population comme lieu de rencontres ou d'échanges, un traitement souvent homogène de l'aspect extérieur des constructions (clôtures, haies...) en raison de l'emploi systématique de motifs périurbains en lieu et place de motifs identitaires du paysage, une recherche de liaisons avec les pôles de centralité et les terrains limitrophes.



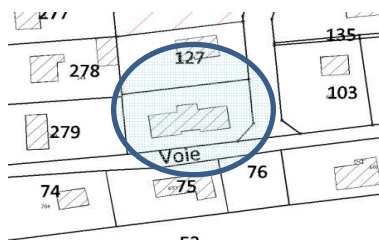
Exemple : la résidence Beau Soleil



L'habitat individuel semi-groupé ou groupé : ce tissu urbain se caractérise par un processus de construction collectif organisé, encore très ponctuel sur la commune et ciblé sur du locatif privé, un aspect souvent uniforme et répétitif des constructions et des volumétries de bâtiment encore semblables à celles de l'habitat individuel pur.



Exemple Rue Guv de Milleville



Exemple dans la Résidence Saint-Gilles

Les formes urbaines rencontrées sur le territoire communal sont encore peu diversifiées, mais une amorce de mutation est visible en réponse notamment à de nouveaux besoins (locatifs...)

2.4.2.2.2 Parcelaire et emprise au sol

Les lignes parcellaires témoignent du processus de fabrication de la commune. La trame parcellaire d'antan a été modifiée au fil du temps et est à l'origine de la transformation progressive du paysage. Aujourd'hui, le parcellaire lâche du remembrement agricole sur le plateau fait progressivement place à un parcellaire plus resserré et rectiligne aux abords des voies, notamment au sein de la résidence Beau Soleil ou le long de la Rue de Guy de Milleville où le bâti contemporain est majoritairement implanté.

Dans les secteurs bâtis plus isolés, comme dans le Vallon de l'Aubryère, le tissu urbain se compose de vastes propriétés traditionnelles, qui s'inscrivent dans la continuité des espaces naturels environnants, même si ponctuellement il présente des parcelles bâties de petite superficie.

D'une manière générale, l'emprise au sol des constructions est relativement faible et inférieure à 10%, à l'exception de quelques cas particuliers. Elle est globalement plus élevée (plus proche de 15 à 20 %) au sein du tissu bâti contemporain, mais elle peut aussi concerner des propriétés traditionnelles, notamment lorsque la construction principale est accompagnée de nombreux bâtiments annexes. En conclusion, il n'existe pas de véritables lignes directrices en matière d'emprise au sol.

2.4.2.2.3 Forme et implantation du bâti

Au sein du tissu bâti traditionnel :

Les constructions traditionnelles se présentent sous deux formes :

- **Au sein du Village**, des constructions disposent d'une façade ou d'un pignon implanté à l'alignement de la voie publique. Elles constituent une amorce de front urbain et marquent l'identité du Village à la croisée des différents chemins.



- **Au sein des hameaux**, le parcellaire est lâche et les distances d'implantation des constructions parfois importantes. Les propriétés disposent généralement d'une habitation principale, implantée avec un large retrait de la voie et des dépendances implantées à proximité des limites séparatives ou de la voie publique. Cette implantation plus « typique » des zones rurales du Roumois permet ainsi de :
 - o préserver une cour, fréquemment plantée d'arbres fruitiers, qui participent activement à l'intégration des constructions et à l'atmosphère champêtre et rurale du territoire ;
 - o libérer de vastes espaces au sein du tissu identifié, compte-tenu de la superficie importante des parcelles et de la faible densité du bâti.

Cette structure traditionnelle se retrouve essentiellement dans les secteurs bâtis du Vallon de l'Aubryère.

Au sein du tissu bâti contemporain :

Les constructions récentes à usage principal d'habitat se présentent uniquement sous forme de maison individuelle, implantée en milieu de parcelle, sur des terrains dont la superficie oscille entre 900 m² et 1500 m² environ, avec des retraits variables depuis la voie publique ou des limites séparatives. Le traitement des espaces libres et des clôtures s'inscrit parfois en rupture avec le caractère des lieux, en niant les éléments du paysage identitaires.



L'implantation du bâti contemporain répond ainsi à des considérations beaucoup plus « pragmatiques » : le pétitionnaire recherche le juste équilibre entre un coût raisonnable pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et le besoin d'intimité. « Fuyant » une trop grande proximité des voies de circulations, en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer sur la vie quotidienne, les habitations s'implantent au milieu du terrain, sans continuité ni harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le jardin est morcelé, souvent faiblement paysagé en raison des contraintes de l'entretien. Enfin, l'orientation de l'habitation est parfois très aléatoire, sans réflexion liée à l'ensoleillement.

Ces choix, associés à une architecture ne privilégiant ni les matériaux locaux, ni la connaissance de l'environnement, entraînent une perte d'intégration du bâti et des dysharmonies au sein du paysage. De plus, cette logique implantation ne peut, malgré une structure urbaine de faible densité, conduire à un éventuel processus de densification.

2.4.2.2.4 Synthèse

Les tissus urbanisés de la commune, rencontrés dans les différents groupes bâtis disséminés sur le territoire, présentent au final une morphologie urbaine quasiment identique qui se caractérise par :

- une vocation résidentielle dominante et une certaine mixité de l'habitat individuel en terme de typologie, puisque des constructions traditionnelles et contemporaines se mêlent indifféremment dans chaque groupe bâti ;
- une densité relativement faible qui peut laisser présager de forts enjeux d'intensification urbaine, particulièrement contraints au final en raison d'une faible desserte, de nombreux risques et nuisances et de forts enjeux paysagers liés à la proximité du plateau agricole et d'une trame bocagère altérée ;
- une implantation quasi systématique des constructions en milieu de parcelles, avec un large retrait depuis la voie publique, ne permettant finalement qu'une utilisation limitée du terrain mis à disposition.

Ainsi, malgré la présence d'un Plan d'Occupation des Sols depuis de longues années, la commune est particulièrement sensible au mitage de l'espace et à l'étalement urbain du fait de ses caractéristiques morphologiques lointaines et de sa desserte. L'image « rurale » de la commune est alors mise à mal par une certaine banalisation de l'urbanisation dans les différents hameaux qui tendent aujourd'hui à perdre leur caractère identitaire au profit d'une « périurbanisation » non parfaitement maîtrisée...

2.4.2.3 Les composantes structurantes des groupes bâtis

2.4.2.3.1 Les entrées de ville

Le long de la RD675, les deux points d'accès au territoire communal sont situés au sein du groupe bâti Le Village/Beau Soleil. En provenance de Bourg-Achard ou de Rouen, ces entrées de ville présentent des caractéristiques différentes et sont plus ou moins perceptibles par l'automobiliste :

- **En provenance de Bourg-Achard**, la présence du village est matérialisée par un panneau d'agglomération blanc encadré rouge, qui permet de réduire la vitesse des automobilistes à 50km/heure dans la traversée du Village.



Si la présence de haies domestiques marque fortement la rupture avec les espaces ouverts du plateau agricole et si l'urbanisation récente du Village s'affiche au loin, pouvant ainsi laisser sous-entendre à l'automobiliste son arrivée dans un secteur urbanisé, ces caractéristiques demeurent insuffisantes pour réduire réellement la vitesse des usagers de la voie...



Pour y remédier, des aménagements de sécurité ont été réalisés sur la chaussée (terre-plein directionnel) et un feu tricolore a été installé afin d'assurer la sécurité des riverains, l'accès au centre du Village et la desserte de l'arrêt de bus de la ligne régionale, qui bénéficie de ce fait d'un aménagement de sécurité pour le stationnement du car.



La limite du groupe bâti du Village est ainsi franche et tout développement de l'urbanisation en dehors du maillage bocager qui l'enserme aurait un impact fort sur le paysage environnant. De plus, une ouverture visuelle remarquable se dégage le long de la RD675, entre le Village et la résidence Saint-Gilles qui se doit d'être préservée :

La frange bocagère permet d'enserrer les constructions du Village et de créer une rupture franche avec les espaces naturels environnants :

A Saint-Gilles, l'impact des nouvelles constructions est important en l'absence de toute trame bocagère structurante :



Une large et profonde ouverture visuelle sur les ondulations du plateau agricole avec la Forêt de la Londe-Roumare en arrière-plan

- **En provenance de Rouen**, le lotissement en bande de Beau Soleil a un impact fort sur le paysage, mais présente l'avantage d'annoncer à l'automobiliste son arrivée dans une zone urbanisée. Pour autant, cette entrée de ville ne fait l'objet d'aucun traitement spécifique à l'exception de quelques arbres, à peine remarquables face aux haies et arbres imposants qui enserrant le château de Bosgouët, de l'autre côté de la voie :



Comme sur l'autre tronçon, des aménagements de sécurité ont été effectués pour faciliter l'accès à la résidence Beau-Soleil et réduire la vitesse des automobilistes. Toutefois, ce carrefour reste éloigné du panneau d'agglomération et seul le feu tricolore joue un vrai rôle de « ralentisseur » au sein de ce groupe bâti, mais il reste source de nuisances sonores à proximité immédiate des habitations :



Le Village est aussi accessible par :

- **la rue du Village**, au Sud, où l'entrée du Village est aussi matérialisée par un panneau d'agglomération rouge et blanc. La vitesse est donc limitée à 50km/h sur cette voie étroite, bordée de talus planté. Un marquage au sol et une signalétique particulière ont été mis en place pour annoncer la proximité de l'école.
- **la route de Honguemare**, au nord, où la vitesse est limitée à 30 km/heure du fait des nombreuses habitations environnantes. Des aménagements ont également été réalisés pour freiner la vitesse des automobilistes. Il est aussi possible de constater que la limite avec l'espace agricole est parfaitement marquée.



Outre ces « entrées de ville », l'accès au territoire le long de la RD675 est aujourd'hui matérialisé :

- À l'est, par un rond-point, permettant d'assurer la jonction entre la RD675 et la déviation de la RD313, support du développement des zones d'activités dans cette partie du territoire :

L'îlot 5 du Parc d'Activités du Roumois sur la commune de BOSGOUËT



La zone d'activités en limite de la Trinité de Thouberville :

- À l'ouest, par le pont de l'autoroute, qui est une limite franche sur le territoire en isolant les zones d'activités des tissus urbanisés de La Trinité de Thouberville :



Les extrémités du territoire, le long de la RD675, présentent ainsi une vocation économique affirmée. Si le Parc d'Activités du Roumois a fait l'objet d'aménagements particuliers visant à assurer l'intégration de cet espace au sein des paysages naturels et bâtis avoisinants, celle de la Trinité de Thouberville a davantage d'impact malgré le dévers formé par la voie.

Le traitement des entrées de « ville » représente un enjeu majeur en termes de valorisation du territoire dans la mesure où il s'agit de la première séquence du Village que l'on rencontre. Les espaces concernés sont à la fois des « lieux de transition », notamment entre le secteur urbanisé et le paysage rural qui l'entoure et des « lieux en devenir » puisqu'ils sont souvent les plus exposés aux enjeux du développement urbain. Il importe donc de concilier ces deux objectifs et de faire du paysage un outil d'intégration urbaine : contenir le développement du Village au sein de la trame bocagère existante ou recomposer des interfaces de qualité si des extensions étaient envisagées.

2.4.2.3.2 Les espaces publics

Le Village comprend un noyau central, forgé autour de l'**Eglise**, où se concentrent notamment les équipements (salle communale, mairie, école et église) et les services à la population (transport scolaire, container pour le recyclage des déchets, panneaux d'information, parc de stationnement...). Sa position centrale sur le territoire lui permet d'être une zone de passage et d'échange, ce qui contribue notamment à la pérennité des équipements et services existants.

Toutefois, cet espace public ne fait l'objet d'aucun aménagement particulier permettant de valoriser le patrimoine présent. Le cœur du Village ne fait ainsi figure que de « simple » carrefour routier dont le surdimensionnement n'est pas exploité pour d'autres usages ou d'autres fonctions de desserte (piétons, stationnement...) :



Un traitement approprié de cette voie, dans la continuité des espaces avoisinants, a récemment été effectué de manière à en assurer la valorisation. A proximité immédiate, une partie des terrains communaux a été aménagée et l'autre, prise sur le parc du château avec lequel les liens sont étroits, a été conservée comme réserve foncière.

Elle est utilisée lors des manifestations locales.



Le traitement des espaces publics participe activement à la qualité du cadre bâti, à la mise en valeur du patrimoine bâti et identitaire de la commune et à « l'ambiance » des lieux. Il convient à ce titre de prévoir les conditions nécessaires à la préservation et à la mise en valeur du cœur de Village, principal support du dynamisme et de la vie locale.

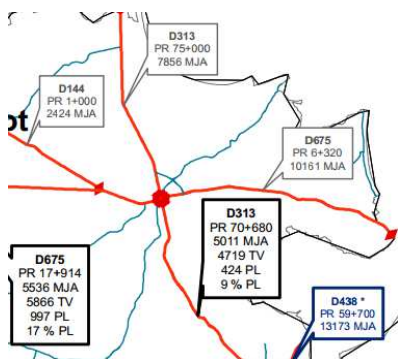
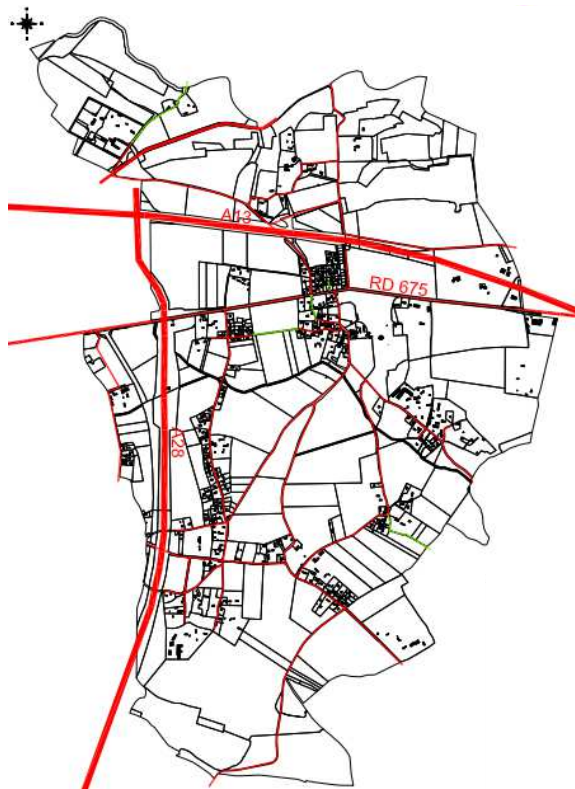
2.4.3 La desserte du territoire

2.4.3.1 Les supports de mobilité des habitants

2.4.3.1.1 La structure viaire

L'implantation du bâti est fortement dépendante de la structure viaire, qui assure à la fois la desserte des constructions et les déplacements de la population. Elle est relativement bien hiérarchisée sur le territoire communal dans la mesure où 3 types de voies sont identifiables selon la fonction qu'elles ont et leurs caractéristiques techniques. D'une manière générale, les deux vont de pair : plus la circulation est importante, plus la voie est large. Toutefois, aucun point noir (10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves sur 850 mètres de chaussée) ou zone d'accumulation d'accident (5 accidents corporels sur 400 m) n'ont été recensés par la Direction Départementale du Territoire et de la Mer sur le territoire communal.

La voiture a ainsi une place prépondérante dans les déplacements de la population de BOSGOUËT en raison de ce réseau routier développé et hiérarchisé.



Carte de trafic 2010 – Site du CG27

La commune est traversée par trois grandes infrastructures de portée régionale, voire nationale (A13, A28, et RD675) à l'origine de flux importants qui viennent se mêler à la circulation locale :

- 36 256 véhicules par jour en 2003 sur l'A13 ;
- 10 161 véhicules par jour en 2010 sur la RD675 ;
- 1 660 véhicules par jour en 1999 sur la RD 97 ;

Ces voies sont classées route « à grande circulation » et font ainsi l'objet d'un classement au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

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

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



Les voies de transit :

- **un axe de transit régional : l'A13**, qui ne peut toutefois pas être emprunté sur le territoire communal, mais à proximité immédiate avec l'échangeur de Bourg-Achard qui permet de se rendre sur Paris ou sur Caen. Cette infrastructure crée une véritable césure et ne peut être traversée qu'à une reprise, au niveau de la route de Honguemare, par le biais d'un ouvrage qui enjambe l'infrastructure depuis lequel de larges vues se dégagent sur cette vaste emprise routière :



L'intégration paysagère de cette infrastructure n'est pas toujours satisfaisante dans la traversée du territoire, notamment à l'Est du Village, au niveau des aires de repos, équipement complètement clos et très ouvert sur le grand paysage :



- **un axe de transit régional : l'A28**, qui permet de se rendre sur Bordeaux, mais qui ne peut toutefois être emprunté sur le territoire communal, alors qu'une partie de l'échangeur y est situé. Si cette infrastructure crée une nouvelle césure sur la commune, son intégration paysagère a été nettement plus soignée que celle de l'A13 et ses nuisances, qu'elles soient sonores ou visuelles, ont nettement été diminuées. Cependant, la circulation sur cette voie reste faible en comparaison de celle de l'A13.



- **un axe transversal de transit : la RD675**, dont le rôle de desserte est important sur le territoire communal au niveau du Village. Principale porte d'entrée, ses abords ne font pas l'objet d'un aménagement particulier à l'exception de la traversée du Village et de son intersection avec l'entrée de la zone d'activités de l'A13 où un tourne à gauche a été réalisé :



Ce maillage routier est complété par la RD91, au niveau du vallon de l'Aubryère. Elle permet notamment de relier Bourg-Achard à la vallée de Seine pour rejoindre Yville sur Seine et le bac de Jumièges.



Les axes de desserte locale :

D'une manière générale, les voies communales assurent la desserte du territoire et les liaisons entre les différents groupes bâtis depuis les axes départementaux. Elles convergent toutes vers le Village ou vers les communes avoisinantes, comme Bourg-Achard avec laquelle la commune entretient des liens privilégiés. Parmi ces dernières, deux jouent un rôle certain dans la desserte du territoire :

- **La route de Bourg-Achard** : Il s'agit du seul axe routier « Est-Ouest » offrant une alternative à la RD675 en permettant de relier Bourg-Achard et le Village, via la rue du Haut-Bosgouët, depuis laquelle les vues sont nombreuses sur le Village et son château. A ses abords, l'urbanisation est peu développée, mais de nouveaux projets ont été récemment autorisés à proximité dans la continuité des constructions existantes du fait de dispositions favorables au sein du Plan d'Occupation des Sols encore en vigueur.
- **La rue Guy de Milleville** : il s'agit d'un axe routier permettant de relier la RD675 à la Route de Bourg-Achard qui remplit des fonctions de transit et de desserte, puisque l'urbanisation s'est développée le long de cet axe.



Ainsi, les accès directs privatifs se sont multipliés, ce qui peut accentuer l'insécurité routière d'autant plus que le carrefour avec la RD675 n'est pas aménagé. Toutefois, la vitesse est limitée à 50km/h sur tout son linéaire.

D'un point de vue fonctionnel, elle permet également aux habitants de ce secteur, via la rue Charles Letellier de rejoindre le Village, mais en l'absence de tout cheminement piéton sécurisé sur ce parcours, ces déplacements s'effectuent aujourd'hui exclusivement en automobile...

Le réseau secondaire :

Le réseau secondaire de desserte se constitue de petites voies communales dont la seule fonction est de desservir les groupes bâtis existants et d'assurer leur jonction avec le Village ou les axes principaux de transit. Sur le territoire communal, ce réseau est particulièrement bien maillé puisque les voies en impasse restent peu nombreuses, malgré les césures créées par les autoroutes, à l'exception de quelques cas particuliers comme à Malmain ou le long de la rue Guy de Milleville (impasse du Pré aux Bœufs, impasse Gabriel Cousin, Impasse de la Cavée).

Le réseau routier répond parfaitement aux besoins de mobilité de la population même s'il est possible de constater quelques dysfonctionnements : l'intersection entre la rue Guy de Milleville et la RD675, l'absence d'aménagement des parties terminales des voies en impasse, l'élargissement de certaines voies communales... Certains secteurs restent isolés (L'Aubryère, l'Automne...) notamment au Nord de l'A13 qui, malgré la présence d'un franchissement, crée une véritable césure sur le territoire communal.

Il importe ainsi d'intégrer les problématiques de sécurité routière et de desserte sous les angles du développement urbain et de la réduction de la circulation automobile au sein du PLU.

2.4.3.1.2 Les transports collectifs

La commune est notamment concernée par la ligne de bus régionale empruntant la RD675 : ligne Pont-Audemer/La Chouque via Bourg-Achard et ligne Rouen/Pont-Audemer. Elle dispose d'un point d'arrêt au Village. Toutefois, cette ligne de bus reste peu utilisée du fait d'une faible fréquence et de temps de parcours parfois allongés : des problématiques récurrentes en zone rurale, auxquelles se conjuguent sur BOSGOUËT des difficultés d'accès. En effet, il n'est pas possible de stationner un véhicule, ni même un cycle aux abords de la voie, ce qui n'incite pas les habitants à utiliser ce mode de transport.

Il existe également plusieurs lignes de ramassage scolaire afin de pouvoir diriger les enfants de la commune vers le collège de Bourg-Achard. Un circuit est établi chaque année par la Communauté de Communes en fonction des besoins. Aujourd'hui, cinq arrêts sont présents sur le territoire communal : le Village, Saint-Gilles, la Goussinière, les Gobelins et les Landriers. Seuls les Longuemares, Malmain et la partie Nord du territoire communal ne sont pas desservis par les transports.

Le Village et Beau Soleil sont les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs et pourraient être capables de développer des intermodalités (bus, covoiturage, liaisons douces...) sous réserve de certains aménagements, notamment au centre du Village (stationnement sécurisé pour les cycles, par exemple...)

2.4.3.1.3 Les liaisons douces

Les chemins piétons sont très peu nombreux notamment sur le plateau agricole en raison notamment du remembrement et de la forte pression de la céréaliculture. Sur la zone de frange bocagère, dans le vallon de l'Aubryère, quelques sentiers irriguent les espaces naturels dont un sentier de grande randonnée. Ce secteur reste apprécié pour les promenades dominicales.

Seules des voies routières permettent de relier les différents groupes bâtis, mais la rue Charles Letellier joue un rôle structurant important en étant l'itinéraire privilégié entre l'urbanisation de la rue Guy de Milleville, avec la résidence Saint-Gilles notamment, et les équipements du Village. Elle est étroite et sa chaussée est peu traitée. Elle offre de larges perspectives sur le paysage.



La rue Charles Letellier : un support des modes de déplacement doux entre le Village et l'urbanisation de la rue Guy de Milleville

Source : Google Maps-Prise de vue Août 2013

Au sein des lotissements, seule une sente a été maintenue dans la résidence Beau Soleil. Celle-ci permet d'avoir un accès direct à l'offre de transports et aux équipements de la commune :



Source : Google Maps-Prise de vue Août 2013

Aujourd'hui, il n'existe aucune liaison douce entre les divers groupes bâtis de la commune et les pôles de centralité identifiés à l'exception de la Rue Charles Letellier et de la Sente Beau Soleil.

2.4.3.2 La desserte en réseaux

En zone rurale, le coût des réseaux est un budget important pour une collectivité notamment lorsqu'il ne répond à aucune logique de développement et qu'il ne sert bien souvent que des intérêts privés.

D'une manière générale, les extensions et les renforcements se sont toujours effectués au fur et à mesure des besoins, à l'exception des hameaux plus excentrés, peu constitués, sur lesquels la municipalité n'a pas forcément souhaité investir. En effet, un renforcement calibré pour une dizaine d'habitations alors qu'il ne bénéficiera au final qu'à une ou deux habitations n'est pas un investissement forcément très judicieux. L'élaboration du PLU présente alors un enjeu majeur pour la commune qui pourra ainsi assurer une gestion rationnelle de ses équipements sur le long terme, planifier ses investissements au regard du projet de territoire mis en place et éventuellement, définir une fiscalité de l'urbanisme appropriée.

2.4.3.2.1 Le réseau d'électricité

Concernant le réseau électrique, aucun problème (majeur) de chute de tension n'a été identifié sur la commune. Si le Village, le secteur bâti de la rue Adolphe Coquelin et les secteurs d'activités sont parfaitement desservis, le Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) a précisé pour les autres secteurs de la commune que :

- Sur le secteur de Beau Soleil, l'impasse de Beau Soleil est faiblement desservie dans la mesure où elle est encore alimentée par une ligne Basse Tension en fils torsadés. Il sera donc nécessaire de refaire la ligne et de créer un nouveau départ depuis le transformateur existant si une extension de l'urbanisation était envisagée dans ce secteur ;
- Sur le secteur des Longuemares, il existe une ligne basse tension en terrain privé. Il sera ainsi nécessaire de prévoir, selon les projets qui seront présentés sur ce secteur, une simple extension du réseau EDF ;
- Sur le secteur des Landriers, le transformateur existant est à 95% de charge. Pour toute nouvelle construction, il faut prévoir un renforcement c'est-à-dire le remplacement du transformateur de 100 KVA existant sur poteau par un transformateur de 160 KVA sur poteau. Quel que soit le nombre de terrains projetés, il sera nécessaire de faire ce renforcement à plus ou moins long terme dès la première construction ;
- Sur le secteur des Gobelins, le réseau est présent et suffisant le long de la Route de la Londe, mais qu'il conviendra de prévoir une extension le long de la Rue de la Pierre Tournante, si de nouvelles constructions étaient prévues dans ce secteur ;
- Sur le secteur de Malmain, l'électricité Basse Tension est présente dans la rue, mais le transformateur est éloigné du groupe bâti. Celui-ci n'est pas saturé, puisqu'il est à 27% de charge, mais cette situation pourrait conduire à des chutes de tension en fin de réseau si plusieurs constructions y sont implantées ;
- Sur le secteur de la Goussinière, il sera impératif d'implanter un nouveau transformateur si la totalité de la zone constructible du POS est maintenue ;
- Sur le secteur des Honguemarettes, les deux transformateurs existants, implantés aux extrémités de la rue Guy de Milleville, sont éloignés. De fait, selon le nombre de constructions projetées dans ce secteur, un renforcement serait à prévoir sur le long terme ;
- Sur le secteur du Pré aux Bœufs/Saint-Gilles, il sera nécessaire, pour une trentaine de terrains à bâtir supplémentaire, d'ajouter un petit transformateur, car celui existant est à 70% de charges. Il sera donc bientôt saturé.

2.4.3.2.2 Le réseau d'eau potable

La commune est alimentée par une conduite de diamètre 200, implantée sous la RD675, depuis laquelle sont notamment desservis l'ensemble des secteurs situés au sud de l'A13.

Si le Village, le secteur bâti de la rue Adolphe Coquelin et les secteurs d'activités sont parfaitement desservis, le Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN) a précisé pour les autres secteurs de la commune que :

- Sur le secteur de Beau Soleil et notamment le long de l'impasse de Beau Soleil, la conduite est ancienne et implantée en terrain privé. De plus, les branchements existants sont en plomb et ils devraient être changés prochainement. Il serait ainsi nécessaire de changer la conduite, de prévoir un diamètre 100 pour assurer la défense incendie et de la replacer sous la voie publique ;
- Sur le secteur des Longuemares, une conduite d'eau potable est présente sous la voie de desserte, mais ce secteur n'est pas desservi en défense incendie par le réseau existant, sa capacité étant limitée. Toutefois, il existe une réserve au sein de la cour de ferme ;
- Sur le secteur des Landriers, une conduite d'eau est présente, mais en terrain privé. Il faudra certainement ramener la conduite, selon le projet qui sera proposé, sous la voie publique sachant que la défense incendie ne peut être assurée par le réseau et qu'il n'existe pas de réserve ;
- Sur le secteur des Gobelins, la conduite passe sur la Route de la Londe et dispose d'une capacité suffisante. Toutefois, le long de la Rue de la Pierre Tournante, il n'existe aucun réseau. La défense incendie n'est pas assurée dans ce secteur, mais une mare aurait été identifiée au sein de la ferme du Mesnil ;
- Sur le secteur de Malmain, la conduite passe sur la voie de desserte, mais il n'existe pas de défense incendie. Toutefois, une borne pourrait être installée au carrefour de la Route de Bourg-Achard.
- Le secteur de la Goussinière est l'un des secteurs les mieux desservis de la commune puisqu'il existe une conduite de 150 le long de la Route de Bourg-Achard ainsi que dans la rue qui conduit à l'A28 (délaissé de la voie communale dans laquelle le réseau d'eau a été maintenu). De fait, la capacité du réseau est suffisante et la défense incendie est également assurée.
- Sur le secteur des Honguemarettes et de Saint-Gilles, la conduite 100 présente sous la voie est suffisante pour alimenter tout ce secteur et permettre la création d'une borne incendie qui fait aujourd'hui défaut.

Le gestionnaire du réseau a également indiqué la présence de nombreuses conduites sur des terrains privés, alors grevés de servitudes qui peuvent nuire à la réalisation de certains projets, si le déplacement de la conduite peut difficilement être mis en œuvre. Il faut donc rester vigilant dans ce cas.

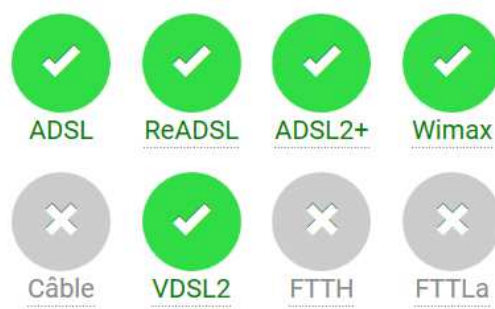
2.4.3.2.3 L'assainissement

Depuis 2014, certains secteurs de la commune sont desservis par le réseau d'eaux usées et notamment le Village, Beau Soleil et l'ensemble de la rue Guy de Milleville. Il conviendra de privilégier en priorité l'urbanisation dans les secteurs les mieux desservis.

La définition du projet communal devra tenir compte des éventuelles difficultés rencontrées sur les réseaux en cas d'urbanisation avérée et prendre les mesures nécessaires pour y remédier si la constructibilité des terrains concernés était acquise. D'une manière générale, il conviendra de privilégier les secteurs bâtis les mieux desservis que ce soit en électricité, en eau potable ou en assainissement dans une logique de développement durable et de préservation des ressources.

2.4.3.3 La desserte numérique du territoire

La desserte numérique du territoire communal reste convenable puisqu'il n'y a pas de couverture en bas débit. BOSGOUËT dispose des technologies ADSL, ADSL2+, VDSL2 ce qui ne signifie pas toutefois que toutes les lignes téléphoniques sont éligibles à l'ADSL/VDSL2. En effet, au sein d'une même commune, on trouve en effet de nombreuses inégalités d'accès à Internet haut-débit, notamment pour les débits et l'éligibilité à la TV par ADSL.



Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement est raccordé et des caractéristiques de la ligne téléphonique. Or, il n'existe pas de nœud de raccordement ADSL sur BOSGOUËT. Les lignes téléphoniques des habitants sont raccordées au central de Bourg-Achard :

Code	Nom	Localisation	Nombre de lignes	Dégroupage
BGA27	BOURG ACHARD	BOURG ACHARD	3800	4 opérateurs

En ce qui concerne la fibre optique, la commune ne dispose pas (encore) de réseaux FTTH ou FTTLA, mais le Conseil Général envisage d'ici 2025 un FTTH¹⁶ pour chaque foyer Eurois. En effet, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) recommande notamment de compléter le réseau actuel de fibre optique, support indispensable du THD (Très Haut Débit).

A BOSGOUËT, certains fournisseurs d'accès commercialisent des forfaits Internet haut-débit via un réseau WiMax (technologie hertzienne / ondes radio).

Dans une logique de développement durable, le PLU devra tenir compte de la desserte numérique du territoire.

¹⁶ Fiber To The Home : technologie consistant à amener la fibre optique jusqu'au foyer

3.1 Synthèse des enjeux

3.1.1 Les enjeux de territoire

3.1.1.1 Des enjeux de développement résidentiel et économique en lien avec la localisation stratégique du territoire :

Une croissance résidentielle à maîtriser et encadrer :

Une croissance résidentielle qui a notamment contribué au cours de la dernière décennie au déséquilibre de la structure urbaine du territoire communal, le Village n'étant plus le pôle principal d'habitat au détriment d'un nouveau pôle d'attractivité émergent : la Rue Guy de Milleville ;

Un potentiel de développement économique à exploiter :

La commune jouit d'une certaine centralité et d'un positionnement stratégique par rapport aux infrastructures de transport lui permettant de s'inscrire dans la logique de développement économique qui émerge aux abords de l'A13 depuis plus d'une décennie ;

Une morphologie urbaine et une organisation spatiale à préserver :

La commune s'est toujours organisée autour de son Village et de ses hameaux, même si l'urbanisation effectuée au cours de la dernière décennie, fortement influencée par la localisation des voies de communication et la desserte en réseaux, a contribué à l'étalement urbain qui a parfois conduit à la banalisation de certains groupes bâtis.

Il importe de préserver la structure originelle du territoire et de tenir compte des enjeux divergents de chaque groupe bâti au regard de leur localisation, de leur structure et des enjeux de préservation qu'ils présentent :

- un village particulièrement contraint qui s'est étendu sous forme pavillonnaire de l'autre côté de la RD675 malgré la proximité de l'A13 ;
- des pôles proches des carrefours de desserte comme le Pré aux Bœufs (RD675) ou La Goussinière (Rue de Bourg-Achard) et parfaitement reliés au Village, desservis par la Rue Guy de Milleville, nouvel axe de développement majeur de la commune ;
- des hameaux ou groupes bâtis isolés, notamment au sud de l'A13, au sein desquels demeurent quelques possibilités de comblement dans la continuité de l'urbanisation amorcée ;

Une réflexion à engager sur les circulations douces et la desserte du Village pour apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population :

A partir du réseau de sentes piétonnes existantes, une réflexion autour du développement des pratiques de mobilité durable peut être engagée sur l'ensemble du territoire communal de manière à mieux relier les pôles d'habitat au Village ;

Une politique de développement résidentiel à mettre en relation avec le niveau de desserte de la commune et la capacité de ses équipements :

La commune est dotée d'une école de deux classes qui participe activement à la vie locale et à l'attractivité communale. Le maintien de celle-ci nécessite un apport régulier et permanent d'enfants à scolariser que la seule rotation de la population au sein du parc de logements ne permet de satisfaire malgré 20% de logements locatifs... Il importe ainsi de réguler la croissance démographique au cours de la prochaine décennie ;

Une consommation foncière excessive à réduire :

Près de 45 hectares d'espaces naturels ont été consommés au cours de la dernière décennie dont ¼ par le développement résidentiel qui doit être réduit ;

Un développement de l'urbanisation fortement contrarié par la présence de risques et de nuisances :

Le territoire communal étant concerné à la fois par des risques naturels (multitude d'indices de cavités souterraines) et technologiques, les possibilités de développement résidentiel peuvent être limitées dans l'attente d'une meilleure connaissance de l'aléa en application du principe de précaution. De plus, des mesures devront être prises pour limiter l'exposition de la population aux différentes nuisances identifiées (nuisances sonores...)

3.1.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du cadre de vie et de la vocation agricole de la commune

Les secteurs de haute sensibilité écologique et paysagère : le vallon de l'Aubryère et la lisière boisée de la Forêt de la Londe :

La présence de ces milieux implique une gestion raisonnée de l'urbanisation de manière à préserver le dynamisme écologique communal et la biodiversité qui le caractérise. Ces espaces confèrent également un cadre paysager et environnemental de grande qualité à l'origine de l'attractivité résidentielle de la commune ;

Les corridors écologiques de la matrice éco paysagère :

En assurant les liens paysagers et hydrauliques du plateau et de la vallée, ces espaces jouent un rôle fonctionnel décisif sur les équilibres généraux de ces deux milieux. Ils sont à l'origine de vastes coupures « vertes » qui structurent fortement le territoire communal en délimitant les principaux groupes bâtis, mais ils restent aujourd'hui menacés par la pression de l'urbanisation ;

La trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal

Une ressource en eau à préserver :

Outre l'intérêt écologique du fossé communal, celui-ci doit également protéger de toute forme d'urbanisation à ses abords immédiats pour éviter toute source de pollution qui pourrait nuire à la ressource en eau, de même dans le périmètre de protection du captage des Varras ;

Un territoire à forte vocation agricole :

Avec 9 corps de ferme identifiés et 65% du territoire voué à l'agriculture, cette activité reste prédominante sur le territoire communal ;

Un patrimoine bâti emblématique et identitaire :

L'église, le château d'Automne et le château de BOSGOUËT ont notamment été identifiés puisqu'ils forgent l'identité de la commune, ainsi que l'ensemble du patrimoine bâti identifié et disséminé sur l'ensemble du territoire ;

3.1.2 Les enjeux des groupes bâtis

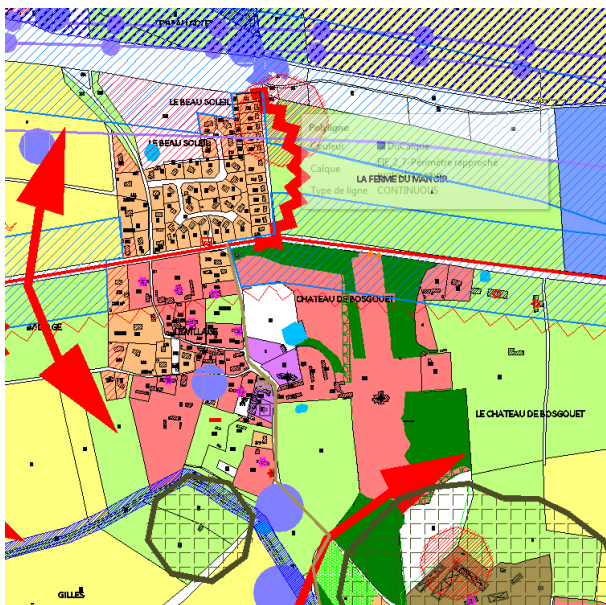
Compte-tenu de la vocation résidentielle et économique de la commune, il convient de distinguer les groupes bâtis répondant à chacune d'entre elle, les enjeux étant divergents.

3.1.2.1 Les groupes bâtis à vocation résidentielle

3.1.2.1.1 Le Village

Description et enjeux du groupe bâti :

Le Village se compose de deux entités bâties distinctes situées de part et d'autre de la RD675 : Le Village au Sud et le Beau Soleil au Nord, extension pavillonnaire du secteur traditionnel amorcée dans les années 60/70.

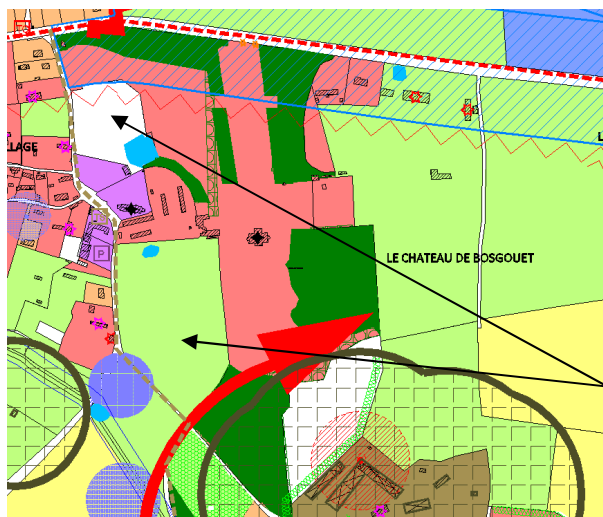


D'une manière générale, ce secteur est particulièrement contraint en raison de la présence de l'A13 au Nord, d'une activité agricole au sud et de vastes coupures « vertes » à l'Est et à l'Ouest qui permettent d'avoir une large vue sur les espaces naturels de la commune depuis la RD675. En effet, entre le Village et la résidence Saint-Gilles, tout le paysage « ondulé » de la commune se découvre... Les possibilités de densification y sont limitées...

Le secteur du Village se caractérise par un habitat traditionnel, qui a été légèrement densifié au fil des ans, tout en conservant son esprit d'antan. Il dispose d'un parcellaire non homogène (entre 800 m² et 6000 m²) et d'une vocation de centralité affirmée en présence des équipements structurants du territoire (mairie, école, salle, église...).

Il est desservi par un seul axe, la Rue du Village (Voie communale n°805) qui isole la partie patrimoniale du Village (église et château) de sa partie « habitée ». Les voies transversales sont en impasse ou non revêtues mais jouent un rôle important dans les itinéraires de liaison douce, comme la rue Charles Letellier. Il bénéficie d'une desserte par les transports en commun (ligne de bus sur la RD675) et des transports scolaires. Finalement, l'église et le Château sont des points de repères fortement emblématiques et identitaires de la commune : ils sont visibles depuis de nombreux points de vues. En effet, du fait de l'implantation du Village en crête, l'avant-plan (écran bocager assurant l'insertion du groupe bâti tout en dégagant des perspectives sur l'église et le château) est sensible. Les constructions qui s'y implanteront auront un fort impact paysager... Pour autant, toute cette partie est aujourd'hui constructible au sein du POS, même si une vaste partie est « gelée » par la présence d'un emplacement réservé.

Au cours de la dernière décennie, une amorce d'extension pavillonnaire a été concédée à l'Ouest et au Sud, sur les franges les plus sensibles du Village d'un point de vue paysager. En effet, si une telle dynamique était poursuivie, elle pourrait remettre en cause les qualités intrinsèques de la commune, à savoir la « coupure verte » qui permet d'admirer le paysage de BOSGOÛËT et « l'avant-plan » du Village, un écran de verdure et de bocage qui assure l'intégration des constructions et son cadre naturel, agrémenté du château en arrière-plan...



Le Château et son parc confèrent un cadre de verdure exceptionnel à l'Est du Village, une coulée verte et boisée, également source de biodiversité. Le long de la Rue du Village, subsistent des terrains acquis par la municipalité et un herbage, plus au sud, zone tampon entre l'habitat du Village et le château, permettant notamment d'assurer les larges vues qui se dégagent sur ce dernier...

Si la préservation du parc du Château semble évidente, ce n'est pas le cas de l'herbage et des terrains municipaux... Le terrain communal est ouvert lors des manifestations locales quelques jours dans l'année.

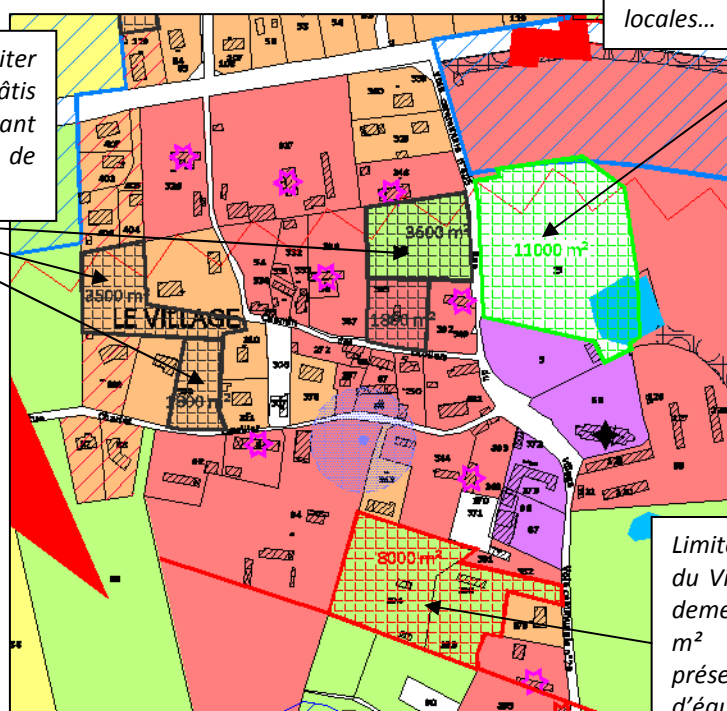
Le secteur de Beau Soleil, implanté de l'autre côté de la RD675, correspond à l'extension pavillonnaire du Village. Il se caractérise par un parcellaire homogène, de l'ordre de 1000 m² environ et des constructions assez souvent standardisées et représentatives d'une époque spécifique. En effet, ce secteur a été urbanisé par une succession d'opérations d'aménagement d'ensemble qui se superposent les unes aux autres sans réelle cohérence dans les trames et les liaisons : d'Est en Ouest, on retrouve une rangée de constructions typiques des années 60/70 avec sous-sol semi-enterré, puis un lotissement des années 80 avec des voies courbes et en impasse à l'origine de configurations parcellaires complexes, puis la présence d'un bâti individuel opéré au coup par coup... La partie Est, c'est-à-dire la rangée de constructions des années 70, est isolée et indépendante du reste du bâti. Elle est desservie par une voie en impasse dont la partie terminale a été récemment aménagée par la commune.

