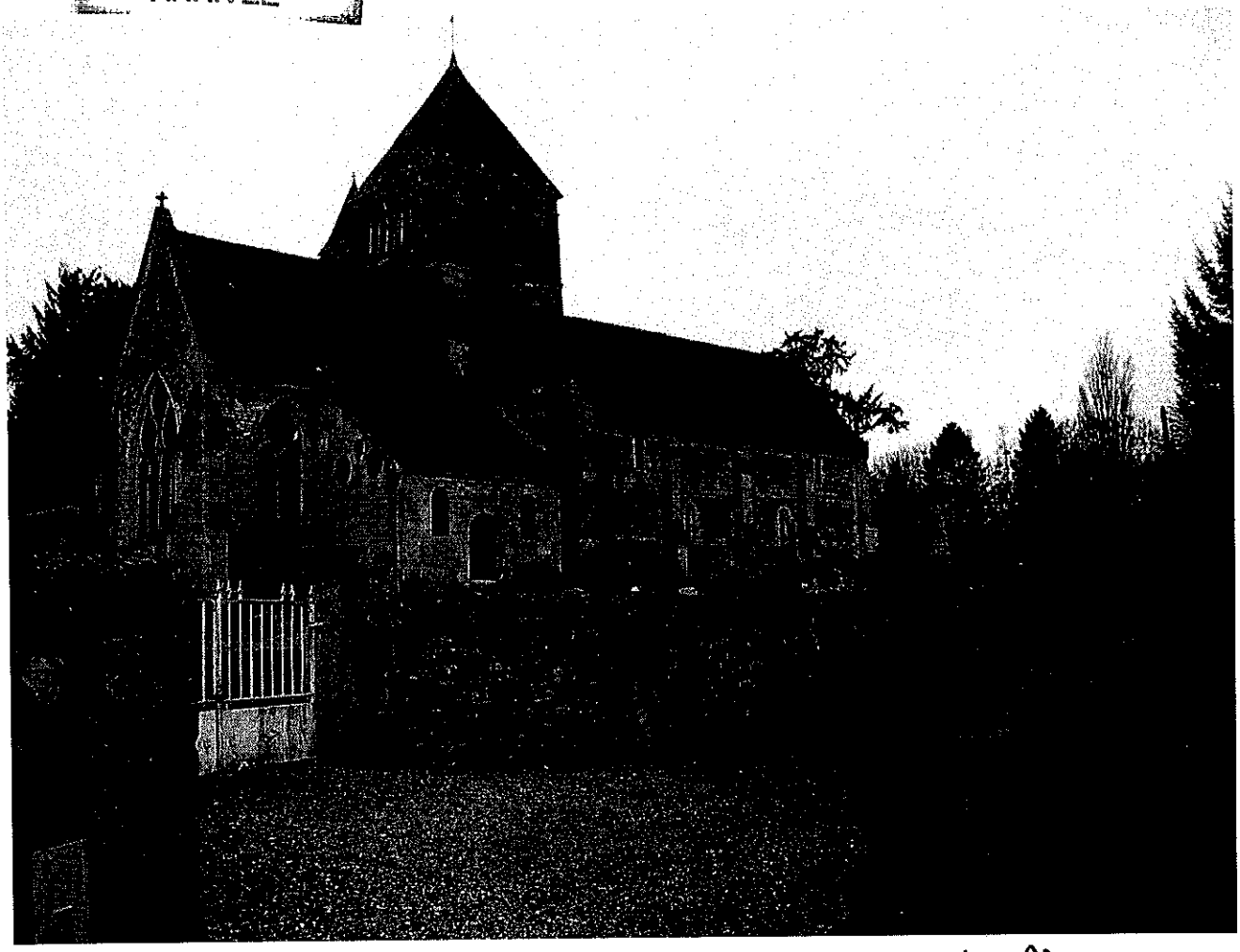
PRÉFECTURE DE L'EURE
19 AVR. 2010
ARRIVEE

Département de l'Eure

Commune de

Bouquetot



Le Maire,
Joël GRANVILLE

MAIRIE DE BOUQUETOT
27310

Plan local d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 1er avril 2010

1. Rapport de présentation

Maître d'ouvrage

Commune de Bouquetot

91, rue de l'Eglise
27310 Bouquetot

tel : 02 32 56 43 74

Représentant de l'Etat

DDT de l'Eure
SATE

1, avenue du Maréchal Foch
27000 Evreux

tel : 02 32 29 60 60

Bureau d'études

Philippe Avice, architecte-urbaniste

3, rue d'Hauteville
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

Sommaire

Situation et organisation administrative
Etymologie et origine

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines

2. Contraintes et servitudes

Documents d'urbanisme supérieurs
Servitudes d'utilité publique
Contraintes
Patrimoine
Agriculture
Réseaux et assainissement

3. Analyse socio-démographique

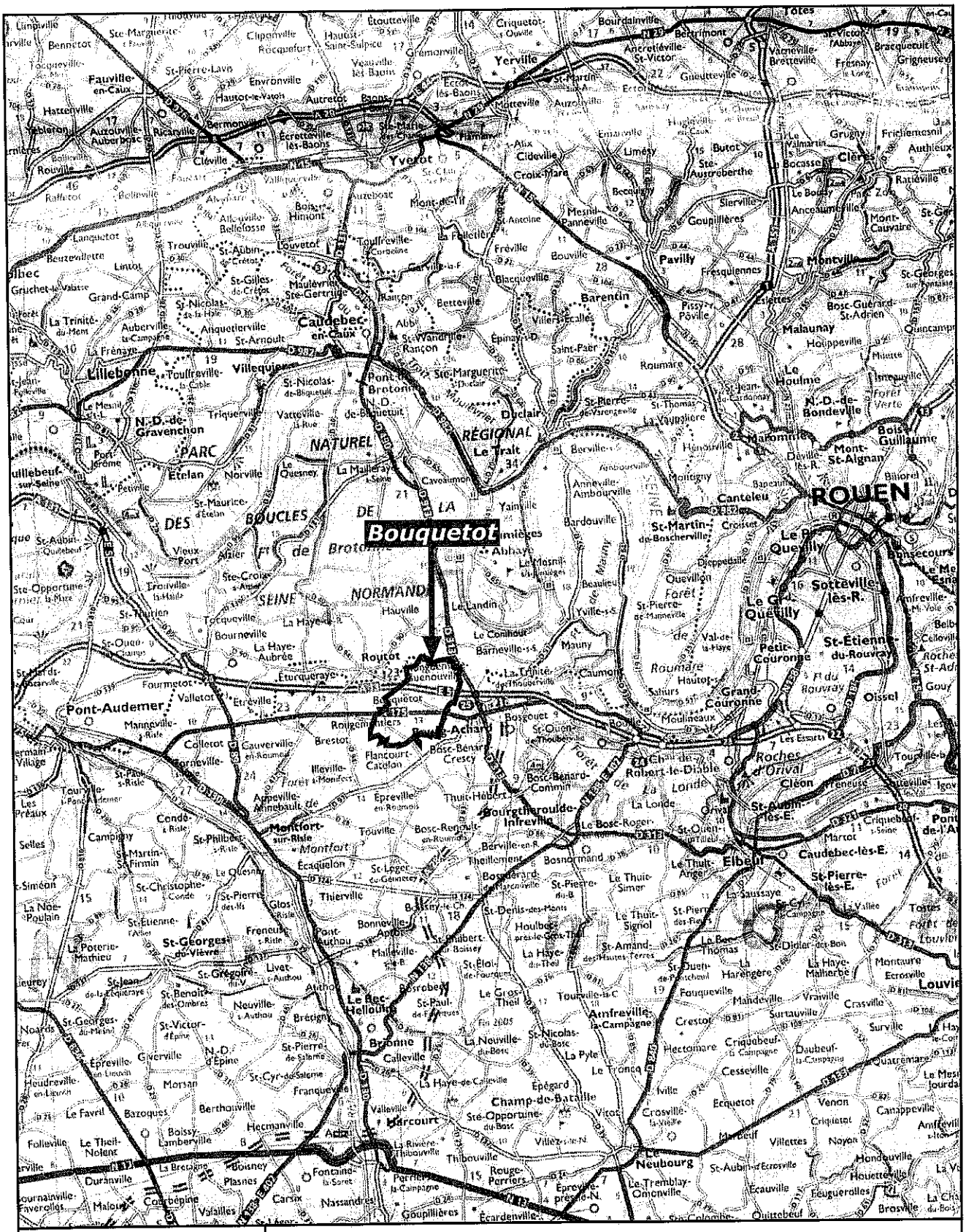
Population
Logement
Emploi
Perspectives d'évolution

4. Le projet communal

Les objectifs de la municipalité
Orientations générales
Evaluation des besoins
Le bourg
Les Ruffaux
Les autres hameaux
Retrouver des liaisons piétonnes
La protection du patrimoine
Mise en œuvre
Le zonage du PLU et la vocation des zones
Les orientations d'aménagement
La plan annexe

5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement

Grands principes à respecter
Choix retenus pour établir le projet
Grandes lois à respecter et préservation de l'environnement
Chartes et projets d'intérêt général
Prise en compte des servitudes d'utilité publique
Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes
Capacité d'accueil



Bouquetot	**Situation**
Plan local d'urbanisme	
Novembre 2007 *Philippe Avice, architecte-urbaniste*	*Nord*
0 *Echelle : 1/275 000* *3 km*	

Situation et organisation administrative

Région de Haute-Normandie
Département de l'Eure
Canton de Routot
Arrondissement de Bernay

Communauté de communes du Roumois Nord, regroupant 18 communes et ayant les compétences de voirie, sport et loisirs, hydraulique agricole.

- En 1999 la commune comptait 840 habitants, et en 2007 : environ 1000 habitants, pour environ 1300 hectares soit une densité de 77 habitants / km².
- La commune est située au nord du département de l'Eure, à 35 km au sud-ouest de Rouen et 70 km au nord d'Evreux.
- Principales ressources de la commune : taxe d'habitation

Etymologie[1] et origine

Le nom de Bouquetot signifie « *le village des hêtres* ». Du scandinave *bok*, hêtre, suivi du nom scandinave *topt*, village. Les communes de Saint-Michel-de-la-Haye et Saint-Paul-de-la-Haye furent rattachées à Bouquetot en 1846.

1. État initial

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Bouquetot est situé sur un plateau irrégulier ; le bourg est situé sur un léger promontoire qui domine le paysage. Deux vallées sèches partent de Bouquetot : l'une au nord-est ; l'autre au sud-ouest.

Le point le plus haut est situé entre le hameau des Rufaux et l'autoroute, à 144 m d'altitude et le point le plus bas se situe au sud du bois du Bosc Roger, à 97 m d'altitude (soit une différence de 47 mètres environ).

Au sud-ouest, les coteaux sont abrupts et boisés. De là les vues sont fermées. Plus au centre de la commune, une ligne de point haut orientée nord-sud sépare le territoire en deux parties.

L'autoroute A13 suit grossièrement une ligne de points hauts et offre des points de vue privilégiés sur la commune. Rappelons qu'une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut y éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

Hydrographie

Aucune rivière ne traverse le territoire. Le sol karstique capte les eaux de surfaces qui forment des cours d'eau souterrains. Mais le territoire est constellé de mares qui servent à la fois de refuge pour l'écosystème de milieu humide, d'abreuvoir et de réserve incendie. Leur rôle est important et elles doivent être préservées.

La communauté de communes a entrepris des travaux visant à mieux réguler les eaux de ruissellement sur le bassin versant du Fay.

[1] Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.

Bouquetot

Plan local d'urbanisme

Novembre 2007

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Nord

0 Echelle : 1/25 000 1 km

Relief

- Plus de 142,5 m
- De 140 à 142,5 m
- De 135 à 140 m
- De 130 à 135 m
- De 125 à 130 m
- De 120 à 125 m
- De 115 à 120 m
- De 110 à 115 m
- De 105 à 110 m
- De 100 à 105 m
- De 95 à 100 m
- Moins de 90 m

- Ligne de points hauts
- Ligne de points bas
- Mare
- 144 Point le plus haut
- 97 Point le plus bas

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Le plateau agricole

Globalement, le relief est peu prononcé. La majorité du territoire fait partie d'un vaste plateau, où les terres sont utilisés par les cultures céréalières. Les parcelles ne sont pas séparées par des clôtures, si bien que le paysage est vaste et dégagé, et laisse apparaître toutes les ondulations du sol ; chaque élément vertical prend une importance considérable.

Présence de l'autoroute

L'autoroute est placée sur une ligne de crête, ce qui implique que son impact est fort sur le paysage : tant pour la vue que pour le bruit. A l'inverse, les constructions et aménagements visibles depuis l'autoroute ont un impact fort.

Les villages

Le paysage de Bouquetot se caractérise par la présence de hameaux importants en surface où l'habitat est mêlé à une végétation arbustive fournie : vus de loin certains hameaux semblent être des zones boisées. La vue sur l'église depuis la RD144 est intéressante, car elle est mise en valeur par premier plan totalement dégagé. Au sud-ouest, l'enchaînement de hameaux donne l'impression que la campagne est devenue une zone d'habitat plus qu'une zone naturelle.

Forêts et boisements

Le sud-ouest de la commune abrite un ensemble de terrains boisés important qui ferme les vues vers le sud. Au centre, le parc du château Saint-Hilaire occupe également une place structurante dans le paysage.

Les points d'appel

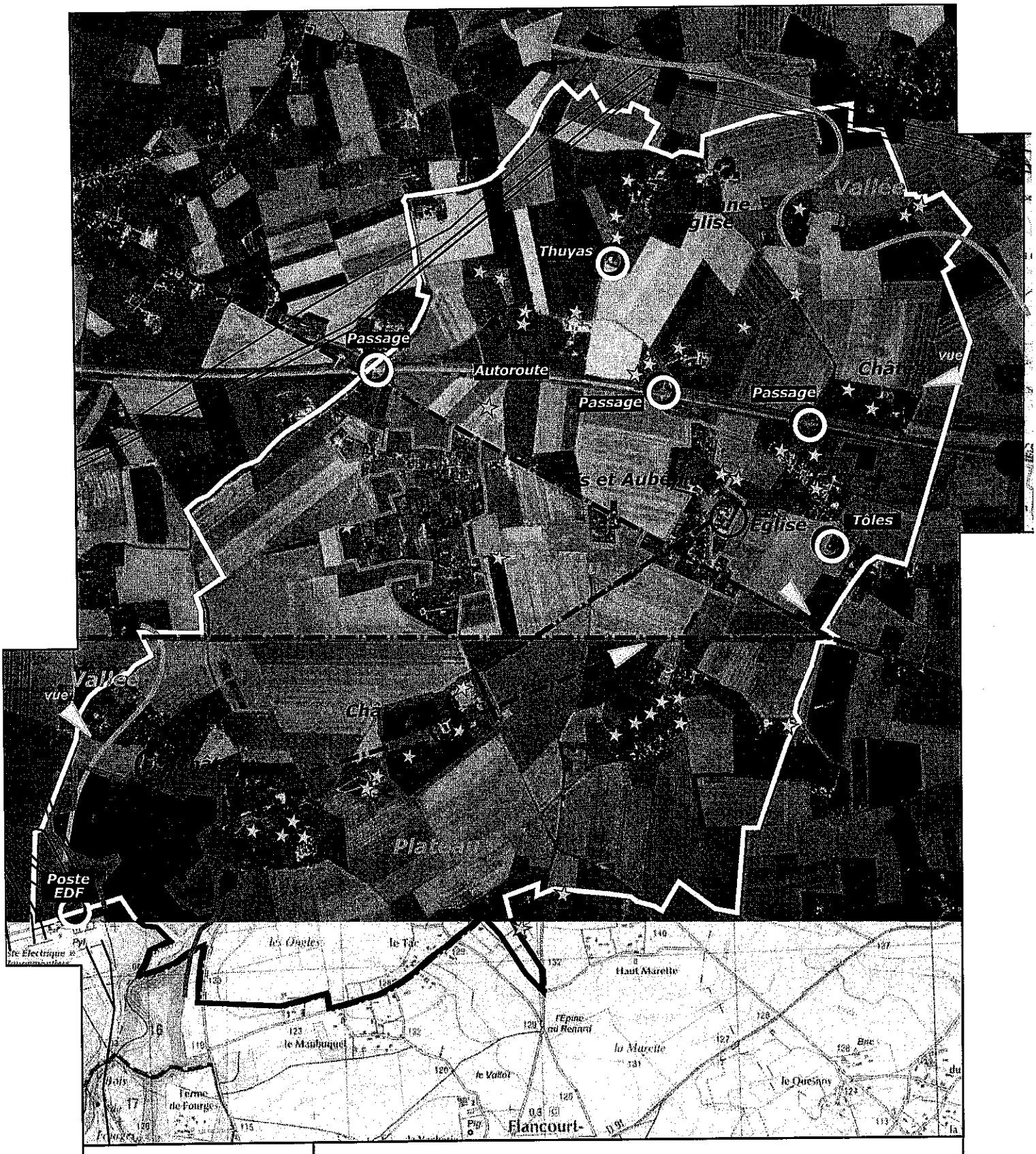
Le bourg

L'ensemble formé par l'église, l'aubépine, l'if et les constructions de qualité qui les entourent sont remarquables. L'église se perçoit fort bien depuis la RD 144 et donne du caractère à la commune (elle permet de distinguer le centre de vie, par rapport aux autres hameaux qui auraient à peu près la même silhouette.

Les châteaux

La commune compte trois châteaux, pourtant, seul celui du Bosc Roger est nettement visible de l'extérieur. Celui de Saint-Hilaire est entouré de boisements denses. A signaler une structure intéressante de son parc avec un tapis vert et un cercle partiellement conservé.

A part ces monuments, peu d'éléments sont à signaler comme remarquables pour la structure du paysage qui se caractérise plutôt par son émiettement. Le regard se trouve attiré par les constructions récentes qui sont nombreuses et aux teintes souvent très claires, dans un paysage verdoyant.



Bouquetot

Plan local d'urbanisme

Novembre 2007

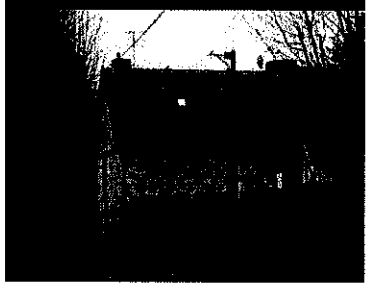
Philippe Avice, architecte-urbaniste

Nord

0 Echelle : 1/25 000 1 km

Paysage

- Unité paysagère
- Orée de bois / haie structurante
- Axe de composition
- Limite de zone urbanisée
- Ligne à haute tension
- Mare, fontaine, lavoir
- Point d'appel
- Point de vue remarquable
- Végétal remarquable
- Element disgrâcieux



Les mares

Souvent situées au détour d'un chemin et le long des lignes de points bas, les points d'eau jouent un rôle essentiel dans la structure hydrographique, mais aussi comme élément d'animation dans le paysage. Il faut veiller à les conserver.