Ce secteur est particulièrement contraint en étant circonscrit par l'A13 et la RD675 du Nord au Sud, mais il demeure malgré tout attractif. Il bénéficie d'une desserte par les transports en commun, d'une liaison douce vers le Village et ses équipements et d'un accès routier aménagé depuis la RD675. Ce secteur dispose ainsi de nombreux atouts malgré les risques (marnières) et les nuisances qui y sont recensées... D'ailleurs, un lotissement a récemment permis la création de neuf nouvelles habitations le long de l'A13.

Réceptivité des tissus urbanisés :

Environ 10 700 m² à exploiter au sein des espaces bâtis existants, mais nécessitant parfois des subdivisions de propriété ...

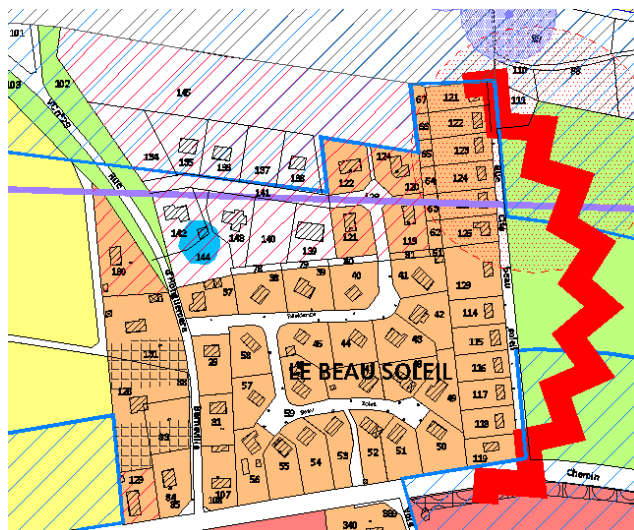
Terrain communal acquis sur le Parc du château réservé jusqu'à présent aux manifestations locales...



Limite de l'urbanisation actuelle du Village à l'avant de laquelle demeure un potentiel de 8000 m² environ destiné jusqu'à présent à l'extension du pôle d'équipements de la commune

S'il reste quelques possibilités de densification sur le secteur du Village, toutes celles existantes sur Beau Soleil ont été exploitées au cours de la dernière, puisque l'ancienne zone NAA, située au nord, le long de l'A13, a été totalement équipée et commercialisée.

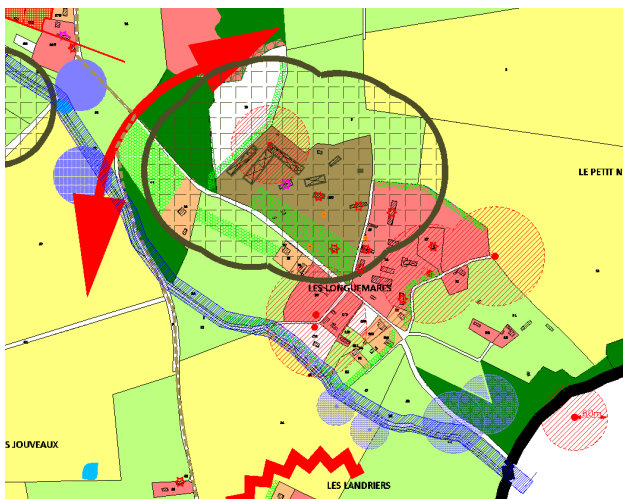
S'il est vrai qu'il demeure quelques vastes propriétés, leur configuration ne peut permettre la création de nouveaux logements sans un remaniement parcellaire et une forte volonté des propriétaires à s'entendre... De fait, la surface pouvant ainsi être dégagée n'a pas été retenue dans le potentiel de densification.



Quelques terrains nus demeurent au sein du Village comme le terrain communal situé à côté du presbytère ou celui édifié du vieux bâtiment et quelques parcelles bâties pourraient être morcelées pour être densifiées. Les capacités de densification sont estimées à 1 hectare, soit un potentiel de 13 logements au regard des données du SCoT du Roumois, sans prise en compte d'une éventuelle rétention foncière.

3.1.2.1.2 Les Longuemares

Description et enjeux du groupe bâti :



Constitué essentiellement de corps de ferme, en activité ou non, « Les Longuemares » est un hameau à forte vocation agricole, qui est implanté dans la continuité du Village, duquel il est séparé par le parc du château, qui constitue à ce titre une coupure d'urbanisation indéniable.

Egalement situé sur la crête du Vallon des Jouveaux, une frange arborée au sud de la principale voie de desserte assure l'insertion des constructions, notamment depuis Les Landriers où se dégage un large point de vue. Si sa structure bâtie et routière ne revêt aucune discontinuité, ce hameau peut quand même être scindé en deux parties distinctes du fait de vocations différentes...

La partie Ouest se caractérise par un bâti distendu le long de la voie de desserte qui sert de limite franche entre d'une part l'amorce d'une urbanisation pavillonnaire au sud et d'autre part un corps de ferme en activité, constitué de multiples bâtiments traditionnels au nord. Ce dernier génère un périmètre de protection agricole de 100 mètres qui bloque toute possibilité de développement et de densification dans ce secteur. A la suite de cette exploitation, une seconde ferme regorge également de bâtiments traditionnels.

Si le périmètre de protection agricole gèle une bonne partie de ce secteur, il n'en demeure pas moins que 7 bâtiments ont été recensés comme pouvant être réhabilités et transformés en habitation. Toutefois, les contraintes demeurent nombreuses au regard de la présence de multiples cavités souterraines, du périmètre de protection agricole et d'une faible desserte. Les enjeux de développements y sont nuls et le potentiel de réhabilitation ne pourra pas être exploité pleinement...

La partie Est se caractérise par un bâti distendu, plutôt traditionnel, et une topographie plus accidentée qui permet l'écoulement des eaux vers le fossé communal situé en contrebas. Si quelques constructions pavillonnaires ont été implantées sur un versant du vallon, les voies restent de très faible largeur. Ce secteur bocager, encore préservé, sert de transition avec le plateau agricole et s'apparente à un corridor écologique. Un massif boisé est aussi présent en limite communale. Finalement, trois indices de cavités souterraines ont été identifiés et deux bétoures.

Ce secteur est ainsi soumis à de forts enjeux paysagers et environnementaux et dispose d'une faible desserte. Isolé aux portes du territoire communal, les enjeux de développement y sont inexistantes et le potentiel de réhabilitation est faible...

Réceptivité des tissus urbanisés :

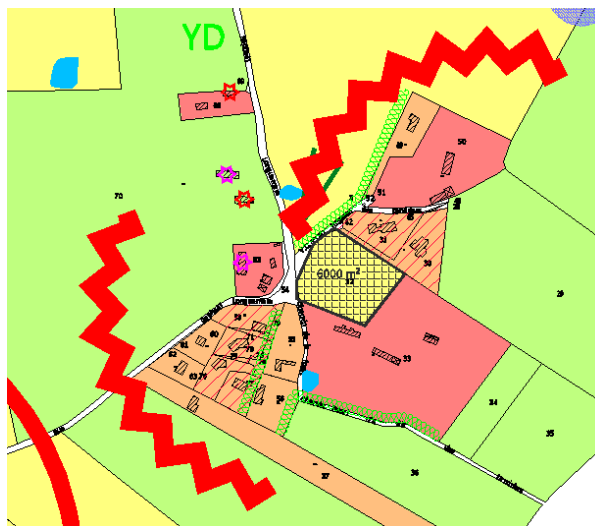
Au regard des enjeux qui pèsent sur ce groupe bâti, aucun potentiel de densification n'a été identifié.

3.1.2.1.3 Les Landriers

Description et enjeux du groupe bâti :

Il s'agit d'un hameau dans lequel trois anciens corps de ferme ont été densifiés au cours de la dernière décennie, malgré une forte sensibilité paysagère, liée à son implantation en crête du Vallon des Jouveaux. Il dispose d'une vue remarquable sur le secteur de Longuemare, implanté sur le coteau opposé. Plus au Sud-Ouest, en frange du plateau, les constructions ont un impact fort en l'absence de végétation bocagère. Un certain patrimoine bâti demeure et des réhabilitations semblent envisageables, notamment dans le corps des anciennes fermes.

Toutefois, ce hameau est desservi par des voies de faible largeur et un renforcement du réseau électrique s'avère nécessaire pour l'implantation de toute nouvelle construction.

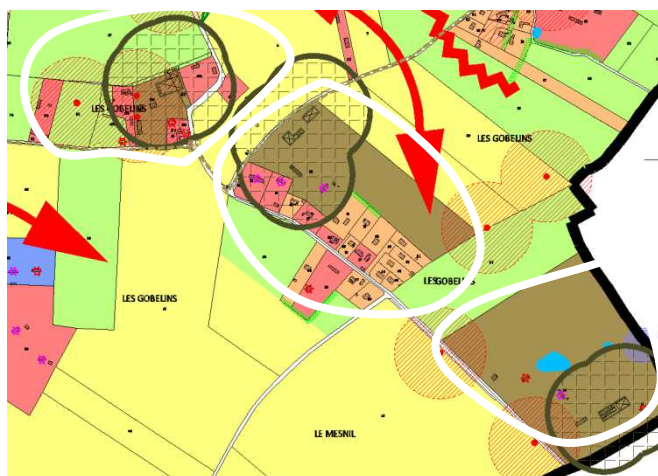


Réceptivité des tissus urbanisés :

Une parcelle de labour de 6000 m² est enclavée au sein de l'urbanisation existante.

Les enjeux de développement sont relativement faibles dans le secteur des Landriers du fait d'une desserte insuffisante (voie étroite, renforcement électrique...) et de forts enjeux paysagers. Toutefois, un potentiel foncier de 0,6 ha pourrait encore être dégagé sans concéder d'extension sur les espaces naturels limitrophes, soit un potentiel de 4 logements au regard des données du SCoT du Roumois, sans prise en compte d'une éventuelle rétention foncière.

3.1.2.1.4 Les Gobelins



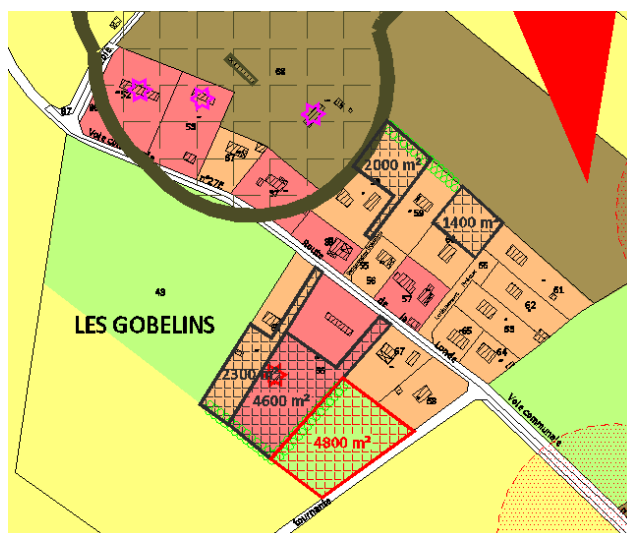
Le secteur des Gobelins est constitué de trois secteurs distincts géographiquement, plus ou moins constitués, mais chacun à forte vocation agricole puisqu'un corps de ferme a été recensé dans chacun d'entre eux.

Si la partie nord est relativement bien desservie par un maillage de voirie complet et les transports scolaires, la partie Sud, située en lisière de la Forêt de la Londe s'avère plus isolée sur le territoire.

La partie Sud du hameau des Gobelins se constitue d'un corps de ferme (ferme du Mesnil) encore en activité, avec de l'élevage, d'où le périmètre de protection agricole de 50 mètres préconisé par la Chambre d'Agriculture. Son bâti est traditionnel, voire remarquable, et des anciens bâtiments en briques pourraient éventuellement être réhabilités. Une construction nouvelle, liée et nécessaire à l'exploitation, a été implantée en amont de la ferme, le long de la voie où elle témoigne toutefois d'un certain mitage du territoire. L'isolement de cette ferme à la lisière de la Forêt de La Londe et son éloignement des groupes bâtis sont deux caractéristiques qui peuvent permettre d'espérer une certaine longévité de l'activité agricole dans ce secteur.

De fait, les enjeux de développement urbains sont inexistant, d'autant plus que ce secteur est concerné par trois indices de cavités souterraines et que sa structure parcellaire est encore non morcelée est préservée... D'ailleurs, le maintien d'herbages à proximité des corps de ferme en activité est un enjeu révélé par le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture.

La partie centrale est isolée des deux autres secteurs bâtis par le maintien de la structure parcellaire d'antan. Un enjeu agricole majeur demeure au Nord Est du groupe bâti, autrefois constitué de maisons traditionnelles aujourd'hui densifiées par une urbanisation récente, qui s'est effectuée au coup par coup ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Ce groupe bâti est parfaitement constitué et inséré au cœur d'une trame bocagère préservée qui assure l'intégration des constructions. Les enjeux paysagers et environnementaux y sont faibles et les risques inexistant. Dans ce secteur, il existe quelques possibilités de densification des terrains déjà bâtis, compte-tenu de superficies largement supérieures à 1500 m², sous réserve toutefois d'un morcellement parcellaire.



Il demeure également une possibilité d'extension sur un herbage situé au sud du hameau, d'une superficie de 4800 m², qui se rattache au plateau agricole avoisinant. Toutefois, cette parcelle ne dispose pas d'accès direct sur la Route de La Londe et devra être desservie par la Rue de la Pierre Tournante, sur laquelle les réseaux sont inexistant. Dans ce cas et sous réserve d'un schéma d'aménagement de zone, une desserte pourrait être envisagée par la propriété limitrophe de 4000 m² où un bâtiment pourrait éventuellement être réhabilité.

En conséquence, ce secteur pourrait être densifié du fait de l'absence de toutes contraintes paysagères ou environnementales, mais il nécessitera des aménagements privés et des extensions de réseau. Son urbanisation aura un impact sur la consommation des espaces agricoles et naturels et ne revêt pas un caractère essentiel au regard de la localisation isolée de ce hameau. Il s'agit d'un vaste herbager rattaché aux espaces agricoles environnants. De plus, il ouvre de larges perspectives visuelles sur la lisière de la Forêt de La Londe, un autre paysage remarquable de la commune.

En conséquence, les seules capacités de densification de cette partie centrale sont de l'ordre de 0.3 ha soit un potentiel de 2 logements au regard des données du SCoT et sans prise en compte de la rétention foncière. Toutefois, au regard de la localisation de ces terrains et d'une desserte difficile (aménagement de voies d'accès privatives, parcellaire en drapeau), ces possibilités de densification ne pourront être pleinement exploitées...

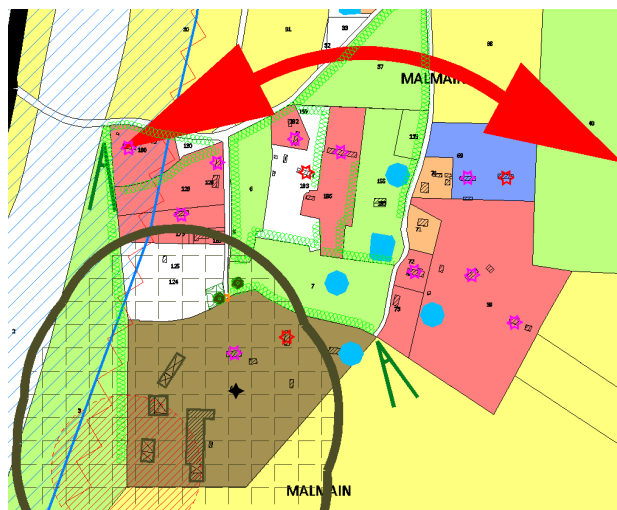
La partie nord est un secteur agricole faiblement constitué et composé uniquement de constructions traditionnelles. Il présente l'un des plus beaux points de vue sur le Village et le Vallon des Nouveaux et le risque d'effondrement est prédominant avec pas moins de quatre marnières recensées... Les enjeux de développement urbain y sont inexistant, mais il demeure un potentiel de réhabilitation du patrimoine bâti que la présence du corps de ferme ne pourra permettre d'exploiter pleinement.

3.1.2.1.5 Malmain

Description et enjeux du groupe bâti :

Il s'agit d'un hameau isolé à l'extrémité sud de la commune et desservi par des voies en impasse. Son bâti est traditionnel et dispersé, ce qui laisse place à de nombreuses possibilités de densification, qui participent toutefois activement à la qualité paysagère de ce groupe bâti. En effet, les herbages et la trame bocagère abondante, associé à un patrimoine bâti diversifié (manoir, chaumières, dépendances agricoles...) confèrent à ce secteur un caractère bucolique et champêtre.

Ce secteur est circonscrit par l'A28 à l'Ouest et le plateau agricole à l'Est. Au Sud, une ferme en activité a été recensée sur laquelle la Chambre d'Agriculture a préconisé un périmètre de protection de 100 mètres. Comme dans le secteur des Gobelins, le paysage est très ouvert sur les franges du plateau agricole et offrent de larges perspectives sur la lisière de la forêt de La Londe. Dans les anciens corps de ferme, quelques bâtiments ont déjà été réhabilités et transformés en habitation et deux pavillons récents sont implantés le long de l'impasse de la Terre à Pot. Une activité de transports est également recensée, mais elle est non destinée à perdurer à cet endroit.

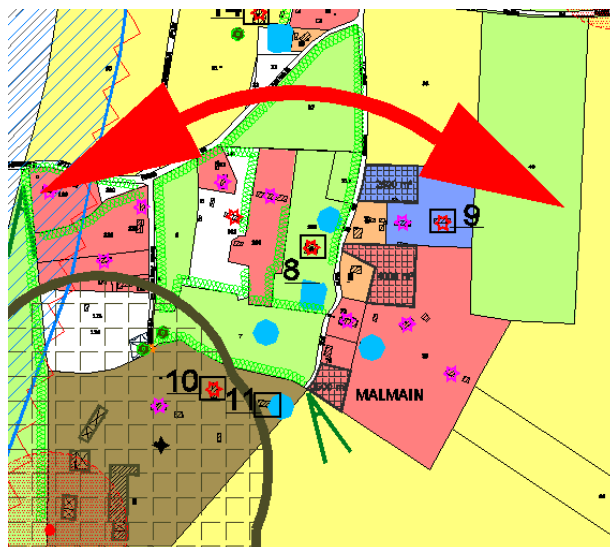


Au Nord, la préservation d'herbages et de labours assurent une large coupure verte avec le secteur de la Goussinière. A cet endroit, les haies bocagères assurent une frange de qualité aux abords du plateau et l'intégration des constructions. Les mares y sont nombreuses ainsi que les vestiges d'une urbanisation ancienne (mur de bauge, dépendances agricoles, arbres remarquables...) notamment sur la partie Ouest autrefois rattachée au Manoir de Malmain. Sur la partie Est, le parcellaire a été morcelé et des constructions nouvelles ont été implantées constituant désormais un front bâti continu le long de l'impasse de la Terre à Pot.

Réceptivité des tissus urbanisés :

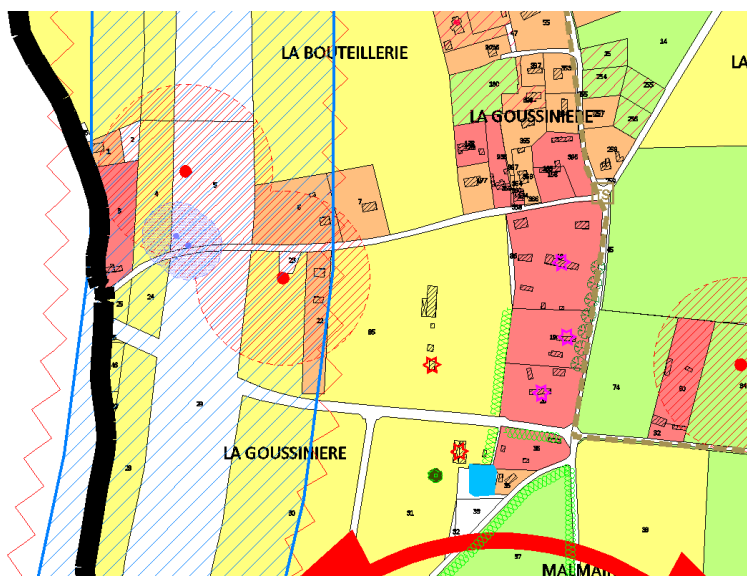
Les possibilités de densification sont très mesurées dans ce secteur, notamment dans la partie Ouest du fait de la présence de nombreuses contraintes de développement et d'un secteur de qualité paysagère et bâtie. Le morcellement des propriétés traditionnelles aurait un impact fort sur la structure d'antan. En termes de potentiel d'extension, les terrains limitrophes à ce hameau disposent d'une forte vocation agricole et des enjeux paysagers demeurent.

Toutefois, le tissu urbanisé et pavillonnaire dispose de quelques possibilités de densification. Des constructions neuves y sont déjà implantées. Il faudra veiller au dimensionnement de ces éventuelles capacités d'accueil, dans la mesure où ce secteur est particulièrement ouvert sur le plateau agricole. De même, il conviendra de ne pas « entamer » la coupure verte existante entre ce secteur et celui de la Goussinière.



Il s'ensuit que les capacités d'accueil qui en résulteront sont très limitées. En s'appuyant sur le bâti existant, des possibilités de densification de l'ordre de 6000 m² pourraient être dégagées tout en conservant une zone tampon avec les espaces naturels environnants. En terme de potentiel économique, ce secteur n'est propice ni au développement des activités existantes, ni à l'implantation de nouvelles activités du fait de son isolement, de sa faible desserte et de ses qualités paysagères.

3.1.2.1.6 La Goussinière



Il s'agit d'un secteur bâti peu constitué dont l'urbanisation linéaire traditionnelle assure le lien entre Malmain et l'urbanisation de la Rue Guy de Milleville. Il se présente ainsi comme un secteur de transition où le mitage de l'espace reste important. En effet, quelques constructions sont isolées et de nombreux espaces nus, à vocation agricole, demeurent... Sur ces derniers, des bâtiments agricoles pourraient être réhabilités. Des terrains à bâtir ont récemment été détachés par voie de déclaration préalable le long des voies de desserte du fait des dispositions favorables du POS en vigueur.

Il bénéficie d'un accès sécurisé vers Bourg-Achard et une desserte par les transports scolaires, mais ce secteur reste éloigné du Village. Il est implanté à proximité immédiate de l'A28, mais selon les élus, la position très encaissée de cette infrastructure en limite les nuisances. Il semblerait que l'A13 soit beaucoup plus impactant au nord du territoire communal. Deux indices de cavités souterraines sont identifiés de part et d'autre de ce secteur et en se dirigeant vers les Gobelins, une perspective s'ouvre vers le plateau agricole vallonné...

Dans ce secteur, une densification du bâti existant a été amorcée où des pavillons individuels locatifs ont été implantés. Ce processus pourrait être poursuivi par morcellement des propriétés bâties existantes, qui présentent un parcellaire très lâche et éventuellement, par extension, sur les espaces naturels environnants au regard des terrains déjà détachés. Toutefois, tout développement de l'urbanisation aura un impact fort, que ce soit sur la structure bâtie et paysagère traditionnelle existante, ou sur les espaces agricoles environnants. Dans ce contexte, il s'agit d'un secteur à ouvrir à l'urbanisation seulement si les capacités d'accueil dégagées sur les autres groupes bâtis de la commune ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins en logements de la commune. Malgré tout, ce secteur est parfaitement desservi par les réseaux et il présente un accès direct et sécurisé vers Bourg-Achard. Il ne dispose d'aucune contrainte paysagère ou environnementale.

3.1.2.1.7 La Rue Guy de Milleville

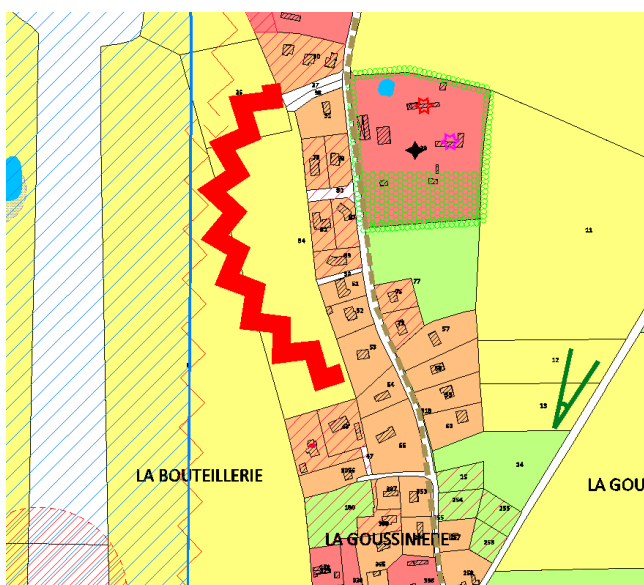
La Rue Guy de Milleville est un axe le long duquel l'urbanisation pavillonnaire s'est largement intensifiée au cours de la dernière décennie, venant comblée chaque terrain nu, laissant aujourd'hui apparaître un front urbanisé quasi urbanisé entre la RD675 au Nord et la Rue de Bourg-Achard au Sud. En effet, une seule coupure d'urbanisation a été préservée entre le secteur du Pré aux Bœufs et les Honguemaretttes du fait de la présence du fossé communal, de bêttoires et d'une cavité souterraine.

Cette urbanisation présente un certain impact sur le paysage du fait des ondulations du plateau : les constructions implantées en frange du plateau agricole sont visibles depuis assez loin, même pour celles implantées sur la frange Ouest, du rond-point de la zone d'activités.

Ce secteur bâti est « parallèle » à l'A28, source de nuisances sonores et visuelles, même s'il est encaissé sur la traversée du territoire communal. Finalement, il est relativement bien desservi par les réseaux et le transport scolaire. Il bénéficie également de liaisons rapides avec les grandes infrastructures et les pôles de centralités environnants (Le Village et Bourg-Achard).

1/ La Goussinière partie Nord :

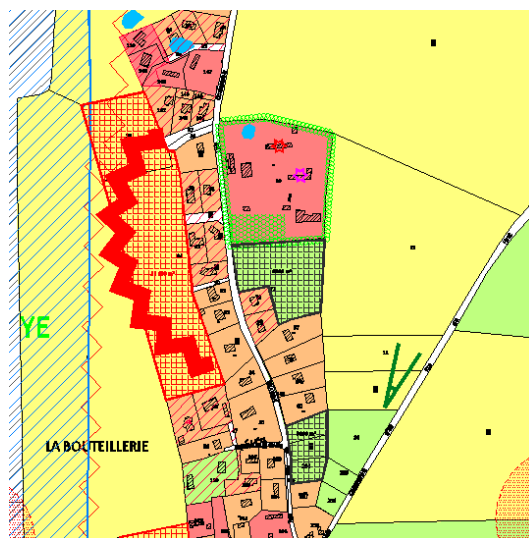
Description et enjeux du groupe bâti :



La Goussinière partie Nord est l'un des secteurs où l'urbanisation a été assez dense au cours de la dernière décennie. Elle a été conduite au coup par coup, le long de la voie existante, profitant notamment des réseaux présents sur celles-ci. Cette urbanisation linéaire a ainsi conduit à la suppression d'une ancienne coupure verte, ce qui a permis de relier ce secteur à celui du Pré aux Bœufs. Certaines parcelles bâties, notamment les plus anciennes, disposent d'une vaste superficie leur permettant de pouvoir être densifiées. Les fonds de parcelles, aujourd'hui rattachés au plateau agricole avoisinant, pourraient être sollicités pour poursuivre la dynamique d'extension urbaine amorcée. Toutefois, du fait d'une forte sensibilité paysagère, il conviendra de veiller à l'intégration des futures constructions.

Réceptivité des tissus urbanisés :

Dans ce secteur, il reste des possibilités de densification du bâti existant et des possibilités d'extension peuvent être envisagées aux abords de la voie qui mène au Village, mais cette urbanisation aura un impact fort sur le paysage du fait de sa situation en crête (covoisibilité). Elle pourrait altérer la vue sur le Village. Ouvrir à l'urbanisation ce secteur pourrait également créer une nouvelle amorce d'urbanisation linéaire qu'il sera ensuite difficile de maîtriser. Un tel projet nécessitera aussi des extensions de réseaux. Il convient donc d'être très vigilant et ne retenir ses capacités d'accueil quand dernier recours, si les besoins en logements de la commune ne peuvent être satisfaits sur d'autres secteurs. Les autres terrains, situés Rue Guy de Milleville, sont au contraire des dents creuses. Ils sont circonscrits par du bâti et présente une superficie peu exploitable par l'agriculture.



En termes d'extension, les terrains situés à l'Ouest de la Rue Guy de Milleville, compris entre l'A28 et le groupe bâti, sont actuellement composés de labours. Des accès depuis la Rue Guy de Milleville ont été préservés pour poursuivre l'amorce d'urbanisation effectuée en première tranche. Toutefois, cet espace est relativement vaste et sa situation en frange du plateau agricole en fait un secteur sensible d'un point de vue paysager. Si un développement de l'urbanisation était envisagé sur ce secteur, il conviendrait de l'accompagner d'orientations d'aménagement et de programmation.

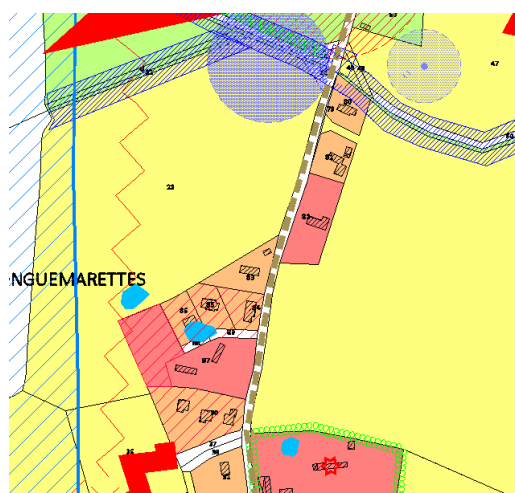
Quelques terrains nus imbriqués au bâti existant demeurent au sein de ce hameau et pourraient être morcelés pour être densifiés au regard d'une desserte favorable et de faibles enjeux environnementaux ou paysagers. Les capacités de densification sont estimées à 1,2 hectares, soit un potentiel de 15 logements au regard des données du SCoT du Roumois, sans prise en compte d'une éventuelle rétention foncière.

2/ Les Honguemarettes :

Dans cette partie centrale de la Rue Guy de Milleville, le bâti est plus diversifié que dans le secteur précédent, exclusivement pavillonnaire, mais il présente une densité plus faible de constructions malgré les dernières opérations d'urbanisation.

C'est la seule partie de la rue qui offre encore des vues sur les espaces naturels environnants. Situé en amont du fossé communal et des bétouilles, ce secteur est disposé à des risques de pollution plus nombreux.

La coupure d'urbanisation avec le secteur du Pré aux Boeufs a été altérée avec le temps, mais elle demeure un élément identitaire du paysage communal. Sans pouvoir la restaurer pleinement du fait des constructions existantes, il convient de préserver ce qui en reste...

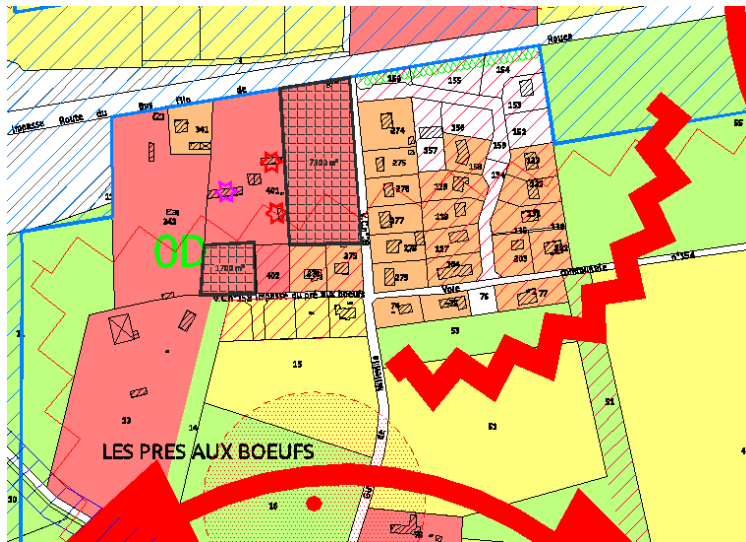


Les enjeux de développement urbain sont très faibles dans ce secteur au regard de ces caractéristiques paysagères et environnementales. Aucune capacité d'accueil résiduelle n'a été décelée.

3/ Le Pré aux Bœufs et la Résidence Saint-Gilles :

Description et enjeux du groupe bâti :

Ce groupe bâti se compose de deux secteurs distincts :



- Une partie traditionnelle, à l'Ouest de la Rue Guy de Milleville, peu urbanisée, sur un parcellaire très lâche, où l'urbanisation a été amorcée le long de l'impasse du Pré aux Bœufs de fait de dispositions favorables au sein du POS ;
- Une partie récente avec la résidence Saint-Gilles dont les dernières constructions ont été récemment édifiées. A ce jour, deux terrains restent à vendre.

Ce secteur est proche des grands axes, desservi par le transport scolaire et facilement accessible depuis le Village, en voiture ou à pied, avec notamment la Rue Charles Letellier. Il est implanté sur la crête d'une ondulation du plateau, d'où l'impact des constructions sur le paysage. Il est circonscrit par trois fenêtres paysagères : à l'est, qui isole ce groupe bâti du Village, à l'ouest, sur le secteur de l'A28 et au sud, au niveau du fossé communal.

Le long de la voie transversale (impasse du Pré aux Bœufs et Rue Charles Letellier), malgré les enjeux paysagers et environnementaux existants (fossé, coupure, bétail...), une amorce d'urbanisation a été lancée sur les espaces naturels. Il s'agit de terrain appartenant à la commune, classé en zone de réserve foncière dans le POS actuel. Faut-il poursuivre cette dynamique ? Comment et quelles mesures prendre pour en assurer l'intégration et l'absence de tout risque de pollution sur les eaux superficielles et souterraines ?

Réceptivité des tissus urbanisés :

Dans ce secteur, il existe environ 0.9 hectare susceptible d'être densifié dans la partie déjà bâtie. Du fait de sa localisation stratégique, ces capacités d'accueil pourraient être exploitées pour « seconder » celles du Village sous réserve de fixer des conditions d'aménagement et d'équipement permettant de prendre en compte toutes les composantes particulières de ce secteur.

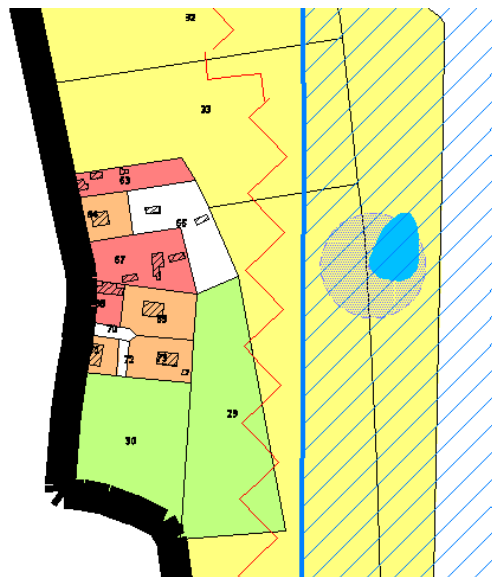
3.1.2.1.8 En limite de Bourg-Achard : rue Adolphe Coquelin

Il s'agit d'un petit groupe bâti constitué, implanté en limite de Bourg-Achard, face aux nouveaux locaux de la Communauté de Communes, dont la voie d'accès a été récemment refaite. Le bâti traditionnel a été légèrement densifié au sein de l'ancienne trame existante. Il ne dispose pas d'enjeux majeurs en terme d'environnement à l'exception de la proximité des nuisances de l'A28, qui à priori sont très limitées du fait du caractère encaissé de la voie.

Ce secteur dispose ainsi d'une situation favorable avec Bourg-Achard et d'un accès facile depuis la RD675 avec le rond-point et la nouvelle voie créée pour desservir l'ilot 5 du Parc d'Activités du Roumois. Toutefois, il reste isolé de la commune et des équipements du Village et ses habitants participent peu à la vie locale.

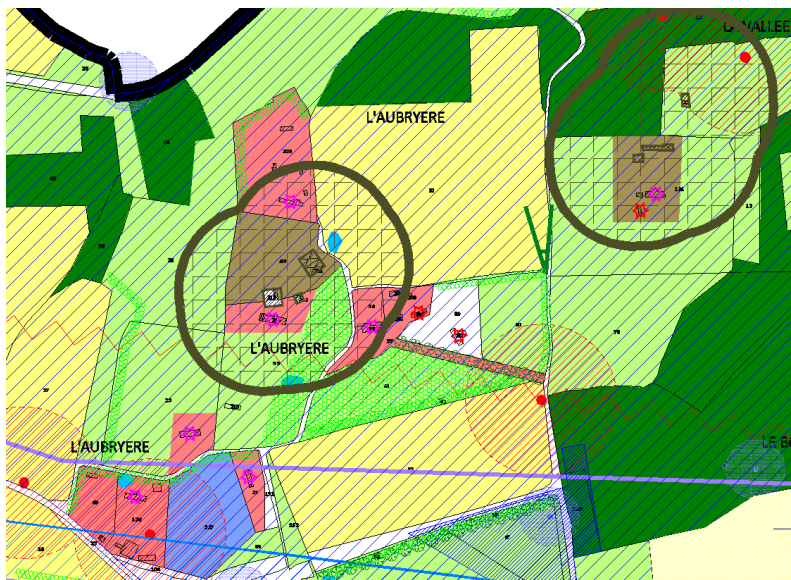
Il existe peu de possibilités de densification du fait de la densité du bâti existant, mais un potentiel d'extension demeure au sud du hameau, sur des herbages clos et intégrés au bâti existant.

La question étant désormais de savoir s'il faut développer l'urbanisation sur ce secteur excentré ? En réponse à quels besoins précis ? Dans quel intérêt, sachant que les deux herbages représentent une superficie de l'ordre de 15 000 m² ? De l'autre côté de la voie, la ville de Bourg-Achard prévoit d'étendre l'urbanisation de son bourg à moyen terme du fait d'un classement en zone AU au sein de son PLU.



Du fait de l'isolement de ce secteur sur le territoire communal, il s'agit d'un secteur à ouvrir à l'urbanisation seulement si les capacités d'accueil dégagées sur les autres groupes bâtis de la commune ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins en logements de la commune. Si un développement de l'urbanisation était envisagé, il conviendrait de l'accompagner d'orientations d'aménagement et de programmation.

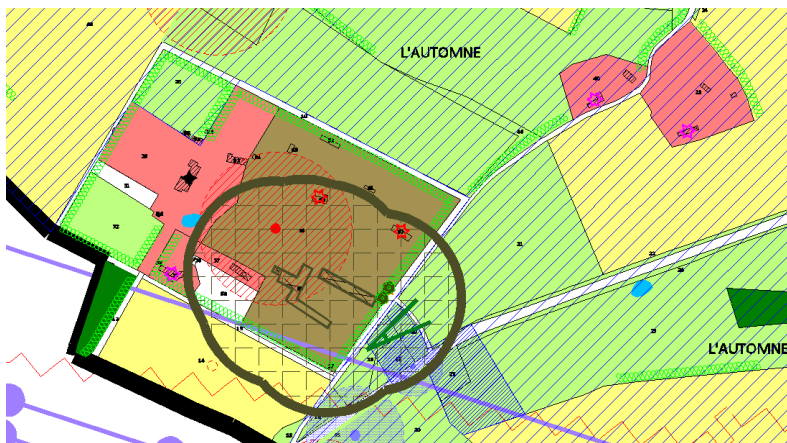
3.1.2.1.9 L'Aubrière



Il s'agit d'un secteur au bâti distendu, implanté au nord de l'A13 et concerné par de forts enjeux paysagers (vallon de l'Aubrière). Les possibilités de développement de ce secteur sont ainsi extrêmement limitées, voire inexistantes, d'autant plus qu'il est situé dans le périmètre de protection du captage des Varras. Seule l'évolution du bâti est envisageable et les projets de réhabilitation du patrimoine devront se conformer aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral classant d'utilité publique le captage des Varras.

3.1.2.1.10 L'Automne

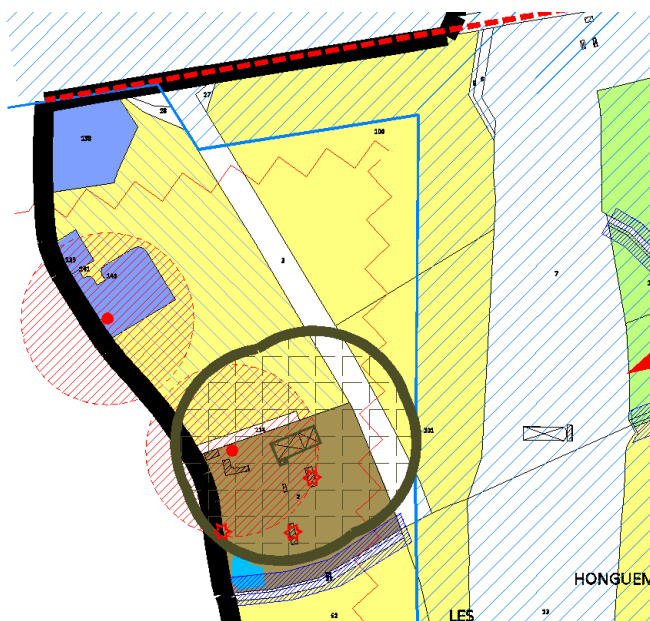
Comme le secteur précédent, il s'agit d'un secteur au bâti remarquable et dispersé, soumis à de forts enjeux paysagers, agricoles et environnementaux. Il n'existe pas de possibilités de développement, mais une évolution du bâti existant semble possible sous réserve des conditions fixées pour assurer la protection du captage des Varras.



3.1.2.2 Les groupes bâtis à vocation économique

3.1.2.2.1 La zone d'activités en limite de Bourg-Achard

Ce secteur est situé à proximité des nouveaux nœuds routier et autoroutier, dans le prolongement du Parc d'Activités du Roumois. Une partie de ce secteur a été aménagée (voirie, bassin...) et commercialisée. D'ailleurs, trois entreprises se sont déjà implantées. Cette première zone couvre 6.7 hectares et une seconde zone de réserve foncière était maintenue au sein du POS entre l'emprise de l'A28 et de la future déviation de la RD313. Cette zone est aujourd'hui cultivée : la partie nord, constructible, appartient à la Communauté de Communes du Roumois Nord et la partie sud, agricole, appartient à un exploitant agricole. Pourtant, ces deux parcelles ne forment qu'un tout et l'urbanisation de la première risque d'entraîner l'enclavement de la seconde du fait des infrastructures routières qui la borde...



Les cavités souterraines présentes dans ce secteur ont fait l'objet d'études qui ont permis de lever toute suspicion de risque. Au niveau de la ferme, le patrimoine bâti est en cours de restauration. Toutefois, deux bâtiments pourraient encore être exploités... Une étude Amendement Dupont a été faite lors de la dernière révision du POS, mais il conviendrait de la compléter au regard des nouveaux enjeux émanant du Grenelle et du SCoT du Roumois.