Constructions traditionnelles

Au hasard des chemins, certaines constructions traditionnelles sont remarquables par leur qualité architecturale. Il faut veiller à les préserver, et à contrôler la qualité de leurs abords.

Points négatifs du paysage

L'autoroute est une présence pénalisante pour la commune. Les traversées se limitent à trois passages souterrains aménagés de manière austère.

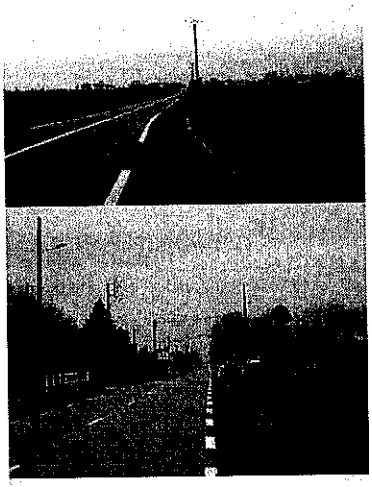
Les haies de thuyas ou autres conifères prennent une importance inadaptée au contexte traditionnel : elles prennent l'aspect d'un mur là où des transparences devraient exister en hiver. Il faut préférer des plantations d'essences bocagères.

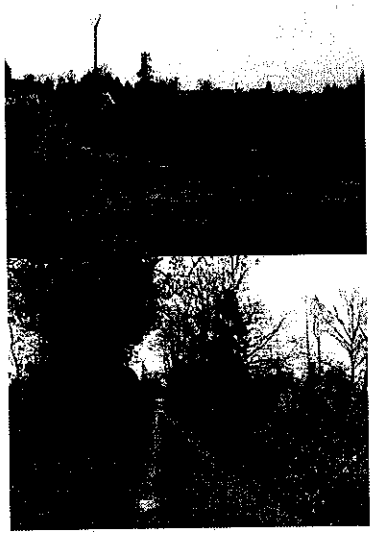
De nombreux bâtiments anciens sont couverts de tôles, on comprend les raisons économiques qui conduisent à faire ce choix, mais encore faudrait-il un peu de discrétion, en évitant les toitures bariolées…

La traversée du village est peu accueillante et l'accès aux équipements est difficile à localiser quand on ne connaît pas déjà la commune. Il faudrait envisager un meilleure traitement de cette séquence…

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries





Globalement, le territoire est desservi par des infrastructures routières importantes : l'autoroute A13, la RN180 et la RD144. Ces trois voies traversent la commune d'est en ouest, mais elles occasionnent autant d'inconvénients que d'avantages : l'autoroute ne fait que traverser la commune, l'accès le plus proche est à Bourg-Achard à quelques kilomètres à l'est. Les déplacements vers le nord ou le sud ne sont pas aisés.

La RD144 traverse le bourg sans que l'ambiance du traitement de l'espace public change réellement ; il faudrait que l'espace se resserre pour réduire un peu la vitesse des automobiles.

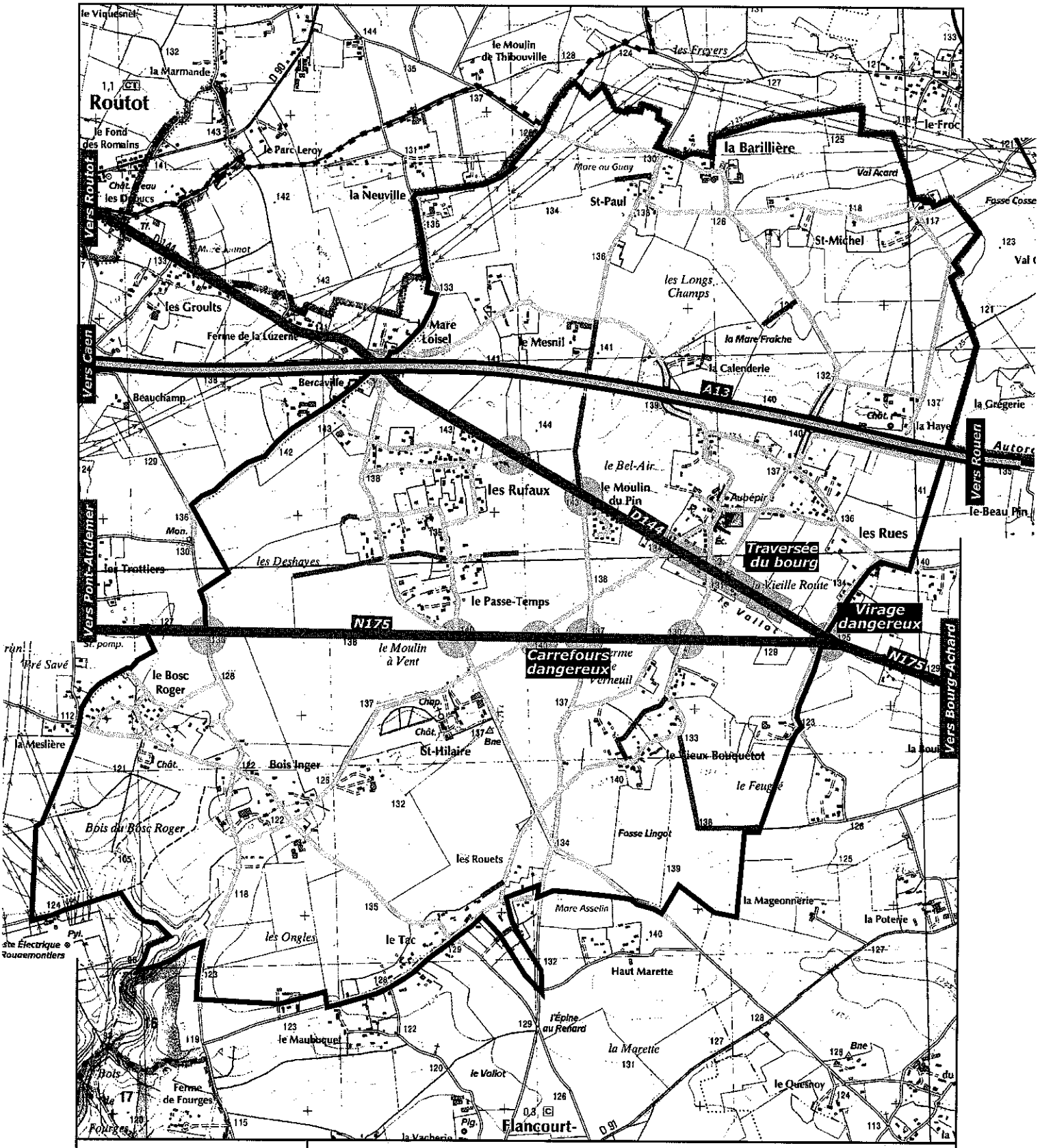
Plus au sud, la RN180 cisaille le territoire communal : il est dangereux de traverser cette voie et la partie sud se trouve isolée du centre de vie, en particulier de l'école.

Les routes communales sont nombreuses, elles forment un réseau complexe, avec des virages brusques sans réelle logique. La circulation y est donc réduite aux déplacements domestiques. De ce fait, on se sent en sécurité sur les routes communales. Les problèmes se posent sur certains carrefours avec les routes nationale et départementale. Les revêtements ne sont pas toujours en bon état ; peut-être faudra-t-il privilégier certains itinéraires.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Il faudra veiller à préserver les chemins et les plantations qui les bordent. Aucun parcours de randonnée ni aire de pique-nique ne sont aménagés pour la promenade touristique.

Espaces publics

Un espace public majeur se dessine entre l'entrée du bourg et l'église. L'espace s'y dilate, le petits arbres sont alignés sur un côté ; divers équipements y sont rassemblés (mairie, école, église, mais aussi parking, arrêt d'autobus, cabine téléphonique et point de collecte pour le tri sélectif. Cet espace est propre et bien entretenu, mais manque un peu de caractère, pour s'affirmer comme l'espace central de Bouquetot. Un enfouissement des réseaux serait l'occasion de revoir l'aménagement.



Bouquetot

Plan local d'urbanisme

Décembre 2008

Philippe Avice, architecte-urbaniste

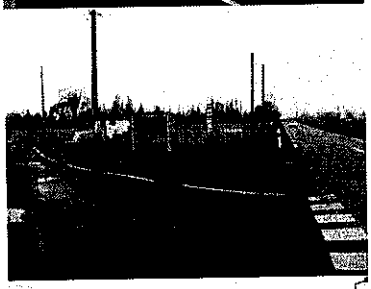
Nord

0 Echelle : 1/25 000 1 km

Voirie

- Autoroute
- Route nationale ou départementale
- Autre voie carrossable
- Chemin rural, sentier...
- Sentier de grande randonnée
- Secteur dangereux

En particulier l'accès au centre de Bouquetot depuis la RD 144 est mal indiqué (le panneau est situé en retrait ; le traitement au sol est uniforme). En ce point, l'aménagement de la RD 144 devrait marquer une séquence plus urbaine, et l'espace public décrit plus haut pourrait s'accrocher davantage à la RD 144 (ici, l'abri de bus masque la vue vers le centre du village.



Les autres espaces publics sont traités avec sobriété : il serait certainement possible de planter quelques arbres, revoir l'éclairage public pour agrémenter les lieux où sont regroupés abris de bus et panneaux d'affichage…

Enfin, l'est de l'enceinte du cimetière est constituée d'une simple palissade de ciment, alors qu'en général l'administration refuse aux particuliers l'emploi de ce matériau pour les clôtures vues depuis l'espace public… Il faudrait reconstruire un mur avec les techniques traditionnelles, ou à défaut masquer cette palissade par des plantations d'essences locales, pour redonner à l'église un cadre plus authentique.

Mode d'occupation des sols

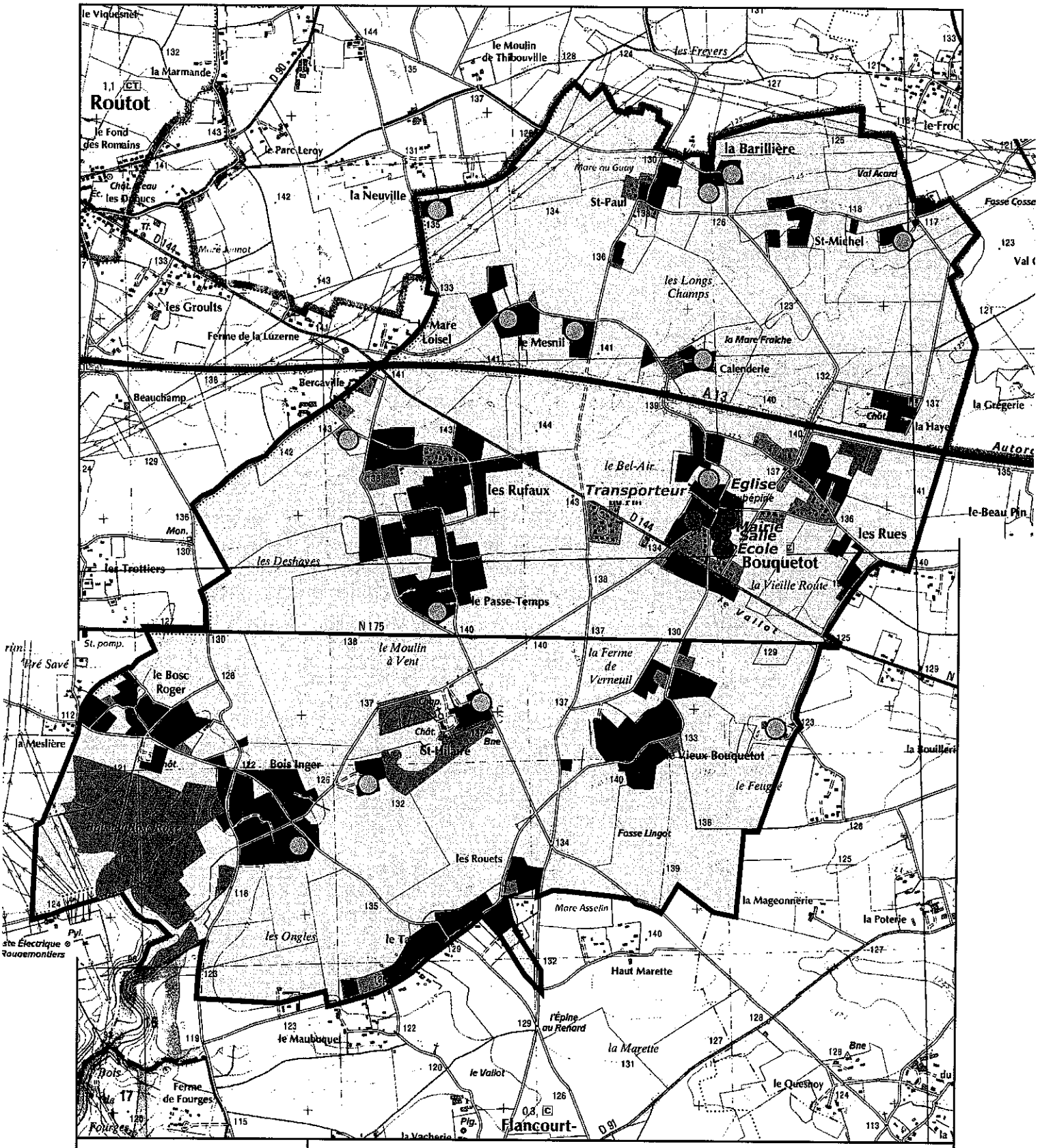
La commune se caractérise par la faible densité bâtie, alors que les hameaux occupent des surfaces importantes. L'habitat rural initialement disséminé dans la campagne s'est étoffé de constructions posées le long des toutes existantes, ces maisons étant toujours plus nombreuses, plusieurs hameaux ont fini par se rejoindre. Les hameaux géants de Rufaux, Bosc-Roger et Bois-Inger ne sont pas structurés (pas de point ou d'axe se distinguant des autres) on y perd le nord.

Pour l'instant l'urbanisation a tendance à se développer tout en longueur, sans rencontrer de limite à de développement linéaire. Or les villages fonctionnent beaucoup mieux quand ils sont moins étendus (il faut que l'on puisse aller aux équipements à pied) c'est pourquoi il faut maintenant chercher à étoffer les villages, tout en maintenant des coupures nettes entre-eux. Il faut éviter de poursuivre le développement linéaire le long des voies existantes, et en campagne se limiter à compléter les parcelles non bâties situées au sein d'ensembles déjà bâtis (les dents creuses).

A part le bourg, les deux hameaux cités précédemment peuvent être considérés comme des amorces d'urbanisation à compléter, de même que le hameau des Rues.

On peut signaler également le long de la RD 144 l'existence d'un hameau créé de toutes pièces il y a une trentaine d'années (le Moulin du Pin). La greffe n'a pas pris, on a toujours l'impression d'un lotissement de banlieue collé en pleine campagne.

Le hameau des Rues est celui qui a reçu le plus de constructions récentes. Peut-être en raison de l'existence d'un réseau de voies toutes équipées. Le résultat à Bouquetot est un méli-mélo impressionnant où toutes les époques de constructions et tous les styles se côtoient dans une même rue.



Bouquetot

Plan local d'urbanisme

Mars 2010

Philippe Avice, architecte-urbaniste

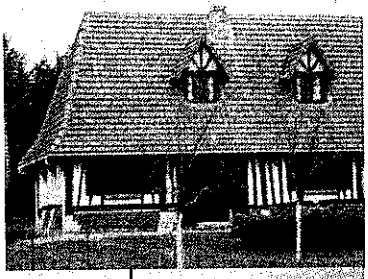
Nord

0 Echelle : 1/25 000 1 km

Mode d'occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisement
- Agriculture
- Equipement public
- Activité
- Ferme / bâtiment agricole

Caractéristiques du bâti traditionnel



La maison typique de Bouquetot est une chaumière bâtie en longueur, en rez-de-chaussée + comble. Le grenier est aménagé et éclairé par des lucarnes. Les constructions à colombages sont typiques de la région : un soubassement de pierre assez épais (1 m environ) puis une alternance de bois et de terre. Les compartiments sont irréguliers et les triangulations nombreuses. Les ouvertures du rez-de-chaussée et de l'étage ne se superposent pas forcément. Les ouvertures, plus hautes que larges, se situent en priorité sur la façade principale.
Les menuiseries sont en bois peint en marron ou sang-de-bœuf ; les ouvertures n'ont en principe pas de volets ni persiennes ; les fenêtres sont divisées en petits carreaux (au moins 16). La maison est implantée avec un retrait très important. La clôture quand elle existe est traitée de manière transparente (lisse, grillage…).

Les toitures sont élancées (la pente peut aller de 45° à 70° comme sur cette photo). Les toits ont généralement quatre pentes ou à défaut des queues-de-geai sur les pignons. Les souches de cheminées se situent au milieu de la toiture. Les débords de toitures sont importants : ils protègent la façade des intempéries.Faute de chaume, les toits sont couverts d'ardoises, ou de tuiles (éviter la tuile mécanique).

Certaines constructions, plus récentes sont en briques, tout en respectant à peu près les mêmes formes que les constructions traditionnelles. Cependant ces constructions en brique sont parfois implantées à l'alignement.

De nombreuses constructions anciennes en torchis ou à colombages sont utilisées en granges ou mêmes laissées à l'abandon.
Le PLU doit veiller à ce que leur reconversion soit possible, sans quoi ce patrimoine disparaîtra peu à peu…

Caractéristiques du bâti récent

Les constructions récentes peuvent se classer en deux catégories : celles qui essaient de suivre les formes traditionnelles, quitte à rajouter nombre détails n'existant sur les maisons anciennes de Bouquetot, et les maisons dont l'architecture est guidée par les modes en vigueur chez les pavillonneurs. L'ajout d'ornements inadaptés à la région est particulièrement néfaste à l'harmonie du village (ici les colonnettes, fronton, fenêtres arquées, sont des éléments d'inspiration méridionale).

Les constructions récentes adoptent en général des formes simple, avec des toitures à 45° et des façades aux teintes claires. Les appentis et vérandas ajoutés par la suite dénaturent souvent le bâti. Les clôtures sont réalisées sous la forme de murets bas surmontés d'un grillage n'ont pas leur place dans un cadre rural.

Les constructions récentes peuvent adopter des formes différentes. Mais les toitures devraient conserver des pentes à 45° et des façades des teintes sombres pour ne pas être trop voyantes dans ce paysage de bocage.

Equipements publics

- Mairie
- Salle des fêtes (120 places)
- Ecole ; terrain multisport, tennis
- Cimetière

Les activités

Le bourg accueille une activité économique **très faible**. Il faudrait cependant songer à développer l'emploi et les services avec le développement de l'habitat pour ne pas être simplement une commune dortoir.