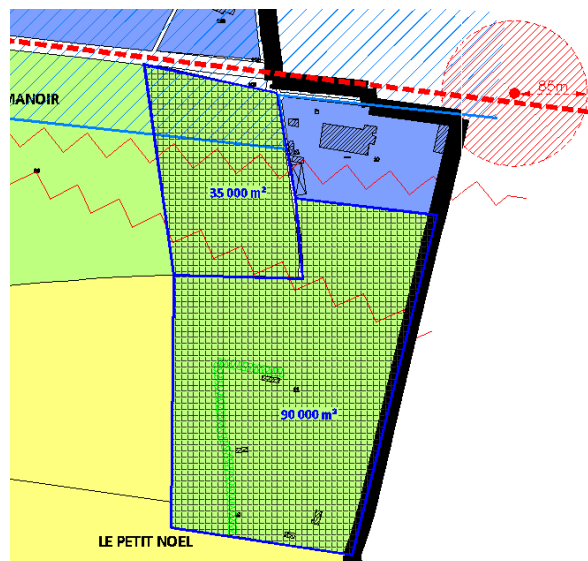
Dans ce secteur et au regard des données du diagnostic sur la carence à moyen terme de terrains dédiés aux activités, la tendance serait de poursuivre ce qui a été amorcé afin de compléter l'offre existante sur le Parc du Roumois.

3.1.2.2.2 La zone d'activités en limite de la Trinité de Thouberville

Ce secteur, situé en limite de la Trinité de Thouberville, dispose d'une vocation économique affirmée en lien avec la présence de la RD675. Il existe une première zone de « vitrine » déjà exploitée et bâtie le long de la RD675, mais quel devenir pour les fonds de parcelles et les parcelles limitrophes ?

Les contraintes environnementales paysagères et bâties y sont limitées, ce qui laisse supposer des possibilités d'extension d'autant plus que le corps de ferme situé en arrière est aujourd'hui « abandonné » : les bâtiments sont à l'état de ruine... Les terrains sont en nature d'herbages et restent très ouverts sur le paysage.

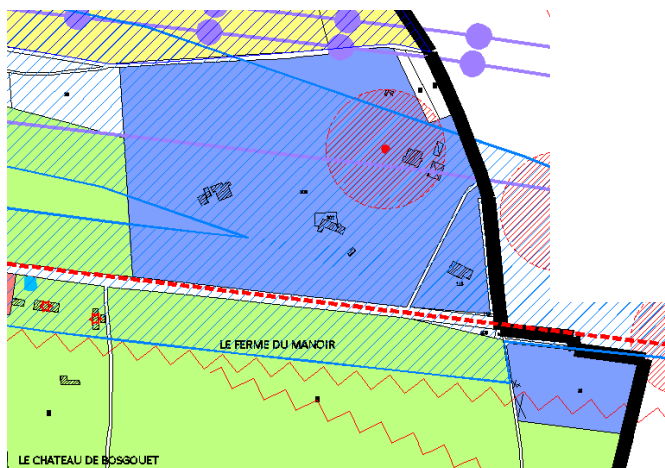
Il existe un chemin d'accès depuis la RD675 qu'il conviendra peut-être d'étendre et d'élargir, mais cette zone est desservie, y compris par les réseaux. Elle se poursuit également sur la commune voisine où les capacités d'accueil restent également limitées.



Ce secteur comme le précédent pourrait permettre d'étoffer l'offre économique sur le territoire communal. Un potentiel d'extension de 12 hectares environ aux abords de la zone existante pourrait être exploité pour accueillir de nouvelles activités ne recherchant pas spécifiquement une vitrine. Il pourrait s'agir d'activités plus « nuisantes » du fait de la localisation isolée de ce site et des nombreuses nuisances liées à la proximité de l'A13.

3.1.2.2.3 La zone d'activités liée à l'autoroute A13

Face à la zone précédente, une zone d'activité a été développée, entre l'A13 et la RD675, en complément des équipements de l'aire de repos.



Elle est accessible depuis la RD675 par le biais d'un carrefour sécurisé, c'est-à-dire qu'elle n'est pas exclusive aux usagers de l'A13. Son emprise est déjà importante, mais elle comprend le stationnement des véhicules de l'aire de repos et des aménagements particuliers liés aux activités qui y sont pratiquées.

Une extension de cette zone était envisagée dans le POS à la demande de l'exploitant, notamment pour étendre le stationnement et éventuellement compléter l'offre d'équipements.

Dans l'immédiat, cette demande n'a pas été réitérée mais la municipalité ne souhaite pas bloquer les possibilités d'extension de ce secteur qui seront ainsi reprises dans le PLU. De même, elle souhaite que les bâtiments traditionnels implantés de l'autre côté de la RD675 puisse être réhabilités et transformés en activités ou équipements de loisirs au regard de leur importance et de leur localisation (salle de réception, etc...)

3.1.2.3 Synthèse sur les enjeux des groupes bâtis

La synthèse des enjeux des groupes bâtis permet ainsi de discerner :

- le Village est particulièrement contraint malgré les quelques possibilités de densification dont il dispose. Les possibilités d'extension doivent être encadrées pour en assurer l'intégration dans cet écran de verdure ;
- l'existence d'un cordon bâti linéaire le long de la Rue Guy de Milleville avec des impacts forts sur le paysage nécessitant de maîtriser le potentiel d'urbanisation future ;
- de multiples groupes bâtis dispersés sur le territoire avec des enjeux différents selon leur localisation, leur spécificité et leur vocation principale ;
- 4.60 hectares de terrains pourraient être densifiés au sein des groupes bâtis existants, soit la possibilité de créer 49 logements au regard des données du SCoT du Roumois, à savoir une densité de 13 logements par hectare pour les terrains desservis en assainissement collectif et une densité de 8 logements par hectare pour les terrains desservis en assainissement autonome, sans aucune prise en compte de la rétention foncière ;
- une offre économique existante en relation avec les caractéristiques du territoire, susceptible de pouvoir évoluer avec plus de 20 hectares de réserve foncière au détriment toutefois des espaces naturels et agricoles de la commune.

3.2 Perspectives et hypothèses de développement

3.2.1 Les besoins pour le développement résidentiel

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur la prochaine décennie doivent s'apprécier selon deux critères :

- Le « point mort » qui permet d'évaluer le nombre de logements à réaliser pour maintenir une stabilité démographique ;
- Les objectifs de croissance démographique fixés par la municipalité, dans son projet de territoire, au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial ;

3.2.1.1 Le point mort sur le territoire communal

Le point mort prend en compte :

- **Le desserrement des ménages** : il se traduit par une baisse régulière et continue du nombre d'individus par ménage, induisant des besoins supplémentaires en logements. Sur la dernière décennie, le nombre d'individus par ménage est passé de 2,721 à 2,528 soit - 0,193 personnes par ménage. En prenant l'hypothèse qu'il tendra à diminuer de manière identique au cours de la prochaine décennie, pour atteindre le seuil de 2,35 personnes par ménage, le nombre de logements induits par ce desserrement est donc de 14 logements ($235/2,721=86$; $86 \times 2,35=33$; $33/2,35=14$)
- **Le renouvellement du parc** : la construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils peuvent être démolis et reconstruits et des bâtiments existants peuvent être réhabilités. Sur la dernière décennie, 4 bâtiments existants ont été transformés en habitation. En considérant le potentiel de réhabilitation restant sur le territoire communal, il est possible de maintenir un taux de renouvellement identique à celui de la dernière décennie, soit 4 logements.
- **Les mutations de résidences secondaires** : les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur vente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements. Sur la dernière décennie, 6 résidences secondaires ont été transformées en résidence principale (ou étaient vacantes lors du recensement). Il en reste peu et leur nombre devrait stagner ou diminuer de manière peu significative. A partir de cette hypothèse, seuls 2 logements seraient issus de la transformation de résidences secondaires en résidences principales.
- **La remise sur le marché des logements vacants** : la situation de vacance établie lors du recensement de 2009 (15 logements vacants) doit être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail. Seuls 2 logements vacants ont été recensés par la commune et pourraient être remis sur le marché moyennant toutefois des travaux de réhabilitation. Dans ce contexte, ces derniers s'inscrivent davantage dans le potentiel de renouvellement déjà estimé.

En conséquence, sans tenir compte de toute croissance démographique, les besoins en logements estimés pour maintenir la population serait de 8 logements pour la prochaine décennie après décompte des possibilités offertes par les processus de renouvellement urbain.

3.2.1.2 Les objectifs de croissance démographique à retenir

Il convient de rappeler que l'INSEE vise un taux d'accroissement annuel moyen de 0.67% pour la prochaine décennie sur le département de l'Eure et que les services de l'Etat retiennent une croissance démographique de l'ordre de 10% sur la même période. Par conséquent,

- en tablant sur les perspectives de l'INSEE, l'augmentation de la population serait de l'ordre d'une cinquantaine d'habitants d'ici 2022, soit la nécessité de créer une vingtaine de logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie ;
- en tablant sur les perspectives des services de l'Etat, l'augmentation de la population serait de l'ordre d'une soixantaine d'habitants d'ici 2022, soit la nécessité de créer environ 25 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie.

Au regard des perspectives du SCoT du Roumois, 150 habitants supplémentaires pourrait être accueilli sur la commune soit une soixantaine de logements.

3.2.1.3 Estimation des besoins

3.2.1.3.1 Les besoins en logements

Compte-tenu de la nécessité de créer 8 logements supplémentaires pour assurer le maintien de la population en place et 60 logements pour accueillir les 150 habitants supplémentaires projetés sur le territoire communal, le projet de PLU doit prévoir des capacités d'accueil pour environ 70 logements.

3.2.1.3.2 Les besoins en foncier

Pour estimer les besoins en foncier nécessaires pour répondre aux besoins en logements, il faut :

- s'appuyer sur la densité projetée par le SCoT à savoir 13 logements par hectare pour les secteurs desservis par l'assainissement et 8 logements par hectare pour les secteurs en assainissement autonome. De manière absolue, il faudrait dégager au sein du PLU une enveloppe foncière comprise entre 5.4 ha et 8.8 ha pour répondre aux besoins en logements.
- tenir compte de la rétention foncière dont l'évaluation est particulièrement complexe :

On désigne par coefficient de rétention foncière, la différence, sur une période de dix ans, entre les terrains potentiellement - ou théoriquement - urbanisables et les terrains qui ont effectivement été urbanisés. Au regard de la dernière décennie, après constat des surfaces urbanisées par rapport au POS, on peut estimer :

Secteur	Zone	Superficie urbanisable (POS de 2002)	Superficie non urbanisée en 2014	Taux de rétention foncière
Le Village	UA	47 800 m ²	36 700 m ²	77 %
	NAa	14 000 m ²	0 m ²	0 %
	TOTAL	61 800 m²	36 700 m²	59%
Le Pré aux Boeufs	UB	36 300 m ²	10 300 m ²	28 %
	NA	36 300 m ²	26 000 m ²	72 %
	TOTAL	72 600 m²	36 300 m²	50 %
La Rue Guy de Milleville	NB	102 000 m ²	56 600 m ²	64 %
	TOTAL	102 000 m²	56 600 m²	64 %
Les Gobelins	NB	14 600 m ²	14 600 m ²	100 %
	TOTAL	14 600 m²	14 600 m²	100 %
Les Landriers	NB	67 300 m ²	57 800 m ²	86 %
	TOTAL	67 300 m²	57 800 m²	86 %
Les Longuemares	NB	26 000 m ²	20 000 m ²	77 %
	TOTAL	26 000 m²	20 000 m²	77 %

D'une manière générale, sur les 344 300 m² de superficie urbanisable dégagée par le POS, seulement 122 000 m² ont été consommés (12.2 ha de surface artificialisée par l'urbanisation au cours de la dernière décennie) d'où un taux de rétention foncière de l'ordre de 64.5 %.

Ce calcul peut être plus précis, en distinguant ce qui relève de :

- ⇒ la rétention foncière « objective » ou structurelle qui peut découler de :
 - la présence d'un risque ;
 - l'absence de desserte par les réseaux ou la voirie ;
 - la valeur patrimoniale intrinsèque de la propriété ;
 - la taille du terrain insuffisante pour la réalisation d'un système d'assainissement non collectif ;
 - la situation du terrain (isolement des pôles de centralité et des grands axes de desserte, des dessertes par les transports...) ;
 - l'existence d'une servitude ou d'une réglementation particulière indépendante(s) du PLU (périmètres sanitaires de corps de ferme, par exemple).
- ⇒ la rétention foncière « subjective » qui peut découler de :
 - l'absence, reconnue ou supposée, de volonté du propriétaire de vendre ;
 - la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain, bien plus grand que ce que n'impose la simple réalisation d'un système individuel d'assainissement.

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler. On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 25%. En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié et ne pourra jamais être supérieure à 50% selon la méthodologie suivante :

Nombre de critères cumulés/obstacles à l'urbanisation rencontrée	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	10%	20%	30%	40%	50%

Si on applique ce principe à chaque secteur au regard des enjeux développés dans le chapitre précédent, il est possible de définir le taux de rétention foncière objective pour chacun d'eux :

	Présence d'un risque	Absence de desserte	Valeur patrimoniale des propriétés	Situation du terrain	Réglementation particulière Nuisances	TOTAL
Le Village	—	—	X	—	X	20%
Les Longuemares	X	—	X	X	X	40%
Les Landriers	—	X	—	X	—	20%
Les Gobelins	X	—	—	X	X	30%
Malmain	—	X	X	X	—	30%
La Goussinière	—	—	—	X	X	20%
Les Honguemarettes	—	—	X	—	X	20%
Saint-Gilles	—	—	—	—	X	10%
L'Aubrière	—	X	X	X	XX	50%
L'Automne	—	X	XX	X	XX	60%
Rue Coquelin	—	—	—	X	X	20%

En cumulant les deux types de rétention foncière, nous obtenons le taux de rétention foncière applicable sur chaque secteur urbanisé de la commune :

Critères	Rétention foncière structurelle	Rétention foncière subjective	Rétention foncière totale
Le Village	20%	25%	45%
Les Longuemares	40%	25%	65%
Les Landriers	20%	25%	45%
Les Gobelins	30%	25%	55%
Malmain	30%	25%	55%
La Goussinière	20%	25%	45%
Les Honguemarettes	20%	25%	45%
Saint-Gilles	10%	25%	35%
L'Aubrière	50%	25%	75%
L'Automne	60%	25%	85%
Rue Coquelin	20%	25%	45%

D'une manière générale, le taux de rétention foncière est particulièrement élevé sur le territoire communal, en étant supérieur à 35%, du fait notamment des nombreux enjeux paysagers, agricoles ou environnementaux qui pèsent sur les secteurs urbanisés de la commune. Seule une politique incitative et/ou une maîtrise du foncier par la municipalité pourra conduire à l'abaissement de ce taux (suppression de la rétention foncière subjective). Dès lors, les secteurs les plus propices au développement résidentiel sont le Village, ceux de la rue Guy de Milleville et celui présent le long de la rue Adolphe Coquelin. Il s'agit également de ceux desservis par l'assainissement collectif.

3.2.2 Les perspectives de développement économique

Au regard des études de la CCI et de la scénarisation tendancielle effectuée par cet organisme sur le Pays du Roumois, les besoins fonciers pour le développement économique sont estimés entre 110 et 120 ha d'ici 2030 dont près de la moitié pour de la logistique :

**Tableau 42 :
La mobilisation des réserves (en ha)**

Etat d'avancement	Échéance	CT/MT/LT	Surfaces	Coefficient	Mobilisable	
Intention	Plus de 10 ans	150	150	0,3	45	59%
Opportunité / faisabilité	6 à 9 ans	0	0	0,5	0	0%
Pré-opérationnelle sans maîtrise foncière	3 et 5 ans	31	0	0,5	0	0%
Pré-opérationnelle avec maîtrise foncière	3 et 5 ans		24	1,0	24	31%
En travaux	2 ans		7	1,0	7	10%
Total		180	180		76	100%

**Tableau 43 :
Offre mobilisable et besoin estimé (en ha) : hypothèse à 11 ha en moyenne par an**

Hypo à 11 ha / an	CT 2013 - 2017	MT 2018 - 2021	LT 2022 - 2031	Total 2013 - 2031
Offre mobilisable	41,5	0,0	44,9	86,4
Besoin estimé	55,0	44,0	110,0	209,0
Excédent / Déficit	-13,5	-44,0	-65,2	-122,7

**Tableau 44 :
Scénarisation tendancielle : besoin projeté à 10 ans (en ha) :
Rythme annuel moyen de commercialisation : 11 ha / an**

Pays du Roumois	Base A		Base B	
	En ha	En %	En ha	En %
Logistique	56	51%	51	47%
Industrie	31	28%	13	12%
Tertiaire d'entreprise	6	6%	3	3%
Commerce	17	15%	42	38%
Total besoin à 10 ans	110	100%	110	100%

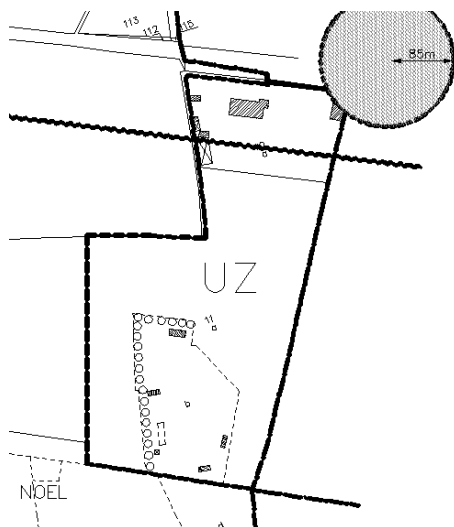
Ces données sont également celles reprises au sein du DOO du SCoT du Roumois qui prévoit :

« une programmation foncière de l'ordre de 120 ha pour l'accueil en zones d'activités, soit environ 110 ha déduction faite des espaces réservés à un développement commercial. Tenant compte à la fois des rythmes d'aménagement et de commercialisation, cette enveloppe opérationnelle est à distinguer de l'enveloppe maximale de 60 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pouvant être « consommée » par les activités dans les périmètres de zones d'activités. Le croisement de ces orientations est ainsi à comprendre de la manière suivante : « une programmation foncière d'environ 120 Ha de zones d'activités est prévue sur 20 ans, dans la limite d'une artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par les activités qui s'installeront (hors voiries, espaces publics...), ne dépassant pas 60 Ha au terme de la période ».

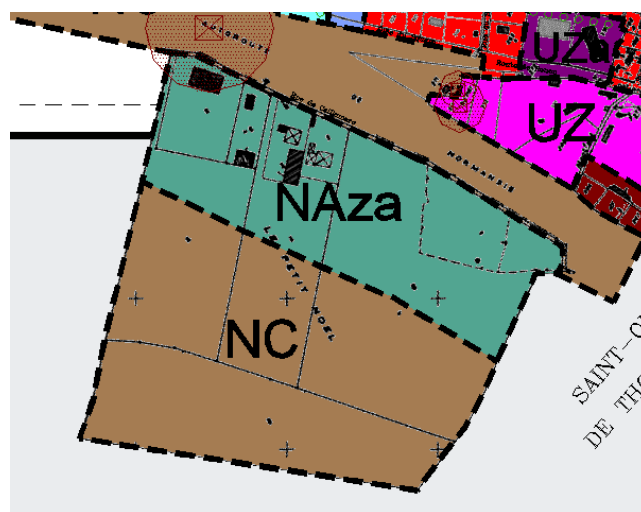
Il peut ainsi être projeté une extension des zones d'activités existantes au sein du PLU sous réserve du respect des conditions fixées par le SCoT, à savoir :

- **pour les zones d'activités économiques stratégiques :**
 - o la réalisation d'un bilan attestant de la commercialisation effective (acte authentique) à plus de 50% des parcelles cessibles existantes ou de l'occupation effective par les entreprises, de plus de 50% de la superficie totale cessible de la zone ;
 - o la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble justifiant d'un projet d'intégration urbaine de l'extension, d'une prise en compte du paysage et de l'environnement et d'une réflexion spécifique sur les déplacements en transports collectifs et en modes doux (notamment les liaisons vers les centres-bourgs), ainsi que sur les équipements et services à destination des entreprises de la zone.

En ce qui concerne l'**extension de la zone d'activités du Petit Noël**, il convient de reprendre les documents d'urbanisme existant sur les deux communes concernées pour mettre en évidence qu'il s'agit d'un projet depuis longtemps « acté » :



- Sur la commune de BOSGOUËT, la zone UZ du Petit Noël dispose d'une superficie de 11 hectares dont seuls 2.5 ha sont aujourd'hui urbanisés et destinés à de l'activité ;



- Sur la commune de LA TRINITÉ DE THOUBERVILLE, la zone NAza dispose d'une superficie de 9.9 ha dont 3.7 ha sont artificialisés .

Ainsi, la zone du Petit Noël dispose aujourd'hui d'une surface de plus de 20 hectares dont 6.2 ha sont effectivement artificialisés et commercialisés, soit près de 14 hectares réservés pour l'extension de cette zone qu'il importe de remanier au regard de la situation des terrains, des prescriptions du SCoT et des principes du développement durable.

Comme la zone précédente, le développement de cette zone est contraint par la présence de l'A13 au nord, de quartiers résidentiels à l'ouest et de terrains à forte valeur agronomique (sur la Trinité de Thouberville) au sud. De fait, étendre cette zone sur BOSGOUËT paraît évident mais il faut veiller aux incidences d'un tel développement sur l'environnement proche.

L'extension de la zone d'activités du Petit Noël est déjà projetée au sein du POS, mais il importe de remanier cette zone du fait de la localisation des terrains et des prescriptions du SCoT. En effet, sachant que presque 10 hectares sont déjà voués à l'activité sur la Trinité, 15 hectares maximum pourront être dégagés sur la commune de BOSGOUËT.

3.2.3 Scénarios de développement

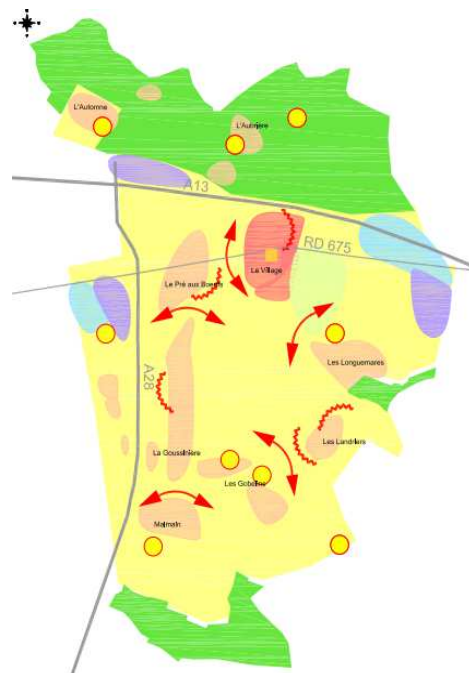
Au regard des enjeux de territoire et compte-tenu du potentiel d'évolution de chaque entité bâtie, trois scénarios de développement ont été proposés à la municipalité.

Scénario 1 : renforcer l'attractivité résidentielle du Village

Il s'agit notamment de recentrer le développement résidentiel sur le Village et Beau Soleil en concédant de larges extensions sur les espaces environnants, notamment à l'Est (entre la RD675 et l'A13) ou sur le terrain communal, ainsi qu'au sud, au détriment de l'avant-plan paysager... De fait, seule l'évolution du bâti existant serait envisagée dans les hameaux et le patrimoine bâti emblématique serait préservé ainsi que la majorité des espaces naturels et agricoles de la commune. Un tel scénario viserait à préserver les composantes identifiées de la Trame Verte et Bleue et à pérenniser l'activité agricole. Le développement économique serait poursuivi sur les zones déjà prévues à cet effet et au nord de l'A13 où le Parc du Roumois pourrait être étendu.

Malgré les extensions projetées, ce scénario présenterait des capacités d'accueil insuffisantes au regard des besoins estimés à moins de s'orienter vers de nouvelles formes urbaines et un habitat beaucoup plus dense. L'urbanisation serait maîtrisée et ciblée sur le Village ce qui présenterait l'avantage d'améliorer le fonctionnement urbain (relation habitants / équipements / transports) mais elle aurait un impact environnemental et paysager assez fort (suppression de l'avant-plan bocager, altération des coupures d'urbanisation, rapprochement des constructions du fossé communal...).

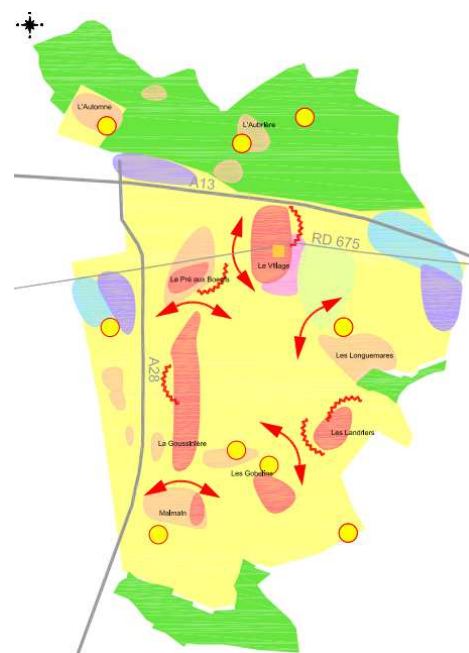
Une telle organisation spatiale assurerait une protection forte des espaces naturels remarquables et de l'activité agricole même si le développement économique projeté se révélerait fortement consommateur d'espace et initiateur de nouveaux flux sur des voies non prévues à cet effet.



Scénario 2 : valoriser l'urbanisation en chapelet

Il s'agit notamment d'assurer et de poursuivre le développement résidentiel des groupes bâtis les plus constitués et les mieux desservis par simple densification sans concession d'extension sur les espaces naturels environnants. Dès lors, seule l'évolution du bâti existant serait envisagée dans les hameaux peu constitués ou soumis à de forts enjeux et la réhabilitation du patrimoine bâti emblématique serait encouragée. Un tel scénario assurerait la préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que les composantes identifiées de la Trame Verte et Bleue. L'activité agricole serait pérennisée et le développement économique poursuivi.

Une nouvelle fois les capacités d'accueil seraient insuffisantes pour répondre aux besoins estimés à moins de s'orienter vers de nouvelles formes urbaines, toutefois difficiles à mettre en œuvre en l'absence de maîtrise foncière de la part de la municipalité, puisque seule une cinquantaine de logements peuvent être envisagés au sein des groupes bâtis existants sans égard à la une éventuelle rétention foncière...

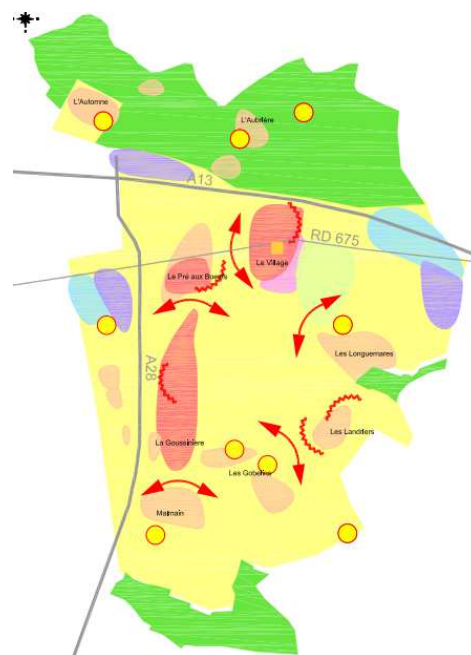


Un tel projet présente l'avantage de limiter fortement la consommation d'espaces en renforçant l'urbanisation au sein des groupes bâtis existants, mais, en terme de fonctionnement urbain, cela implique de réfléchir à la création de nouvelles liaisons et de nouveaux modes de mobilité vers les pôles de centralité et notamment vers le Village afin de réduire les déplacements. La protection des espaces naturels et de l'activité agricole serait accrue, mais le développement économique projeté se révélerait fortement consommateur d'espace et à l'origine de nouveaux flux sur des voies non prévues à cet effet...

Scénario 3 : privilégier la mobilité des habitants

Il s'agit notamment de privilégier le développement résidentiel sur les secteurs proches des carrefours de desserte identifiés et notamment sur ceux disposant de liens directs avec Bourg-Achard (le Village, la Goussinière, le Pré aux Bœufs et le long de la rue Adolphe Coquelin). Dans les autres groupes bâtis, l'évolution du bâti existant serait privilégiée ainsi que la préservation du patrimoine bâti emblématique. Les grands espaces naturels et agricoles ainsi que les composantes identifiées de la Trame Verte et Bleue seraient protégés et l'activité agricole pérennisée. Le développement économique serait poursuivi.

Un tel scénario pourrait permettre de satisfaire les capacités d'accueil nécessaires aux besoins en logements identifiés en conservant une forme urbaine caractéristiques des communes rurales de l'Eure axée principalement sur de l'habitat individuel. Toutefois, ce projet se révélerait être plus consommateur d'espace que les précédents, mais pourrait permettre de développer de nouvelles modalités de déplacements plus efficaces. L'activité agricole serait pérennisée et les espaces naturels remarquables protégés. Le développement économique serait une nouvelle fois consommateur d'espace et à l'origine de nouveaux flux sur des voies non prévues à cet effet...



Trois hypothèses de développement aux conséquences différentes sur la structure et le devenir du Village que ce soit en termes de qualité du cadre de vie, de consommation d'espaces et d'investissements...

PRESENTATION ET MOTIVATION DU PROJET

À quels objectifs répondent les orientations du PADD ?
Pourquoi élaborer des orientations d'aménagement et de programmation ?
Pour répondre à quels enjeux ?
Quelles sont les limites de chaque zone ?
Pourquoi établir une telle règle ?
Comment sont pris en compte les risques et les nuisances ?
Quels sont les outils utilisés pour assurer l'équilibre entre développement et préservation ?

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

4.1.1 Les fondements du PADD

Au regard des données du diagnostic territorial, des objectifs affichés par le SCoT du Roumois et des scénarios de développement proposés, le conseil municipal a choisi un scénario alternatif entre le scénario 2 et le scénario 3 qui devrait permettre de :

- de poursuivre un rythme de construction identique à celui d'aujourd'hui, soit environ 6 logements par an, ce qui corrobore les perspectives du SCoT du Roumois : 60 logements pour la prochaine décennie soit une perspective de développement démographique de l'ordre de 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,5 c'est-à-dire une croissance de l'ordre de 25% justifiée notamment par le positionnement de la commune dans le secteur rural ;
- de recentrer le potentiel d'urbanisation sur le Village et les pôles bâtis desservis par l'assainissement collectif, dans lesquels les enjeux de préservation sont également limités tout en permettant la poursuite du processus de comblement au sein des principaux hameaux afin d'offrir une gamme de terrains diversifiés, de respecter la structure traditionnelle de la commune et de permettre une transition nuancée avec le POS ;
- de réduire le potentiel de développement économique affiché dans les scénarios de développement en ne conservant que les zones actuellement urbanisables au sein du POS, mais en les distribuant autrement, notamment la zone du Petit Noël en limite de la Trinité de Thouberville ;
- d'assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire afin de préserver un cadre de vie attractif.

Les orientations générales du PADD ont ainsi été fixées au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, selon les objectifs poursuivis par la municipalité qui souhaite notamment encadrer le développement résidentiel et économique projeté sur le territoire de manière à protéger les espaces naturels de la commune et conserver un cadre de vie « rural » de qualité. A cette fin, elle ne souhaite pas concentrer toutes les capacités d'accueil sur un seul secteur, mais privilégier l'urbanisation future sur le Village et au sein des pôles bâtis les plus appropriés.

Une telle stratégie recommande une grande prudence dans la définition des secteurs qui seront rendus constructibles afin de respecter les objectifs imposés par la loi Grenelle II en termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La municipalité s'est donc attachée en premier lieu à rechercher le potentiel de renouvellement urbain de la commune, pour permettre à de nouvelles familles de s'installer sur le territoire communal, sans consommer de nouveaux espaces, c'est-à-dire par utilisation de la vacance, par mutation du bâtiment existant ou par comblement des derniers espaces nus. Celui-ci s'est révélé au final insuffisant pour répondre aux besoins en logements de la prochaine décennie, d'où la nécessité de cibler de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation qu'il conviendra de choisir judicieusement, en fonction de leur niveau d'équipement, de leur potentiel agricole.

Les orientations générales du PADD visent ainsi, dans une logique de développement durable, à :

- Recentrer la politique de développement urbain sur le Village et les groupes bâtis de la rue Guy de Milleville, ces derniers étant également ceux les mieux desservis, tout en proposant une offre ciblée et limitée dans les hameaux de la commune présentant le moins de contraintes agricoles, paysagères ou environnementales ;
- Remanier l'offre économique sur le territoire au regard des besoins pressentis à l'échelle intercommunale ;
- Proposer une politique de renouvellement urbain exclusif dans tous les autres secteurs plus ou moins bâtis de la commune à travers l'évolution du bâti existant ;

- Réduire les obligations de déplacements en regroupant les capacités d'accueil à proximité des carrefours d'échange ;
- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité de la « nature ordinaire ») : vallon de l'Aubryère, bois et cours plantées, maillage bocager...);
- Protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances;
- Proposer des conditions favorables au maintien d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement en limitant les prélèvements pour l'urbanisation sur les espaces les plus pertinents et en préservant les corps de ferme viables.

Ainsi, le PADD s'articule autour de 4 orientations majeures :

1) Préserver le milieu naturel et ses ressources :

La commune dispose d'un cadre paysager altéré par le passage des infrastructures routières qui renferme encore quelques motifs typiques des paysages du Roumois, des motifs source de biodiversité (haies, talus, alignements d'arbres, vallons boisés, ...)... C'est notamment à travers ces éléments que s'exprime l'identité rurale de la commune, un atout pour attirer de nouveaux résidents. Il convient de les préserver et de les mettre en valeur en s'appuyant sur l'agriculture, dont l'un des rôles principaux est l'entretien des structures paysagères traditionnelles. Il s'agit également d'inscrire le développement de la commune dans une logique de « développement durable » en maîtrisant les ressources naturelles du territoire que ce soit le sol, l'eau ou la biodiversité.

2) Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants :

Le bâti traditionnel est demeuré relativement varié sur le territoire communal : il est représenté par les chaumières, les maisons de maître, les manoirs en pans de bois, même si le mélange au sein des hameaux avec le bâti contemporain s'effectue non sans difficultés d'intégration.... Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe à la qualité du cadre de vie, une prise en compte des risques et des nuisances est également fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités, les effondrements du sol, les ruissellements, les nuisances routières et sonores, les canalisations de transport de matières dangereuses sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations. Enfin, le maintien d'un cadre de vie de qualité passe par des mesures qui visent à limiter les déplacements quotidiens en voiture particulière et à améliorer l'accessibilité aux espaces naturels, que ce soit d'une manière visuelle ou fonctionnelle.

3) Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel :

BOSGOUËT est une commune rurale à vocation résidentielle, sur le territoire de laquelle trois fonctions majeures cohabitent : l'habitat, l'agriculture et le développement économique. Constituée de nombreux secteurs plus ou moins bâtis au dynamisme inégal et à la vocation variée, la commune offre une grande diversité de terrains et d'ambiances. Les tendances actuelles d'urbanisation révèlent une tentation vers le renforcement des hameaux, un biais de développement qui affaiblit le Village, en plus de générer certains dysfonctionnements, pouvant nuire à long terme à la pérennité d'une agriculture durable et sereine. La municipalité souhaite donc conserver le caractère rural de la commune ce qui implique notamment de lutter contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole en adoptant un développement résidentiel maîtrisé et ciblé ce qui signifie :

- répondre aux seuls besoins identifiés au regard des prévisions démographiques retenues, de manière à recouvrer un certain équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement ;
- de recentrer le potentiel d'urbanisation sur le Village et les pôles bâtis desservis par l'assainissement collectif, dans lesquels les enjeux de préservation sont également limités tout en

permettant la poursuite du processus de comblement au sein des principaux hameaux afin d'offrir une gamme de terrains diversifiés.

4) Valoriser le potentiel de développement économique du territoire :

BOSGOUËT se caractérise par une vie économique locale dynamique, axée sur le positionnement stratégique de son territoire. La municipalité souhaite, outre la volonté de favoriser le maintien des activités existantes, poursuivre son développement économique en s'appuyant sur ce tissu existant et les stratégies développées à l'échelle intercommunale. A cette fin, le PLU s'attachera à réunir les conditions favorables à une cohabitation entre activités et zones résidentielles.

L'activité agricole, pour sa part, est encore bien présente avec 9 exploitations professionnelles et des espaces cultivés ou pâturés qui dépassent les 60% de la superficie du territoire communal. Mais l'agriculture reste menacée par l'étalement urbain et la municipalité devra à travers les dispositions de son PLU, réunir les conditions pour pérenniser l'activité agricole.

4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

4.1.2.1 Préserver le milieu naturel et ses ressources

Garantir la préservation des espaces naturels remarquables :

Les espaces naturels remarquables recouvrent le secteur bocager du **vallon de l'Aubrière** et les bois de la **Forêt de la Londe-Rouvray**. Le PADD prévoit ainsi de préserver ces espaces pour leur rôle dans le dynamisme écologique communal, en tant que réservoir de biodiversité ainsi que les composantes du maillage bocager, pour leur rôle de corridor écologique.

Le PADD rappelle ainsi la nécessité de protéger le maillage bocager résiduel des menaces de l'urbanisation du fait notamment de son intérêt paysager, agricole et écologique. Les haies peuvent être décrites comme des « corridors biologiques » et, à ce titre, font partie intégrante de la « trame verte et bleue ». Cette orientation porte de manière générale sur les divers éléments identitaires constitutifs des paysages du Roumois, qui participent à sa fonctionnalité et à son équilibre écologique. Un intérêt particulier a été porté sur les mares, au regard des dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Roumois, ce dernier prévoyant notamment une inconstructibilité autour de ces dernières dans un rayon de 20 mètres.

Garantir la préservation des espaces agricoles et des espaces de nature plus ordinaire :

Spécifique à la France, au sein de l'Europe, l'abondance relative d'espaces n'a pas favorisé jusqu'à présent la sensibilisation en faveur d'une préservation et d'une protection des espaces agricoles. Économiser l'espace n'était pas, jusqu'à 2009, une cause nationale, si bien que le consommer n'apparaissait pas aux yeux des décideurs comme un acte négatif, bien au contraire....

Les espaces agricoles n'étaient valorisés, ni pour leur activité de production agricole ni pour les services environnementaux qu'ils rendent, ni pour leur contribution à la préservation de la qualité des paysages. En périphérie des bourgs et des villes, ils sont généralement considérés comme des « réserves foncières ». « Sortir » les espaces agricoles de ce « statut » de réserve foncière suppose que des contraintes plus fortes soient mises sur leur consommation. Le PLU est l'un des outils adaptés pour répondre à cette problématique. Longtemps ignoré, le problème de l'étalement urbain commence aujourd'hui à être posé par l'opinion, notamment en raison des coûts de déplacement. À bien des égards, une consommation économe des espaces agricoles relève de la même problématique que la lutte contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre, qui est devenue en quelques années une cause (inter)nationale majeure.

Les élus de BOSGOUËT ont donc décidé de se mobiliser pour engager une modification des comportements au niveau local et **faire de la gestion économe de l'espace une des orientations fortes du projet de territoire**.

Le projet de développement table sur une croissance démographique soutenue permettant de dégager une offre d'une soixantaine de nouveaux logements sur dix ans, en compatibilité avec les objectifs de développement résidentiel affichés par le SCOT du Roumois. Cette croissance doit permettre d'assurer à la commune une vitalité suffisante pour le renouvellement de sa population, dans le respect des caractéristiques rurales du territoire communal, aujourd'hui mises à mal par l'étalement urbain et le mitage de l'espace qu'il convient donc d'enrayer.

Dans cet esprit, le PADD s'attache à :

- **Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants** par une politique d'intensification urbaine et un comblement des « dents creuses » pour éviter une consommation importantes des espaces agricoles ;
- **Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique** du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe constructible des groupes bâtis, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ;

- **Remédier à l'enclavement des espaces agricoles** en maintenant les dernières coupures d'urbanisation notamment aux abords des voies, qu'elles présentent ou non des capacités de desserte satisfaisante. Tendance d'évolution mise en évidence par le diagnostic territorial et conséquence notable du mitage de l'espace et de l'étalement urbain le long des voies, l'enclavement ne peut permettre une exploitation rationnelle des terres agricoles sur le long terme en raison notamment d'une cohabitation parfois difficile avec les zones d'habitat et d'une absence de continuité entre les parcelles exploitées. Il s'avère donc nécessaire aujourd'hui de maintenir les dernières coupures d'urbanisation le long des voies ;
- **Préserver les derniers herbages**, pour la plupart établis en périphérie immédiate des hameaux et/ou des corps de ferme, présentant une grande valeur écologique et paysagère et nécessaires à la pérennité de l'activité d'élevage sur le territoire communal ;

Garantir la préservation de la ressource en eau :

L'une des ressources fondamentales pour l'équilibre et les besoins des populations, actuelles et futures, est la ressource en eau potable. BOSGOUËT occupe une position particulière en la matière, pour la population de plusieurs communes de l'Ouest du Roumois, puisqu'une partie de son territoire est inscrit dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable des Varras. Par ailleurs, un fossé communal traverse le territoire et des bétouilles en connexion directe avec le captage ont été identifiées. Il est nécessaire de pérenniser la ressource, quantitativement, mais aussi qualitativement, en la protégeant d'éventuelles pollutions. Ces pollutions sont principalement d'origine anthropique. Des servitudes d'utilité publique ont déjà été instaurées : charge au PLU de traduire ces contraintes et ces mesures de protection en encadrant strictement toute urbanisation nouvelle dans les périmètres sensibles existants et projetés.

Enfin, le PADD prévoit de généraliser une gestion raisonnée des eaux pluviales afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel des eaux chargées en polluant qui peuvent, à terme, rejoindre la nappe et polluer la ressource ...

4.1.2.2 Maintenir un cadre de vie rural de qualité

Préserver les richesses du patrimoine bâti communal :

Le patrimoine bâti de la commune forge son identité. Dans ce contexte, le PADD souhaite privilégier et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti. Pour ce faire, il est donc projeté de limiter la dynamique d'urbanisation des hameaux présentant le plus de contraintes au simple renouvellement urbain : la mise en valeur foncière d'une propriété bâtie ne pourra donc s'exercer qu'à travers une reconversion et une évolution du bâti existant, ce qui incitera les propriétaires à « prendre soin » du bâti existant. Ceci évitera de voir démolir des constructions de typologie traditionnelle, pour voir à la place « fleurir » des habitations récentes, contribuant par là même à un appauvrissement du patrimoine bâti identitaire de la commune. Cette orientation permet par ailleurs de servir l'objectif de la lutte contre la dispersion du bâti, le mitage de l'espace et la consommation d'espaces à dominante naturelle.

Les élus et la population restent très attachés à l'identité rurale et normande de la commune, ce qui passe à la fois par le maintien et la confortation des éléments du patrimoine végétal, mais aussi par la valorisation des éléments du patrimoine bâti, ce qui implique de procéder à leur recensement et d'imposer dans le cadre de toute mutation, le respect de leur logique vernaculaire.

Maintenir un cœur de Village dynamique et attractif :

Affirmer le Village comme pôle de centralité implique d'y préserver l'essentiel des fonctions urbaines du territoire (habitat, services, équipements, animations de la vie locale...) et de faciliter son accessibilité.