- Commerces ambulants : boucher et boulanger
- Activités répertoriées : un transporteur

L'agriculture

L'agriculture est l'activité dominante dans la commune. 14 exploitants y ont leur siège d'activité. L'activité d'élevage bovins totalise au moins 650 unités gros bétail (UGB). L'activité de polyculture est également bien présente avec une prédominance pour les céréales. Toutes les exploitations identifiées sont pérennes, la plupart des sièges d'exploitation ont été mis aux normes dans les années passées.

Site	Nom	Activité	Surface agricole utile sur la commune	Epandage
La Barillière	Crombez	150 UGB	40 ha	
Le Tac	Dieppois	30 UGB + céréales		A mettre aux normes
La Mare Loisel	Dorbeaux	45 UGB	38 ha	
La Neuville	Duhamel	50 UGB + céréales	60 ha	
La Calenderie	Fréret	85 UGB	35 ha	
Saint-Hilaire	Granval	80 UGB	37 ha	
Le Mesnil	Lebailleur	Cér. bett., lin, 110 UGB	70 ha	Cahier d'épandage OK
Saint-Michel	Mesnil	60 UGB	12 ha	
Saint-Hilaire	Sohier Fabrice	20 UGB, polyculture	105 ha	
Le Bocage	Sohier Francis	10 UGB, céréales	90 ha	
Rue Denize	Sohier Frédéric	Céréales	20 ha	
La Barillière	Taupin	Céréales	94 ha	
La Laiterie	Terrier	Céréales	70 ha	
Les Feugrais	Vivien	Céréales		

Les conséquences du projet de PLU sur l'activité agricole seront bénéfiques puisque le zonage sera étudié précisément pour mettre un terme au mitage qui sévit depuis de nombreuses années dans la commune et consomme des surfaces importantes de terres agricoles.

2. Contraintes et servitudes

Synthèse du « porter à connaissance » de l'Etat

Documents d'urbanisme supérieurs

Directive territoriale d'aménagement

La commune fait partie du périmètre retenu dans la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine. Le PLU doit être compatible avec les orientations de ce document.

Schéma de cohérence territoriale (ci contre)

La commune fait partie du périmètre de schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Roumois. Le syndicat d'aménagement du Roumois (SYDAR) est chargé de gérer ce document et à ce titre cet organisme vérifiera que le projet de PLU est bien compatible avec les orientations du SCOT.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques

La commune comprend plusieurs édifices protégés au titre du code du patrimoine :

- L'église paroissiale ;
- Le château de Saint-Hilaire

Ces monuments historiques engendrent une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Servitude AC2 : protection des sites

La commune comprend un site protégé au titre du code de l'environnement :

- L'église, calvaire, cimetière vieille aubépine et ifs.

Ces éléments engendrent une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Servitude EL11 : Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations

Il est interdit d'ouvrir des accès directs depuis les terrains riverains de l'autoroute A13 vers cette voie publique.

Servitude I1 : servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression

La commune est partiellement traversée par le pipe-line Le Havre – Petit Couronne exploité par la société Shell. Les canalisations souterraines publiques de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

Servitude I1b : servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (TRAPIL)

La commune est partiellement traversée par les pipelines Le Havre – Paris n°1, n°2 et n°3, tronçon Port-Jérôme, Petit-Couronne – Gennevilliers exploité par la société Trapil.
Les canalisations souterraines publiques de transport pétrolier passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

Servitude I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Liste des lignes et postes électriques à haute tension recensées sur la commune :

- Rougemontiers – Barnabos(2 x 400 000 V)
- Rougemontiers - La Dronnière (225 000 V)
- Rougemontiers – Coquainville (225 000 V)
- Rougemontiers - Grand-Couronne (225 000 V)
- Rougemontiers - Cléon (225 000 V)
- Rougemontiers – Port-Jérôme (Esso Standard) (225 000 V)
- Rougemontiers - Vaulapière (2 x 225 000 V)
- Ligne aérienne Rougemontiers (225 000 V) pylône ,°28 hors tension

Ces lignes à haute tension génèrent des zones de servitudes de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux service de RTE pour avis. Pour les autres lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Les canalisations publiques de téléphone passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

Contraintes

Routes à grande circulation (Code de l'urbanisme, art. L.111-1-4)

Afin que les surfaces à urbaniser présentent une qualité satisfaisante aux abords des axes à grande circulation, l'article L 111.1.4 interdit de construire dans une bande de 75 ou 100 m par rapport à l'axe des voies en question. Dans le cas de la commune : ce retrait serait de 75 m par rapport à l'axe de la RD175 et de 100 m par rapport à l'axe de l'A13.
Toutefois une étude spécifique portant sur les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages pourrait permettre d'envisager un recul moindre.

Voie bruyante

Deux infrastructures sont répertoriées comme infrastructures de transport générant des nuisances sonores :

- l'autoroute A13 est classée en catégorie 1, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales pour les habitations situées à moins de 300 mètres du bord de la route ;
- la route nationale 175 est classée en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route.

Cavités souterraines

Le sous sol de la commune comporte de nombreuses cavités souterrains qui représentent un danger réel pour la sécurité des biens et des personnes. Les services de l'Etat tiennent à jour un inventaires des cavités avérées, ou supposés, et des mouvements de terrain observés ou archivés. La localisation sur les cartes est parfois imprécises aussi il est important de toujours vérifier sur le terrain les indices qui permettent de supposer la présence d'une cavité souterraine.

Pour les marnières dont la présence est certaine, le risque est traduit par la détermination d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la profondeur et la plus grande galerie observée dans la commune ou à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour rappel, ce rayon est de 80 mètres dans la commune. Les constructions ne seront éventuellement autorisées que si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité soit par comblement de la marnière. Le périmètre de risque pourra alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision du plan local d'urbanisme.

Pour les indices pour lesquels la présence d'une cavité souterraine n'est pas certaine, ceux-ci sont reportés dans un document annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr averti de ces informations et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Patrimoine

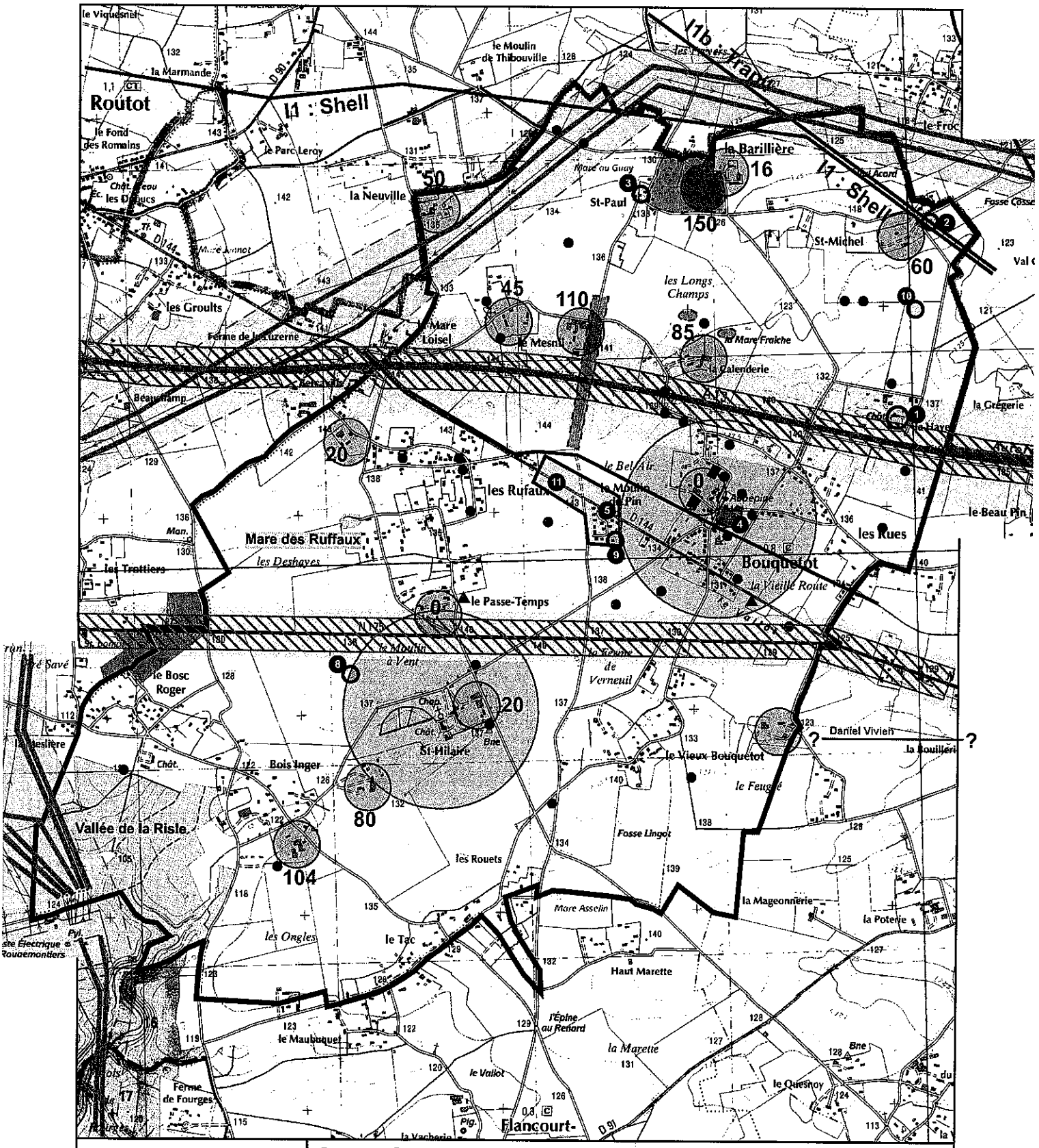
Archéologie[2]

Le sous-sol de la commune est particulièrement riche en vestiges : en particulier le nord du territoire où se situent des habitats principalement gallo-romains et un fanum qui vient d'être mis au jour. Pas moins de 11 sites sont recensés, dont la plupart sont localisé avec une bonne précision.