Il s'avère que l'essentiel de ces fonctions sont aujourd'hui regroupées dans le centre du Village, le long de la Rue de l'Eglise, dont le récent aménagement a su insufflé une dynamique positive que la municipalité souhaite maintenir dans une logique de développement durable, c'est-à-dire en répondant aux actuels besoins de la population tout en prévoyant ceux des futurs habitants, que ce soit en terme de services, d'équipements et de desserte. De plus, pour conserver une vie locale dynamique, il faut être en mesure d'attirer et d'accueillir la population au cœur du Village quel que soit les modes de déplacement choisis.

Il s'agit ainsi de :

- **Garantir les conditions d'une bonne accessibilité au Village** en confortant les capacités de stationnement notamment aux abords des équipements publics existants, en facilitant l'accès de la population aux dessertes par les transports collectifs et en développant les modes de déplacements doux, notamment entre les futurs secteurs résidentiels et le centre du Village (aménagement de sentes piétonnes et/ou requalification de certains axes) tout en conservant à leurs abords des espaces naturels pour rendre plus agréable la fréquentation du Village ;
- **Renforcer sur le long terme les services à la population** en prévoyant une capacité de développement pour de nouveaux équipements publics en continuité de ceux existants qui, certes, ne sont pas programmés aujourd'hui, mais qui pourraient l'être demain au regard du faible niveau d'équipements de la commune ;
- **Poursuivre l'effort de valorisation du Village** en maintenant un avant-plan de qualité au sud du Village du fait des nombreuses vues qui se dégagent sur ce dernier depuis le plateau agricole, en poursuivant le traitement qualitatif des espaces publics (enfouissement des réseaux, aménagement d'espaces verts, partage des fonctions) et des « entrées de ville ».

Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier :

Sensibilisés aux enjeux du grenelle de l'environnement, que ce soit en terme de lutte contre la consommation foncière ou en terme de recherche d'une meilleure performance énergétique des constructions, les élus ont souhaité encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en espace.

En effet, la commune est aujourd'hui exclusivement constituée de maisons individuelles, que ce soit en accession à la propriété ou en locatif, dont le taux, pour cette dernière offre d'habitat, reste élevé même s'il tend à diminuer. Il existe ainsi une certaine mixité sur le territoire communal, source de dynamisme et de renouvellement de la population, l'une des conditions à la pérennité des équipements, en particulier de l'école. Diversifier les formes d'habitat permet également de mieux s'adapter au parcours résidentiel des habitants. En effet, selon les étapes de la vie, chacun cherche des logements différents: un petit logement locatif pour le couple de jeunes adultes, un logement plus grand, avec accession à la propriété, quand la taille du ménage augmente avec l'arrivée d'enfants et, de nouveau, un logement plus petit, lorsque, les enfants ayant quitté la cellule familiale, l'entretien et l'intérêt d'une grande maison pour un couple devenu âgé se font moins évidents... La municipalité a donc conscience des enjeux de la diversification de l'habitat et des impacts de l'habitat individuel en termes de consommation foncière.

Face à ce constat, les élus souhaitent simplement :

- **inciter à une meilleure densité de bâti** au sein des nouvelles opérations de développement urbain ;
- **promouvoir des formes urbaines novatrices**, comme l'habitat individuel groupé qui commence à se développer sur le territoire communal, en admettant notamment une certaine souplesse dans la réglementation ;
- **encourager les économies d'énergie** par la recherche d'une meilleure performance énergétique ce qui implique notamment de :
 - Favoriser et encadrer la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïque, géothermie, ...) dans le respect du cadre bâti environnant;

- Réduire les besoins de consommation énergétiques en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement
- Ne pas s'opposer au recours à des matériaux recyclables et durables

Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances :

Le PADD s'attache à favoriser l'épanouissement des habitants de la commune dans les meilleures conditions possibles. Cette orientation s'intéresse donc aux risques et aux nuisances qui s'exercent sur le territoire communal et aux moyens mis en œuvre pour les atténuer, voire pour y remédier lorsque cela est possible. Il s'agit notamment :

- **d'appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines :** le territoire est particulièrement concerné par ce risque qui peut toucher des espaces plus ou moins densément bâtis. Les élus, en application du principe de précaution, souhaite exclure si possible toute urbanisation nouvelle au sein des périmètres de protection instaurés autour des indices de cavités souterraines ;
- **d'assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement :** il s'agit, au regard du niveau de connaissance de l'aléa, de fixer des mesures réglementaires visant à ne pas aggraver ce risque en limitant notamment l'imperméabilisation des sols et en assurant la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction.
- **de ne pas rapprocher l'urbanisation des secteurs traversés par des pipelines :** le PADD s'attachera à éviter d'y rapprocher l'habitat notamment dans les secteurs où résident des possibilités d'effets létaux significatifs en cas de rupture selon les études de sécurité qui ont été conduites par les différents gestionnaires.
- **de prévoir des aménagements paysagers (écrans végétaux) le long des grandes infrastructures de transports terrestres (A13 et A128) desquelles on rapproche l'habitat :** il s'agit d'une part de préserver des zones tampons inconstructibles, entre ces infrastructures et les zones résidentielles, et d'autre part, de prévoir des aménagements paysagers limitant l'impact des nuisances sonores et visuelles générées par ces voies ;

Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants :

La Loi Grenelle II incite à une meilleure prise en compte des différents modes de déplacements au sein des PLU sachant toutefois que la commune ne possède ni les équipements, ni l'offre d'emplois, de commerces et de services suffisants pour satisfaire tous les besoins de sa population. Celle-ci est ainsi obligée de se rendre vers des pôles extérieurs : des trajets qui s'effectuent principalement en voiture particulière, faute de moyens de transports plus adaptés.

L'objectif de réduction des trajets automobiles (résultant de celui de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper la hausse croissante des prix du carburant) ne peut s'inscrire qu'avec la possibilité de recours à d'autres modes de transport: les modes doux pour les trajets de courte distance et l'usage des transports en commun. C'est la raison pour laquelle, le PADD propose de :

- **Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants** en privilégiant le développement résidentiel dans les secteurs bâtis les mieux desservis par les transports comme le Village ou ceux situés à proximité des carrefours d'échanges (La Goussinière, Le Pré aux Bœufs) de sorte qu'un maximum d'habitants puissent bénéficier de la desserte par les transports en commun.

Il s'agit notamment de renforcer les intermodalités existantes sur les carrefours d'échange identifiés, notamment au sein du Village (stationnement pour cycles, développement d'un parcours de liaisons douces...)

- **Préserver « les chemins verts »,** support de randonnées et conforter leur lien avec les pôles urbanisés en sachant que mettre en place un maillage de liaisons douces représente un certain

investissement, que ne peut assurer seule, à son niveau, une commune telle que BOSGOUËT. Dès lors, les élus comptent sur une évolution des mentalités, indispensable au partage des voies existantes entre tous les usagers, en bonne intelligence.

Dans ce seul cas, le parcours imaginé entre la rue Guy de Milleville et le Village ne nécessiterait pas d'aménagements lourds, ni l'acquisition d'emprise de terrain, une gestion rationnelle des voies locales et notamment de la rue Charles Letellier devant être suffisante.

Maintenir un cadre paysager de qualité favorisant l'accès à la nature environnante :

Seule la sensibilisation des habitants à la fragilité des espaces naturels qui les entourent peut permettre d'améliorer leur cohabitation sur un même territoire. L'urbanisation ne doit plus se faire aux dépens de la nature environnante, mais en harmonie avec cette dernière de manière à lutter contre la banalisation du paysage. Cette proximité doit ainsi être valorisée ce qui implique de :

- **Veiller à l'implantation du bâti** au regard de la topographie particulière de la commune et notamment au regard des ondulations du plateau agricole en maintenant les vues les plus remarquables que ce soit sur le Village et le château ou celles qui se dégagent sur le plateau depuis les différentes voies du territoire et en imposant la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles du plateau agricole;
- **Préserver les cheminements piétons existants** dans les espaces naturels de la commune et les conforter pour mieux les relier aux secteurs urbanisés ;
- **Préserver les coupures vertes entre chaque entité bâties et les accès agricole**, de manière à avoir un lien direct et permanent avec la nature environnante, y compris dans la traversée des secteurs urbanisés où les derniers espaces de respiration doivent également être préservés.

4.1.2.3 Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel

Cibler les secteurs de développement résidentiel :

Le diagnostic territorial a révélé que le Village, malgré sa centralité, sa desserte et sa structure d'antan, n'était plus le pôle principal d'habitat de la commune aux dépens du pôle de la Rue Guy de Milleville. Du fait de l'attractivité de la commune, la municipalité a choisi de :

- **Densifier le Village en tant que pôle de centralité** tout en conservant ses caractéristiques paysagères et patrimoniales identitaires ;
- **Développer les groupes bâtis les mieux desservis**, et notamment ceux desservis par le réseau d'assainissement collectif, proches des pôles de centralité et des grandes infrastructures de transports terrestres (la Goussinière et le Pré aux Bœufs c'est-à-dire les abords de la rue Guy de Milleville).

S'il s'agit pour la municipalité de rentabiliser les investissements récemment effectués, un tel projet permet également de limiter la consommation d'espace et de proposer une offre diversifiée de terrains. Le corollaire de cette orientation serait une limitation franche de l'urbanisation des autres entités bâties, c'est-à-dire que les capacités d'accueil des hameaux ou groupes bâtis faiblement desservis seraient fortement limitées de telle sorte d'éviter les investissements en matière de desserte et de maîtriser les obligations de déplacements.

Les élus n'ont pas souhaité renoncer complètement à l'urbanisation des hameaux afin de maintenir une certaine diversité dans l'offre d'habitat et ne pas rompre trop brutalement avec la dynamique enregistrée actuellement. Si l'urgence écologique est bien réelle, il convient malgré tout d'assurer une transition « en douceur » et d'éduquer, de sensibiliser progressivement les habitants afin que chacun puisse prendre la mesure de la « révolution » en marche et puisse s'approprier la nouvelle manière de concevoir l'urbanisme...

Le PADD prévoit ainsi de :

- **Assurer une urbanisation maîtrisée au sein des groupes bâtis isolés**, sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles environnants, afin de combler les derniers terrains nus dans les hameaux qui ont fait preuve d'une certaine urbanisation au cours de la dernière décennie du fait de leur desserte et de l'absence d'enjeux forts de préservation (les Landriers, Les Gobelins, Malmain)

Maitriser le développement résidentiel :

Il s'agit d'une orientation forte du PADD qui répond aux souhaits exprimés par les élus. En effet, adopter une croissance soutenue de la population implique une nécessaire régulation de l'urbanisation future sur le long terme, la municipalité ne souhaitant pas que la soixantaine de logements projetés soit édifiés dès l'approbation du PLU. Au contraire, elle envisage de réguler cette croissance urbaine dans le temps, de manière à garantir un apport de population permanent et équilibré, en s'appuyant sur deux principes fondamentaux :

- la maîtrise foncière des terrains à urbaniser, ce qui justifie qu'elle a opté dans un premier temps pour le développement des terrains dont elle est déjà propriétaire et dont l'urbanisation a été amorcée (Impasse du Pré aux Bœufs)
- le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones au respect de certaines prescriptions, de manière à :
 - o Assurer un développement « en accroche » de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte...) qui devra être confortée pour assurer l'intégration des nouveaux développements ;
 - o Privilégier un développement en épaisseur pour réduire le développement linéaire et conforter les pôles bâtis existants.

L'objectif des élus, imposé également par les lois en vigueur et le SCoT du Roumois était de limiter le dimensionnement des zones constructibles aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic territorial, ce qui a nécessité de multiples réflexions et remaniement du projet pour que ce dernier corresponde parfaitement avec les objectifs affichés.

4.1.2.4 Valoriser le potentiel de développement économique du territoire

Poursuivre le développement économique projeté :

Afin de répondre aux besoins économiques identifiés par le SCOT du Roumois à l'échelle du Pays et aux stratégies de développement économique amorcées aux abords de la déviation de la RD313, la municipalité, en partenariat avec la Communauté de Communes du Roumois Nord, envisage la possibilité d'étendre les zones d'activités existantes sur son territoire, à plus ou moins long terme, en profitant de son potentiel : une accessibilité aisée, une centralité par rapport aux espaces économiques environnants, une amorce de développement économique dont la pérennité doit également être assurée.

En effet, les entreprises cherchent aujourd'hui à diminuer les coûts, à se différencier de la concurrence et à anticiper la demande, en particulier en période de crise économique. Dans ce contexte, l'environnement des entreprises devient déterminant pour leur compétitivité. En cela, BOSGOUËT cumule trois atouts essentiels :

- la proximité d'un large marché (agglomération rouennaise, puis dans une moindre mesure l'agglomération havraise et francilienne) du fait de sa localisation et de sa proximité au réseau routier et autoroutier ;
- une forte densité de partenaires à proximité pour nouer les processus d'affaires (agglomération rouennaise, Pays du Roumois, port 2000 au Havre...) ;

- la disponibilité d'une main d'œuvre nombreuse et diversifiée : la forte croissance démographique locale laisse augurer une offre intéressante en la matière.

L'objectif et l'intérêt de développer l'activité économique sur le territoire communal à moyen et long terme sont notamment de :

- développer de l'emploi pour faciliter le maintien des populations jeunes dans les communes et stabiliser à cet effet la dépendance économique aux grandes agglomérations riveraines;
- répondre à une demande locale en raison de la présence de nombreux artisans dont les possibilités de développement restent limitées du fait de leur imbrication avec le voisinage bâti et d'une législation de plus en plus contraignante.

En ce sens, le PADD prévoit de :

- Assurer la pérennité des activités existantes sur les zones spécifiques à cet effet ;
- Assurer des possibilités d'extension pour le développement économique dans la continuité des zones existantes, au regard de leur intérêt communautaire et intercommunal et de leurs faibles capacités résiduelles ;
- Permettre le développement de nouvelles activités sur l'emprise de l'A13 en continuité de celles existantes ;
- Favoriser la reconversion du patrimoine bâti situé le long de la RD675 en activités économiques, services ou équipements du fait de sa localisation et de sa volumétrie ;

Maintenir un équilibre entre les différentes fonctions du territoire :

- Préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles :
 - o Protéger les sièges d'exploitation pérennes en limitant la densification du bâti résidentiel à leurs abords ;
 - o Assurer le maintien des activités d'élevage sur la frange bocagère du plateau et dans le fond des vallons en y permettant notamment la construction d'abris pour animaux ;
- En gardant à l'esprit que la priorité du développement économique se concentrera à long terme sur les zones d'activités projetée, préserver une possibilité d'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel (commerçants, artisans) au sein du Village sachant toutefois que BOSGOUËT n'est pas identifié comme un pôle pouvant développer une offre commerciale.

Cette dernière orientation vise à encadrer l'implantation et le développement des activités artisanales et commerciales sur le territoire communal qui peuvent, en l'absence de règlement adapté, être responsables de nuisances pour les populations, d'une dégradation des paysages et, d'une manière générale, de dysfonctionnements relativement importants.

4.1.3 Les différentes zones du PLU

Compte-tenu de la mixité des fonctions sur le territoire et des objectifs de développement retenus par la municipalité, plusieurs types de zone ont été instaurés pour traduire les grandes orientations du PADD.

Le plan de zonage comporte ainsi :

- **les zones Urbaines (U):** les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :
 - o **la zone UA :** elle correspond aux secteurs bâtis qu'il est prévu de densifier sans conditions particulières et desservis par le réseau d'assainissement collectif, à savoir Le Village, la rue Guy de Milleville et les abords de la Rue Adolphe Coquelin. Elle comprend un **secteur UAa** sur le Village au sein duquel les activités commerciales et artisanales peuvent être implantées pour répondre aux besoins de la population sans nuire à la qualité du cadre de vie ;
 - o **la zone UB :** elle comprend les secteurs de hameaux non desservis par l'assainissement collectif, dans lesquels le comblement des derniers terrains nus et la densification du bâti existant sont autorisés. Elle concerne notamment les secteurs des Gobelins, des Landriers, de Malmain et de la Goussinière où il est projeté de poursuivre l'urbanisation amorcée sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants ;
 - o **la zone UI :** elle correspond aux emprises des grandes infrastructures de transport et doit en permettre l'aménagement, l'entretien, la surveillance et l'exploitation (A13, A28, déviation RD313) ;
 - o **la zone UX :** elle comprend l'ilot 5 du Parc du Roumois qui fait l'objet d'un zonage spécifique du fait des règles qui lui sont attachées pour assurer la cohérence de l'aménagement de ce site avec les autres zones du Parc d'Activités du Roumois.
 - o **la zone UZ :** correspond à la zone d'activités existante du Petit Noël, en limite de la Trinité de Thouberville. Le règlement de cette zone doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.
- **les zones A Urbaniser (AU):** elles correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Plusieurs types de zone AU ont été établies sur le territoire communal en réponse au projet communal :
 - o **la zone AUa :** à vocation principale d'habitat, ces zones doivent permettre de poursuivre le développement du Village et de la Rue Guy de Milleville en lien avec les tissus bâtis existants. L'urbanisation, pourra s'effectuer soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - o **la zone AUi :** elle doit permettre de poursuivre le développement de la zone d'activités autoroutière et assurer l'éventuelle extension de l'aire de repos de l'A13 en cohérence et en harmonie avec la zone existante.
 - o **la zone AUx :** à vocation principale d'activités, elle comprend une petite partie de l'ilot 4 du Parc du Roumois, qui fait l'objet d'un zonage spécifique du fait des règles qui lui sont attachées pour assurer une cohérence au sein de l'ensemble de cette zone.
 - o **la zone AUz :** cette zone naturelle est principalement destinée à regrouper l'implantation d'activités non souhaitables en zone d'habitation. Il s'agit notamment des zones d'extension du Parc d'Activités du Roumois et de la zone du Petit Noël. Un secteur AUza a été créé sur la zone d'extension du Parc d'Activités du Roumois davantage destiné à recevoir des activités non nuisantes, artisanales, de services et de bureau.

- **la zone agricole (A) :** elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également trois secteurs dans lesquels la vocation agricole est avérée sans pour autant être dominante :
 - o **le secteur Ae :** il s'agit d'un secteur de taille et de capacités limitées à vocation principale d'équipements ou de services où seul le changement d'affectation des bâtiments existants en faveur d'équipements et de services est autorisé.
 - o **le secteur Ap :** il s'agit d'un secteur à vocation agricole au sein duquel la protection des espaces naturels est renforcée du fait des enjeux paysagers et écologiques qu'il présente. Il englobe essentiellement le site du vallon de l'Aubryère et celui du vallon des Jouveaux.
 - o **le secteur Ar :** il s'agit d'un secteur de taille et de capacités limitées à vocation principale d'habitat où seule l'évolution des constructions existantes est autorisée que ce soit par extension, par rénovation, par réhabilitation avec éventuellement changement de destination en faveur de l'habitat. La construction d'annexes y est également autorisée. Il recouvre ainsi tous les groupes bâtis plus ou moins constitués de la commune qui ne sont pas constructibles.
- **la zone naturelle (N) :** elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :
 - o **le secteur NI :** il s'agit d'un secteur de taille et de capacités limitées dont la vocation est de recevoir les manifestations locales de la commune et les équipements qui leurs sont associés.

4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE	
Préserver le milieu naturel et ses ressources	
A) Garantir la préservation des espaces naturels remarquables	
Protéger le secteur bocager de la Vallée de l'Aubrière et de la Vallée de l'Automne, pour leurs rôles de support de diversité de flore et de faune et de support d'activités de promenade et de loisirs ;	Classement de tous les secteurs concernés en zone Ap secteur agricole où la protection des espaces est renforcée. Aucune construction n'est autorisée à l'exception toutefois des abris pour animaux et les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux, afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères, outre leur intérêt agricole. Recensement des bois en espaces boisés classés.
Protéger les espaces boisés rattachés à la forêt de la Londe au regard de leur intérêt écologique (réservoirs de biodiversité) et paysager en maintenant notamment des lisières de qualité en frange du plateau agricole ;	Classement de tous les secteurs concernés en zone N où aucune construction n'est autorisée à l'exception toutefois des abris pour animaux et des constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux, afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères, outre leur intérêt agricole. Recensement des bois en espaces boisés classés.
Préserver les corridors écologiques identifiés de toute nouvelle forme d'urbanisation ;	Classement de tous les secteurs concernés en zone A ou en zone N ou la constructibilité est fortement limitée et zones constructibles circonscrites aux enveloppes bâties de chaque secteur ;
Préserver les composantes du maillage bocager qui constituent des corridors verts (« continuités écologiques ») assurant l'équilibre et le dynamisme écologique communal	Recensement complet des mares, des talus et des haies bocagères en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme Recensement complet des prairies plantées (vergers) en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme et édicton de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13). Pour tous travaux touchant l'un de ces éléments, à l'exception des travaux d'entretien courant, une déclaration préalable devra être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser les travaux demandés, les soumettre à des prescriptions spéciales ou les refuser. L'objectif est de contrôler l'arrachage des haies, l'arasement des talus, la suppression des arbres fruitiers et le rebouchage des mares et d'avoir un suivi du patrimoine végétal communal. Rappel à l'article 13 de l'interdiction d'implanter une construction à moins de 20 m d'une mare.

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE	
Préserver le milieu naturel et ses ressources	
B) Garantir la préservation des espaces agricoles et des espaces de nature plus ordinaire	
Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbanisés	Tendre vers un objectif de densité de l'ordre de 13 logements par hectare en zone UA par le biais du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation ;
Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau	Circonscrire au plus juste l'enveloppe constructible des groupes bâtis, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ;
Remédier à l'enclavement des espaces agricoles en maintenant les dernières coupures d'urbanisation notamment aux abords des voies, qu'elles présentent ou non des capacités de desserte satisfaisante	Classement en zone A, en zone N ou en secteur Ap des espaces agricoles, naturels et forestiers jouxtant les groupes bâtis et assurant des coupures vertes entre chacun d'eux ;
Préserver les derniers herbages, pour la plupart établis en périphérie immédiate des hameaux et/ou des corps de ferme, présentant une grande valeur écologique et paysagère et nécessaires à la pérennité de l'activité d'élevage sur le territoire communal	Classement de ces espaces en zone A ou en secteur Ap ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE	
Préserver le milieu naturel et ses ressources	
C) Garantir la préservation de la ressource en eau	
Préserver de toute forme d'urbanisation nouvelle les secteurs se situant dans le périmètre de protection du captage des Varras, afin de limiter les risques de pollution	Report sur le plan de zonage des secteurs soumis à la réglementation spécifique de la protection des captages, au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'urbanisme ; Classement en zone A ou en secteurs Ar ou Ap des espaces intéressés par ces périmètres où les constructions nouvelles autorisées sont limitées et encadrées ; Report des indices avérés de bétail sur le plan de zonage, assortis d'un périmètre de sécurité de 35 mètres, au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'urbanisme et classement en zones N ou A de celles faisant l'objet d'un périmètre de protection satellite, car en connexion directe avec le captage d'eau potable des Varras Référence à la présence de cette protection au sein du règlement de la zone A ;
Maintenir les abords du fossé communal en écartant toute forme d'urbanisation dans une bande d'au moins 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ce dernier	Classement en zone A ou en zone N des abords du fossé communal et report sur le plan de zonage des secteurs soumis à réglementation spécifique au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'urbanisme (bande de 15 mètres de part et d'autre de l'axe du fossé) ;

Privilégier l'urbanisation au sein des secteurs bâtis existants qui sont ou seront ultérieurement desservis par le réseau d'assainissement collectif	Classement en zone UA des secteurs desservis par l'assainissement collectif et classement en zone AUa des extensions projetées sur les secteurs pouvant immédiatement être desservis par ce réseau ;
Prévoir des dispositifs pour la régulation et le traitement des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des terrains	Recommandations et prescriptions portées à l'article 4 du règlement de chaque zone afin de favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
A) Garantir la préservation des richesses du patrimoine bâti communal	
Préserver de toute forme d'urbanisation nouvelle le parc du château de Bosgouët et les perspectives qui se dégagent sur ce dernier	Classement en zone N du parc du château et en secteur Ap la perspective qui se dégage sur ce dernier et sur le Village depuis les voies ;
Maintenir les qualités paysagères et architecturales des secteurs d'habitat traditionnel encore préservés (anciens corps de ferme comme aux Longuemares, au Moulin à Vent ou à l'Aubrière et anciennes seigneuries comme à Malmain ou à l'Automne) en maintenant en zone inconstructible l'ensemble de ces secteurs tout en favorisant l'évolution du bâti	Classement en zone A des groupes bâtis au sein desquels une activité agricole demeure avec recensement des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, en application de l'Article L123-1-5 II alinéa 6° du Code de l'Urbanisme ; Classement en secteur Ar des groupes bâtis au sein desquels <u>aucune</u> activité agricole n'est pratiquée afin de permettre, par le biais du règlement de cette zone, la réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments identifiés. Identification des éléments remarquables du patrimoine bâti en annexe du rapport de présentation

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
B) Maintenir un cœur de Village dynamique et attractif	
Garantir les conditions d'une bonne accessibilité au Village : · Conforter les capacités de stationnement notamment aux abords des équipements publics existants par un traitement approprié de l'espace public ; · Faciliter l'accès de la population aux dessertes par les transports collectifs ; · Développer les modes de déplacements doux, notamment entre les futurs secteurs résidentiels et le centre du Village (aménagement de sentes piétonnes et/ou requalification de certains axes) en conservant à leurs abords des espaces naturels pour rendre plus agréable la fréquentation du Village ;	Conforter l'image du Village en aménageant les abords de l'église permettant un meilleur traitement de l'espace public (stationnement...) et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel identitaire et emblématique de la commune. Recensement complet des chemins verts existants en application de l'article L123-1-5 IV alinéa 1° du Code de l'urbanisme et édictons de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public ; Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur le développement d'un maillage plus complet de liaisons douces par un meilleur partage des voies existantes de manière à relier les pôles urbanisés aux itinéraires de promenade et aux carrefours d'échange identifiés ;

Renforcer sur le long terme les services à la population en prévoyant une capacité de développement pour de nouveaux équipements publics en continuité de ceux existants ;	Instauration d'un emplacement réservé sur les terrains limitrophes à la salle communale et à l'école ;
Poursuivre l'effort de valorisation du Village : · Maintenir un avant-plan de qualité au sud du Village du fait des nombreuses vues qui se dégagent sur ce dernier depuis le plateau agricole ; · Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics (enfouissement des réseaux, aménagement d'espaces verts, partage des fonctions) ; · Parfaire la qualité paysagère des « entrées de ville » le long des axes principaux de desserte ;	Classement en zone N de l'avant-plan du Village au sein de laquelle toute construction est interdite ; Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs situés en entrée de ville ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
C) Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier	
Inciter à une meilleure densité de bâti au sein des opérations de développement urbain ;	Tendre vers un objectif de densité de l'ordre de 13 logements par hectare en zone UA par le biais du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation ;
Promouvoir des formes urbaines novatrices en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent ;	Instauration de règles assouplies sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ;
Encourager les économies d'énergie : · Favoriser et encadrer la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïque, géothermie, ...) dans le respect du cadre bâti environnant ; · Réduire les besoins de consommation énergétiques en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement ; · Ne pas s'opposer au recours à des matériaux recyclables et durables ;	Instauration d'un chapitre dédié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie à l'article 15 du règlement de toutes les zones ; en particulier, proposition de recommandations à l'attention des pétitionnaires afin de réaliser le projet de construction le plus rationnel possible et le plus économe en matière de consommation d'énergie ; Recommandations en faveur des économies d'eau potable à l'article 4 du règlement écrit du PLU ; Prescriptions et recommandations visant à réduire les rejets d'eaux pluviales à l'article 4 du règlement écrit du PLU ; Encadrement de l'utilisation des panneaux solaires afin de ne pas altérer la perception du bâti traditionnel existant ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
D) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines	En application du principe de précaution, les indices avérés de cavités souterraines ont été reportés sur le plan de zonage avec instauration d'un périmètre de sécurité en application de l'article R123.11.b du Code de l'urbanisme. Dans toutes les zones du PLU concernées par ce risque, le règlement rappelle à l'article 2 la mention suivante (en application de l'article R111-2): <i>« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.</i> <i>Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain »</i>
Assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement : • Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction et par tout autre dispositif dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ; • Maintenir et renforcer les obstacles aux écoulements naturels (haies, talus...) ainsi que les aménagements visant à réguler les ruissellements ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...)	Des règles seront prescrites à l'article 4 du règlement des zones constructibles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction.
Ne pas rapprocher l'urbanisation des secteurs traversés par des pipelines	Classement en zone A ou en secteur Ar des parcelles traversées ou longées par les canalisations d'hydrocarbures ;
Prévoir des aménagements paysagers le long des grandes infrastructures desquelles on rapproche l'habitat ;	Maintien d'une bande inconstructible - classée en zone N au sein des groupes bâtis identifiés - de 50 mètres le long de l'A13 ;
Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles	Le règlement prévoit que les activités artisanales, commerciales et industrielles sont interdites dans les secteurs à vocation résidentielle, à l'exception du secteur UAa où des commerces autrefois existants et liés à la vie locale, pourraient éventuellement être repris ;
Préserver des espaces tampons entre les futures zones résidentielles et les futures zones d'activités économiques	Classement en zone A des secteurs compris entre les zones résidentielles et les zones d'activités projetées ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
E) Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants	
Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants	Privilégier le développement résidentiel dans les secteurs bâtis les mieux desservis par les transports comme le Village ou ceux situés à proximité des carrefours d'échanges comme la Goussinière ou le Pré aux Bœufs qui disposent : - d'un classement en zone UA afin de favoriser la densité du bâti dans ces secteurs ; - des extensions projetées pour répondre aux besoins de la commune classées en zone AUa ;
Renforcer les intermodalités existantes sur les carrefours d'échanges identifiés	Cibler en priorité les zones constructibles (zone UA ou secteur UAa) à proximité de ces carrefours d'échange (le Village, Beau Soleil, le Pré aux Bœufs...) au regard des capacités d'accueil résiduelles des groupes bâtis et viser la densification du tissu bâti par l'instauration de dispositions appropriées au sein du règlement de sorte qu'un maximum d'habitants puissent bénéficier de la desserte par les transports en commun ; Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur l'accessibilité aux transports en commun ;
Préserver « les chemins verts », support de randonnées et conforter leur lien avec les pôles urbanisés en favorisant le partage des voies existantes	Recensement complet des chemins verts existants en application de l'article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme et édictons de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public ; Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur le développement d'un maillage plus complet de liaisons douces par un meilleur partage des voies existantes de manière à relier les pôles urbanisés aux itinéraires de promenade et aux carrefours d'échange identifiés ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
F) Maintenir un cadre paysager de qualité favorisant l'accès à la nature environnante	
Veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie particulière de la commune et notamment au regard des ondulations du plateau agricole en :	Classement en secteur Ap des perspectives qui se dégagent sur le Village et le château et maintien de l'avant-plan bocager en zone N ; Imposer à l'article 13 la reconstitution de haies bocagères en limite de la zone A et prévoir selon les cas le pré verdissement des espaces à urbaniser ;
· maintenant les vues les plus remarquables que ce soit sur le Village et le château ou celles qui se dégagent sur le plateau depuis les différentes voies du territoire ; · imposant la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles du plateau agricole;	

Préserver les chemins verts permettant d'accéder aux espaces bocagers et boisés de la commune, source de diversité paysagère sur le territoire	Recensement complet des chemins verts existants en application de l'article L123-1-5 IV alinéa 1° du Code de l'urbanisme et édictons de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public ;
Préserver les coupures vertes et agricoles qui confortent l'identité de chaque secteur bâti et améliorent l'accessibilité aux espaces naturels en stoppant tout processus d'urbanisation linéaire ;	Rompre avec les logiques de développement actuelles qui favorisent l'étalement urbain et qui nuisent ainsi à l'image « rurale » de la commune en fermant toutes les perméabilités existantes sur les espaces naturels : - maintenir les derniers espaces de nature en les classant soit en zone A lorsqu'ils sont à vocation agricole soit en secteur Ar lorsqu'ils sont attachés à une propriété bâtie ; - maintenir les coupures d'urbanisation entre chaque entité bâtie par un classement en zone A ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel	
A) Cibler les secteurs de développement résidentiel	
Densifier le Village en tant que pôle de centralité tout en conservant ses caractéristiques paysagères et patrimoniales identitaires ;	Classement en secteur UAa des terrains compris dans le Village afin d'assurer sa densification et préservation des espaces environnants : - classement en zone N de l'avant-plan bocager et du parc du château ; - classement en zone NI du terrain communal attaché au parc du château ; - classement en zone A de la vaste coupure d'urbanisation qui l'isole de la résidence Saint-Gilles le long de la RD675 et de la rue Charles Letellier. Instauration de règles spécifiques au sein du Village pour conserver ses caractéristiques et ses fonctions diversifiées ;
Développer les groupes bâtis les mieux desservis, et notamment ceux desservis par le réseau d'assainissement collectif, proches des pôles de centralité et des grandes infrastructures de transports terrestres	Classement en zone UA des secteurs bâtis de Beau Soleil, la Goussinière et le Pré aux Bœufs ou résident des possibilités de densification ; Classement en zone AUa des secteurs d'extension projetés au sein de ces groupes bâtis du fait des caractéristiques qu'ils présentent ;
Assurer une urbanisation maîtrisée au sein des groupes bâtis isolés, sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles environnants, afin de combler les derniers terrains nus dans les hameaux qui ont fait preuve d'une certaine urbanisation au cours de la dernière décennie du fait de leur desserte et de l'absence d'enjeux forts de préservation (les Landriers, Les Gobelins, Malmain)	Il s'agit de : - conforter légèrement le bâti existant dans les hameaux déjà constitués et soumis à des enjeux environnementaux limités pour répondre aux besoins en logement qui ne peuvent être couverts par les capacités d'accueil des secteurs desservis par l'assainissement collectif sans porter une

	atteinte majeure aux espaces cultivés qui l'environnent. - offrir une gamme de terrains diversifiés et de terminer le processus amorcé de comblement des hameaux. Dans cette logique, ces hameaux font l'objet d'un classement en zone UB de manière à assurer la constructibilité de ces groupes bâtis. Classement en secteur Ar des autres hameaux ou groupes bâtis à l'habitat diffus et pour partie demeurés traditionnels pour lesquels il n'est pas prévu une poursuite de la densification mais des possibilités de mutation du bâti existant du fait des occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs Ar et limitativement énumérées : extension, changement de destination, construction d'annexes
--	---

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel	
B) Maîtriser le développement résidentiel	
Concentrer prioritairement les capacités d'accueil pour l'habitat sur les secteurs devant être desservis par l'assainissement collectif et mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain et proche des lieux de centralité identifiés	Classement en zone UA et UB du potentiel de densification identifié au sein des secteurs bâtis existants et en zone AUa des secteurs destinés au futur développement résidentiel de la commune ;
Phaser et organiser l'urbanisation future au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de manière à : · Assurer un développement « en accroche » de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte...) qui devra être confortée pour assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements ; · Privilégier les opportunités foncières de la collectivité pour réguler le marché et la croissance urbaine ; · Privilégier un développement en épaisseur pour réduire le développement linéaire et conforter les pôles bâtis existants ;	Classer en zone UA les terrains dont la commune a la maîtrise foncière, comme dans le secteur du Pré aux Bœufs, pour assurer leur urbanisation à court terme ; Programmer les aménagements et les équipements à réaliser au sein des zones AUa par le biais d'orientations particulières d'aménagement et de programmation ; Prévoir des extensions urbaines qui confortent les pôles bâtis existants sans favoriser l'étalement urbain le long des voies ; Classer en zone U ou AU l'ensemble des groupes bâtis destinés à être urbanisés de manière à profiter de l'ensemble des dispositifs fiscaux et fonciers en vigueur ;
Limitier le dimensionnement des zones constructibles aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic territorial	La surface potentielle urbanisable doit permettre après application de la rétention foncière pressentie sur le territoire communal de répondre aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic territorial ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Valoriser le développement économique du territoire	
A) Poursuivre le développement économique du territoire	
Assurer la pérennité des activités existantes sur les zones spécifiques à cet effet ;	Création d'une zone UZ spécifique appliquée sur les terrains occupés par les activités économiques distribuées en limite de la Trinité de Thouberville (zone du Petit Noël) et dispositions réglementaires favorisant la diversification et le développement encadré de ces activités ; Création d'une zone UX spécifique appliquée sur les terrains occupés par les activités économiques de l'ilot 5 en limite de Bourg-Achard et dispositions réglementaires favorisant le développement des activités sur cette zone au regard et en cohérence avec le schéma d'aménagement retenu le Parc d'Activités du Roumois ; Création d'une zone UI sur l'emprise des diverses infrastructures routières et des activités qui leur sont associées (aire de repos, restauration, gare de péage...) et dispositions réglementaires favorisant le maintien et le développement de ces activités ;
Prévoir des possibilités d'extension pour le développement économique dans la continuité des zones existantes, au regard de leur intérêt communautaire et intercommunal et de leurs faibles capacités résiduelles ;	Classement en zone AUz de l'extension projetée des zones d'activités, que ce soit au Petit Noël ou à la périphérie immédiate du Parc d'Activités du Roumois du fait d'un règlement similaire pour chacune d'elles ; Réalisation d'une étude spécifique en vertu de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisation et définition d'orientations d'aménagement et de programmation ;
Permettre le développement de nouvelles activités sur l'emprise de l'A13 en continuité de celles existantes ;	Classement en zone AUi des zones destinées au développement des activités le long de l'A13 ; Réalisation d'une étude spécifique en vertu de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisation et définition d'orientations d'aménagement et de programmation ;
Favoriser la reconversion du patrimoine bâti situé le long de la RD675 en activités économiques, services ou équipements du fait de sa localisation et de sa volumétrie ;	Classement en zone Ae du secteur où sont implantés ces bâtiments de manière à favoriser leur reconversion économique ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Valoriser le développement économique du territoire	
B) Maintenir un équilibre entre les différentes fonctions du territoire	
Préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles : · Protéger les sièges d'exploitation pérennes en limitant la densification du bâti résidentiel à leurs abords ; · Assurer le maintien des activités d'élevage sur la frange bocagère du plateau et dans le fond des vallons en y permettant notamment la construction d'abris pour animaux ;	Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate de zones plus ou moins bâties afin de leur assurer des possibilités d'évolution ; Classement en zone A des corps de ferme en activité et report des périmètres de réciprocité préconisés par la Chambre d'Agriculture sur une annexe du PLU ;
Préserver une possibilité d'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel (commerçants, artisans) au sein du Village	Classement en secteur UAa du Village dans lequel le règlement autorise à la fois l'habitat et les activités économiques compatibles et nécessaires au voisinage résidentiel ;

4.1.5 PADD et environnement

Le PADD a été élaboré dans le respect des objectifs de protection de l'environnement, à savoir :

- préserver la diversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction ;
- réduire la production des pollutions et préserver la qualité des milieux naturels en minimisant les rejets dans les milieux (eau, air, sol) et en valorisant les déchets ;
- assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles tel que l'espace, l'eau, le sol, les matières premières ou les énergies en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement ;
- minimiser et prévenir les risques naturels et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes ;
- améliorer le cadre de vie quotidien des hommes par une réduction des nuisances dans l'environnement immédiat des lieux de résidence, de travail ou de loisirs et permettre à chacun l'accès à un cadre de vie de qualité ;
- conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine bâti, biologique, paysager ou culturel.

Les orientations générales du PADD sont compatibles avec ces objectifs dans la mesure où :

- les milieux naturels remarquables sont préservés de toute forme d'urbanisation qui pourrait nuire à la diversité et à la vitalité des écosystèmes : la prise en compte des corridors écologiques et la préservation du patrimoine naturel sont en effet l'un des enjeux de ce projet, qu'il s'agisse de la protection du vallon de l'Aubryère ou d'éléments plus ponctuels, comme les haies, les mares ou les vergers, qui participent à la richesse de la biodiversité communale ;
- La majorité du développement urbain projeté en faveur de l'habitat est envisagé à l'intérieur des limites du bâti existant afin d'éviter une consommation trop importante de l'espace et, en particulier, de ceux à vocation agricole ou naturelle. Les seules extensions projetées s'effectueront dans des espaces ciblés en périphérie des secteurs bâtis les mieux desservis (Beau Soleil, Rue Guy de Milleville), de taille limitée, calibrés au plus juste pour satisfaire les besoins d'accueils résidentiels identifiés dans le projet de territoire et localisés stratégiquement (proximité des équipements et des dessertes ...)
- Le projet prévoit d'accueillir une nouvelle population au sein du Village et des hameaux les mieux desservis, puis de manière très limitée, dans les hameaux plus isolés en tenant compte des capacités actuelles offertes par les réseaux d'eau potable et d'électricité, en promouvant également le recours aux énergies renouvelables ;
- Les risques naturels et technologiques affectant le territoire communal ont été identifiés et pris en compte dans les objectifs de développement, notamment ceux liés aux cavités souterraines et aux ruissellements. Les secteurs particulièrement exposés à ces risques ont été, d'une manière générale, exclus des zones constructibles et des mesures visant à améliorer la connaissance de l'aléa ont été prises ;
- Le projet assure la préservation et l'amélioration de la qualité du cadre de vie en assurant le maintien des grandes entités paysagères du territoire communal, en limitant l'exposition de la population aux nuisances des grandes infrastructures terrestres et en créant les conditions nécessaires à la valorisation du patrimoine bâti et naturel de la commune.
- Des réflexions particulières ont été menées pour intégrer les problématiques de déplacement au cœur du projet et faciliter le recours à des modes de transport alternatifs à la voiture particulière.

Ce projet n'a donc aucune incidence notable sur l'environnement. Suite à la demande d'examen de cas par cas, l'autorité environnementale n'a pas soumis ce projet à évaluation environnementale.

4.2 La délimitation des zones et la justification des règles qui y sont applicables

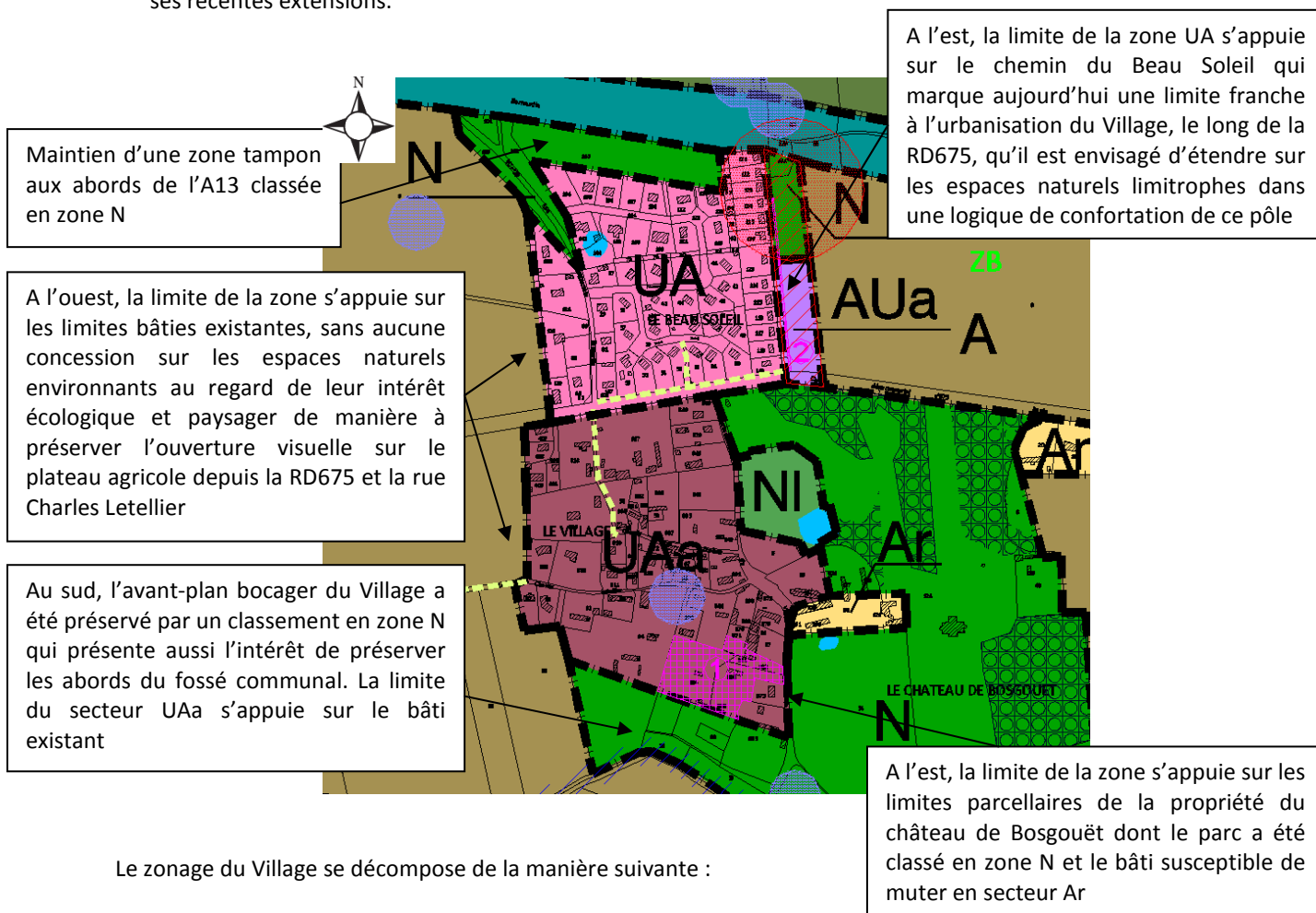
4.2.1 Le zonage (règlement graphique)

4.2.1.1 Les zones à vocation résidentielle

4.2.1.1.1 Le secteur du Village

Le zonage mis en place sur le secteur du Village doit, conformément aux orientations du PADD, conduire à renforcer sa polarité, assurer son attractivité résidentielle et la diversification de ses fonctions, respecter ces spécificités et préserver son image « rurale » à laquelle est attachée de nombreux habitants. Il se décompose en plusieurs zones selon l'occupation actuelle du sol et l'évolution que la municipalité a souhaité y conduire au regard de son projet de territoire.