Repère	*Nom du site*	*Vestiges*	*Epoque*
1.	*La Haye*	*Manoir*	*Moyen-Age*
2.	*La Haye*	*Eglise Saint-Michel*	*Moyen-Age*
3.	*La Haye*	*Eglise Saint-Paul*	*Moyen-Age*
4.	*?*	*Eglise Saint-Philibert*	*Moyen-Age*
5.	*Le Moulin du Pin*	*Cimetière*	*Haut moyen-Age*
6.	*Le Vieux Bouquetot*	*Eglise*	*Moyen-Age*
7.	*Le Moulin de Fréville*	*Cimetière des Huguenots*	*Moderne*
8.	*Le Moulin de Fréville*	*Moulin à vent*	*Moderne*
9.	*Le Moulin du Pin*	*Moulin à vent*	*Moderne*
10.	*Le Moulin de La Haye*	*Moulin à vent*	*Moderne*
11.	*Le Moulin du Pin*	*Occupation*	*Gallo-romain*

Un développement de l'urbanisme pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

[2] « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Haute-Normandie par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »



Bouquetot

Plan local d'urbanisme

Mars 2010

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Nord

0 Echelle : 1/25 000 1 km

Contraintes et servitudes d'utilité publique

- AC1 : monument historique inscrit
- AC2 : site classé
- EL11 : servitude relative aux voies express
- I1 : servitude hydrocarbures liquides
- I1b : servitude exploitation pipe-line
- I4 : servitude canalisations électriques
- p.m. PT3 : communications téléphoniques et télégraphiques
- Projet de protection du forage d'eau potable
- L111.1.4 : abords des voies à grande circulation
- Zones de nuisances sonores
- Présomption de cavités souterraines (effondrement d'origine indéterminée ; mention localisation approximative et recensement non exhaustif ; zone contenant une mention recensée dans les archives sans indication précise de sa situation)
- ZNIEFF
- Site archéologique (et repère)
- 20 Siège d'exploitation agricole et nombre approximatif de bovins
- p.m. Terrains d'épandage
- Parcelles INAO

ZNIEFF[1] de type 2 : la vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer et la forêt de Montfort

Il s'agit d'une vallée riche en milieux (marais, cours d'eau, prairies, prairies humides, mégaphorbiaies, roselières forêt, mares...). Elle joue un rôle fonctionnel primordiale. C'est un élément de diversité régional et une zone refuge pour la faune et la flore. De plus, elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques (zone humide) et de protection contre l'érosion (forêt de Montfort). Ce site abrite de nombreuses espèces rares ou protégées. Signalons plus particulièrement la nidification du pic noir à Saint-Philibert-sur-Risle.

ZNIEFF de type 1 de deuxième génération : la mare des Ruffaux

Cette mare, la plus vaste de la commune doit être protégée en raison du milieu naturel riche qu'elle abrite, tant au niveau de la faune que de la flore. De plus amples renseignements sont disponibles sur le site internet www.haute-normandie.ecologie.gouv.fr

Ressource en eau

Le territoire communal est concerné par un projet de périmètre de protection de point d'eau potable identifiés par un hydrogéologue. Une déclaration d'utilité publique est à prévoir, elle devrait instaurer une servitude d'utilité publique pour la protection des ressources en eau potable et interdire les constructions nouvelles sur ces terrains.

Agriculture

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

14 exploitations sont recensés, dont 14 professionnelles.

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés[3] : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement.
En vue de préserver les espaces agricoles, il faudra éviter de proposer des terrains constructibles dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

Champs d'épandage

Les champs d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs).

Appellation d'origine contrôlée

L'appellation d'origine contrôlée « calvados et pommeau de Normandie » concerne deux parcelles situées dans le bourg : ZA174 et ZL142.

[1] Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
[3] Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées

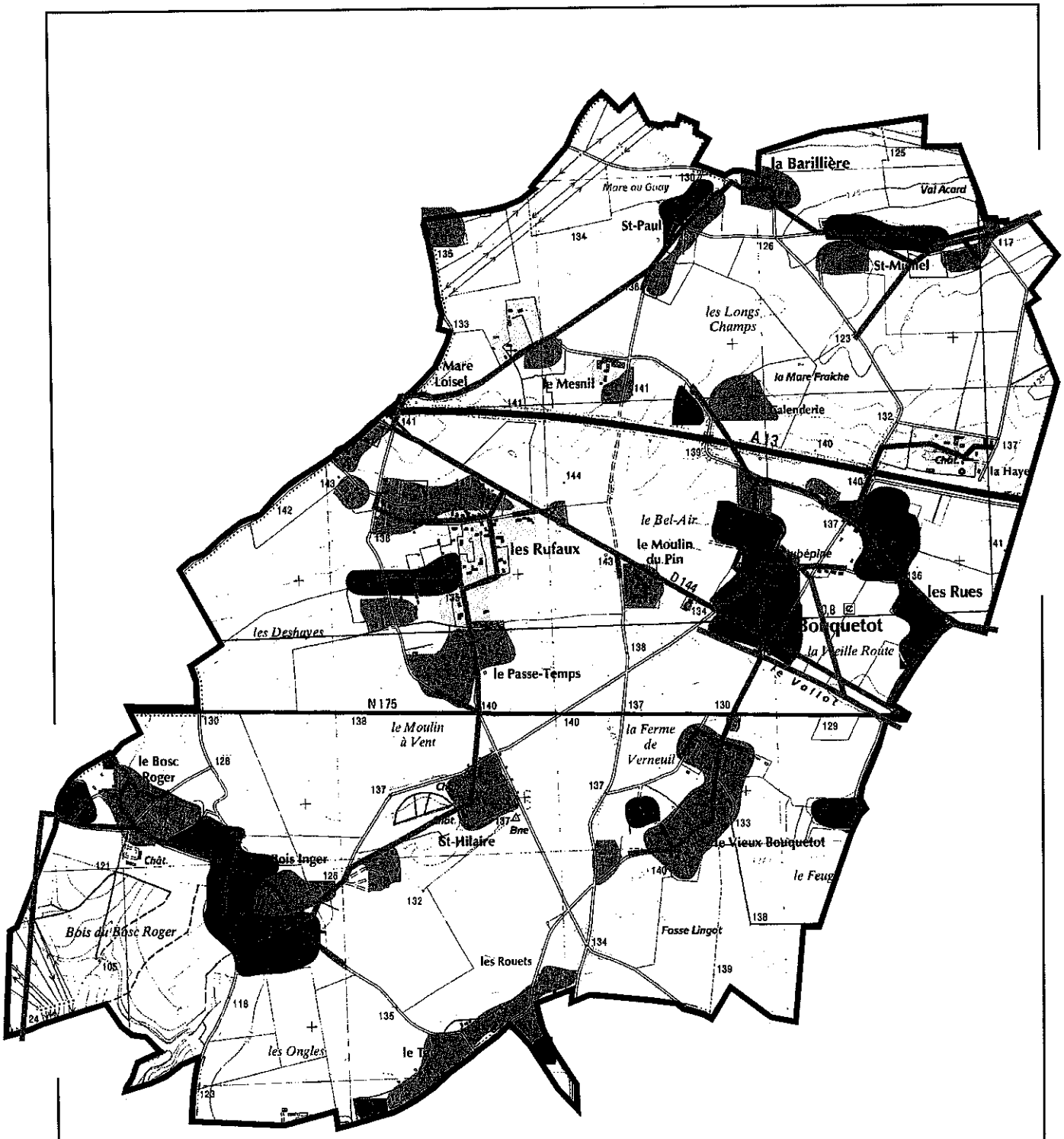
Réseaux et l'assainissement

Adduction d'eau potable
(voir dossier annexe)

Assainissement des eaux usées
L'étude d'assainissement a été réalisée. L'étude d'aptitude des sols montre des sols de qualité variable où est recommandé tantôt la filière classique par épandage souterrain à faible profondeur, tantôt la filière de substitution avec filtre à sable et rejet dans le fossé (notamment pour le bourg).

Mais l'option retenue par le conseil municipal (20/10/2000) est l'assainissement individuel sur toute la commune. En effet, en l'absence d'un exutoire naturel, il est difficile d'envisager une solution collective au problème d'assainissement.

Réseau hydraulique agricole
La communauté de communes a mis en œuvre un réseau hydraulique destiné à drainer les eaux pluviales le long des lignes de points bas. Cet équipement doit être complété par des bassins de rétention destinés à prévenir les inondations en aval en cas de forte pluie.