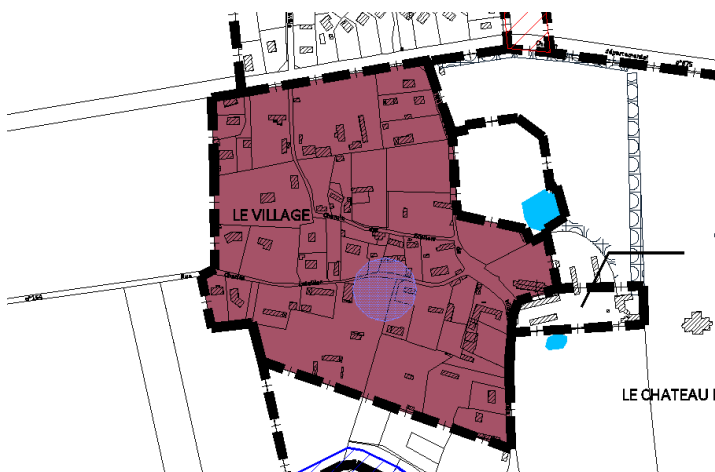
D'une manière générale, si ce groupe bâti fait l'objet d'un classement en zone UA, un secteur UAa a été admis sur le Village (partie ancienne et traditionnelle) afin d'y conserver une multiplicité de fonctions qui en assure aujourd'hui la centralité et l'attractivité. Ainsi, la zone UA se cantonne à la résidence Beau Soleil et à ses récentes extensions.



Le zonage du Village se décompose de la manière suivante :

- **Un secteur UAa** dont la délimitation a été fortement orientée par les forts enjeux agricoles et paysagers qui pèsent sur les franges du Village et qui sont notamment liés à la proximité du plateau agricole et de ses terres à forte valeur agronomique, à la présence du parc du château de BOSGOUËT et à l'avant-plan bocager le long du fossé communal qu'il importe de préserver. Cette enveloppe bâtie est ainsi parfaitement délimitée et comprend notamment les espaces déjà urbanisés du Village, que ce soit son noyau originel ou les quelques extensions pavillonnaires concédées sur son extrémité Ouest, le long de la rue Charles Letellier.

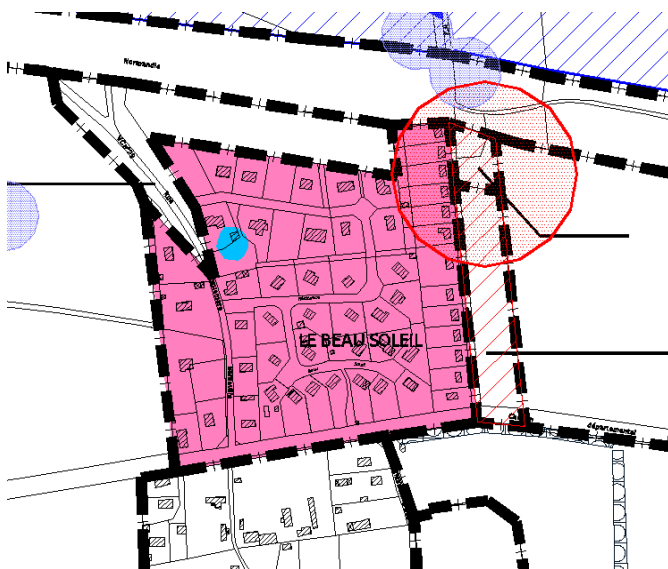
A l'ouest, la valeur agronomique des terres, l'absence d'une desserte satisfaisante, la présence d'axes visuels sur le plateau agricole n'ont pas conduit la municipalité à étendre la zone constructible de ce côté qui se limite ainsi de manière congrue aux espaces déjà urbanisés. Des haies matérialisent cette limite franche et assure l'intégration des constructions. Au nord, le secteur UAa repose sur la RD675, axe de desserte structurant qui isole la partie pavillonnaire de Beau Soleil du reste du Village.



Au sud, le secteur UAa se limite à l'urbanisation existante, dans le prolongement du parcellaire de la dernière construction implantée le long de la rue de l'église, afin de ne pas rapprocher le bâti du fossé communal et de conserver un avant-plan de qualité. Finalement, la rue de l'église limite ce secteur UAa sur la frange Est, au-delà de laquelle s'étend le parc du château. Toutefois, l'église et le terrain communal aménagé (locaux municipaux, terrain de pétanque, point de collecte des déchets, stationnement...) ont été rattachés au secteur UAa de manière à en assurer l'évolution.

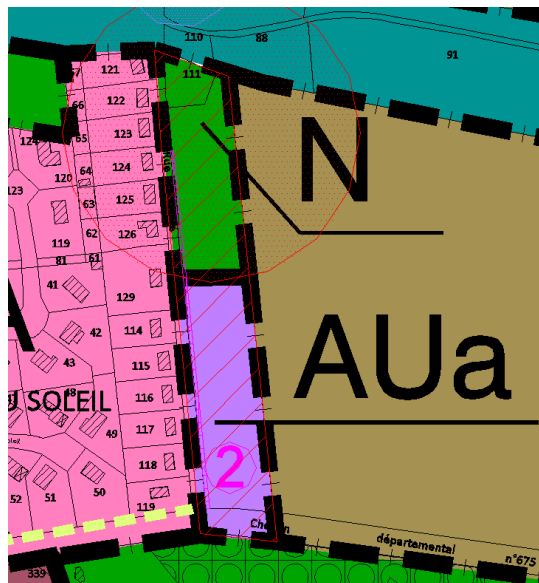
- **Une zone UA**, dont la délimitation, comme le secteur précédent, a été fortement orientée par les forts enjeux agricoles et paysagers qui pèsent sur les franges du secteur de Beau Soleil et par la présence de plusieurs infrastructures structurantes tels que l'A13 au nord, la RD675 au sud et l'impasse de Beau Soleil à l'est afin que seule l'enveloppe bâtie existante ne soit classée au sein de cette zone.

En effet, la municipalité ne souhaite pas rapprocher l'urbanisation future de l'A13 et en cohérence avec les dispositions actuelles du POS, une zone tampon d'une largeur de 50 mètres a été maintenue le long de l'autoroute à des fins d'aménagement paysager et classée en zone N.



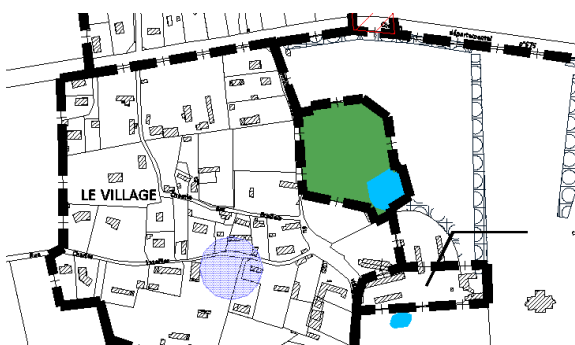
- **Une zone AUa**, destinée à recevoir l'urbanisation future du Village afin de répondre aux besoins en logements et de renforcer l'attractivité résidentielle de ce pôle bâti où le potentiel de densification reste limité. Cette extension sur les espaces naturels environnants de Beau Soleil se justifie par la présence d'une desserte satisfaisante et par la nécessité de recréer une entrée de ville marquée le long de la RD675, qui assurera l'intégration des constructions existantes de ce secteur. Il s'agit également d'anticiper un futur développement de l'urbanisation du Village, ce dernier ne pouvant être projeté que dans ce secteur au regard des fortes contraintes qui pèsent sur les autres franges du groupe bâti malgré les contraintes identifiées (A13 au nord, RD675 au sud et marnière avérée) et l'ouverture paysagère dont elle fait preuve. Il était donc nécessaire d'accompagner l'urbanisation de cette zone par des mesures particulières afin d'en favoriser la desserte et l'intégration.

Du fait de la présence des infrastructures qui la bordent, cette zone est soumise aux dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme. Ainsi, une étude particulière visant à fixer les mesures nécessaires pour limiter les nuisances, réduire les risques et assurer la qualité de l'urbanisme et des paysages au droit de ces voies est insérée dans le dossier de PLU (Cf. pièce n°7). Les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour cette zone (Cf. pièce n°2) ainsi que le règlement (Cf. pièce n°3) qui lui est associé découlent de cette étude spécifique. Son classement en zone AU permet également de phaser l'urbanisation projetée : la zone UA permet une urbanisation immédiate tandis que la zone AUa permet une urbanisation à court et moyen terme, le temps que les conditions définies soient réunies.



La délimitation de cette zone a été définie par les élus de manière à ne concéder qu'une extension limitée sur les espaces naturels de sorte qu'une seule rangée de constructions puisse s'y implanter, faisant alors le pendant de l'urbanisation située de l'autre côté de l'impasse du Beau Soleil. Ainsi, seule une bande de 40 mètres a été intégrée au sein de cette zone ce qui présente l'avantage de ne pas impacter la perspective sur le château de BOSGOUËT et de redéfinir les conditions favorables à une entrée de ville de qualité le long de la RD675. En cohérence avec la zone UA, la bande de 50 mètres située le long de l'A13 a été classée en zone N de manière à y maintenir des aménagements paysagers qui réduiront l'impact des nuisances de cette infrastructure. Pour autant, cette zone comprend l'aire de retournement récemment créée à l'extrémité de l'impasse de Beau Soleil. En ouvrant à l'urbanisation ce secteur, les élus souhaitent également rentabiliser les récents investissements de la commune en matière d'assainissement collectif.

- **Une zone N**, zone naturelle de protection, au sein de laquelle toute construction nouvelle est interdite afin de préserver les espaces qu'elle recouvre pour leur intérêt dans le maintien des paysages, dans la lutte contre les risques et les nuisances du territoire et dans le dynamisme écologique de la commune. A ces fins, les espaces paysagers situés entre l'A13 et le secteur urbanisé du Village ont été intégrés dans cette zone, ainsi que l'avant-plan bocager situé au sud et le parc du château.
- **Un secteur NI**, qui correspond en fait à l'emprise du terrain communal, récemment acquis par la municipalité sur le parc du château avec lequel il entretient de fait des liens privilégiés (ouverture visuelle sur le parc). Dans l'immédiat, ce secteur naturel de qualité est utilisé pour les manifestations locales et la municipalité n'envisage pas de l'exploiter autrement au cours de la prochaine décennie. Elle souhaite toutefois conserver ce secteur comme une réserve foncière à long terme.
- **Un secteur Ar**, qui comprend les dépendances du château de BOSGOUËT susceptibles de muter à court, moyen ou long terme du fait du potentiel des bâtiments, de leur desserte et de leur proximité avec le centre du Village. Ce secteur Ar ne recouvre que les bâtiments présentant des caractéristiques architecturales de qualité.



Le zonage du Village doit ainsi conduire à une gestion durable des espaces qui le constituent, en assurant notamment une répartition équilibrée de ses fonctions, une préservation de ses éléments patrimoniaux et identitaires et une maîtrise du développement résidentiel sur le long terme.

4.2.1.1.2 Le secteur de Saint-Gilles et du Pré aux Boeufs

Le zonage mis en place sur le secteur de Saint-Gilles et du Pré aux Boeufs doit, conformément aux orientations du PADD, conduire à compléter les capacités d'accueil du Village au regard de sa proximité avec les carrefours d'échange (RD675 vers les pôles de centralités et rue Charles Letellier vers les équipements du Village) et de sa mutation amorcée au cours de la dernière décennie, sans toutefois poursuivre le processus d'étalement urbain amorcé le long des voies, qui a conduit à une certaine banalisation des caractéristiques paysagères, architecturales et identitaires de ce secteur.

La municipalité souhaite poursuivre le processus d'urbanisation de ce hameau du fait de sa desserte et de sa localisation stratégique, mais aussi du fait des intérêts qu'elle y dispose en ayant la maîtrise foncière de plusieurs terrains. C'est ainsi qu'elle a lancé la résidence Saint-Gilles et qu'elle souhaite poursuivre ce développement avec le terrain du Pré aux Boeufs où déjà plusieurs parcelles ont été détachées.

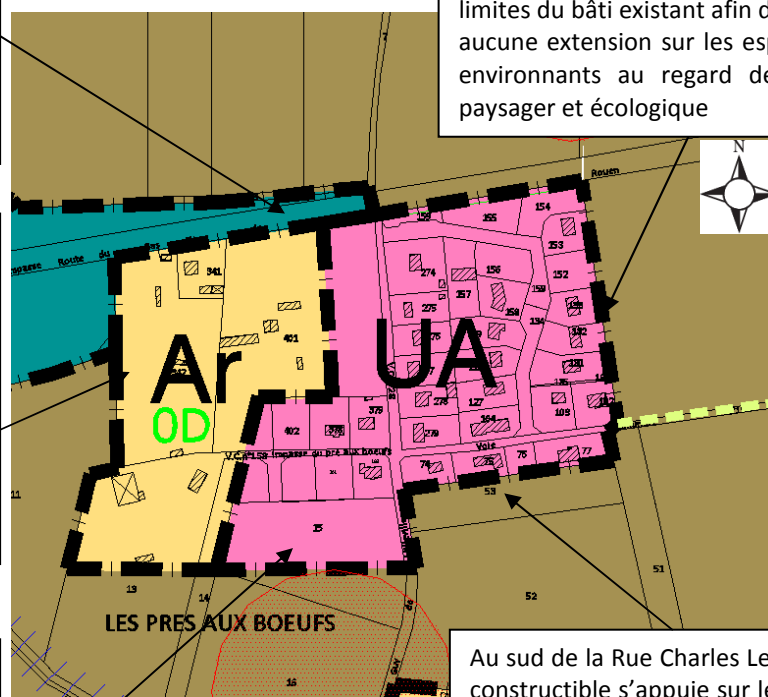
Trois types de zones ont été instaurées sur ce secteur bâti selon l'occupation actuelle des terrains et le projet de territoire retenu par les élus :

- maintenir la coupure d'urbanisation et l'ouverture visuelle qui se dégage entre la résidence Saint-Gilles et le Village, le long de la rue Charles Letellier, support privilégié des modes de déplacements doux vers les équipements du Village ;
- conforter l'urbanisation le long de la Rue Guy de Milleville du fait de sa desserte et de sa localisation stratégique ;
- maintenir des zones tampons le long des infrastructures de transport et des zones vouées au développement économique du territoire.

La zone UA est limitée au nord par la RD675 au-delà de laquelle toute extension de l'urbanisation pourrait être assimilée à la création d'un nouveau secteur bâti et favoriser ainsi le mitage de l'espace

A l'ouest, la limite de la zone s'appuie sur le parcellaire pouvant être desservi par la Rue Guy de Milleville afin de permettre une desserte ultérieure par le réseau d'assainissement collectif. Les anciens corps de ferme au bâti traditionnel et non encore morcelés, ainsi que ceux faisant l'objet d'une desserte par l'impasse du Bas de Flip sont maintenus en secteur Ar afin d'y permettre une évolution du bâti

Au sud de l'impasse du Pré aux Boeufs, la zone constructible intègre le terrain communal ayant déjà fait l'amorce d'une urbanisation qu'il convient de conforter sans pour autant se rapprocher du fossé communal. Privilégier les terrains communaux permet à la commune de pouvoir maîtriser et réguler le développement résidentiel du territoire



A l'est, la limite de la zone s'appuie sur les limites du bâti existant afin de ne concéder aucune extension sur les espaces naturels environnants au regard de leur intérêt paysager et écologique

Au sud de la Rue Charles Letellier, la zone constructible s'appuie sur le bâti existant, les autres terrains ne présentant pas les conditions de desserte suffisantes pour être inscrit au sein de cette zone... Leur urbanisation impacterait des espaces naturels et agricoles de bonne valeur agronomique

La zone UA intègre uniquement les terrains déjà urbanisés et/ou pouvant être desservis par la rue Guy de Milleville sans pour autant s'étendre au sud de cette voie, de manière à conserver des perméabilités le long du fossé communal situé en contrebas. Ainsi, seul le terrain communal a été intégré au sein de cette zone et sa partie constructible a été limitée sur le périmètre de cavité souterraine. Il s'agit pour les élus de mobiliser les opportunités foncières dont il dispose conformément au PADD, afin de pouvoir réguler l'urbanisation future et déjouer les impacts éventuels de la rétention foncière... De plus, toujours dans une logique de rentabilité des investissements effectués en matière d'assainissement communal, l'herbage situé dans la partie nord, faisant le pendant de la résidence Saint-Gilles située de l'autre côté de la rue Guy de Milleville, a été intégré à la zone UA puisque toute activité agricole a disparu sur ce secteur. Toutefois, les bâtiments et constructions existantes, attenantes à ce terrain, ont été maintenus en **secteur Ar** du fait de leur cachet architectural et de leur desserte difficile.

Les capacités d'accueil résultant de la délimitation de cette zone UA sont ainsi limitées et respectueuses des besoins en logements de la commune. Le reste du groupe bâti a été maintenu en secteur Ar ou en zone A du fait des enjeux qu'il présente tandis que les espaces rattachés à l'A28 ont été classés en **zone Ui**, y compris les délaissés longeant la RD675.

Le zonage de Saint-Gilles et du Pré aux Boeufs doit ainsi offrir des capacités d'accueil complémentaires à celles du Village, en renforçant l'urbanisation le long de la rue Guy de Milleville, aujourd'hui véritable support du développement résidentiel communal.

4.2.1.1.3 Le secteur des Honguemarettes à la Goussinière (rue Guy de Milleville)

Implanté dans la continuité du secteur précédent le long de la rue Guy de Milleville, les orientations du PADD qui ont conduit à la définition du zonage de ce secteur sont identiques à celles du secteur précédent. La constructibilité de ce secteur se justifie également par sa proximité avec les carrefours d'échange (RD675 au nord et Route de Bourg-Achard au sud) et son degré d'urbanité, ce dernier étant l'un des hameaux les plus constitués du territoire et les mieux desservis. Dans la logique du projet retenu par les élus, il peut ainsi contribuer à satisfaire les capacités d'accueil qui ne peuvent être couvertes par les secteurs urbanisables dégagés sur le Village ou par le potentiel de renouvellement urbain.

Limitier le développement de l'urbanisation aux abords du fossé communal en circonscrivant au plus juste la zone constructible

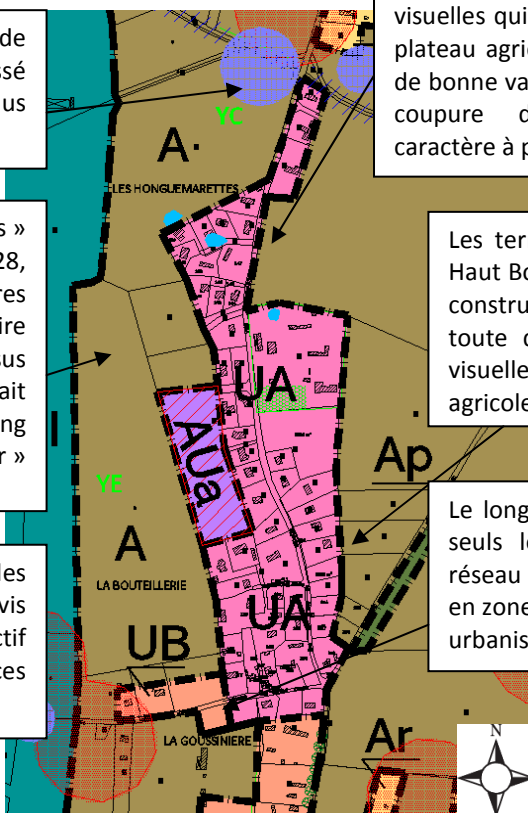
Maintenir des espaces « tampons » suffisamment importants avec l'A28, même si les nuisances de ces dernières sont modérées, sans renoncer à inscrire l'urbanisation future au sein des tissus urbanisés du hameau qu'elle devrait permettre de conforter sur le long terme dans la logique « d'épaisseur » imposée par le PADD

La zone UA ne comprend que les espaces déjà urbanisés déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif sans aucune concession sur les espaces naturels ou agricoles environnants

Maintenir les ouvertures visuelles qui se dégagent sur le plateau agricole et les espaces de bonne valeur agronomique : coupure d'urbanisation de caractère à préserver

Les terrains desservis par la rue du Haut Bosgouët sont exclus de la zone constructible du fait de l'absence de toute desserte et des perspectives visuelles qu'ils offrent sur le plateau agricole et le Village

Le long de l'impasse Gabriel Cousin, seuls les terrains desservis par le réseau d'assainissement sont classés en zone UA, les autres destinés à être urbanisés sont classés en zone UB



Toutefois, il convient de rompre avec les logiques de l'étalement urbain et de conforter ce hameau « en épaisseur » conformément aux orientations du PADD. C'est chose faite avec la **zone AUa** qui s'inscrit pleinement dans la continuité des tissus urbanisés et qui dispose de deux accès existants sur la rue Guy de Milleville. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur cette zone afin d'assurer la desserte de cette zone, mais aussi l'intégration des futures constructions au sein des tissus bâtis et naturels avoisinants.

Ainsi, la **zone UA** ne comprend que les terrains qui sont desservis par l'assainissement collectif sans concession sur les espaces naturels environnants. Elle intègre ainsi les quelques terrains nus situés le long de la Rue Guy de Milleville. A l'ouest, le parcellaire s'appuie sur une ligne de rupture de pente qui a été repris par le zonage afin de limiter l'impact de l'urbanisation nouvelle sur le plateau agricole environnant.

Le zonage adopté aux abords de la rue Guy de Milleville doit ainsi offrir des capacités d'accueil complémentaires à celles du Village, de manière maîtrisée et régulée puisqu'il permet d'une part d'assurer un phasage de l'urbanisation à venir et d'autre part de préserver les composantes paysagères, environnementales et agricoles de ce secteur

4.2.1.1.4 Le secteur de la Goussinière

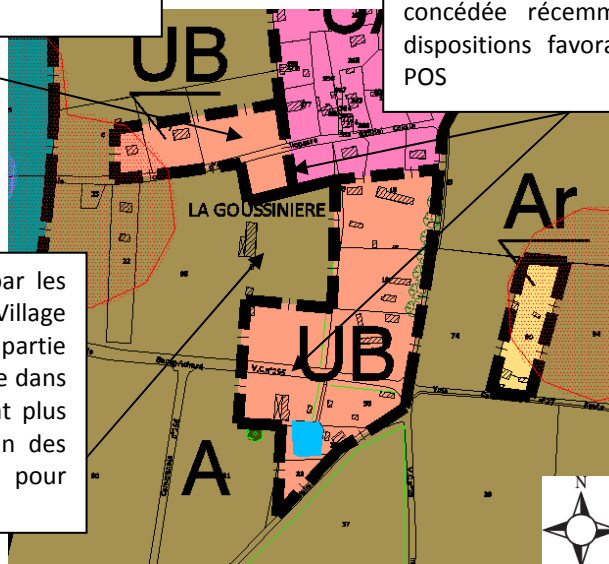
Exploiter le potentiel de densification de la Goussinière est un choix d'aménagement qui repose exclusivement sur la localisation de ce secteur et sur son caractère urbanisé, ce dernier présentant des caractéristiques identiques à celui des Honguemarettes en terme de desserte (proximité d'une offre de transport, carrefour d'échange avec la route de Bourg-Achard), à l'exception près qu'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et qu'il est assez éloigné du Village sans itinéraire support des modes de déplacements doux.

Conformément aux orientations du PADD et des souhaits formulés par les élus, il s'agit de conforter ce groupe bâti du fait de l'urbanisation amorcée au cours de la dernière décennie en ouvrant à l'urbanisation les seuls terrains convenablement desservis par les voies et réseaux. Ainsi la **zone UB** comprend l'ensemble des terrains bâtis ou en passant de l'être (6 terrains à bâtir récemment détachés par voie de déclaration préalable du fait des dispositions favorables du POS), y compris « la dent creuse » agricole présente sur ce secteur le long de l'impasse Gabriel Cousin, puisque tous les réseaux sont en quantité suffisantes pour assurer l'ouverture immédiate de ce terrain. Toutefois, pour éviter une surconsommation d'espace et disposer d'un nombre limité de constructions, la zone UB a été réduite aux abords immédiats de la voie...

De fait, la zone UB intègre uniquement le parcellaire déjà construit de ce groupe bâti à l'exception d'une dent creuse située le long de l'impasse Gabriel Cousin aujourd'hui parfaitement desservie et totalement enclavée

Une amorce d'urbanisation linéaire le long de l'impasse Gabriel Cousin et de la route de Bourg-Achard, concédée récemment du fait de dispositions favorables au sein du POS

Du fait des choix d'aménagement retenus par les élus, à savoir privilégier l'urbanisation sur le Village et le long de la rue Guy de Milleville, la partie centrale de ce secteur bâti n'a pas été retenue dans les possibilités d'urbanisation future, d'autant plus que les capacités d'accueil dégagées au sein des autres secteurs bâtis étaient suffisantes pour répondre aux besoins en logements identifiés.



La zone UB de la Goussinière est ainsi limitée et ne devrait permettre que la densification des espaces déjà urbanisés ou en passe de l'être. Ainsi, la surface constructible de ce secteur a été fortement réduite par rapport au POS malgré, il est vrai, une desserte favorable par les réseaux d'eau et d'électricité. Il est probable que ce secteur, étant destiné à moyen terme à être desservi par l'assainissement collectif, fasse l'objet d'une urbanisation plus conséquente que celle envisagée par le PLU actuellement...

Le zonage de la Goussinière offre des capacités d'accueil limitées, mais complémentaires à celles du Village et de la rue Guy de Milleville. Elles s'inscrivent dans la logique du projet de territoire retenu par les élus, visant notamment à combler les derniers terrains nus dans les hameaux qui ont fait preuve d'une certaine urbanisation au cours de la dernière décennie du fait de leur desserte et de l'absence d'enjeux forts de préservation.

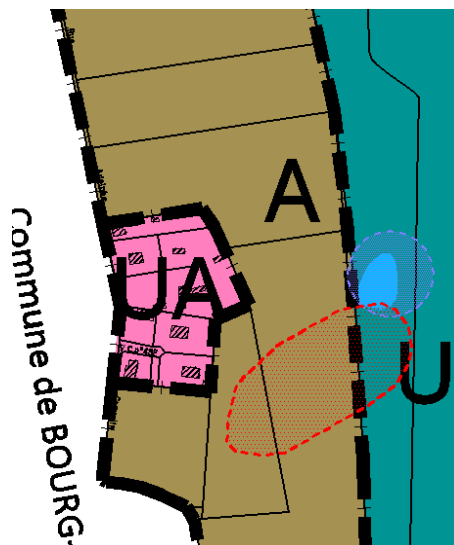
4.2.1.1.5 Le secteur de la rue Adolphe Coquelin

Ce groupe bâti implanté en limite de Bourg-Achard ne dispose pas ou très peu de potentiel de densification, mais il présente l'avantage d'être un secteur pavillonnaire, parfaitement desservi, notamment par le réseau d'assainissement collectif. Il est vrai qu'il est isolé sur le territoire communal, mais par souci de cohérence, du fait de caractéristiques identiques aux autres secteurs classés en zone UA, la municipalité a opté pour ce même zonage en s'attachant à respecter les grands principes du PADD à savoir :

- Ne concéder aucune extension sur les espaces agricoles et naturels limitrophes ;
- Ne pas rapprocher l'urbanisation des nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre ;
- Privilégier le renouvellement urbain au sein des tissus déjà urbanisés.

Il s'agit de conforter ce groupe bâti du fait de l'urbanisation amorcée au cours de la dernière décennie par le seul processus de densification. Ainsi **la zone UA** ne comprend que l'ensemble des terrains bâtis et sa délimitation s'appuie sur le parcellaire existant afin de ne concéder aucune extension sur les terrains voisins. Pourtant, ceux situés au sud du groupe bâti présentent des caractéristiques favorables à l'urbanisation : herbages clos de haies bocagères et parfaitement desservis par la voirie et les réseaux. Ils sont également situés dans la continuité des zones d'urbanisation future de la ville de Bourg-Achard...

Malgré tout, au regard des capacités d'accueil dégagées dans les autres secteurs bâtis de la commune et du caractère isolé de ce petit groupe bâti, il n'a pas été jugé pertinent d'étendre l'urbanisation de ce secteur, qui se rattache davantage à la commune de Bourg-Achard qu'à celle de BOSGOUËT... De plus, un indice de cavité souterraine non localisé impacte les herbages sus mentionnés.

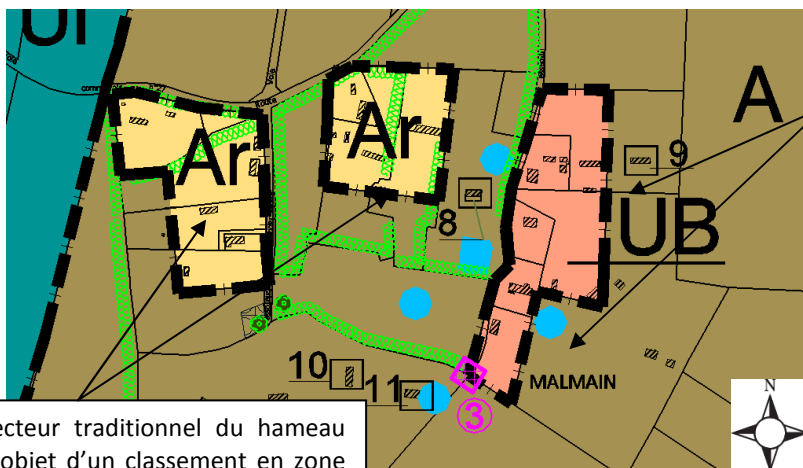


4.2.1.1.6 Les secteurs de hameaux (zone UB)

Le zonage de ces groupes bâtis résulte du fait, conformément aux orientations du PADD, qu'une amorce d'urbanisation a été opérée au cours de la dernière décennie et qu'ils ne présentent aucun enjeu majeur en terme de protection agricole et environnementale. Toutefois, l'absence d'une desserte satisfaisante et d'un éloignement des pôles de centralité ne permettent pas de les développer outre mesure. Ils ont été retenus pour compléter les capacités d'accueil et pour finaliser le processus d'urbanisation qui a été amorcé sans concéder aucune extension sur les espaces naturels environnants. Il s'agit également pour les élus de proposer une offre alternative sur le territoire communal.

Le secteur de Malmain :

Compte-tenu des caractéristiques paysagères et architecturales de ce secteur, seule la partie Est du hameau a été ouverte à l'urbanisation puisque c'est la seule disposant de constructions contemporaines entre lesquelles il reste quelques terrains nus. Pour améliorer la desserte de ce secteur, en impasse, un emplacement réservé a été fixé par la municipalité pour y réaliser une placette de retournement afin de permettre la rotation des véhicules de service public et notamment ceux de ramassage des ordures ménagères. Comme le secteur précédent, un classement en **zone UB** a été privilégié sur les capacités d'accueil résiduelles de ce groupe bâti du fait de l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif.



Une zone constructible limitée en profondeur de manière à éviter tout rapprochement de l'urbanisation aux abords des espaces agricoles. La limite de la zone UB se fixe ainsi sur les habitations existantes. Au sud, la présence d'une mare limite toute possibilité de développement et le terrain ne dispose pas d'accès direct sur la voie de desserte.

Le secteur traditionnel du hameau fait l'objet d'un classement en zone Ar afin de permettre l'évolution du bâti existant et de préserver ses caractéristiques architecturales et paysagères qui marquent l'identité rurale de la commune.

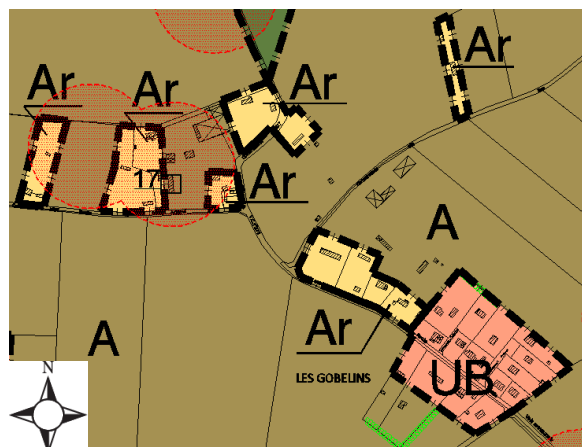
La zone UB se limite aux seules propriétés bâties situées à l'est de l'impasse de Malmain, la partie ouest étant constituée d'un ensemble bâti traditionnel, distendu et bocager, qu'il importe de préserver. Les herbages non urbanisés sont alors maintenus en zone agricole tandis que les propriétés bâties sont classées en **secteur Ar** afin d'assurer l'évolution des constructions existantes. Cette zone est donc parfaitement délimitée de manière à ne concéder aucune extension sur les espaces naturels et agricoles environnants :

- La coupure d'urbanisation avec le secteur de la Goussinière au nord a été classée en zone agricole du fait de la valeur agronomique des terres ;
- Les espaces cultivés qui longent la lisière de la forêt de la Londe Rouvray, à l'est et au Sud, et ouvrent de larges perspectives sur le plateau, ont été classés en zone agricole ;
- Le corps de ferme situé à l'extrémité sud du hameau a également été classé en zone agricole.

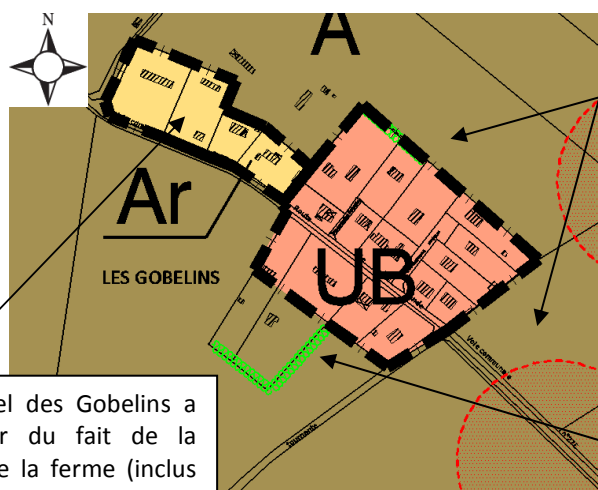
Le zonage de Malmain offre des capacités d'accueil limitées qui s'inscrivent dans la logique du projet de territoire retenu par les élus, visant notamment à combler les derniers terrains nus dans les hameaux qui ont fait preuve d'une certaine urbanisation au cours de la dernière décennie du fait de leur desserte et de l'absence d'enjeux forts de préservation.

Le secteur des Gobelins :

Comme le secteur précédent, tout le groupe bâti n'a pas été rendu constructible et seule la partie récemment urbanisée et ne présentant pas d'enjeux particuliers a été ouverte à l'urbanisation. En effet, les corps de ferme encore en activité ont été maintenus en zone A et les propriétés bâties incluses dans les périmètres de protection qui leur sont associés ont été classés en **secteur Ar** afin de permettre une évolution du bâti existant, sans compromettre l'activité agricole. De plus, ces secteurs présentent en général des constructions de caractère et sont parfois soumis au risque d'effondrement lié à des cavités souterraines. Ce bâti isolé et distendu est le témoin du mitage du territoire communal que le PLU doit enrayer...



Le classement en **zone UB** de la zone pavillonnaire n'a ainsi pour intérêt que de permettre la densification de vastes propriétés bâties susceptibles d'être divisées :



Les espaces agricoles et le corps de ferme en activité ont été classés en zone A conformément aux orientations du PADD qui ne prévoit aucune extension sur les espaces naturels environnants pour les hameaux isolés, d'autant plus que ces derniers sont touchés par des cavités souterraines...

La zone n'a pas été étendue sur le secteur bocager situé au sud-ouest afin de ne pas rapprocher l'urbanisation des espaces cultivés et pour éviter des investissements conséquents pour la municipalité puisqu'aucun réseau n'est présent le long de la route de la Pierre Tournante.

Le secteur plus traditionnel des Gobelins a été classé en secteur Ar du fait de la proximité des bâtiments de la ferme (inclus dans le périmètre de protection) et du caractère architectural des constructions.

Ainsi, la zone UB se limite aux seules propriétés bâties situées de part et d'autre de la Route de la Londe.

Le zonage des Gobelins offre des capacités d'accueil limitées qui s'inscrivent dans la logique du projet de territoire retenu par les élus, visant notamment à combler les derniers terrains nus dans les hameaux qui ont fait preuve d'une certaine urbanisation au cours de la dernière décennie du fait de leur desserte et de l'absence d'enjeux forts de préservation.

Le secteur des Landriers :

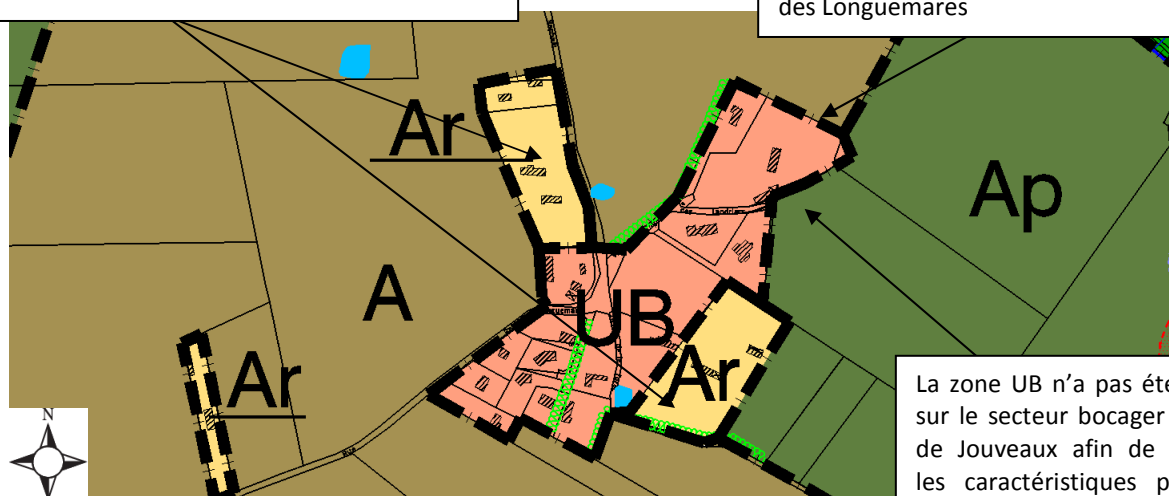
Comme le secteur précédent, tout le groupe bâti n'a pas été rendu constructible et seule la partie centrale, récemment urbanisée et ne présentant pas d'enjeux particuliers a été classée en zone UB. En effet, les anciens corps de ferme ont été classés en **secteur Ar**, afin de permettre une évolution du bâti existant, puisqu'ils présentent des constructions de caractère, implantées sur de vastes terrains qu'il n'est pas envisageable de rendre urbanisable au regard de leur superficie : ils offriraient des capacités d'accueil trop importantes au regard du projet communal pressenti et de la desserte existante (voirie, réseaux).

De plus, ils rompraient avec les caractéristiques morphologiques de la commune et impacteraient fortement le paysage du vallon de Jouveaux... Finalement, la commune n'envisage pas d'investir dans ces secteurs isolés et non desservis par l'assainissement collectif.

Ainsi, la **zone UB** se limite aux seules propriétés récemment bâties situées de part et d'autre de la voie et intègre un terrain nu qui pourrait être comblé dans les logiques d'aménagement retenues par les élus, à savoir l'application des principes du renouvellement urbain : densification des tissus déjà urbanisés, comblement des terrains nus (dents creuses) et réhabilitation du patrimoine bâti avec changement d'affectation en faveur de l'habitat quand c'est possible. Or, il est possible de constater que les deux anciens corps de ferme ne s'apparentent en rien à des dents creuses d'où leur classement en secteur Ar :

Classement en secteur Ar des anciens corps de ferme présentant un bâti de caractère et une proximité immédiate avec les espaces naturels de la commune

Aucune extension n'est concédée sur les espaces agricoles attenants du fait de leur valeur agronomique et des vues ouvertes qu'il dégage sur le vallon et le secteur bâti des Longuemares



La zone UB n'a pas été étendue sur le secteur bocager du vallon de Jouveaux afin de conserver les caractéristiques paysagères et environnementales de ce dernier. De plus, le chemin de desserte ne peut être exploité.

Le zonage des Landriers offre des capacités d'accueil limitées qui s'inscrivent dans la logique du projet de territoire retenu par les élus, visant notamment à combler les derniers terrains nus dans les hameaux qui ont fait preuve d'une certaine urbanisation au cours de la dernière décennie du fait de leur desserte et de l'absence d'enjeux forts de préservation.

4.2.1.2 Les zones à vocation économique

4.2.1.2.1 Les zones en lien avec le parc d'activités du Roumois

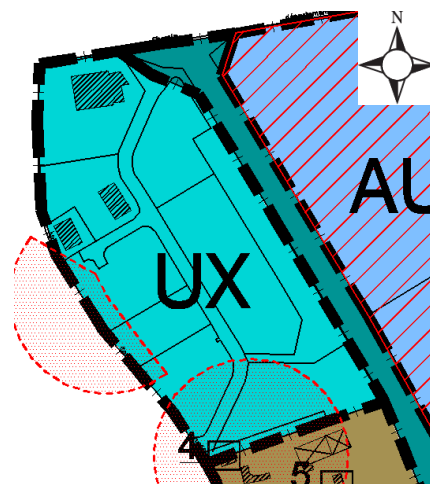
La zone UX :

Cette zone comprend le secteur du Parc d'Activités du Roumois dénommé « ilot 5 » principalement destiné à l'accueil de petites et moyennes entreprises (PME) ou artisanales. Si elle était classée en zone d'urbanisation future au sein du POS, son nouveau classement en zone U se justifie par le fait qu'elle est désormais équipée et aménagée.