Bouquetot

Plan local d'urbanisme

Décembre 2008

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Nord

0 Echelle : 1/25 000 1 km

Réseaux et assainissement

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

- *Traitement par épandage souterrain*
- *Retour à la parcelle pour diagnostic définitif*
- *Traitement dans un lit filtrant drainé avec rejet dans un exutoire existant ou à créer. Contrôle sanitaire de la qualité des eaux superficielles*

Réseaux

- *Adduction d'eau potable*
- *Réseau hydraulique agricole*

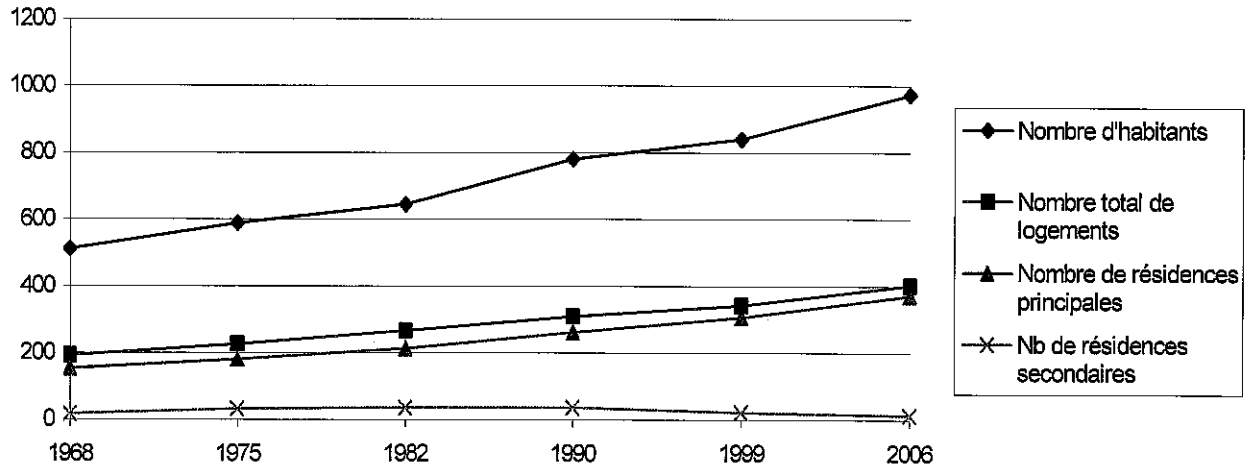
3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l'Insee et des autres documents disponibles (évaluations de la commune pour les chiffres de 2003) permettent de dégager des éléments de prospective, et d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

Population

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	**513**	**589**	**645**	**781**	**840**	**974**
Nombre total de logements	**194**	**227**	**268**	**311**	**343**	**403**
Nombre de résidences principales	154	181	214	263	307	372
Nb de résidences secondaires	19	33	36	37	23	14
Nb log. Vacants	21	13	18	11	13	17
Nb. d'hab / résidence pp.	3,3	3,3	3,0	3,0	2,7	2,6



L'évolution démographique est dynamique, (la population a doublé depuis 1968).

La croissance est encore plus forte depuis 1999.

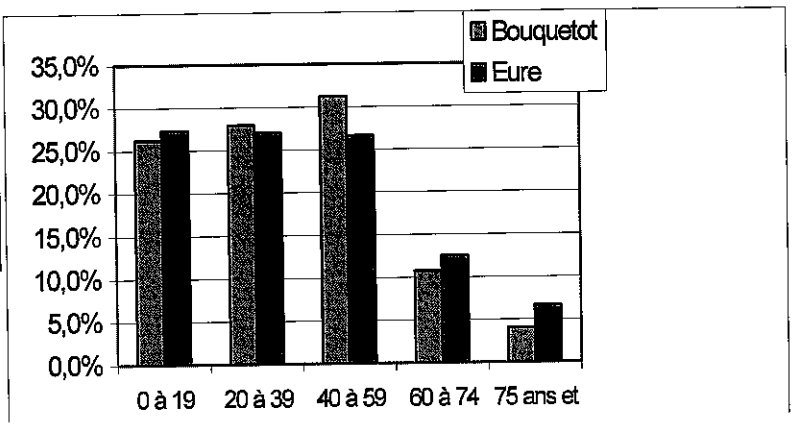
Ainsi la commune est revenue pratiquement à son niveau de population le plus élevé (vers 1100 habitants en 1846).

Si le nombre d'habitant par résidence principale a chuté, il reste élevé et traduit une population jeune.

Le recensement de l'INSEE de janvier 2006 estime la population municipale à 974 habitants.

Structure de la population par âge

tranche d'âge	Bouquetot	Eure
0 à 19 ans	26,2%	27,3%
20 à 39 ans	27,9%	27,0%
40 à 59 ans	31,2%	26,6%
60 à 74 ans	10,7%	12,5%
75 ans et plus	4,0%	6,6%
totaux	100%	100%

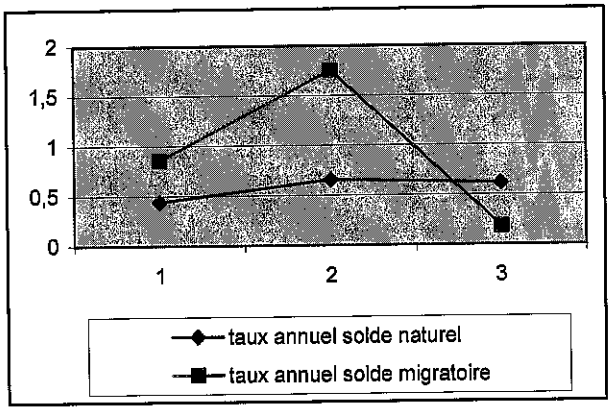


Il ressort de ce table que la population de Bouquetot se distingue de celle du département en deux points particuliers :

- la classe des 20 à 59 ans est largement supérieure à la moyenne départementale. Cette sur-représentation plutôt rare en zone rurale montre que Bouquetot est une commune « dortoir » où la majeure partie des habitants est en âge de travailler.
- La classe des plus de 60 ans est nettement inférieure à la moyenne. Mais compte tenu de la sur-représentation des 40-59 ans, on peut s'attendre à un vieillissement de la population dans les décennies prochaines.

Solde naturel et migratoire

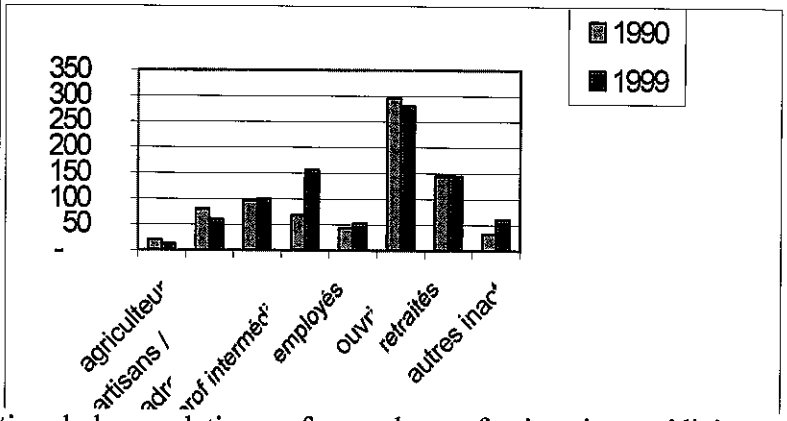
	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999
Naissances	51	71	83
Décès	32	34	38
Variation de population	56	136	59
taux de natalité (0/00)	11,83	12,63	11,42
taux de mortalité (0/00)	7,43	6,05	5,23
taux annuel solde naturel	0,44	0,66	0,62
taux annuel solde migratoire	0,86	1,76	0,19
taux de variation annuel	1,3	2,42	0,81



Entre 1982 et 1990, la population a connu une croissance très importante (beaucoup de naissances). Les soldes naturels et migratoires sont tous deux positifs. Entre 1990 et 1999, le solde naturel a chuté. Mais, avec la reprise de la construction à un rythme élevé apporte de nouveau une population en âge de procréer, et la tendance semble s'être de nouveau inversée, sans que des chiffres soient disponibles.

Catégories socioprofessionnelles

CSP	1990	1999
agriculteur	20	12
artisans / comm	80	60
cadres / prof intel	96	100
prof intermédiare	68	156
employés	44	52
ouvriers	296	280
retraités	144	144
autres inact	32	60
total	780	864



Le tableau ci-dessus montre une nette évolution de la population en faveur des professions intermédiaires et en défaveur des agriculteurs et des ouvriers. Ce phénomène confirme la situation de Bouquetot en commune dortoir où les emplois de services sont quasi inexistants.

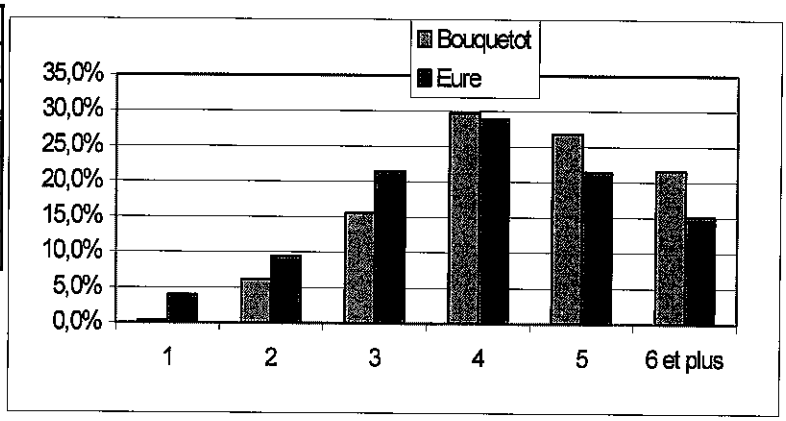
Logement

Au recensement de 1999, la commune comptait 343 logements, dont 307 résidences principales. Selon les élus, il y a eu 55 constructions depuis le recensement, ce qui porterait le nombre total de résidences principales à 362.