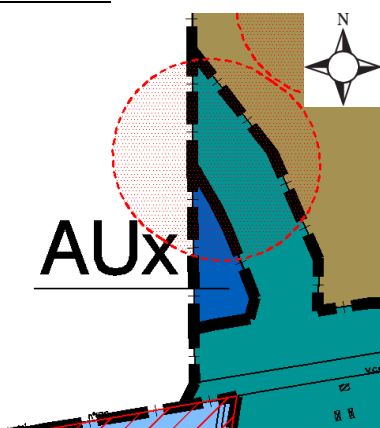
En effet, une voie de desserte a été créée, les réseaux ont été renforcés et des ouvrages hydrauliques ont été réalisés. De fait, plusieurs entreprises y sont déjà implantées et 80% des terrains sont déjà commercialisés.

Cette zone UX est délimitée au nord par la RD675, à l'est par la future déviation de la RD313, à l'ouest par la rue Adolphe Coquelin qui sert également de limite avec la zone résidentielle de Bourg-Achard et au sud par un corps de ferme encore en activité, d'où son classement en zone A.

Les indices de cavités souterraines qui figurent sur le plan de zonage ont désormais été traités et leur périmètre a été réduit ou supprimé.



La zone AUx:



Il s'agit d'une zone de petite superficie, enclavée entre la RD675 et les bretelles d'accès à l'A28, qui forme l'îlot 1 du Parc d'Activités du Roumois avec un vaste terrain attenant sur la commune de Bourg-Achard. Ce dernier est destiné à recevoir les activités logistiques et sa desserte est assurée par la déviation de la RD313 sur la commune de Bourg-Achard.

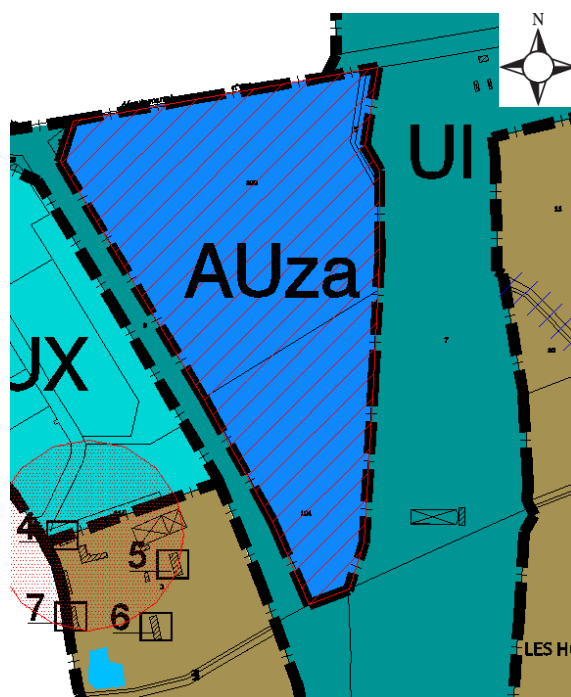
Aujourd'hui, cette zone est totalement commercialisée, mais non bâtie. Ce zonage et les règles qui lui sont associées reprennent globalement celles en vigueur dans le POS afin d'assurer une cohérence et une suite logique à l'urbanisation amorcée. De fait, aucune étude particulière n'a été réalisée sur ce secteur.

Le secteur AUza :

Il s'agit de la zone d'extension projetée sur la commune de BOSGOUËT au regard des besoins pressentis sur ce secteur et du taux de commercialisation des terrains au sein du Parc d'Activités du Roumois. Cette zone avait déjà été envisagée comme un potentiel d'extension lors de la mise en place du Parc d'Activités du Roumois, mais une révision du document d'urbanisme de la commune était nécessaire pour pouvoir l'admettre en tant que telle.

Cette zone s'inscrit dans la continuité des îlots dégagés sur le Parc d'Activités du Roumois et des aménagements qui ont été réalisés. Elle doit être complémentaire à l'offre déjà proposée et était prévue en ce sens à l'époque comme un « secteur de grands lots », c'est-à-dire pour des activités nécessitant des surfaces de terrain importantes.

Une partie de cette zone est déjà sous maîtrise foncière intercommunale puisqu'elle était classée en zone constructible au sein du POS et destinée à accueillir une nouvelle activité, qui finalement ne s'y est pas implantée...



Cette zone, conformément au schéma d'aménagement initial, a été étendue sur le terrain limitrophe qui de surcroît va se trouver à court terme totalement enclavé par les infrastructures routières. En effet, la zone AUz est délimitée au nord par la RD675, à l'ouest par l'A28 et à l'Est par la future déviation de la RD313.

Il s'agit certes d'un terrain agricole, mais ses possibilités d'exploitation seront fortement réduites sur le long terme d'autant plus que les engins agricoles ne seront pas forcément admis sur la déviation...

Du fait de la présence des infrastructures qui la bordent, cette zone est soumise aux dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme. Ainsi, une étude particulière visant à fixer les mesures nécessaires pour limiter les nuisances, réduire les risques et assurer la qualité de l'urbanisme et des paysages au droit de ces voies est insérée dans le dossier de PLU (Cf. pièce n°7). Les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour cette zone (Cf. pièce n°2) ainsi que le règlement (Cf. pièce n°3) qui lui est associé découlent de cette étude spécifique.

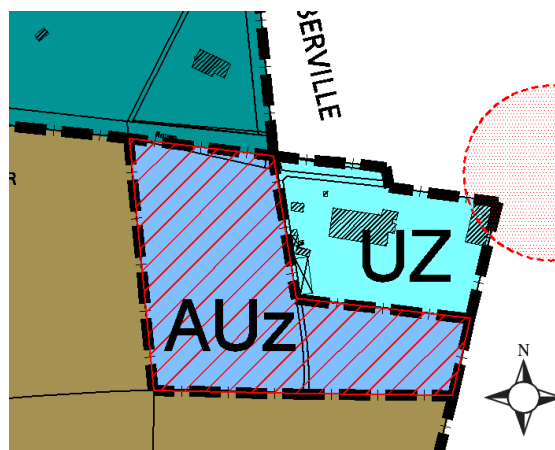
4.2.1.2.2 La zone du Petit Noël

Cette zone est située en limite de la Trinité de Thouberville sur laquelle elle s'étend. Sur la commune de BOSGOUËT, elle comprend une partie urbanisée (zone UZ) et une partie destinée à l'extension de cette dernière (zone AUz) dans la continuité des aménagements déjà réalisés et des projets actés pour cette zone. Il s'agit d'une offre complémentaire à celle du Parc d'Activités du Roumois.

La zone UZ :

Cette zone comprend le secteur déjà urbanisé de la zone du Petit Noël. Elle était déjà classée en zone UZ au sein du POS ainsi que son extension projetée alors que les terrains n'étaient pas aménagés. Aujourd'hui, tous les terrains y sont bâtis et occupés par des activités artisanales en lien avec la construction ou l'aménagement. Quelques services y sont aussi implantés...

Cette zone UZ est délimitée au nord par la RD675, à l'ouest par le chemin d'accès aux espaces agricoles et à l'ancien corps de ferme du Petit Noël et à l'est par la limite de commune avec la Trinité de Thouberville. Globalement, elle s'appuie sur les limites parcellaires existantes et n'intègre que les propriétés déjà bâties et aménagées.



La zone AUz :

Il s'agit de la zone d'extension du Petit Noël projetée sur la commune de BOSGOUËT. Elle a été totalement remaniée par rapport à la zone d'extension projetée au sein du POS afin de tenir compte des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux dégagés sur le territoire, des aménagements existants et des conditions fixées par le SCoT pour en assurer un dimensionnement cohérent avec les besoins pressentis. Une véritable analyse du site a été effectuée de manière à en limiter les impacts et les nuisances sur les espaces environnants. Cette étude a notamment servi de support pour définir les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions réglementaires qui lui sont associées.

Ainsi, cette zone s'inscrit dans la continuité de la zone UZ et sa surface a été largement réduite de manière à préserver les espaces environnants les plus sensibles et respecter les trois conditions cumulatives imposées par le SCoT, à savoir :

- le projet d'extension est conditionné à un plafond de 25 ha maximum pour l'ensemble de la zone (existant et extension) :

Sur le PLU de BOSGOUËT, la zone UZ dispose d'une superficie de 2.5 ha et la zone AUz dispose d'une superficie de 4.7 ha, soit presque la moitié de ce qui était envisagé par le POS ! Sur le POS de la Trinité de Thouberville, la zone NAza dispose d'une superficie de 9.9 ha. Au total, la zone du Petit Noël dispose d'une superficie de 17,1 hectares.

- le projet d'extension est conditionné à la réalisation d'un bilan attestant de la commercialisation effective (acte authentique) à plus de 50% des parcelles cessibles existantes ou de l'occupation effective par les entreprises, de plus de 50% de la superficie totale cessible de la zone :

3.7 ha sont artificialisés sur la zone NAza de la Trinité de Thouberville et la totalité de la zone UZ sur BOSGOUËT, soit un total de 6.2 ha sur un total de 12,4 hectares. Ainsi, 50% de la zone existante sont bien commercialisés.

- le projet d'extension est conditionné à une étude justifiant de l'opportunité de l'extension et précisant les vocations futures :

Ce secteur plus isolé et proche des infrastructures de transport pourrait éventuellement accueillir dans la continuité de celles existantes, les activités de services liées au transport ainsi que les activités artisanales du secteur de la construction et de l'aménagement (terrassement, espaces verts...) de manière à créer un pôle de compétences dans ces divers domaines en lien avec la situation particulière de cette zone. Eventuellement, des activités un peu plus nuisantes pourraient s'implanter en fond de zone sous certaines conditions de manière à minimiser les impacts sur l'environnement et le voisinage bâti le plus proche...

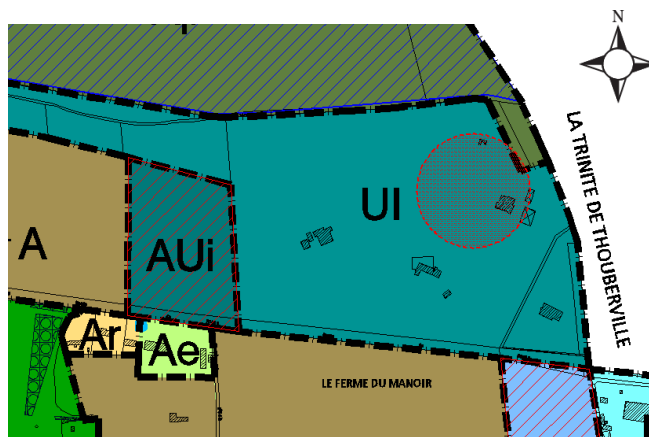
Du fait de la présence des infrastructures qui la bordent, cette zone est soumise aux dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme. Ainsi, une étude particulière visant à fixer les mesures nécessaires pour limiter les nuisances, réduire les risques et assurer la qualité de l'urbanisme et des paysages au droit de ces voies est insérée dans le dossier de PLU (Cf. pièce n°7). Les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour cette zone (Cf. pièce n°2) ainsi que le règlement (Cf. pièce n°3) qui lui est associé découlent de cette étude spécifique.

4.2.1.2.3 Les zones destinées à l'entretien, la mise en valeur et l'aménagement des infrastructures routières

Cette zone concerne les infrastructures de transport les plus importantes sur le territoire, à savoir l'A13, l'A28 et la déviation de la RD313. Sur la commune de BOSGOUËT, elle comprend une partie déjà équipée (zone UI) et une partie destinée à l'extension de cette dernière (zone AU_i) à des fins d'aménagement complémentaires.

La zone UI :

Elle couvre l'emprise de la future déviation de la RD313, l'A28, l'A13 ainsi que les aires de repos existantes sur le territoire communal de part et d'autre de cet axe routier. Ce zonage particulier doit permettre l'instauration d'un règlement qui favorisera la réalisation de constructions et d'installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'aménagement de ces infrastructures et contribuer ainsi à un éventuel développement notamment au niveau des aires de repos qui sont source d'un dynamisme économique plus conséquent qu'il n'y paraît.



La zone AU_i :

Cette zone a notamment pour vocation de prévoir l'extension potentielle de l'aire de repos de l'A13 (stationnement, desserte...) et des activités connexes qui y sont implantées (station-service, restaurant, hébergement hôtelier...) sachant que ces dernières sont également accessibles depuis la RD675.

Cette offre s'inscrit en complémentarité de celle proposée sur le territoire communal. Sa délimitation a été fixée de manière à ne pas nuire au parc du château et aux habitations implantées le long de la RD675.

Afin de prévoir l'extension potentielle de cette aire de repos, même s'il n'est pas certain que les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme s'y appliquent, du fait qu'elle soit destinée essentiellement « *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières* » qui, par définition, ne sont pas concernées par l'Amendement Dupont, une étude particulière visant à fixer les mesures nécessaires pour limiter les nuisances, réduire les risques et assurer la qualité de l'urbanisme et des paysages au droit de la RD675 est insérée dans le dossier de PLU (Cf. pièce n°7) de laquelle sont notamment issues les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2) et les dispositions réglementaires qui leur sont associées (Cf. pièce n°3).

4.2.1.3 Les zones à vocation agricole

4.2.1.3.1 La zone agricole (A)

La zone A recouvre le plateau de culture ainsi que les exploitations agricoles pérennes, qui ont été recensées par la Chambre d'Agriculture. L'objectif de cette zone est de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire communal en permettant leur développement et la création de nouveaux bâtiments à usage agricole. Il s'agit d'une zone spécifique dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée si elle n'est pas liée et nécessaire à l'activité agricole. Les limites de la zone A reposent essentiellement sur le parcellaire cadastral et sur le maillage bocager qui sépare cette zone des espaces bâtis, qui, par définition, en sont exclus. Majoritairement constituée de vastes labours, elle intègre également les secteurs plus bocagers même si ces derniers ne sont pas toujours exploités dans une logique de protection des espaces naturels.

4.2.1.3.2 Les secteurs de la zone agricole

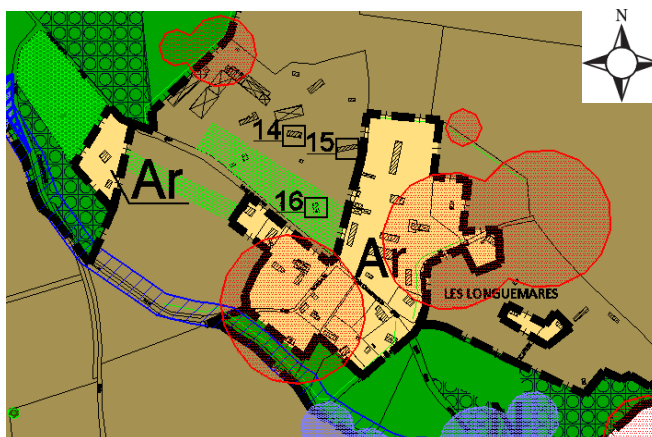
Les secteurs de mutation du bâti existant : les secteurs Ar

Les secteurs de mutation du bâti existant portent sur tous les hameaux et groupes bâtis qu'il n'est pas prévu de densifier et qui ne sont pas le siège d'une exploitation agricole. Ce secteur répond aux orientations du PADD qui visent à réduire le mitage de l'espace et l'éparpillement de l'urbanisation, favoriser la reconversion du bâti de typologie traditionnelle et protéger le patrimoine bâti. Le but est d'y promouvoir le renouvellement urbain. Autrement dit, tous les secteurs bâtis qui ne sont ni classés en zone U, ni en zone A, sont classés en secteurs Ar.

D'une manière générale, ces secteurs se cantonnent aux limites strictes et traditionnelles du bâti existant : aucune extension au-delà du plateau de culture n'est accordée. La délimitation est effectuée de manière à maintenir la structure du territoire communal et la qualité de ses espaces naturels et agricoles. Ainsi, outre les surplus bâtis des hameaux identifiés comme constructibles (le Village, le Pré aux Bœufs, Malmain, les Gobelins ou les Landriers), dont la délimitation des secteurs Ar a été justifiée dans les paragraphes précédents, tous les autres groupes bâtis de la commune disposent de ce classement.

- Les Longuemares :

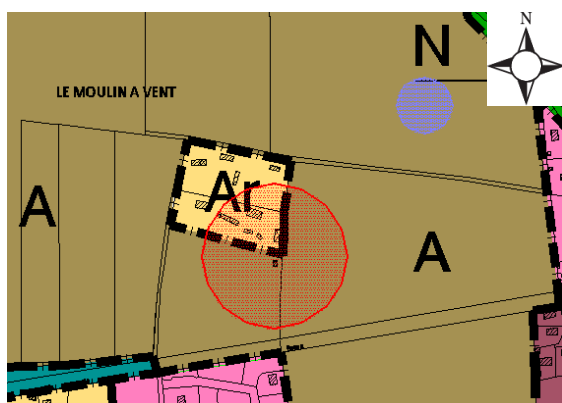
Malgré une certaine proximité avec le Village, ce secteur bâti présente de nombreux enjeux de préservation liés à la présence de risques naturels, à la proximité du fossé communal et des bois de la forêt de la Londe-Rouvray et à la présence d'un corps de ferme encore en activité dont le périmètre de protection recouvre le tiers du groupe bâti.



Les possibilités de densification y sont faibles et les forts enjeux de réhabilitation (anciens corps de ferme) sont contrariés par les risques naturels... De fait, seules des extensions du groupe bâti seraient envisageables le long de la voie, mais la topographie du site, l'absence de réseaux, le risque d'impact sur le paysage et les milieux environnants, associés aux orientations du PADD visant à ne concéder aucune extension des hameaux, n'ont pu permettre de maintenir la constructibilité de ce secteur...

Conformément aux orientations du PADD, en l'absence d'enjeux de densification, le bâti de ce hameau est donc classé en secteur Ar afin de permettre l'évolution du bâti existant. Les espaces environnants, rattachés au plateau de culture sont maintenus en zone A alors que ceux rattachés à la forêt de la Londe-Rouvray, au parc du château ou à l'avant plan bocager du Village sont classés en zone N.

- Le secteur du Moulin à Vent :

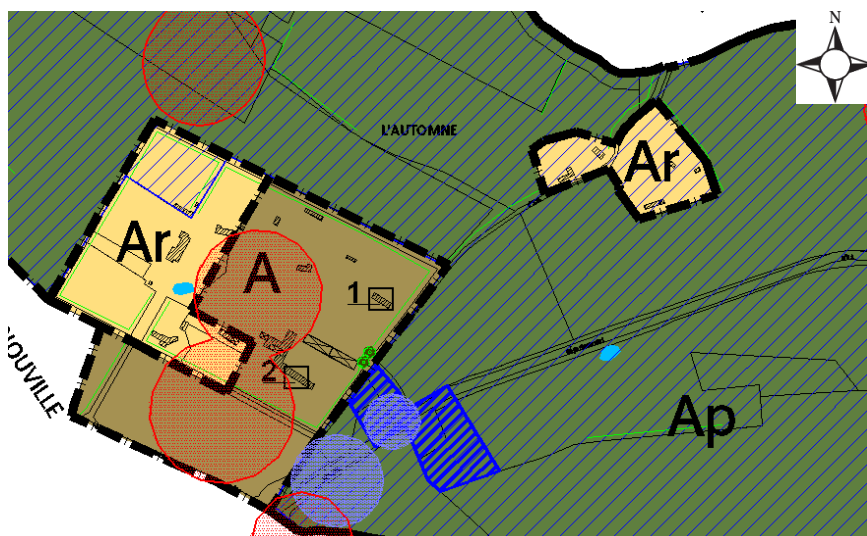


Ce groupe bâti traditionnel, isolé sur le plateau et faiblement constitué, ne présente aucun enjeu de densification du fait d'une faible desserte, de la présence de risques naturels et de nuisances et du caractère exclusivement traditionnel des bâtiments qui y sont implantés. En effet, aucune amorce d'urbanisation nouvelle n'y a été concédée...

Conformément aux orientations du PADD, le bâti de ce hameau est donc classé en secteur Ar afin de permettre l'évolution du bâti existant et les espaces environnants, rattachés au plateau de culture sont maintenus en zone A.

- Le secteur de l'Automne :

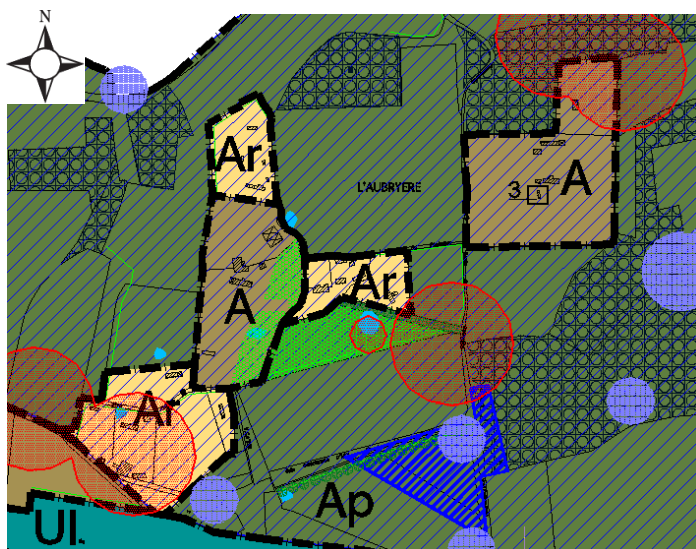
Isolé au nord de l'A13, desservi par une voie en impasse et faiblement constitué, ce secteur bâti traditionnel présente une forte vocation agricole en présence d'un corps de ferme en activités et d'un riche patrimoine bâti (château, dépendances, bâtiments traditionnels). Il est en grande partie concerné par le périmètre de protection rapproché du captage des Varras et de nombreux indices de cavités souterraines y sont recensés.



Conformément aux orientations du PADD, les quelques constructions de ce secteur ont été classées en zone Ar à l'exception de l'exploitation agricole maintenue en zone A afin de lui assurer les conditions nécessaires à son développement. Les espaces environnants, rattachés au vallon de l'Aubryère, sont maintenus en secteur Ap du fait de la qualité des paysages, des enjeux environnementaux qui s'y dégagent et de la nécessaire protection du captage. Ceux, limitrophes au plateau de culture et rattachés au corps de ferme, ne présentant aucun enjeu majeur, ont été maintenus en zone A.

- Le secteur de l'Aubryère :

Ce secteur présente des caractéristiques quasi identiques à celui de l'Automne, à la différence près qu'il est totalement inclus dans le vallon de l'Aubryère et ses espaces bocagers et boisés.



Comme le secteur précédent, il est isolé au nord de l'A13, faiblement constitué et présente une forte vocation agricole avec deux « corps de ferme » en activité, même si ces derniers seraient davantage destinés à de l'élevage équin... Son patrimoine bâti est assez riche et la réhabilitation de certains bâtiments pourrait être envisagée selon les prescriptions attachées au périmètre de protection du captage.

Conformément aux orientations du PADD, les quelques constructions de ce secteur ont été classées en secteur Ar à l'exception des exploitations agricoles maintenues en zone A de manière à leur assurer les conditions nécessaires à leur développement.

- Les groupes bâtis isolés :

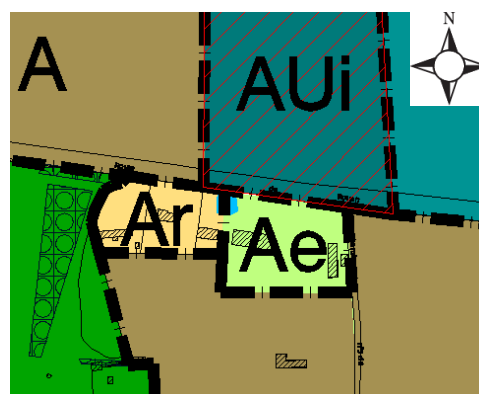
D'une manière générale, les constructions isolées, implantées sur l'ensemble du territoire et ne présentant pas de vocation agricole affirmée ont été classées en secteur Ar afin de leur permettre d'évoluer sans renforcer le mitage de l'espace agricole ...

Compte tenu de la présence d'un bâti traditionnel disséminé sur le territoire communal, les secteurs Ar, devant assurer l'évolution des constructions existantes et favoriser la réhabilitation du patrimoine, sont très nombreux et peuvent permettre de manière ciblée de répondre aux enjeux de renouvellement urbain, sans porter atteinte aux espaces naturels et agricoles environnants et aux fonctions écologiques du territoire.

Les secteurs de mutation du bâti existant : le secteur Ae

Ce secteur a été instauré afin de permettre le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles, implantés le long de la RD675, entre le Village, le château et la zone d'activités de l'A13, en faveur d'activités de services ou de loisirs sous réserve de pas porter atteinte à l'activité agricole et à l'environnement. En effet, au regard de la volumétrie des bâtiments et de leur implantation, les élus imaginent une possible reconversion en salle de réception, par exemple...

Toutefois, afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à l'environnement, la superficie de ce secteur Ae a été réduite à la portion congrue du terrain occupé par les bâtiments de manière à éviter toute extension non contrôlée sur les espaces environnants...

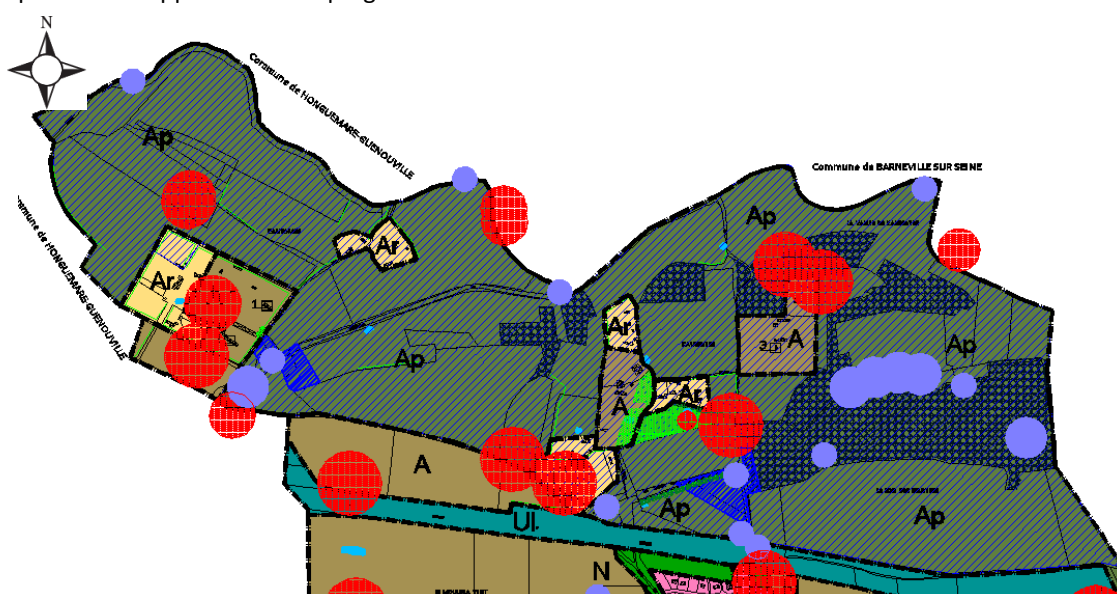


Les secteurs de protection : les secteurs Ap

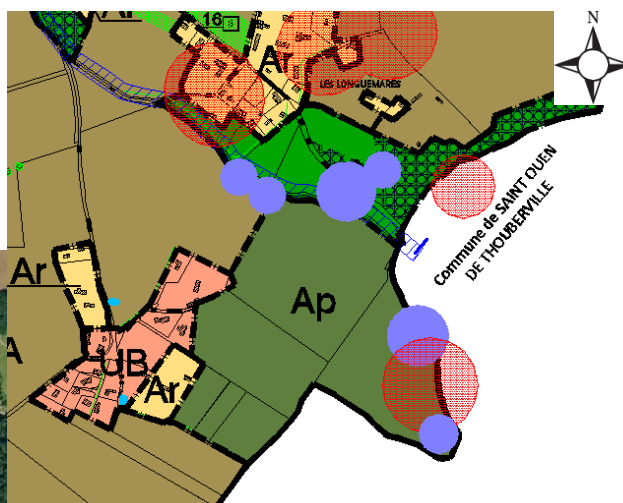
Compte-tenu du fait que la majorité des espaces sont utilisés pour les besoins de l'agriculture, y compris ceux présentant un intérêt paysager ou écologique certain, il n'a pas été jugé pertinent d'utiliser un classement en zone naturelle et forestière (zone N) sur l'ensemble de ces secteurs...

Des secteurs Ap ont ainsi été privilégiés afin de tenir compte à la fois de la vocation agricole de certains espaces et de la nécessité de les protéger, c'est-à-dire d'y proscrire toute forme d'urbanisation y compris celles nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des abris pour animaux, le secteur Ap recouvrant en majorité les secteurs de vallon ou ceux depuis lesquels se dégagent des perspectives à préserver. Ces secteurs ont été instaurés pour répondre aux orientations du PADD visant à préserver :

- **le secteur bocager et boisé du Vallon de l'Aubryère**, à savoir les prairies ou labours situés en fond de vallon, les espaces boisés et les derniers herbages de cette frange bocagère au regard de ses qualités paysagères et écologique. Globalement, il s'agit de la zone agricole affectée par le périmètre de protection rapprochée du captage des Varras :

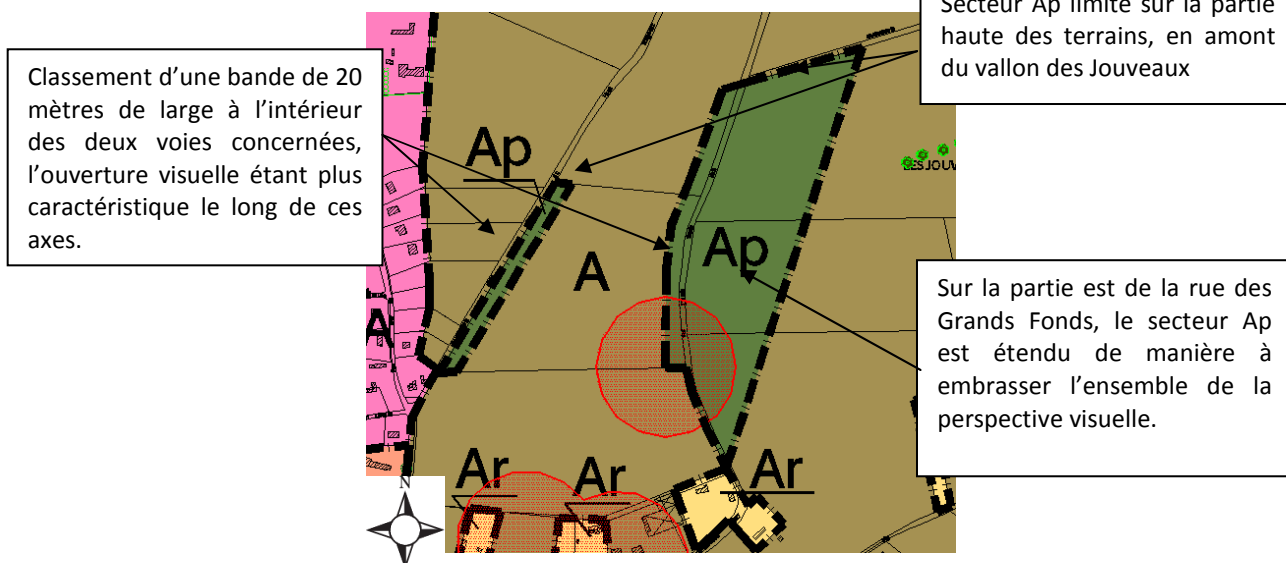


- **Le secteur du Vallon des Jouveaux**, à la lisière de la forêt de la Londe-Rouvray, à savoir les espaces cultivés et les prairies qui le constituent du fait notamment de leur rôle paysager et écologique : espace de transition de qualité entre le milieu agricole et le milieu forestier.



Une zone N n'a pas été retenue dans la continuité de celle instaurée au nord de la voie du fait de la vocation agricole de ces terrains, ces derniers étant exploités pour les besoins de l'agriculture...

- **Les perspectives sur le Village et le château** depuis la rue du Haut-Bosgouët et la rue des Grands Fonds. Si dans un premier temps, il était envisagé la mise en place d'un secteur spécifique, la Chambre d'Agriculture a demandé le classement des terrains concernés en secteur Ap du fait de leur valeur agronomique :



Les secteurs Ap doivent contribuer au maintien de la qualité écologique et paysagère du territoire en assurant la préservation des derniers secteurs bocagers et boisés de la commune au regard notamment, en étant associés au maillage bocager, de leur rôle dans le dynamisme écologique.

4.2.1.4 Les zones naturelles

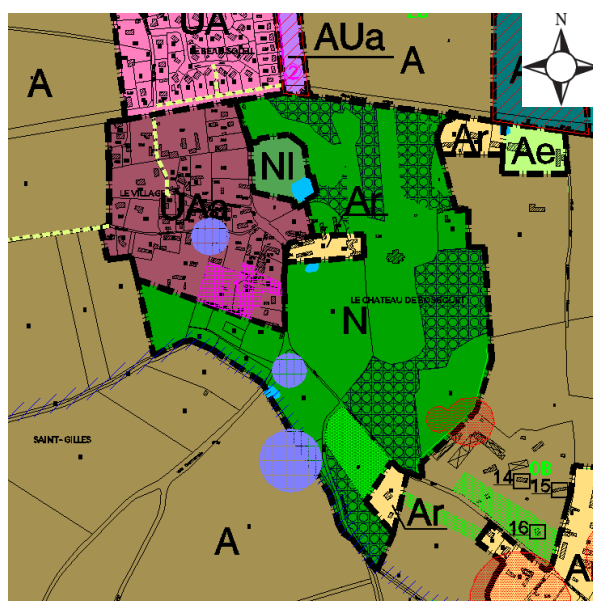
4.2.1.4.1 La zone N

La zone N est instaurée sur 4 secteurs en réponse aux problématiques suivantes, découlant des orientations du PADD :

La zone N du Village :

- protéger la ressource en eau potable (périmètre de protection délocalisé du captage du Varras sur de nombreuses bêtes le long du fossé communal) et lutter contre le risque d'inondation par ruissellements superficiels en conservant le caractère d'espace naturel des abords du fossé communal ;
- maintenir le caractère d'espace naturel de la coupure d'urbanisation entre le Village et le hameau des Longuemares ;
- préserver l'avant-plan bocager du Village et le parc du château ;

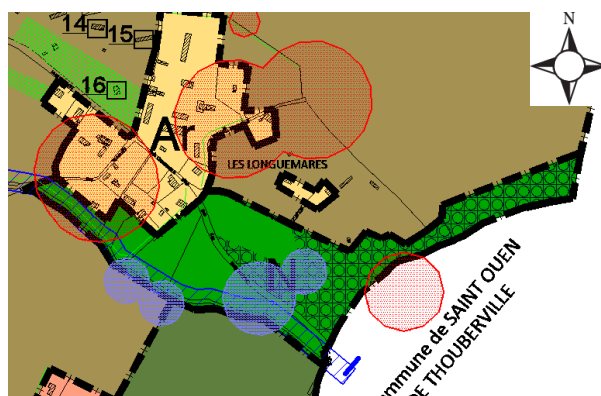
Autant d'orientations qui justifient le classement en zone N de cette partie du territoire :



La zone N des Longuemares :

protéger la ressource en eau potable (périmètre de protection délocalisé du captage du Varras sur de nombreuses bêtes le long du fossé communal) et lutter contre le risque d'inondation par ruissellements superficiels en conservant le caractère d'espace naturel des abords du fossé communal ;

- protéger les espaces boisés de la Forêt de La Londe-Rouvray pour leur rôle de réservoir de biodiversité.

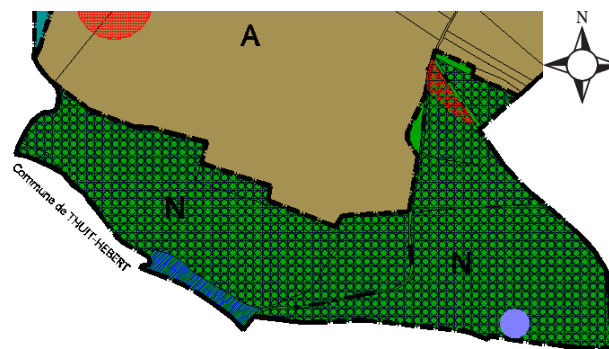


Ainsi, la zone N comprend l'ensemble des parcelles boisées et rattachées à cette forêt ainsi que les herbages qui la précèdent le long du fossé communal, cet espace de transition jouant un rôle écologique et paysager non négligeable sur cette frange du territoire.

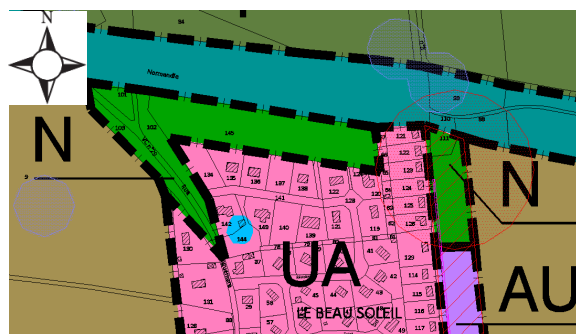
La zone N au sud de Malmain :

- protéger les espaces boisés de la Forêt de La Londe-Rouvray pour leur rôle de réservoir de biodiversité.

Ainsi, la zone N comprend l'ensemble des parcelles boisées situées au sud du territoire communal et rattachées à cette forêt.



La zone N de Beau Soleil :

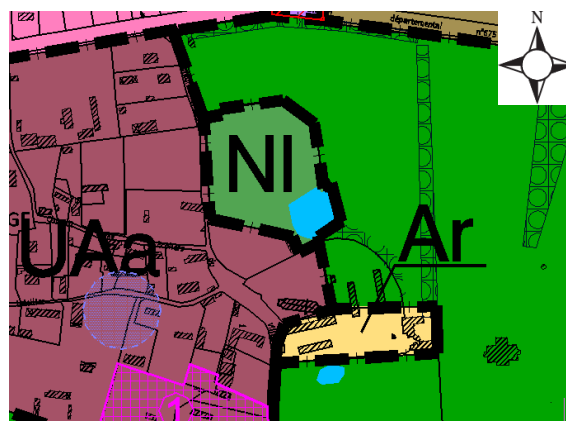


Il s'agit conformément aux orientations du PADD de maintenir une zone verte « tampon », entre les développements urbains de la résidence et l'A13 de manière à pouvoir constituer un écran paysagé, voire boisé, de qualité et réduisant au maximum les nuisances visuelles et sonores de cette infrastructure.

Cette zone N repose sur une bande d'une largeur de 50 mètres depuis la limite d'emprise de l'A13, dont les délaissés avec la rue de Honguemare ont également été intégrés à cette zone.

4.2.1.4.2 Le secteur NI

Le secteur NI coïncide avec les limites du terrain communal. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dont la vocation est de recevoir les manifestations locales de la commune et les équipements qui leurs sont associés. Ce secteur bénéficie d'un classement en zone N puisqu'il est encore rattaché au parc du château, mais il constitue aussi une réserve foncière pour le développement du Village, que la commune n'a pas souhaité exploiter dans l'immédiat...



4.2.2 Le règlement écrit

Les élus n'ont pas choisi, au travers les orientations générales du PADD, de bouleverser la forme urbaine existante sur le territoire communal, pour préserver son caractère rural. Toutefois, conscients des enjeux en terme d'énergie et de mixité sociale, objectifs traduits par le Grenelle de l'environnement, les règles instaurées ont davantage un rôle de garde-fou. Le but n'est pas d'interdire les projets de construction, mais de les encadrer selon les caractéristiques de chaque secteur.

Le tissu urbanisé de la commune, étant exclusivement constitué de maisons individuelles, présente des caractéristiques bâties relativement homogènes sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, de nombreuses règles sont identiques sur l'ensemble des zones comme celles relatives aux accès ou à la desserte par les réseaux, étant motivées par des objectifs de sécurité et de salubrité publiques applicables sur l'ensemble du territoire communal.

4.2.2.1 Dispositions générales

Il s'agit dans ce premier chapitre de justifier les règles communes à toutes les zones.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol :

Ce qui différencie les règlements de chaque zone, ce sont essentiellement les articles 1 et 2 qui, en définissant l'affectation du sol, détermine la vocation de la zone. Toutefois, certains alinéas sont récurrents à l'ensemble des zones.

Ainsi sont interdits d'une manière générale, **sur l'ensemble du territoire** :

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs dans la mesure où la commune ne dispose pas de potentiel de développement touristique;
- le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs en dehors de terrains aménagés du fait de l'impact de ces derniers sur le paysage, notamment lorsqu'ils ne sont pas intégrés par un écran paysager ou un abri de qualité ;
- les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, pour préserver un cadre de vie agréable, non pollué et non nuisant ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage puisque seules les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation d'accueillir les gens du voyage sur une zone prévue à cet effet. La réflexion sur la répartition de ces aires doit s'effectuer à l'échelle de la communauté de communes du Roumois Nord et c'est Bourg-Achard qui, actuellement, dispose d'un terrain aménagé à cet effet.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière : il n'existe pas d'installations d'extraction des matériaux du sous-sol sur le territoire communal et la commune n'a pas vocation à en accueillir, notamment en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer (sonores, trafic de poids lourds, atteinte portée à l'espace agricole, ...).

Au contraire, sont autorisés **sur l'ensemble du territoire communal**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs relatives :

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation ;

- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, réseau de transports collectifs, abri bus...)

Il s'agit d'une part de pouvoir assurer la desserte du territoire et les équipements indispensables au développement de l'urbanisation. Toutefois, la solution la moins néfaste pour le paysage, dès lors où les coûts d'installation restent raisonnables, devra toujours être privilégiée comme par exemple l'enfouissement des réseaux. Il s'agit d'équipements d'infrastructures, ceux de superstructures devant uniquement être implantés dans les zones U ou AU.

Article 3 : Accès et voirie :

D'une manière générale, cet article prévoit les règles nécessaires au maintien de la sécurité publique sur le réseau viaire au regard notamment de la circulation croissante et des dysfonctionnements identifiés par le diagnostic territorial. Les dispositions de cet article sont aujourd'hui nécessaires puisque l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme n'est plus un article d'ordre public, depuis le remaniement de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

- En ce qui concerne les accès :

Il est rappelé les dispositions de l'article 682 du Code civil qui prévoient que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Il s'agit davantage d'une information dont l'objectif est d'indiquer au pétitionnaire qui consulte le PLU, les éventuels motifs d'inconstructibilité de son terrain, malgré sa situation dans une zone favorable.

Le second alinéa rappelle que « les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique ». De même, le troisième alinéa précise que « lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation ». Ces dispositions sont nécessaires pour garantir, quelle que soit l'opération projetée, un maximum de sécurité à l'automobiliste circulant ainsi qu'à l'usager, qui ne doit pas, lorsqu'il rentre ou sort de chez lui, perturber ou rendre accidentogène la circulation sur la voie publique.

En ce sens également et pour garantir une meilleure visibilité à l'usager, le quatrième alinéa prévoit une implantation des portails en retrait d'au moins 3 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique en zone UA et d'au moins 5 mètres en zone UB. Ce recul permet notamment de créer une aire de stationnement temporaire, qui, outre le fait de permettre à deux voitures de stationner sans déborder sur le domaine public, peut être utilisée comme aire de croisement, notamment sur les voies étroites de la commune. De même, pour les zones d'activités afférentes au Parc d'Activités du Roumois, il est précisé que les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique devront être aménagés de manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

De même, la volonté de jumeler les accès, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter le nombre d'intersections le long de la voie publique, souvent sources d'insécurité routière. De plus, le fait d'accoler deux accès peut permettre de dégager plus d'espace le long de la voie publique et faciliter ainsi le croisement de deux véhicules, sans avoir besoin d'élargir la voie sur tout son linéaire, ce qui se traduit fréquemment par une augmentation de la vitesse des automobilistes. Ceci permet enfin de limiter les ouvertures sur les talus et les haies lorsqu'ils bordent une propriété et, ainsi, de maintenir le caractère bocager d'un secteur.

- **En ce qui concerne les voiries :**

D'une manière générale, les prescriptions édictées en matière de voirie doivent favoriser l'accessibilité aux constructions ou opérations projetées, dans un souci de sécurité et de salubrité publiques, mais également dans une logique de développement durable. Dans ces conditions, il est prévu que les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de sorte que chacun puisse bénéficier d'un service public de qualité, par principe d'équité. Ces dispositions sont adaptées de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme.

Il est également prévu que les voies nouvelles en impasse soient aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour que ce soit pour les zones à vocation d'habitat ou d'activités.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

- **Eau et électricité :**

Afin d'assurer des conditions de travail et d'habitabilité satisfaisantes, toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. Ces dispositions sont héritées de l'Article L111-4 et de l'Article R111-8 du Code de l'Urbanisme. De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

- **Assainissement des eaux usées :**

Conformément au schéma directeur d'assainissement, dont les prescriptions doivent être suivies par les pétitionnaires lors de leur projet de construction, l'assainissement collectif est la règle en zone UA, UX et AUa. Dans les autres zones, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain et les contraintes environnementales du site. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ainsi, les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

Ainsi, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. En outre, afin d'assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines, il est interdit d'évacuer des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau.

- **Gestion des eaux pluviales :**

Le règlement traite aussi de la question de la gestion des eaux pluviales. Pour éviter l'apparition de nouveaux désordres hydrauliques, liés à l'imperméabilisation des terrains par l'urbanisation, la municipalité a décidé de proposer des mesures à valeur indicative dans la gestion des eaux pluviales. Les principes fondamentaux de la loi sur l'eau doivent en effet être respectés. En ce sens, les dispositions suivantes ont été prescrites :

- Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

De plus, la municipalité, consciente des enjeux en termes d'économie d'eau potable, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales. Puis, par souci d'intégration paysagère et pour éviter la création d'ouvrages hydrauliques inesthétiques, la municipalité a souhaité ajouter l'alinéa suivant dans le règlement des zones U et AU : « Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... ».

Enfin, la question de la qualité des eaux souterraines et des eaux superficielles doit être prise en compte dans le PLU, en compatibilité avec le SDAGE. La règle suivante est donc rappelée : « en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet. »

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'a plus à être renseigné depuis la loi ALUR.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies :

Il s'agit d'une des règles qu'il faut obligatoirement renseigner dans chaque zone du PLU. Le diagnostic territorial ayant révélé que les constructions étaient implantées avec un retrait inégal des voies, les élus ont souhaité dans un souci d'économie d'espace et de composition urbaine plus novatrice, maintenir au sein des espaces à vocation d'habitat des retraits assez faibles, y compris le long de la RD675, compris entre 3 et 5 mètres. Toutefois, cette prescription pourra ne pas être appliquée à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants, légalement édifiés, ne respectant pas cette règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Pour les zones à vocation d'activités, les règles de retrait ont été définies en fonction des études relatives à l'Amendement Dupont (Cf. pièce n°7) et varient d'une zone à l'autre.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour fixer les dispositions de cet article, la municipalité s'est appuyée sur le règlement national d'urbanisme qui prévoit à l'article R.111.18 que « la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ». Cette règle de prospect étant fixée par rapport à la hauteur de la construction projetée, garantit un certain ensoleillement et évite de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine sans pour autant avoir un impact trop important sur le foncier.

La municipalité a ainsi opté pour un retrait minimal de 2 mètres dans les zones à vocation d'habitat et de 4 à 5 mètres dans les zones à vocations d'activités, ce qui est garant d'une implantation respectueuse des logiques de modération de la consommation de l'espace. Elle a aussi souhaité retenir la possibilité d'implanter les futures constructions à destination d'habitation sur limite séparative, cette implantation étant déjà représentée sur la commune.

D'une manière générale, les règles de retrait édictées aux articles 6 et 7 pourront, sur l'ensemble du territoire, ne pas être appliquées à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

Article 8 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans la logique des deux précédents articles, visant à préserver la morphologie urbaine de la commune tout en incitant à une meilleure prise en compte des objectifs de modération de la consommation d'espace, les élus ont opté la rédaction suivante : « La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins de 4.00 m si la façade présente une vue et au moins de 2.00 m si la façade ne présente pas de vue. »

Article 10 : Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est relativement homogène sur le territoire communal, puisque celles à usage d'habitation comprennent rarement plus d'un niveau de plancher avec combles aménageables au-dessus du rez-de-chaussée tandis que les annexes sont rarement d'une hauteur supérieure à 7 mètres au faîtage.

Cet article a donc été rédigé de manière à préserver ces caractéristiques bâties, en fixant pour les constructions à usage d'habitation une hauteur exprimée en nombre de niveaux, qui ne peuvent excéder 3, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, un niveau de plancher (ou étage) et des combles aménageables ou non. Les niveaux d'une construction étant très variables en terme de hauteur, il est apparu nécessaire aux élus, par souci d'intégration des futures constructions au cadre bâti, de préciser que le nombre de niveau sera limité à deux, soit R+1, pour les constructions à toiture terrasse. La hauteur des annexes est limitée à 7 mètres au faîtage.

Cette règle permet de faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage. En effet, il est préférable que les constructions ne soient pas plus hautes que l'existant en général, pour limiter leur impact sur le paysage bâti et naturel. Cette règle respecte par ailleurs la typologie du bâti traditionnel et permet de favoriser une certaine diversité d'architecture.

Dans tous les cas, pour préserver le bâti traditionnel et lui permettre d'évoluer sans être « gêné » par ces règles, notamment lorsqu'il ne la respecte pas, un alinéa supplémentaire a été instauré visant à permettre les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle définie dans le PLU, sous réserve que cette extension ne soit pas plus haute que la construction existante.

Article 11 : Aspect extérieur :

Il existe un corps de règles similaires dans toutes les zones du PLU, qui ont un rôle de « garde-fou », afin d'éviter des projets extravagants aux impacts néfastes sur le paysage environnant. La municipalité n'a pas souhaité se montrer exigeante dans ses prescriptions architecturales afin de laisser un maximum de souplesse aux pétitionnaires et accepter des projets variés, source d'une certaine richesse architecturale sur le territoire communal. De plus, des contraintes trop sévères peuvent empêcher le recours à des matériaux durables et à des procédés de construction écoresponsable, ce qui ne va pas dans le sens du développement durable.

Dans ce contexte, les trois alinéas du paragraphe « généralités », que l'on retrouve dans chaque zone, ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site et le cadre environnant et de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel notamment en interdisant les architectures étrangères à la région et en veillant au respect du caractère des constructions traditionnelles lorsqu'elles sont agrandies ou restaurées.

L'article se décline ensuite en 3 thématiques essentielles :

- Les matériaux :

Le règlement impose que « les matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne soient pas laissés nus », pour des motifs d'ordre esthétique, dans le but d'assurer une bonne intégration de la construction dans l'environnement bâti.

En terme de couleur, la seule obligation est de ne pas utiliser de matériaux brillants ou à fort éclat comme le blanc pur, puisqu'ils réfléchissent la lumière du soleil et peuvent gêner les propriétaires des constructions voisines. De plus, ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive.

- Les annexes :

En ce qui concerne les annexes, une plus grande souplesse est accordée en raison de leurs multiples fonctionnalités. Toutefois, par leur grande diversité et leur caractère souvent hétéroclite, elles peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage. C'est la raison pour laquelle des règles de « garde-fou » sont prévues dans le PLU :

- « Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et bâti. »
- « Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. »

- **Les clôtures :**

Rappelons que les clôtures et la végétalisation des abords d'une construction sont garantes de son insertion dans le paysage. Il convient donc de soigner l'apparence de ces éléments pour une intégration réussie. Ainsi, au regard du caractère naturel et bocager des groupes bâtis, il a seulement été spécifié que « La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 mètres. Seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées dans l'ensemble de la zone ».

Article 12 : Stationnement

Le stationnement n'est pas une problématique majeure sur la commune du fait d'un tissu urbanisé très lâche. D'une manière générale, la règle suivante a été édictée et complétée par d'autres dispositions dans certaines zones spécifiques : « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques »

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans cet article, on retrouve de manière systématique la nécessité de planter des haies en essences régionales, si possible variées, afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage environnant. Le but est d'éviter des haies monospécifiques, non représentatives du bocage haut normand et sujettes aux attaques de parasites.

Article 14 : Performances énergétiques des constructions

Ce nouvel article a été ajouté par les derniers décrets d'application relatifs à la loi Grenelle II. La municipalité n'a pas souhaité « pousser » la réglementation jusqu'à imposer des niveaux de performance énergétique des constructions, au regard notamment des réglementations déjà applicables, mais davantage sensibiliser les habitants sur la conception « bioclimatique » des constructions, afin d'inciter chacun à réaliser le projet d'habitat le plus rationnel possible : « La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive. »

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser, dans la mesure du possible, l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Au regard des projets prévus par le Conseil Général de l'Eure à moyen et long terme, il est juste spécifié que le passage de la fibre doit être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

4.2.2.2 Dispositions spécifiques à la zone UA et au secteur UAa

Par définition, la zone UA est une zone à vocation d'habitat qui présente l'avantage d'être desservie par l'assainissement collectif. De plus, dans le secteur UAa, les activités non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat sont autorisées ainsi que l'ensemble des équipements de manière à assurer une mixité des fonctions urbaines. L'emprise au sol est fixée à 30% de manière à pouvoir doubler l'emprise au sol actuelle dans une logique de densification et de lutte contre la consommation d'espaces.

Les autres règles sont celles exposées au chapitre précédent à l'exception de celles prescrites à l'article 12 où il est spécifié, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la nécessité de créer une place par logement sur les espaces communs. De plus conformément aux nouvelles dispositions de la loi ALUR, il est précisé que « le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins une place de stationnement sécurisée par logement ».

4.2.2.3 Dispositions spécifiques à la zone UB

Par définition, la zone UB est une zone à vocation d'habitat qui est non desservie par l'assainissement collectif. L'objectif est d'assurer une densification du bâti existant, toutefois moindre que dans la zone UA du fait du caractère rural de cette zone, d'où une emprise au sol fixée à 20% du terrain. Les autres règles sont celles exposées au chapitre précédent à l'exception de celles prescrites à l'article 12 où il est spécifié, conformément aux nouvelles dispositions de la loi ALUR, que « le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins une place de stationnement sécurisée par logement ».

4.2.2.4 Dispositions spécifiques à la zone Ui

Il s'agit d'une zone réservée à l'aménagement, l'entretien, la surveillance, l'exploitation des grandes infrastructures routières. Au vu de sa destination, le règlement est extrêmement simplifié même si les élus ont souhaité que la majorité des règles applicables sur le territoire soit reprise dans cette zone qui comprend notamment l'aire de service de l'A13 sur laquelle les constructions et installations existantes pourraient être densifiées. Ainsi, sont notamment autorisés sous conditions :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, les ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières (péage, mobilier, bâtiment technique, ...) y compris ceux à usage commercial (station essence, superette, restaurant...), ceux à usage d'hébergement hôtelier ou ceux à usage d'habitat dès lors où ces derniers sont liés et nécessaires à l'exploitation et au développement de l'infrastructure.

Le retrait minimum des constructions est fixé à 35 mètres de la limite d'emprise de la VC1 afin d'éviter le rapprochement des constructions le long de cette voie et de limiter leur impact sur le plateau agricole particulièrement ouvert à cet endroit. Dans cette même logique, un alinéa propre à la zone a été ajouté à l'article 13: « des aménagements paysagers devront être effectués aux abords des voies existantes ou projetées afin d'assurer l'insertion des ouvrages à réaliser dans le paysage et aux abords des sites urbanisés ».

4.2.2.5 Dispositions spécifiques à la zone UX

La zone UX est une zone vouée à accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires, bureaux, ...) ne générant pas de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens du fait de sa proximité avec la zone habitée de Bourg-Achard. Elle est rattachée au Parc d'Activités du Roumois.

Ainsi, les règles instaurées reprennent globalement celles existantes au sein du POS en ce qui concerne les retraits par rapport aux emprises publiques, les hauteurs des constructions et le traitement des espaces libres de manière à assurer une cohérence avec les autres zones du Parc d'Activités et les choix d'aménagement effectués à l'époque.

4.2.2.6 Dispositions spécifiques à la zone UZ

La zone UZ complémentaire à la précédente est une zone vouée à accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires, bureaux, ...), mais pouvant comporter des installations classées, sous réserve toutefois que toutes les mesures soient prises pour en atténuer les impacts et les nuisances pour le voisinage immédiat et l'environnement.

Afin d'assurer la densification du bâti existant, une emprise au sol à 50% est autorisée et des règles de retrait identiques à l'existant ont été prescrites à savoir, 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD675 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

4.2.2.7 Dispositions spécifiques aux zones AUa, AUi, AUx, AUz et AUza

Ces zones sont le prolongement des zones U avoisinantes et disposent d'un règlement quasi semblable à l'exception près que les constructions doivent également se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2. Des règles spécifiques ont également été introduites au regard des études conduites sur les entrées de ville (Cf. pièce n°7).

4.2.2.8 Dispositions spécifiques aux zones A et aux secteurs Ae, Ar et Ap

Il s'agit d'une zone spécifique dont le règlement doit contribuer à favoriser le développement de l'activité agricole. Ainsi, toutes les constructions strictement liées et nécessaires à cette activité sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions le sont également si elles servent à loger les exploitants ou leurs employés.

De plus, consciente que la pérennité de l'activité agricole passe par une diversification, la municipalité a souhaité favoriser dans cette zone le couplage des exploitations avec des constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités touristiques sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, ...). Toutefois, ces activités touristiques, y compris l'hébergement, ne pourront se faire que dans le cadre de l'aménagement, l'extension, la réhabilitation, l'aménagement des constructions existantes (exemple : gîte à la ferme).

Au sein de la zone A, des secteurs ont été définis (**secteurs Ae et Ar**) en application de l'alinéa 6° de l'Article L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme qui prévoit expressément la possibilité, de manière exceptionnelle et sous certaines conditions, dans les zones agricoles et naturelles d'accueillir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. De fait, les secteurs Ar correspondent à des hameaux non destinés à être développés pour lesquels la priorité est donc axée sur une évolution du bâti existant avec éventuellement changement de destination en faveur de l'habitat. Le secteur Ae a pour seule finalité la transformation de bâtiments aujourd'hui délaissés, dont la localisation le long de la RD675 laisse présager une éventuelle vocation de loisirs ou de services qu'il convient d'anticiper. Le **secteur Ap** est quant à lui un secteur agricole et forestier où la protection doit être plus forte que dans le reste de la zone A au regard de l'intérêt paysager et écologique des espaces qu'il recouvre.

Dès lors, outre le fait que le règlement et notamment l'article 2 fasse parfaitement la distinction entre ce qui est autorisé sous conditions en zone A de ce qui est autorisé sous conditions dans les différents secteurs, les autres dispositions sont sensiblement identiques aux autres zones sauf quelques petits particularismes comme à l'article 10 où la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres au faitage, ce qui correspond à un gabarit de bâtiment agricole moderne (élevage ou stockage), avec une marge de « sécurité » afin de ne pas pénaliser les exploitants.

4.2.2.9 Dispositions spécifiques à la zone N et au secteur NI :

La zone N est une zone qui, par nature et par définition, est inconstructible, sous quelques exceptions près. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle qui doivent être préservés en raison de la qualité du paysage et du caractère des milieux naturels, en particulier boisés, qui les composent.

Tout est donc interdit à l'article 1, sauf ce qui est listé à l'article 2, à savoir, lorsque que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) ainsi que les équipements d'infrastructures (voiries, cheminements piétons et cyclables, les sentes équestres...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires de pique-nique...
- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant ;
- La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;

De plus, dans la zone N, à l'exception du secteur NI, sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement ;
- Les cabanes de chasses et le mobilier nécessaire à la pratique de la randonnée et de la découverte du milieu (abris, panneaux d'information, poste d'observation de la faune et de la flore...) sous réserve que :
 - ✓ leur implantation s'inscrive dans un projet d'aménagement global de la zone ou de promotion touristique des milieux,
 - ✓ la surface de plancher maximale de la construction projetée soit inférieure à 20 m²,
 - ✓ au maximum trois côtés de la construction soient clos,
 - ✓ le bois soit employé comme matériau de construction.

Le **secteur NI** est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées délimité, au même titre que les secteurs Ar. Il est destiné à recevoir les manifestations locales de la commune et les équipements qui leurs sont associés. Dans ce contexte, y sont autorisées toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté

4.2.3 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale et à l'élaboration d'un véritable projet urbain. Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de principes d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur les secteurs à enjeux spécifiques comme sur le Village ou au carrefour des Baudouins.

Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la commune, dans une logique de développement durable. Sur les secteurs à enjeux spécifiques identifiés en hachuré bleu sur le plan de zonage, elles prennent la forme de schémas d'aménagement, la municipalité ayant souhaité qu'une liberté encadrée de mise en œuvre de ces principes soit laissée afin de ne pas entraver les initiatives d'urbanisation :



Secteur soumis à des OAP (Cf. pièce n°2)

Ces orientations d'aménagement et de programmation doivent, sur le territoire communal, garantir la réalisation de projets soucieux de leur environnement par la prise en compte du paysage, des nuisances, de la sécurité routière, du cadre de vie, de la gestion des eaux, des déplacements, ce qui répond aux enjeux fondamentaux de ce PLU :

- **le respect et la restitution de l'identité du paysage haut normand:** les orientations d'aménagement proposent de respecter les motifs existants et de paysager les secteurs hautement sensibles en imposant notamment sur les secteurs à enjeux spécifiques la création de franges arborées constituant une frontière lisible entre espace urbanisé et espace agricole ;
- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement avec les tissus existants ou projetés** en proposant de concevoir l'aménagement des zones sans occulter les opérations de demain ;
- **la nécessité d'une optimisation de l'usage des terrains** en prévoyant une densité à atteindre (13 logements par hectare en zone AUa) ;
- **la nécessité de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé** en développant à l'échelle du territoire communal un maillage de liaisons douces s'appuyant sur les chemins existants et en favorisant l'accessibilité à l'offre de transport collectif.

NOTA: *L'aménagement de la voirie et l'organisation des transports collectifs ne sont pas de la compétence de la commune. Ainsi, certaines des orientations d'aménagement et de programmation serviront de base à une coopération intercommunale indispensable pour en garantir la bonne application...*

Sur les zones concernées par les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, ces orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées à partir d'une étude visant à prendre en compte les nuisances, la sécurité et la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages (Cf. pièce n°7).

4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique

4.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines

La commune de BOSGOUËT du fait de sa position sur le plateau crayeux du Roumois est particulièrement concernée par le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines (*relire à cet effet la partie de l'état initial de l'environnement consacrée aux risques*).

Afin de prendre en considération les sites sensibles identifiés par la DDTM et en réponse aux orientations du PADD, qui visent à se prémunir contre les risques existants, celui lié à la présence de cavités souterraines a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 alinéa b par des cercles rouges remplis de points, qui se superposent au zonage traditionnel : « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Pour rappel, le périmètre de risque, défini par les services de l'Etat, autour des présomptions de marnières avérées, est un cercle d'un rayon de 90 mètres et pour celles dont la localisation reste imprécise, le périmètre correspond à un quadrilatère ou un ovoïde étalé sur des parcelles ou portions de parcelles identifiées comme présentant un risque. Le même principe s'applique pour les indices d'origine karstique (bétoires), mais avec un rayon de sécurité moindre (35 mètres). La trame retenue correspond à des cercles bleus remplis de points :



Secteur lié à la présence d'une cavité souterraine



Secteur lié à la présence d'une béttoire

Il est enfin rappelé, en préambule du règlement, que dans ces secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique, « toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes. »

4.2.4.2 Les espaces boisés classés

L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier¹⁷, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

À noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence effective d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres.

Le classement EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux importants. Il convient de rappeler qu'il existe, outre les mesures de protection relevant du code de l'urbanisme, des mesures de protection prévus par le code forestier, en particulier pour les vastes massifs, comme peut l'être la forêt de La Londe-Rouvray.

¹⁷ Relèvent du régime forestier les forêts appartenant à l'Etat (forêts domaniales) ou aux collectivités (régions, départements, communes), aux établissements publics, aux établissements d'utilité publique, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne ainsi qu'à certains groupements de propriétaires forestiers.

En effet, d'une manière générale, le Code forestier, à travers ses articles L 311-1 à 5, soumet à demande d'autorisation préalable les défrichements, quelle qu'en soit la surface, affectant des massifs forestiers de plus de 4 ha (ou les bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Dans le cadre du PLU, l'ensemble des bois identifiés ont été classés en
Espaces Boisés Classés.



Espace Boisé Classé

4.2.4.3 Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

L'article L 123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal. Les élus y ont donc naturellement eu recours pour servir la première orientation du PADD : « préserver le milieu naturel et ses ressources ».

Le champ matériel d'application de cet article est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou un secteur de la commune. La protection peut s'appliquer à des éléments individualisés. Elle peut viser, depuis la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, tout « élément de paysage ». La protection peut aussi concerner des ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de site, de secteur et de quartier. La municipalité a opté pour ces deux leviers : elle a recensé les éléments ponctuels du paysage ainsi que les sites et secteurs paysagés présentant un intérêt, avec des dispositions réglementaires particulières.

Ainsi, les haies bocagères d'essences locales, les alignements d'arbres, les arbres isolés et les mares forment les « éléments ponctuels du paysage à protéger et mettre en valeur » tandis que les cours fruitières forment les « secteurs et sites paysagers à protéger et mettre en valeur ». La mesure retenue est moins contraignante que le classement EBC et s'avère adaptée pour protéger ces éléments, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien lié aux lignes électriques ou téléphoniques, création d'un accès à une parcelle, ...etc.).

**Les éléments ponctuels du paysage (Epp)
identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 III
alinéa 2° du code de l'urbanisme :**

-  Mares
-  Haie bocagère
-  Alignements d'arbres remarquables
-  Arbres signaux ou isolés

**Secteurs et sites paysagés (Spp) identifiés en
vertu de l'article L.123.1.5 III alinéa 2° du code de
l'urbanisme :**

-  Cours fruitières

Un tel recensement implique que, pour tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit déposer une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions. De plus, à l'article 13 du règlement de chaque zone, figurent les deux dispositions particulières suivantes :

« Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les talus, recensés en application de l'Article L 123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés, sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les talus arasés seront reconstitués à l'identique, éventuellement après (léger) déplacement. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. »

« Les mares (Epp) recensées en application de l'article L 123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ni obstruées. »

« Au sein des cours fruitières (repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L 123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes ».

4.2.4.4 Les périmètres de réciprocité agricole (Cf. pièce n°0-6)

L'article L111-3 du Code rural dispose que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Sur le plan qui constitue la pièce n°0-6 du dossier de PLU, figurent, sous la forme d'ovoïdes marrons, les périmètres de réciprocité déterminés par la Chambre d'Agriculture à l'issue de son enquête agricole réalisée en 2010 jointe à l'annexe n°0-5. Ce plan permet d'informer le pétitionnaire des exigences qui peuvent s'appliquer à son terrain et qui ne relèvent pas du Code de l'Urbanisme. Les périmètres sont définis autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, comme le prévoit la Loi d'orientation agricole de 1999, mais aussi, par extrapolation de cette dernière, autour des bâtiments de stockage. Ces périmètres sont susceptibles d'être modifiés dans le temps, avec l'évolution des activités agricoles, notamment en ce qui concerne la taille et la nature du cheptel. Il est également possible que certains disparaissent... suite à des cessations d'activité.

4.2.4.5 Les bâtiments situés en zone agricole et pouvant changer de destination

La municipalité a souhaité bénéficier des nouvelles dispositions de l'article L 123-1-5 II alinéa 6° du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

Ainsi donc, la disposition suivante a été ajoutée à l'article 2 du règlement de la zone A : « Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage ».

1□

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages en vertu de l'article L.123.1.5 II alinéa 6° du code de l'urbanisme

4.2.4.6 Les sentiers piétonniers

L'article L123-1-5 IV alinéa 1 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ».

Les élus ont donc souhaité s'appuyer sur cet article pour traduire l'orientation du PADD visant à protéger les cheminements piétons et sentiers non revêtus. Plusieurs chemins font donc l'objet d'un recensement au titre de cet article et figurent sur le plan de zonage par une succession de tirets verts :

Éléments à protéger ou à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1° du code de l'urbanisme :

— Sentiers piétonniers

Les dispositions réglementaires suivantes ont été prises afin de les protéger : « Toute occupation ou utilisation du sol - et notamment les clôtures - qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisables tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L123-1-5 IV alinéa 1 du Code de l'Urbanisme sont interdites. ».

4.2.5 Règlementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain

4.2.5.1 Les clôtures

L'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme dispose que: « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située [...] dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.* » . Effectivement, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007, il n'est plus nécessaire de déposer de demande d'autorisation pour l'édification d'une clôture, à moins que le conseil municipal, en vertu de l'article R421.12 du code de l'urbanisme, ne l'ait prévu par délibération.

Les élus n'ont pas souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire afin de laisser une certaine souplesse aux pétitionnaires dans le choix de leurs clôtures ce qui justifie également que le paragraphe relatif aux clôtures à l'article 11 du règlement de chaque zone soit peu renseigné en l'absence de tout moyen pour faire appliquer les dispositions qui auraient été prises.

4.2.5.2 Le permis de démolir

L'article R.421-28 alinéa e) du Code de l'urbanisme précise que « *doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123.1.5.* »

Bien que l'ensemble du patrimoine bâti communal ait été identifié (Cf. pièce n°0-4), la municipalité n'a pas jugé pertinent de soumettre à permis de démolir les constructions ainsi identifiées.

4.2.5.3 Le Droit de Préemption Urbain

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, « *les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public [...] peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan [...].* »

Dans le périmètre de droit de préemption urbain défini, la commune sera informée en priorité de chaque transaction. Elle pourra, si elle le désire, acquérir les terrains concernés par cette transaction. Tout comme l'emplacement réservé, le but de la procédure de préemption est de réaliser des opérations d'intérêt général. Cependant, contrairement aux emplacements réservés, les terrains concernés par le DPU ne sont pas gelés.

La commune a souhaité avoir recours à cet outil en l'instaurant sur l'ensemble des zones U et AU, dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière (pièce n°8 du dossier de PLU), qui est un des moyens pour mener à bien certains objectifs du PLU dans une logique de limitation de la consommation d'espaces.

4.2.6 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré trois emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Les emplacements réservés destinés à valoriser l'image du Village et son rôle dans l'animation de la vie locale :**

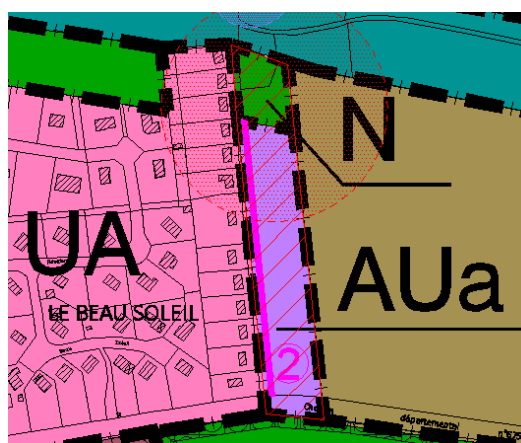
Le PADD prévoit en effet d'affirmer le Village comme pôle principal d'habitat de la commune tout en veillant à préserver ses caractéristiques paysagères et bâties et son rôle de support dans l'animation de la vie locale. En effet, toutes les manifestations y sont organisées notamment sur le terrain communal qu'il est projeté de préserver (classement en secteur NI). En outre, il s'avère nécessaire de prévoir des possibilités d'extension des équipements existants (pôle mairie-école-salle) ou de compléter ces derniers si besoin est. A cet effet, les terrains situés en arrière de l'école ont été classés en emplacement réservé.



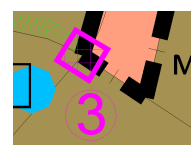
- **Les emplacements réservés destinés à favoriser la desserte du territoire et le développement des modes de déplacement doux :**

Au regard des objectifs renforcés du Grenelle II en terme de développement durable, cette problématique est au cœur du projet communal. Plusieurs actions concrètes ont été fixées que ce soit par le PADD ou les OAP qui nécessitent d'être traduites sous la forme d'emplacements réservés :

- Un emplacement réservé n°2 pour l'élargissement de l'impasse du Beau Soleil afin d'y permettre notamment la création d'un trottoir ou d'une sente dans le prolongement de celui existant le long de la RD675 afin de favoriser les déplacements des habitants vers les équipements du Village et l'arrêt de bus ;



- Un emplacement réservé n°3 pour l'aménagement de l'impasse de la Terra à Pot afin de permettre la desserte de ce secteur par les services publics et notamment par les véhicules de ramassage des ordures ménagères.



4.2.7 Bilan du zonage

4.2.7.1 Répartition des différentes zones du PLU

4.2.7.1.1 Les zones urbaines

Les zones U à vocation principale d'habitat :

⇒ **La zone UA et le secteur UAa :**

- Le secteur UAa du Village : 10.6 ha
- La zone UA de Beau Soleil : 8.3 ha
- La zone UA du Pré aux Boeufs : 5.3 ha
- La zone UA des Honguemarettes : 12.8 ha
- La zone UA en limite de Bourg-Achard : 1.2 ha

Soit au total : 38.20 hectares de zone UA

⇒ **La zone UB :**

- La zone UB de La Goussinière : 3.9 ha
- La zone UB de Malmain : 1.9 ha
- La zone UB des Gobelins : 3.2 ha
- La zone UB des Landriers : 4.4 ha

Soit au total : 12.60 hectares de zone UB

Les zones U à vocation principale d'habitat (UA & UB) représentent 50.80 hectares, soit environ 5 % du territoire communal et répondent aux seuls besoins identifiés en terme de logements, sans concession sur les espaces naturels et agricoles environnants les hameaux, l'essentiel des capacités d'accueil étant focalisées sur le Village et la rue Guy de Milleville (80%) c'est-à-dire, conformément au PADD, sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif, ces derniers étant privilégiés dans la mesure où la présence de ce réseau peut permettre le recours à des formes urbaines novatrices et plus concentrées sur le territoire dans une logique de limitation de la consommation d'espace et minimiser les risques de pollution sur les milieux naturels (eau, sous-sol...).

Les zones U à vocation principale d'activités et d'équipements :

⇒ **La zone UI : 69.1 hectares**

⇒ **La zone UX : 6.7 hectares**

⇒ **La zone UZ : 2.5 hectares**

Les zones U à vocation d'activités ou d'équipements (UI, UX et UZ) représentent plus de 8% du territoire communal, mais la zone Ui, qui couvre à elle-seule près de 70 hectares, correspond à des espaces déjà artificialisés par les infrastructures de transport actuelles (A13, A28) ou projetées (déviations RD313). Ainsi, la surface des zones d'activités aujourd'hui équipées est raisonnable (9.2 hectares), soit à peine 1% du territoire communal.

4.2.7.1.2 Les zones à urbaniser

Les zones AU à vocation principale d'habitat :

⇒ La zone AUa :

- La zone AUa de Beau Soleil : 0.7 ha
- La zone AUa des Honguemarettes : 1.7 ha

Soit au total : 2.4 hectares de zone AUa

Si les zones AU sont celles qui par définition consomment le plus d'espaces, leur instauration est indispensable dans le cadre du projet communal puisque les capacités d'accueil résiduelles des groupes bâtis existants ne peuvent permettre à elles seules de répondre aux besoins en logements identifiés sur le territoire. L'objectif de ces zones est donc de compléter les capacités offertes par les zones U, de manière ciblée et maîtrisée, conformément aux grandes orientations du PADD. Leur dimensionnement a ainsi été adapté aux besoins pressentis, mais aussi aux réalités physiques du terrain... Elles ne représentent que 0.3% de la surface du territoire et à peine 1% de la surface des zones U vouées à l'habitat !

Les zones AU à vocation principale d'activités et d'équipements :

⇒ La zone AUi : 4.0 ha

⇒ La zone AUx : 0.5 ha

⇒ La zone AUz : 13.6 ha dont le secteur AUza

Comme les zones AU destinées à l'habitat, ces zones ont été délimitées au regard des besoins estimés et des réalités physiques du terrain. Elles étaient déjà prévues au sein du POS, mais elles ont été remaniées de manière à mieux répondre aux logiques économiques actuelles.

4.2.7.1.3 Les zones agricoles

⇒ La zone A : 464.1 ha

⇒ Le secteur Ae : 1.0 ha

⇒ Le secteur Ar : 34.5 ha

⇒ Le secteur Ap : 222.0 ha

La zone A et les secteurs Ae, Ar et Ap permettent de protéger le plateau de culture et l'activité agricole tout en permettant l'évolution des constructions existantes. Cette zone et les secteurs qui lui sont associés occupent ainsi la majorité du territoire communal (76 % de la superficie totale).

4.2.7.1.4 Les zones naturelles et forestières

⇒ La zone N : 81.8 ha

⇒ La zone NI : 1.2 ha

La zone N et le secteur NI permettent de protéger les secteurs les plus « sensibles » du territoire - avec le secteur Ap - de manière à préserver un cadre de vie de qualité aux habitants et les principales composantes source du dynamisme écologique communal.

Au final, près de 85% du territoire communal est protégé pour des motifs agricoles, paysagers ou environnemental, 5% est destiné au développement de l'habitat et près de 3% au développement des activités économiques. Le reste du territoire est occupé par les infrastructures de transport et les activités qui leur sont associées !

4.2.7.2 Comparatif avec les surfaces dégagées au sein du Plan d'Occupation des Sols

ZONE	Superficie de la zone (PLU)	Superficie de la zone (POS)	Ecart
Zones constructibles immédiates à vocation d'habitat	50.8 ha (zones UA, UB)	72.9 ha (zones UA, UB, NB)	-22.1 ha
Zones constructibles futures à vocation d'habitat	2.4 ha (zones AUa)	6.9 ha (zones NA et NAa)	-4.5 ha
Zones constructibles immédiates à vocation d'activités	9.2 ha (zones UX, UZ)	8.5 ha (zone UZ)	+0.7 ha
Zones constructibles futures à vocation d'activités	18.3 ha (zones AUx, AUz, AUi)	22.0 ha (zones NAi1, NAi2, NAX, NAz)	-3.7 ha
Zones non constructibles	874.5 ha (zones UI, A, Ae, Ap, Ar, N et NI)	844.7 ha (zone NC et ND)	+29.8 ha
Total :	955 hectares	955 hectares	0

Dans une logique de développement durable et d'une meilleure préservation de l'environnement, le projet de PLU assure une gestion plus raisonnée du territoire avec plus de 26 hectares de moins de surfaces constructibles vouées à l'habitat et près de 3 hectares de moins de surfaces constructibles vouées aux activités !

4.2.7.3 Bilan des capacités d'accueil

Les capacités d'accueil pour le développement résidentiel sont ainsi ciblées sur le Village et la rue Guy de Milleville, puis dans une moindre mesure sur les hameaux présentant les plus faibles enjeux de préservation. Les capacités d'accueil sont calculées au regard des prescriptions du SCoT du Roumois :

Zones	Superficie	Superficie urbanisable	Capacité d'accueil pour une densité de 16 logements/ hectare	Capacité d'accueil pour une densité de 13 logements/ hectare	Capacité d'accueil pour une densité de 8 logements/ hectare
Zones UA	38.5	3.3		42	
Le Village	18.9	1.0	—	13	—
Le Pré aux Bœufs	5.3	1.1	—	14	—
La Goussinière	12.8	1.2	—	15	—
Près de Bourg-Achard	1.2	0	—	0	—

Zones UB	13.4	2.1	–	–	14
La Goussinière	3.9	0.6	–	–	4
Les Landriers	4.4	0.6	–	–	4
Les Gobelins	3.2	0.3	–	–	2
Malmain	1.9	0.6	–	–	4
Urbanisables immédiatement :	51.9	5.4	0	42	14
Zones AUa	2.4	2.2	35	–	–
Beau Soleil	0.7	0.5	8	–	–
Les Honguemarettes	1.7	1.7	27	–	–
Urbanisables à moyen terme :	2.4	2.2	35	0	0
TOTAL :	54.3	7.6	35	42	14

La surface urbanisable est de 7.6 hectares et pourrait être exploitée pour créer environ 91 logements neufs par application des densités prévues par le SCoT du Roumois, soit une moyenne de 12 logements par hectares entre les diverses zones projetées ce qui est le double de la densité consentie au cours de la dernière décennie (12.2 hectares avec une densité de l'ordre de 6 logements par hectare) !

S'il est vrai que ce projet à l'état brut est supérieur aux capacités d'accueil nécessaires pour répondre aux besoins estimés au cours de la prochaine décennie (60 logements), c'est parce que la municipalité a souhaité anticiper le phénomène de rétention foncière qui est particulièrement important sur le territoire communal. Toutefois, ce dernier peut être modulé sur les différents secteurs au regard de l'étude qui a été faite et selon la maîtrise - ou non - des terrains par la collectivité, sachant que celle-ci se réserve le droit, dans quelques années et selon l'évolution du PLU, d'instaurer des outils fiscaux incitatifs :

Zones	Superficie urbanisable	Modulation du taux de rétention foncière	Superficie résiduelle	Capacité d'accueil résiduelle
Le Village (UA)	1.0	88% de terrains privés avec un taux de rétention de 45% et 12% de terrains communaux avec un taux de rétention de 0%	0.60	7
Le Pré aux Bœufs (UA)	1.1	40% de terrains privés avec un taux de rétention de 45% et 60% de terrains communaux avec un taux de rétention de 0%	0.90	11

La Goussinière (UA)	1.2	100% de terrains privés avec un taux de rétention de 45%	0.66	8
Près de Bourg-Achard (UA)	–	–	–	–
La Goussinière (UB)	0.6	100% de terrains privés avec un taux de rétention de 45%	0.33	2
Les Landriers (UB)	0.6	100% de terrains privés avec un taux de rétention de 45%	0.33	2
Les Gobelins (UB)	0.3	100% de terrains privés avec un taux de rétention de 55%	0.13	1
Malmain (UB)	0.6	100% de terrains privés avec un taux de rétention de 55%	0.27	2
Beau Soleil (AUa)	0.5	100% de terrains privés avec un taux de rétention de 25% par application de la seule rétention subjective	0.37	5
Les Honguemarettes (AUa)	1.7	100% de terrains privés avec un taux de rétention de 25% par application de la seule rétention subjective	1.27	20
TOTAL :	7.6	–	4.53	58

Ce projet se rapproche au final des objectifs fixés par la municipalité au sein du PADD, à savoir une soixantaine de logements pour la prochaine décennie, après application de la rétention foncière. Ainsi, 4.53 hectares sont hypothétiquement dégagés par le PLU pour créer 58 logements, ce qui est cohérent avec l'enveloppe foncière envisagée pour la commune à l'échelle intercommunale (Cf. page 40 : entre 4.6 et 7.5 hectares pour 60 logements) et ce qui correspond à plus de la moitié de la surface consommée au cours de la dernière décennie par le développement résidentiel (12.2 hectares).

Ainsi, ce projet satisfait l'objectif de réduire de plus de 50% la consommation d'espace et correspond aux volontés de la municipalité, qui, consciente de la nécessité d'intégrer les principes du développement durable, souhaitait malgré tout un document transitoire avec le POS en vigueur.

En appliquant un taux de rétention foncière de 30%, sans modulation par secteur, la surface urbanisable dégagée serait de 5.32 hectares, soit la possibilité de créer 63 logements avec la densité dégagée au sein de ce projet, à savoir 12 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble du territoire communal.

En conséquence, les capacités d'accueil dégagées pour la prochaine décennie sont conformes aux besoins identifiés et aux perspectives démographiques définies, après application du taux de rétention foncière.

La recentralisation de l'urbanisation sur le pôle du Village et notamment sur ceux de la rue Guy de Milleville est sans équivoque : le zonage mis en place répond bien à la stratégie menée à travers le PADD puisque les capacités d'accueil développées sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif représentent plus de 90% du potentiel de développement communal. Cette répartition conforte également le principe suivant lequel l'urbanisation linéaire doit être stoppée au profit de la densification urbaine et de l'épaississement des hameaux les mieux desservis.

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à 2,35 (chiffres INSEE 2009 auquel a été retranché 0,2 pour tenir compte de la poursuite du phénomène de décohabitation sur la prochaine décennie, par mimétisme avec la décroissance observée entre 1999 et 2009), le projet de PLU pourrait théoriquement permettre un apport de population de l'ordre de 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

La traduction réglementaire est donc parfaitement équilibrée et cohérente avec les objectifs fixés par le PADD.

4.2.7.4 Évaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole et les paysages

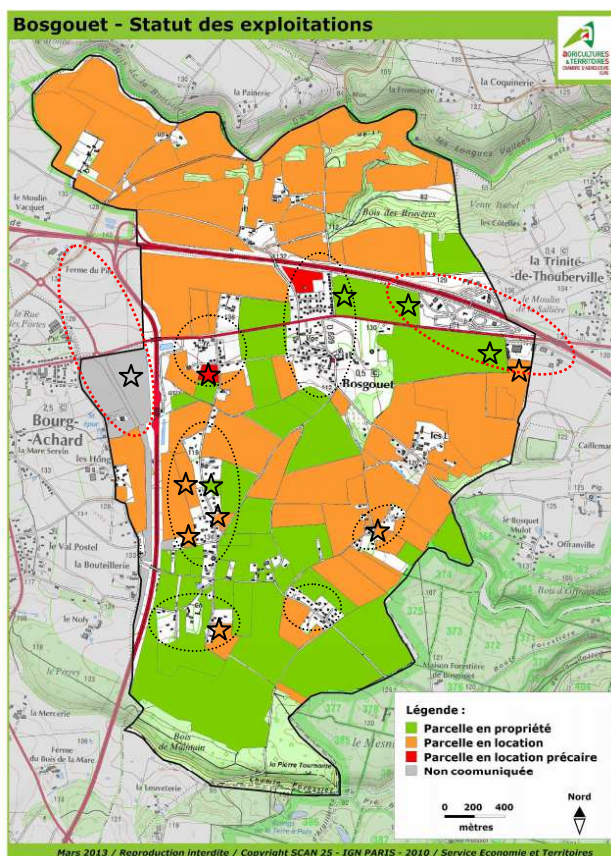
4.2.7.4.1 L'impact sur l'activité agricole

Les prélèvements effectués sur l'espace agricole correspondent en grande partie aux zones d'extension des groupes bâtis et des zones d'activités, à savoir les zones à urbaniser (AU) sachant que ces dernières ont été instaurées de manière à ne pas compromettre le développement des activités agricoles existantes, par la prise en compte, dans leur délimitation, des périmètres de protection agricole. Au regard du diagnostic agricole, les données sont les suivantes :

Zones	Superficie urbanisable	Superficie exploitée par l'agriculture	Taux
Le Village (UA)	1.0	0	0
Le Pré aux Bœufs (UA)	1.1	0.6	50%
La Goussinière (UA)	1.2	0.9	75%
Près de Bourg-Achard (UA)	—	—	—
La Goussinière (UB)	0.6	0.6	100%
Les Landriers (UB)	0.6	0.6	100%
Les Gobelins (UB)	0.3	0	0
Malmain (UB)	0.6	0.4	67%
Beau Soleil (AUa)	0.5	0.5	100 %
Les Honguemarettes (AUa)	1.7	1.7	100 %
TOTAL pour les zones destinées à de l'habitat	7.6	5.3	70%

Extension Parc du Roumois (AUza)	8.9	8.9	100 %
Extension zone du Petit Noël (AUz)	4.7	4.7	100 %
Extension aire de service A13 (AUi)	4.0	4.0	100 %
TOTAL pour les zones destinées à de l'activité	17.6	17.6	100 %

Le projet de la municipalité tend à prélever 22.9 ha d'espaces agricoles exploités sur le territoire, dont 6.6 ha de terrains appartenant à la commune ou à la communauté de communes en vue d'une « reconversion » immédiate et amorcée, soit au final **16.3 hectares de terrains pris sur les terres réellement exploitées**. Cette donnée s'explique à la fois par les besoins pressentis sur la commune, que ce soit en terme de développement résidentiel ou en terme de développement économique, mais aussi par les nombreux enjeux dont elle fait l'objet que ce soit d'un point de vue environnemental ou paysager. Ainsi, ce projet tend à défendre activement l'activité agricole et le cadre de vie de la commune, même si, ponctuellement, le partage des fonctions du territoire, a nécessité quelques concessions. De plus, cette surface équivaut à plus de la moitié de la surface consommée, toute fonction confondue, au cours de la dernière décennie...

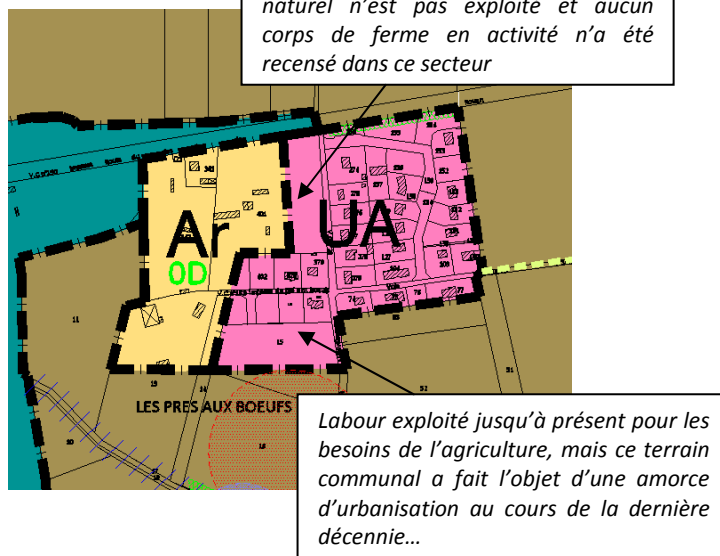


- ☆ Terrains prélevés sur des terres exploitées par l'agriculture
- Axe de développement résidentiel
- ... Axe de développement économique

D'une manière générale, les prélèvements effectués sont situés au sein des groupes bâtis existants ou en extension immédiate de ces derniers de manière à préserver les entités agricoles de la commune, l'objectif étant aussi de réduire le mitage du territoire communal. Il est vrai que la majorité est aujourd'hui en nature de labours et louée à des exploitants agricoles parfois extérieurs à la commune...

En ce qui concerne le secteur du Pré aux Bœufs :

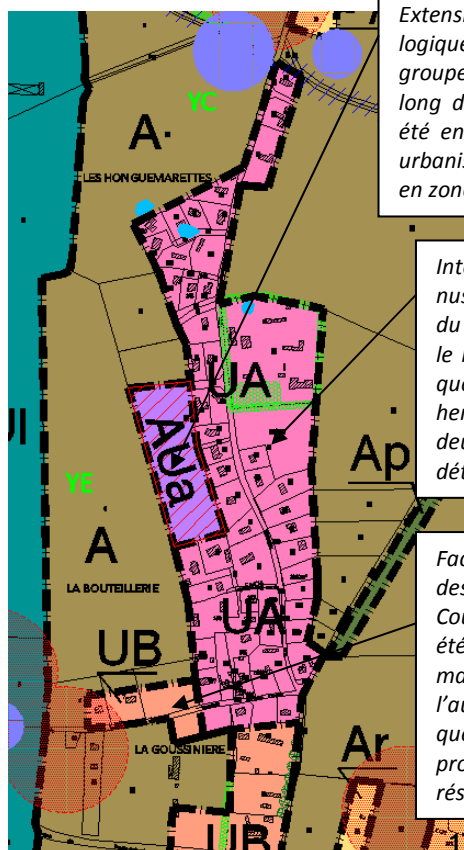
La zone prélevée de 0.6 ha correspond au terrain communal sur lequel l'urbanisation a été amorcée au cours des dernières années dans la logique poursuivie par le POS, qui visait notamment à renforcer le secteur de Saint-Gilles du fait de sa desserte et de sa localisation, puisqu'il jouit d'une situation favorable par rapport au Village (via la rue Charles Letellier) et aux zones d'activités en cours de développement à l'Ouest du territoire communal. Un accès a été préservé pour assurer la desserte du surplus et en permettre l'urbanisation. Assurer la constructibilité immédiate de cette parcelle par un classement en zone UA vise à valoriser en priorité les biens communaux.



En ce qui concerne le secteur de la Goussinière :

Si la surface prélevée en zone UA répond au premier objectif de la municipalité, à savoir exploiter le potentiel de densification pour répondre à court terme aux besoins en logement, celle prélevée en zone AUa a pour intérêt de poursuivre le processus de développement amorcé dans ce secteur en enrayant le processus d'étalement urbain, plus néfaste pour l'agriculture et le paysage en obturant tout accès aux espaces...

En contrepartie, l'extension de ce secteur s'effectue sur des zones de labour dont le siège de l'exploitant se situe à moins de 5 kms de la commune. Ce dernier exploite plus de 37 ha de terrain sur le territoire communal dont 1.7 ha sont prélevés par cette zone AUa et 1.2 ha par la zone AUz du Petit Noël, soit près de 8% des terres exploitées sur la commune... Pour autant, ces dernières sont proches, voire presque enclavées, au sein du groupe bâti existant.



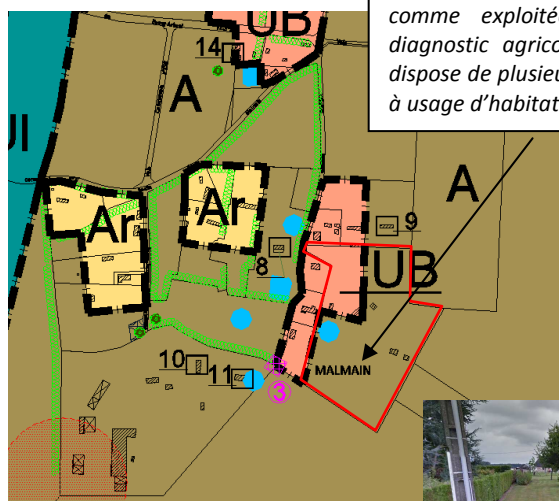
Extension de la zone UA dans la logique de développement de ce groupe bâti où l'étalement urbain le long de la rue Guy de Milleville a été enrayé au profit d'une zone à urbaniser en « profondeur » classée en zone AUa ...

Intégration des derniers terrains nus imbriqués au bâti existant du fait de la desserte existante le long de la voie d'autant plus que le morcellement de cet herbager a été amorcé avec deux nouveaux terrains à bâtir détachés très récemment...

Face au récent développement des abords de l'impasse Gabriel Cousin, une partie de labour a été intégrée dans la zone UB de manière à faire le pendant avec l'autre côté de la voie d'autant que ce secteur devrait être le prochain à être desservi par le réseau d'eaux usées...

En ce qui concerne le secteur de Malmain :

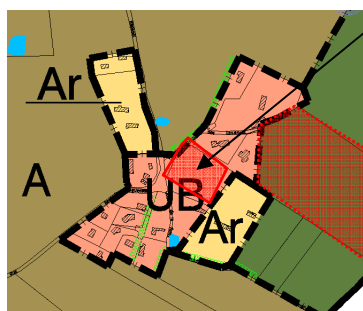
La zone UB ne prélève qu'une partie infime de cette propriété en nature d'herbage, sur laquelle deux dépendances agricoles ont été transformées en habitation. De fait, la zone UB intègre aujourd'hui plusieurs habitations et seuls les espaces imbriqués entre ces dernières comme les jardins attenants ont été considérés comme potentiellement densifiables... Ainsi, l'impact de cette zone sur l'activité agricole reste très limité même s'il s'agit d'une parcelle en location dont l'exploitant possède son siège sur la commune. Ce dernier exploite près de 61 hectares sur le territoire communal et la surface ainsi prélevée représente seulement 0.65% de son outil de production...



Parcelle entièrement considérée comme exploitée au sein du diagnostic agricole alors qu'elle dispose de plusieurs constructions à usage d'habitation...



En ce qui concerne le secteur des Landriers :



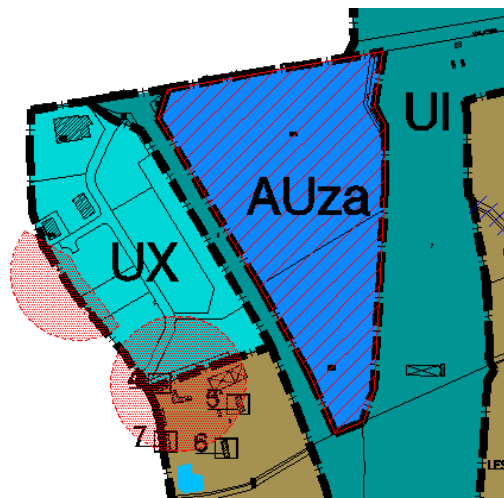
Il s'agit d'une parcelle de labour complètement enclavée au sein du groupe bâti dont le morcellement a été amorcé par le propriétaire. Le siège de l'exploitant se situe à moins de 5 km de la commune et ce dernier ne dispose que de très peu de terre sur le territoire communal. Les deux seules parcelles qu'il exploite sont désormais séparées l'une de l'autre par deux constructions et le zonage mis en place le privera de 0.6 hectares, ce qui reste relativement faible...

En ce qui concerne l'extension du Parc d'Activités du Roumois :

Si la Communauté de Communes du Roumois Nord est aujourd'hui propriétaire de 6 hectares sur la zone AUza de 8.8 hectares, le surplus est encore exploité par le propriétaire de la ferme située à proximité qui a été particulièrement affecté ces dernières années puisque les emprises de l'A28, de la déviation de la RD313, de la zone UX et de la zone AUza ont été prélevées, avec son accord, sur « ses terres » sachant que le diagnostic agricole n'a pas évalué aujourd'hui leur statut (location ou non).

Certes, l'impact du projet peut ainsi paraître très important pour ce corps de ferme, dont la viabilité sur le long terme n'est pas certaine, mais cet état de fait ne résulte pas d'aujourd'hui mais des politiques conduites antérieurement.

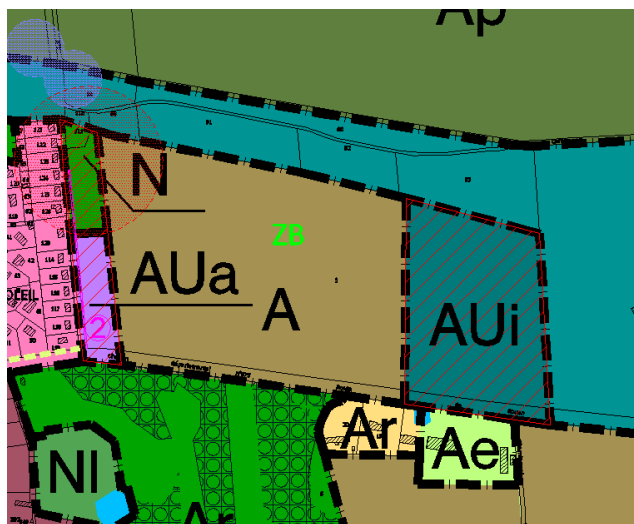
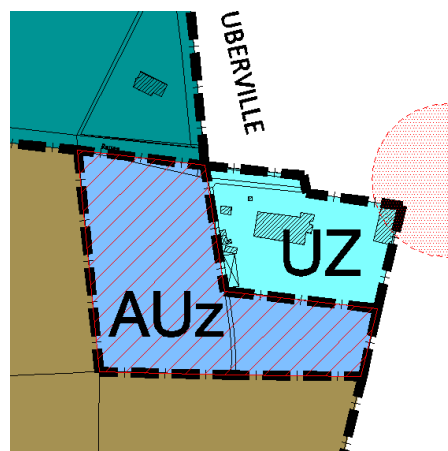
En effet, le PLU a pour seule incidence d'inclure une parcelle de 2.2 hectares au sein de la zone AUza, sachant que cette dernière sera enclavée à très court terme en étant comprise entre la future extension de la zone d'activités, la RD313 et l'A28... Le devenir de cet espace agricole paraît de ce fait compromis quel que soit la classement qui serait adopté par le PLU. Dans ce contexte et au regard des lieux, il paraissait ainsi logique d'inclure cette propriété au sein de la zone AUza...



En ce qui concerne l'extension de la zone d'activité du Petit Noël (AUz), de l'aire de service de l'A13 (AUi) et de la résidence Beau Soleil (AUa) :

La zone AUz couvre aujourd'hui une partie de terres en nature d'herbage, le long de la RD675, pour une surface de l'ordre de 3 hectares et une partie de terres en nature de labours, en arrière de la zone UZ, pour laquelle les impacts ont été étudiés avec le secteur de la Goussinière puisqu'il s'agit du même exploitant.

Les terres herbeuses sont exploitées par leur propriétaire, dont le siège agricole se situe à plus de 5 km du territoire communal (l'un des exploitants les plus éloignés de la commune) et qui dispose notamment de près de 37 hectares répartis de part et d'autre de la RD675. Il est ainsi concerné par les extensions projetées sur le Village, dans la continuité de la résidence Beau Soleil (AUa) et par celles de l'aire de service de l'A13 (AUi) :



C'est ainsi plus de 8 hectares qui sont prélevés à cet exploitant soit 21 % des terres qu'il dispose sur BOSGOUËT. Il s'agit en effet du propriétaire le plus affecté par le PLU de la commune, mais selon les données du diagnostic agricole, c'est une SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole) ce qui peut laisser supposer qu'elle dispose d'autres terres ...

En conclusion, les secteurs les plus sensibles et les terrains les plus proches des corps de ferme en activités ont été préservés et l'étalement urbain, encore relativement très prégnant sous les effets du POS, devrait être enrayer au profit d'une politique de développement plus respectueuse des trames existantes. La commune s'est ainsi attachée à trouver le juste équilibre entre développement et préservation de l'espace et de l'environnement.

4.2.7.4.2 L'impact sur le paysage

L'ensemble des zones AU sont particulièrement sensibles en cela qu'elles ne s'appuient pas sur une frange arborée existante : celle-ci devra être recréée, ce que prévoient d'ailleurs les orientations d'aménagement et de programmation. De plus, pour les zones AUz situées le long de la RD675, véritable « vitrine » en entrée Est et Ouest du territoire, un traitement paysager soigné des abords de la voie sera réalisé.

Dans tous les cas, les clôtures seront réalisées au sein des espaces bâtis à vocation d'habitat à base de haies d'essences régionales afin de restituer le trame paysagée typique des groupes bâtis du Roumois.

L'impact sur le paysage est également limité et maîtrisé puisque les orientations d'aménagement et de programmation instaurées sur les secteurs d'extension doivent contribuer à une meilleure insertion du bâti et à la recomposition de frange urbaine de qualité.

4.2.7.5 Évaluation de l'impact du projet sur la consommation d'espace

4.2.7.5.1 La consommation d'espace projetée pour l'habitat

À titre de rappel, l'urbanisation de la dernière décennie a entraîné l'artificialisation de 12.2 hectares environ pour la création de 70 logements soit une densité de l'ordre de 6 logements par hectare dont 9.2 hectares d'espaces naturels et agricoles. Quoiqu'il arrive, sur la prochaine décennie, la consommation foncière ne pourra excéder 7.6 hectares pour la création de 91 logements, sachant que seulement 6 hectares d'espaces agricoles seront prélevés ! Par une relation simple de proportionnalité, on peut estimer que ce sont également 6 hectares qui seront consommés pour un nombre égal de logements construits (70), ce qui représente donc une baisse de plus de 50% (6.2 hectares) par rapport à la dernière décennie !

La modération de la consommation d'espace sera nette et effective pour l'habitat en valeur absolue ou « brute » : - 4.6 hectares sur la prochaine décennie soit une inflexion de 38% sans prise en compte de la rétention foncière et du nombre de logements construits. En effet, il convient de rappeler que seule une partie des terrains ouverts à l'urbanisation sera effectivement urbanisé (4.53 hectares pour 58 logements) du fait du phénomène de rétention du foncier, que la municipalité a toutefois souhaité minimiser en mobilisant en priorité les opportunités foncières dont elle avait la maîtrise !

De toute manière, le projet de PLU doit permettre un meilleur rapport entre le nombre de constructions édifiées et la superficie consommée, ce qui constituera, quoiqu'il arrive, une rupture nette avec le « gaspillage » permis par l'application du Plan d'Occupation des Sols. De plus, le fait de prévoir une urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettra d'obtenir une certaine densité et, donc, une vraie optimisation de l'espace.

4.2.7.5.2 La consommation d'espace projetée pour les activités.

La consommation d'espace dédiée aux activités économiques est aujourd'hui importante par rapport à celle de la dernière décennie puisqu'elle concerne 13.6 hectares d'espaces agricoles et naturels (sans la zone AUi) contre 1.5 hectares recensés par la Chambre d'Agriculture entre 2002 et 2012 ! Ainsi, elle tend à plus que doublé la surface actuellement équipée pour recevoir des activités (9.2 hectares), mais répond aux besoins identifiés sur le territoire et aux conditions fixées par le SCoT du Roumois comme cela a été justifié auparavant.

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU est-il compatible avec les documents supra communaux en vigueur?
Comment répond le PLU aux orientations d'aménagement fixées dans le SDAGE et le SCoT du Roumois?

5.1 LE SDAGE

Pour rappel, les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle 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 et 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.

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

- interdisant les rejets polluants (article 4 du règlement du PLU) ;
- recensant les mares au titre de l'Article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme et en proposant des mesures de protection particulières à l'article 13 du règlement du PLU : interdiction de les reboucher et/ou de les obstruer et interdiction d'implanter toute construction nouvelle à moins de 20 mètres des berges ;
- rappelant l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées quand il existe et dans le cas contraire, de se doter d'installations d'assainissement individuelles conformes aux législations en vigueur pour traiter les eaux usées ;
- en protégeant les bêttoires de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine ;
- utilisant de manière économe la ressource en eau potable par la maîtrise de l'urbanisation, ciblée sur les secteurs les mieux desservis afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ;
- favorisant une réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau en recommandant l'installation de citernes de récupération sur les terrains des particuliers ;
- recensant la couverture boisée et le maillage bocager (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie (L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme) ;
- régulant et traitant les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation à travers l'édiction de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces communes imperméabilisées (cas des opérations d'aménagement d'ensemble) (article 4 du règlement du PLU).

5.2 LE SCoT DU ROUMOIS

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Roumois dans la mesure où il répond à l'essentiel des enjeux développés en première partie (Cf. pages 39 à 47) et qu'il permet :

- **organiser une urbanisation résidentielle respectueuse des objectifs de croissance affichée par le SCoT et ciblée prioritairement sur les secteurs les mieux desservis** et proches des carrefours d'échange capables de développer des intermodalités sur le long terme afin de s'engager dans le processus de modération des déplacements ;
- **modérer la consommation d'espace** en privilégiant une politique de renouvellement urbain axée sur la densification des tissus déjà urbanisés et la réhabilitation du patrimoine bâti de manière à atteindre l'objectif affiché de diminuer par deux la consommation d'espace sur 20 ans. Ce premier projet de PLU reste très engageant pour l'avenir avec une inflexion de l'ordre de 50% de la consommation d'espace enregistrée au cours des dix dernières années pour le développement résidentiel ;
- **assurer le développement économique du territoire dans une logique supra communale** en respectant les conditions cumulatives fixées par le document ;
- **préserver les éléments de la trame verte et bleue régionale** ainsi que les secteurs présentant un intérêt écologique, fonctionnel et paysager tels que les espaces boisés, les vallons et les derniers herbages de la frange bocagère mais aussi les composantes du maillage bocager (haies, talus, cours plantées) qui, situées aux abords des groupes bâtis, assurent les continuités écologiques identifiées sur le territoire. La délimitation des zones constructibles s'est ainsi attachée à respecter le nécessaire maintien de ces connexions en ne prélevant que la portion nécessaire à la satisfaction des besoins en logements ;
- **maintenir une agriculture durable** au regard du classement en zone agricole des étendues de labours et d'herbages, de la préservation de tous les corps de ferme viables et de la délimitation des zones constructibles qui vise à lutter efficacement contre l'étalement urbain et l'enclavement des espaces ;
- **prendre en compte et anticiper les risques et les nuisances** en excluant des zones constructibles toute parcelle touchée par un risque d'effondrement (cavité souterraine) ou d'inondation (ruissellements) ou concernée par un risque technologique.

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les incidences du plan sur l'environnement ?
Comment ont-elles été appréhendées ?
Quelles mesures ont été prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement ?

6.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

6.1.1 Géologie et relief

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief est peu contrasté et crée une faible variété de paysages. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. Ainsi, les pentes du vallon de l'Aubryère et la lisière avec la forêt de la Londe-Rouvray sont recouvertes par les bois, les labours occupent largement les terres du plateau agricole et les prairies se concentrent aux abords des espaces urbanisés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une gestion rationnelle du territoire, qui repose essentiellement sur ces spécificités locales.

Différentes mesures ont été prises pour respecter la topographie et la nature du sol au sein du PLU comme :

- la protection accrue des espaces du vallon de l'Aubryère et de la lisière de la forêt de la Londe Rouvray dont les terrains agricoles du vallon des Nouveaux, classés en secteur Ap dont le règlement proscrit toute forme d'urbanisation ;
- la protection des bois qui font l'objet d'un recensement comme « Espace Boisé Classé » ;
- la protection des terres les plus propices à la culture par un classement en zone A ;
- la prise en compte du relief et de l'ouverture du paysage dans l'instauration des zones constructibles, à savoir :
 - o la prescription de règles visant à assurer l'insertion des constructions, notamment à l'interface du plateau agricole, où des haies bocagères devront être constituées pour minimiser l'impact de cette urbanisation ;
 - o le maintien des axes visuels sur le Village et le patrimoine remarquable de la commune par un classement en secteur Ap du cône de vue et en secteur N du secteur du Château et de l'avant-plan du Village ;
 - o la préservation des perméabilités visuelles et fonctionnelles au sein des groupes bâtis en les maintenant en zone agricole.

6.1.2 Climat

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le climat, en fonction de la topographie du site, assure la diversité des milieux et influe sur l'implantation des constructions à la recherche d'une exposition optimale favorisant les économies d'énergie et d'une protection contre les vents dominants.

Afin de préserver le climat et d'éviter le réchauffement de la planète, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre, produites essentiellement par l'automobile et l'urbanisation. Les mesures prises par le PLU devraient conduire à une légère limitation du trafic routier, notamment en améliorant l'accessibilité à l'offre de transports collectifs et en favorisant la création d'un réseau de liaisons douces permettant de relier les pôles de centralités et les espaces naturels environnants aux zones urbanisées.

Le regroupement des populations futures à proximité des carrefours d'échange permettra peut-être d'anticiper, à moyen ou long terme, un renforcement et une diversification de la desserte par les transports en commun qui bénéficiera ainsi au plus grand nombre. Sur le territoire communal, le Village pourrait également devenir « un carrefour multimodal » à l'échelle locale et proposer une offre en déplacement diversifiée et plus adaptée à la population locale (piéton, vélo, bus, covoiturage...)

S'agissant de l'urbanisation, des recommandations ont été édictées en ce qui concerne la recherche de la meilleure exposition héliothermique et le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

6.1.3 Hydrologie

Aucun réseau hydrographique n'est répertorié sur le territoire communal à l'exception du fossé communal dont les abords ont été préservés de toute nouvelle forme d'urbanisation que ce soit au titre du zonage ou des servitudes d'utilité publique (AS1).

Afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique au débit avant aménagement.

En outre, les mares, nombreuses sur le territoire communal, ont été identifiées et recensées au titre de l'article L.123.1.5 III alinéa 2° du Code de l'urbanisme qui impose pour tous travaux les touchant le dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Le règlement interdit aussi leur comblement ou leur obstruction (article 13) et l'implantation de toute construction nouvelle à moins de 20 mètres de leurs berges.

6.2 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

6.2.1 Protection des espèces végétales et animales

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les sites pouvant abriter des espèces animales et végétale (le vallon de l'Aubryère, les bois, les mares et les cours fruitières...) ainsi que l'intérêt de la trame bocagère pour les différents habitats présents sur le territoire.

De fait, les espaces du vallon de l'Aubryère ont été classés en secteur Ap au sein duquel toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exception d'aménagements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des espaces et les massifs boisés ont fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. Les vergers et les mares, principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire, ont été recensés au titre de l'article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage ainsi que les éléments de la trame bocagère (haies, talus, alignement d'arbres...). De plus, l'article 13 du règlement de chaque zone rappelle la nécessité d'une reconstitution à l'identique si possible des éléments qui doivent être détruits.

6.2.2 Protection des espaces naturels

La commune n'est concernée par aucun périmètre à statuts particuliers et les espaces qui la composent, outre ceux du vallon de l'Aubryère et de la forêt de la Londe-Rouvray qui ont fait l'objet d'un classement en zone inconstructible, restent appartenir à la nature dite « ordinaire ». Ils sont pourtant plus menacés que les sites protégés par la pression de l'urbanisation (en l'absence d'enjeux environnementaux majeurs) alors qu'ils présentent une grande sensibilité paysagère, voire même une certaine vulnérabilité, à laquelle s'est particulièrement attachée la collectivité en stoppant tout processus d'étalement urbain – à l'exception du secteur du Village et de la rue Guy de Milleville où le développement résidentiel est ciblé – et en veillant à la préservation de l'ensemble des espaces naturels de la commune par un classement en zone A, en secteur Ap ou en zone N selon leur intérêt dans le dynamisme écologique communal (biodiversité, maintien des continuités écologiques identifiées...).

Ces grandes structures paysagères (ou matrices écopaysagères) jouent notamment un rôle important dans la dispersion de la faune et de la flore et participent, à ce titre, à la restauration des continuités écologiques à l'échelle locale.

Le PLU a donc pris certaines mesures pour limiter ces menaces telles que :

- le maintien et la promotion des activités d'élevage qui passe d'une part par la préservation des sièges d'exploitation agricole et notamment ceux détenant des animaux et d'autre part par la possibilité d'implanter des abris pour animaux sur les secteurs Ap ;
- la préservation des prairies plantées et des espaces boisés par un classement en zone agricole protégée où toute urbanisation est proscrite ;
- la limitation des surfaces constructibles aux seuls espaces déjà urbanisés ou à ceux bénéficiant des plus faibles contraintes environnementales.

6.3 LES RESSOURCES NATURELLES

6.3.1 Les richesses du sous-sol

L'état initial de l'environnement n'a pas identifié d'activités d'extraction de matériaux du sous-sol.

L'ouverture de toute carrière est aujourd'hui interdite sur le territoire communal, en raison de l'impact d'une telle activité sur le paysage et l'équilibre de la faune qui y vit. Cependant, si un tel projet devait voir le jour, le PLU n'est pas un document figé et pourrait être modifié ou révisé en conséquence en estimant les nuisances qu'une telle ouverture pourrait générer sur l'environnement naturel et bâti.

Pour ce qui est du captage d'eau potable des Varras, lui et ses périmètres de protection sont protégés par des zones N ou A inconstructibles, afin d'éviter toute pollution d'origine anthropique. Rappelons qu'en tout état de cause, les servitudes AS1 s'appliquent et supplantent les règles d'urbanisme du PLU comme cela est rappelé dans le règlement de chaque zone concernée.

6.3.2 Le sol

Le PLU, par l'instauration de « nouvelles » zones constructibles, conduit à une réduction substantielle de zones agricoles et, dans une moindre mesure, de zones naturelles. Toutefois, les concentrations de labours et d'herbages, ont été préservées grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et de son impact sur le paysage. Ainsi, les zones urbaines ont été mises en place sur les secteurs déjà urbanisés et seule l'extension mesurée des groupes bâtis les moins contraints a été concédée avec recréation de limites naturelles imposée.

En redéfinissant les limites des zones constructibles, les élus ont cherché à économiser l'espace, à limiter au maximum le mitage de l'habitat et à optimiser l'usage du sol en tendant vers des densités supérieures à celles qui sont observées aujourd'hui. Toutes les zones d'urbanisation future sont localisées de telle manière à ce qu'elles puissent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, l'une des conditions pour opérer le meilleur rapport nombre de constructions/superficie(s) artificialisée(s).

Soulignons également que les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés par le PADD conduiront à une économie d'utilisation des sols d'au moins 50% par rapport à ce qui a été consommé sur la dernière décennie.

Malgré tout, le développement économique reste consommateur d'espace sur le territoire communal mais il répond à des besoins identifiés à l'échelle intercommunale et aux conditions fixées par le SCOT du Roumois.

6.3.3 L'eau

Cette thématique est récurrente dans le PLU et a été prise en compte à plusieurs niveaux :

- une utilisation économe de l'eau par le choix d'une urbanisation maîtrisée et ciblée sur les secteurs les mieux desservis par le réseau et par la détermination d'un projet démographique adapté aux capacités de la ressource. Avec un rythme de création de six logements par an environ, l'augmentation annuelle de consommation en eau potable serait de l'ordre de 600 m³, soit à l'échéance du PLU, une augmentation très mesurée de la consommation en eau potable de l'ordre de 6000 m³ soit une part infime de la ressource ;
- la protection du captage des Varras ainsi que des bétouilles en connexion directe avec ce captage et le fossé communal (instauration de zones N ou A par nature inconstructibles) ;
- la régulation et le traitement des eaux pluviales par la prescription de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie adaptés au projet et au terrain ;

- la protection des mares à travers un recensement complet au titre de l'Article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'urbanisme et l'interdiction inscrite à l'article 13 du règlement de toutes les zones de les combler ou les obstruer. De plus, toute construction nouvelle sera interdite à moins de 20 mètres de leurs berges ;
- l'utilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens à travers une formule portée à l'article 4 qui encourage les pétitionnaires à installer sur leur parcelle des dispositifs pour recueillir les eaux de pluie ;
- le traitement des eaux usées :
 - o le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera la règle dans la majeure partie des cas et, en particulier, dans toutes les zones UA, AUa de développement résidentiel mais aussi dans celles de développement économique où un prétraitement est prescrit avant rejet dans le réseau ;
 - o dans les zones non desservies par le réseau collectif d'assainissement (zones UB et secteurs Ar), le règlement prévoit l'obligation de réaliser des installations d'assainissement autonomes conformes aux législations en vigueur.

6.3.4 Les énergies renouvelables

Le règlement écrit et notamment son article 11 reste souple dans le choix des matériaux de construction, afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une meilleure isolation des constructions, et dans la volumétrie des futures constructions, afin d'assurer la mise en place de tout dispositif nécessaire à une meilleure prise en compte de l'énergie. Cela étant, pour les élus, cette nécessité ne doit pas conduire à inscrire l'urbanisation future sans égard aux caractéristiques des tissus déjà urbanisés.

Une note est également portée à l'article 15 du règlement de chaque zone afin d'inciter les pétitionnaires à s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord. »*

6.4 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

6.4.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par trois infrastructures routières, sources de profondes nuisances sonores : l'autoroute A13, l'autoroute A28 et la RD675. À proximité immédiate des autoroutes, le développement de l'urbanisation est proscrit dans la mesure où des zones tampons, classées en zone A ou en zone N, ont été réservées entre les ensembles déjà urbanisés et leurs extensions projetées de manière, soit à ne pas exposer une population supplémentaire aux nuisances identifiées, soit à réduire les impacts de ces infrastructures par le biais d'écrans paysagers de qualité. Le long de la RD 675, la zone AUa de Beau Soleil est établie dans la zone agglomérée du Village, où la limitation de vitesse à 50 km/h permet de réduire le périmètre de nuisances sonores. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation, en imposant un recul des constructions et la création d'une zone tampon constituée de plantations d'arbres, d'arbustes, de jardins doit permettre d'atténuer les désagréments sonores de la circulation automobile.

Enfin, une annexe spécifique est ajoutée au dossier de PLU (pièces n°6), de manière à informer les pétitionnaires qui voudraient s'implanter dans les couloirs de nuisances sonores, des mesures d'isolations acoustiques à intégrer à leur construction.

6.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

La commune a récemment réalisé un réseau d'assainissement collectif conformément aux prescriptions de son schéma d'assainissement. Ainsi, l'essentiel des capacités d'accueil dégagées par le PLU est désormais situé dans une zone desservie par le réseau collectif d'assainissement. Sur le reste du territoire, les constructions nouvelles qui s'y implanteront seront peu nombreuses (zone UB et secteurs Ar). Dans ces zones, la densité modérée du bâti assurée par les règles de l'emprise au sol permet la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci sera contrôlé par le syndicat d'assainissement non collectif de la communauté de communes du Roumois Nord, afin d'éviter toute pollution du milieu naturel.

Les autres sources de pollutions bactériennes ou chimiques sont éventuellement les activités destinées à s'implanter sur les zones réservées à cet effet qui sont majoritairement raccordées au réseau d'assainissement collectif. De plus, il est précisé à l'article 1 du règlement de la zone AUz que *« Les constructions à usage industriel ou artisanal, comprenant ou non des installations classées pour l'environnement, peuvent être implantées sous réserve qu'elles ne présentent aucun risque pour la pollution de l'air, ni aucune nuisance sonores incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant »*.

6.4.3 L'air

La qualité de l'air sur le territoire communal est relativement bonne, mais elle peut varier en fonction des températures et de la circulation, la principale source de pollution atmosphérique étant l'autoroute A13. Au niveau de la commune, les dispositions permettant de réduire le trafic des véhicules auront un faible impact mais restent cohérentes avec d'une part, les capacités d'investissement et les compétences de la commune et d'autre part, le niveau de pollution enregistré :

- le développement de l'urbanisation est orienté principalement dans le Village, desservi par les transports collectifs, et sur la rue Guy de Milleville capable de développer des intermodalités sur le long terme, permettant d'éviter de ce fait l'emploi systématique de la voiture pour les déplacements de proximité ;
- le maintien et le développement d'un maillage des liaisons douces, via les voies existantes qui pourront être partagées entre les usagers afin de relier les principaux groupes bâtis au Village et de favoriser leur accès à la nature environnante ;

6.5 LES RISQUES MAJEURS

6.5.1 Les risques naturels

La commune est notamment concernée par les effondrements du sol liés à la présence de cavités souterraines. Le PLU a pris en compte la présence de ce risque, conformément à l'article R.123.11.b, en instaurant des secteurs particuliers sur le document graphique du règlement, lorsque le risque était connu et son impact évalué. Dans ces secteurs, des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction.

De plus, afin de lutter efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique ou inférieur au débit avant aménagement. La limitation de l'emprise au sol dans les zones urbaines s'inscrit aussi dans cette logique.

6.5.2 Les risques technologiques

Le diagnostic a révélé la présence de risques technologiques sur le territoire communal liés aux transports de matières dangereuses qu'il soit effectué par voie terrestre (A13, RD675, ...) ou par des canalisations souterraines (pipelines). Les canalisations ne traversent aucune zone d'habitat existante et il n'est nullement projeté par le PLU de rapprocher et d'exposer la population de ces dernières.

6.6 LE CADRE DE VIE

6.6.1 La santé publique

Le PLU a pris de nombreuses dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal, notamment en les identifiant, en prenant des dispositions préventives (principe de précaution retranscrit par des dispositions réglementaires) et en éloignant de manière générale les zones d'extension de l'habitat des sources identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Dans un autre registre, des périmètres de protection agricole ont été établis autour des exploitations viables présentes sur le territoire communal. Ceci a pour but d'éviter des conflits de voisinage qui pourraient naître en raison des nuisances sonores et olfactives d'une telle activité. Ainsi, le développement de l'urbanisation est réglementé aux abords des exploitations tant que l'activité agricole s'y exerce.

6.6.2 L'accès à la nature

Comment accéder aux espaces naturels environnants ?

Plusieurs chemins piétons permettant d'accéder au vallon de l'Aubryère et à ses espaces boisés ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1° et des mesures spécifiques ont été fixées pour assurer leur ouverture au public.

Les coupures vertes, les ouvertures sur le plateau de cultures et les dernières perméabilités vers les espaces naturels environnants, identifiées par le diagnostic territorial, font l'objet d'un classement en zone A ou en secteurs Ap afin de préserver cet accès « visuel » à la nature qui confère un cadre environnemental de qualité aux habitants et de rompre avec les logiques de l'étalement urbain.

6.6.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- Les ensembles bâtis traditionnels qui participent à la richesse patrimoniale de la commune bénéficient d'un classement en zone Ar afin d'éviter toute nouvelle construction d'une typologie différente de l'habitat traditionnel et afin que leur réhabilitation, leur transformation et, éventuellement, leur changement de destination soient encouragés, la principale menace qui pèse sur les bâtiments anciens étant l'abandon... Pour que cette réhabilitation soit conduite dans les « règles de l'art », le règlement précise notamment que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée ;
- Les bâtiments agricoles localisés en zone A et présentant une réelle qualité architecturale ont été identifiés au titre de l'Article L123-1-5 II alinéa 6° du Code de l'urbanisme afin de permettre le changement de leur destination, le tout étant assorti de conditions visant à ne pas compromettre l'activité agricole ;
- Plusieurs cônes de vue emblématiques identifiés sur le village et le château de Bosgouët sont classés en secteur Ap ;

6.6.4 Le paysage

Le PLU permet de renforcer l'identité bocagère de la commune :

- le recours à des essences végétales locales dans la composition des haies est rendu obligatoire, notamment dans les zones urbanisées (article 13 du règlement de toutes les zones du PLU) ;

- la création de haies bocagères en périphérie des zones d'extension à vocation résidentielle ou économique est imposée par les orientations d'aménagement et de programmation instaurées sur ces secteurs ainsi que sur les interfaces les plus sensibles avec la zone agricole (article 13 du règlement) afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage ;
- la préservation des haies bocagères, des talus et des alignements d'arbres remarquables en vertu de l'article L.123.1.5 III alinéa 2° du Code de l'urbanisme ;
- la protection complète du vallon de l'Aubryère et de ses espaces boisés, ainsi que de la lisière de la forêt de la Londe Rouvray, sont classés en secteur Ap afin d'y proscrire l'implantation de toute construction nouvelle ;

Le PLU permet aussi de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre :

- choix des zones de développement de l'habitat dans les secteurs où l'impact de l'urbanisation sera le plus faible et le cas échéant, obligation de reconstituer un maillage bocager à l'interface du plateau agricole ;
- hauteur des constructions limitée pour réduire leur impact ;
- dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées à l'article 11 du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis ;
- préservation de la structure morphologique de la commune en maintenant toutes les coupures d'urbanisation encore visibles et toutes les perméabilités visuelles et fonctionnelles vers les espaces naturels environnants ;
- lutte contre le mitage de l'espace, l'étalement urbain et la banalisation des paysages en classant la majorité des hameaux en secteurs Ar au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée.

6.6.5 L'activité agricole

Le PLU permet de renforcer les mesures existantes du Code rural et du Code de l'urbanisme visant à pérenniser l'activité agricole menacée par la nouvelle urbanisation en général :

- limitation du développement et de l'étalement urbain aux abords de la zone de cultures et concentration des secteurs d'extension urbaine en périphérie immédiate des groupes bâtis existants ;
- limitation des secteurs Ar aux strictes limites du bâti existant, permettant d'éviter un empiètement supplémentaire sur l'espace agricole ;
- préservation des dernières exploitations agricoles présentes sur le territoire communal par un classement en zone A et par l'identification des périmètres de réciprocity agricole ;
- sauvegarde des vergers de fruitiers par un recensement au titre de l'Article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme.

6.6.6 Les déchets

La commune dispose sur son territoire du ramassage des ordures ménagères organisé par la communauté de communes qui a la compétence. Celle-ci informe fréquemment la population des comportements à adopter pour réduire les déchets et faciliter la bonne organisation du tri sélectif.

6.7 CONCLUSIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU de BOSGOUËT s'est attaché à « embrasser », dans la limite de ses capacités, toutes les questions relatives au Développement Durable pour s'inscrire nettement dans la politique actuelle du Grenelle de l'environnement. Il respecte les objectifs de l'Article L121-1 :

- en concentrant les possibilités d'accueil dans le Village et sur les hameaux les plus appropriés, là où se retrouvent les principaux équipements et une offre de transport à conforter ;
- en encadrant de manière très stricte l'accueil d'une nouvelle population sur les autres parties plus ou moins bâties du territoire communal ;
- en proposant le développement d'un maillage de liaisons douces visant à favoriser la pratique de la marche à pied ou du vélo sur le territoire communal de manière plus sécurisée ;
- en évaluant les capacités de densification de chaque pôle bâti et en déployant des zones d'extension mesurée en stricte adéquation avec le projet démographique communal ;
- en luttant contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace et en modérant la consommation foncière sur la prochaine décennie ;
- en édictant des règles adaptées aux caractéristiques intrinsèques de chaque zone d'habitat et en protégeant le patrimoine bâti ;
- en améliorant la connaissance des risques et des nuisances s'exerçant sur le territoire communal et en limitant le nombre de personnes et de biens qui peuvent être touchés ;
- en protégeant les espaces de sensibilité environnementale localisés principalement dans le vallon de l'Aubryère et sur la forêt de la Londe-Rouvray et la biodiversité en général, ainsi que les espaces naturels et le patrimoine végétal servant de support aux continuités écologiques identifiées sur le territoire.

LES INDICATEURS DE SUIVI

L'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « *le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports* ». L'objet de ce chapitre est donc de définir les indicateurs sur la base desquels portera le débat qui permettra de juger des résultats de l'application de ce PLU et de l'opportunité, ou pas, de le réviser. La grille d'indicateurs, à l'échelle d'un PLU, qui plus est communal, ne peut porter que sur certains aspects particuliers, qui pourront concrètement être mesurés :

Biodiversité – Trame verte et bleue :

Les indicateurs de biodiversité sont complexes à définir. L'action du PLU est faible sur ce sujet, d'autant qu'aucun espace de haute sensibilité environnementale, comme un site NATURA 2000 ou une zone humide n'a été recensé sur le territoire communal. Les indicateurs retenus seront donc adaptés aux enjeux de la commune :

- comparaison entre les surfaces boisées à la date d'approbation du PLU et celles à la date de la tenue du débat;
- comparaison entre le linéaire de haies recensées à la date d'approbation du PLU et celui existant lors de la tenue du débat ;
- comparaison entre le nombre de mares recensées à la date d'approbation du PLU et le nombre de mares présentes lors de la tenue du débat.

Consommation d'espace :

Le **degré de consommation d'espace par l'urbanisation** reste un indicateur de base dans le cadre du suivi du PLU. Un relevé de terrain, réalisé dans le cadre du diagnostic territorial, donne la répartition de l'occupation du sol en 2010. Ce même travail devra être réalisé pour la tenue du débat, selon la même méthode, à savoir :

- l'utilisation des données Corine Land Cover, Spot Image, Géoportail ou de l'IGN ;
- la réalisation d'un relevé de terrain, plus fiable que les données photographiques sus listées;
- une comparaison cadastrale ;
- le relevé des permis de construire accordés et réalisés depuis l'approbation du PLU.

Qualité de l'urbanisation :

Il s'agira de compléter cet indicateur par une évaluation de la qualité de cette urbanisation (évaluation de la densification des espaces et leur degré d'optimisation) :

- Nombre de logements par hectare dans les nouvelles opérations de lotissements (données communales);
- Nombre de bâtiments qui ont fait l'objet d'une mutation/transformation/changement de destination afin d'évaluer la part du renouvellement urbain dans l'accueil d'une nouvelle population (données communales relatives aux permis de construire et aux déclarations préalables) ;
- Nombre de bâtiments recensés en qualité d'éléments remarquables du patrimoine bâti par rapport à ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Démographie :

L'indicateur portera sur le taux d'accroissement démographique enregistré entre la date d'approbation du PLU et celle de la tenue du débat au regard de l'objectif fixé par le PADD.

Pratiques de mobilité durables :

L'indicateur retenu sera le nombre de mètres linéaires de voies de circulations douces créées ou aménagées depuis l'approbation du PLU, eu égard aux linéaires existants recensés au titre de l'Article L123-1-5 IV alinéa 1° du Code de l'urbanisme.