Caractéristiques des logements

Le parc de Bouquetot se compose essentiellement de logements de grande taille. Si l'on compare à la structure du parc départemental, on constate que le nombre de studio est quasi nul.

nombre pièces	Bouquetot	Eure
1	0,3%	3,9%
2	6,1%	9,4%
3	15,5%	21,4%
4	29,7%	28,8%
5	26,8%	21,4%
6 et plus	22%	15%

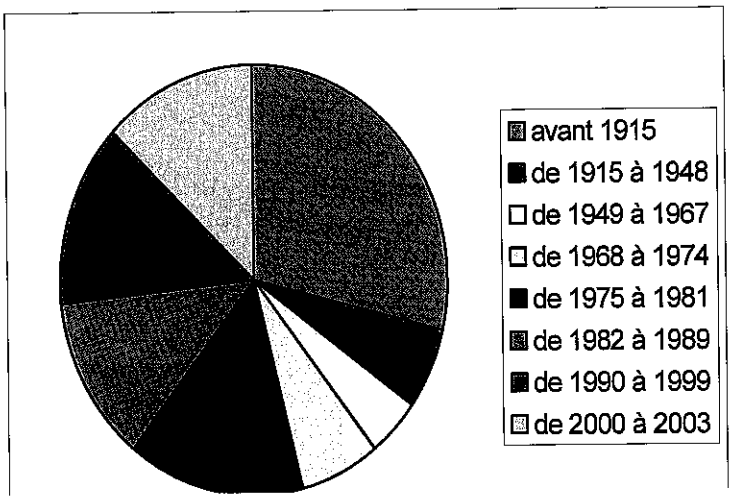


Age du parc de logements

De manière générale, le parc est récent. Le nombre de constructions réalisées depuis 1990 équivaut pratiquement au nombre de logements traditionnels (construits avant 1915). Autant dire que le cadre bâti rural est aujourd'hui totalement marginal.

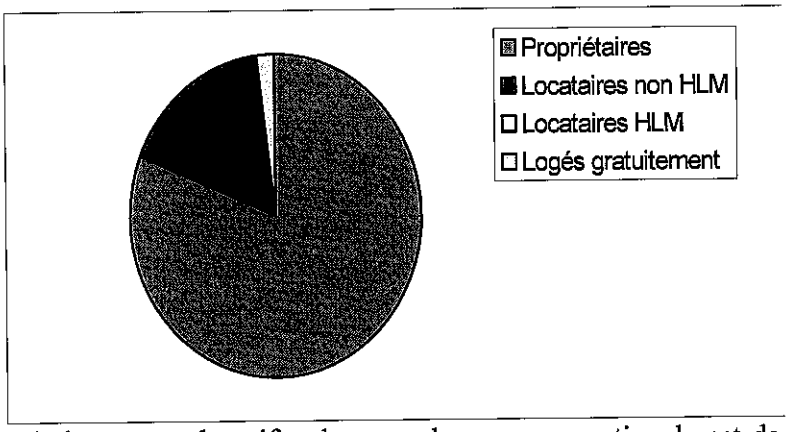
Nombre de logements par époque d'achèvement

avant 1915	113
de 1915 à 1948	25
de 1949 à 1967	17
de 1968 à 1974	26
de 1975 à 1981	58
de 1982 à 1989	49
de 1990 à 1999	55
de 2000 à 2003	50



Statut des habitant

Propriétaires	81,1%
Locataires non HLM	16,6%
Locataires HLM	0,3%
Logés gratuitement	2,0%
	100,0%



La commune ne possède que 16,6 % de logements locatifs, alors que la moyenne nationale est de 45 %. Ceci indique un déséquilibre démographique, où seule la population capable d'acquérir une maison est admise à habiter à Bouquetot. Que deviennent les jeunes en âge de décohabiter ? Ils sont certainement contraints à quitter la commune, bon gré-mal gré. Il en va de même pour les familles monoparentales, les personnes âgées qui ne souhaitent plus entretenir une maison très grande sur un terrain très vaste…

Rythme de construction

Le nombre de logements construits entre 1999 et 2006 est de 59, soit un rythme de 7,4 constructions par an, y compris les logements créés dans du bâti existant (changement d'affectation).

	###	###	###	###	###	###	###	###	totaux	moyenne
Logements neufs	8	9	8	7	10	4	5	4	55	**6,9**
Logements créés dans le bâti ancien	1	0	0	0	1	2	0	0	4	**0,5**
totaux	**9**	**9**	**8**	**7**	**11**	**6**	**5**	**4**	**59**	**7,4**

Estimation du point-mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il faut de construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir ma population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 2,5 soit 25 logement sur 10 ans.

Conclusion

Bouquetot ne possède que très peu de logements locatifs et aucun logement social, ce qui implique un déséquilibre démographique. Le nombre d'enfants scolarisés dépend en grande partie du nombre de jeunes couples qui parviennent à construire sur la commune. C'est cette stratégie qui a été choisie jusque à aujourd'hui.
Mais une croissance démographique accélérée finira par poser d'autres problèmes à terme, avec le vieillissement de la population qui pourra s'avérer important ; alors la demande de nouveaux équipements (animation, résidences médicalisées ou activités) sera sensible.

La croissance de la commune est trop rapide, et axé uniquement sur la construction individuelle. Il faut maîtriser cette croissance et varier l'offre de logements, car poursuivre la tendance actuelle conduirait à accentuer le déséquilibre, et à consommer toujours plus de terrain.

Emploi

Au recensement de 1999, la commune comptait 399 habitants ayant un emploi. Environ 56 de ces habitants travaillaient sur la commune (env. 14 %). Les autres travaillaient à 35 % dans le même département, et en majorité (50,1 %) dans des départements différents. Aucun actif n'est recensé dans la même aire urbaine. Il faut dire que la situation géographique de Bouquetot, traversée par l'A13 favorise les déplacements sur de grandes distances. Naturellement, le moyen de locomotion favori est la voiture, seulement 2,3 % des actifs utilisaient les transports en commun pour se rendre au travail (et 2,8 % les deux-roues).

Points particuliers

Bouquetot est une commune dortoir, ses habitants font des déplacements importants pour se rendre au travail. Il faudrait veiller à préserver les activités existantes, et pourquoi pas offrir davantage de possibilités pour le développement de l'emploi sur la commune.

Perspectives d'évolution

L'évolution démographique de la commune dépendra essentiellement du nombre de nouveaux logements qui seront créés. Le phénomène de « desserrement des ménages » qui a pour effet de réduire le nombre d'habitants par logement au fil du temps ne peut être enrayé que par un apport de population nouvelle dans de nouveaux logements.

Pour conserver sa croissance démographique, la commune devra favoriser la création de nouveaux logements, mais pas seulement à destination des accédants à la propriété, car la proportion de propriétaires est déjà très importante. Il faut toujours garder des logements locatifs qui permettent d'accueillir les jeunes décohabitants ; des personnes âgées, des familles monoparentales etc. qui souhaitent pouvoir rester dans la commune sans pour autant devoir accéder à la propriété.

4. Le projet communal

Les objectifs de la municipalité

La commune a connu un développement très important depuis les années 1970. Ce développement s'est fait spontanément, au gré des opportunités foncières, sans aucune vision à long terme ou de plan directeur d'aménagement. Ce développement anarchique entraîne de multiples dysfonctionnements et la commune souhaite désormais maîtriser son développement urbain, corriger les erreurs du passé. Le PLU permettra de disposer d'un projet de développement durable, et d'outils permettant une gestion rationnelle des zones à urbaniser.

Orientations générales

Les grands principes qu'a fixé la municipalité sont les suivants :

- **Préserver le patrimoine et valoriser le cadre de vie**
- Développer le pôle de centralité du bourg
- Mieux maîtriser les évolutions démographiques
- Poursuivre le développement modéré des hameaux
- Améliorer les liaisons inter-quartiers et développer les liaisons douces
- Favoriser l'activité agricole

Ces thèmes sont développés dans le PADD. Ce document insiste notamment sur l'importance de privilégier le développement du bourg. Le développement des hameaux sera modéré, de préférence en recherchant des terrains libres au cœur des zones déjà bâties.

Évaluation des besoins

Pour l'an 2020 la poursuite du rythme actuel de construction souhaité par la municipalité amènerait à recevoir environ 7 logement neuf par an. Il est prévu de poursuivre la croissance à un rythme moindre.

Estimations des besoins en logement sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements	
Croissance souhaitée sur 10 ans	60 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	24 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	26 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	**50** log.
Estimation des besoins en superficies constructibles	
Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 000 m²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	50 000 m²
Taux de rétention foncière	50 %
Superficie supplémentaire à prévoir	25 000 m²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	10 000 m²
Estimation des besoins en terrains constructibles	**85 000** m²

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **50** logements au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **60** habitants.

A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le point-mort) est estimé à **2,5** logement par an, soit **26** logements au cours des 10 prochaines années, au regard de l'évolution récente sur la commune.

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **50** logements.

La taille minimale d'une parcelle à bâtir observée dans le secteur est de **1000 m²**.

Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 10 ans envisagées pour l'échéance de la carte communale, le taux de rétention foncière est fixé arbitrairement à **50 %**.

Enfin, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à **20%** est réservé pour intégrer la nécessaire création d'équipements, d'espaces publics et de voiries.

Pour répondre aux objectifs souhaités par la municipalité il faut pouvoir offrir environ **8 à 9 hectares** de terrains urbanisables au cours des 10 prochaines années.

Le bourg

Le parti d'aménagement du bourg est d'urbaniser en priorité les vastes terrains libres les plus proches du bourg. A plus long terme de du Moulin du Pin pourrait lui aussi se trouver relié au bourg par l'extension de l'urbanisation.

Un vaste emplacement réservé est instauré sur les terrains jouxtant le cimetière, l'église et l'école afin de préserver la possibilité de créer de nouveaux équipements au cœur du village.

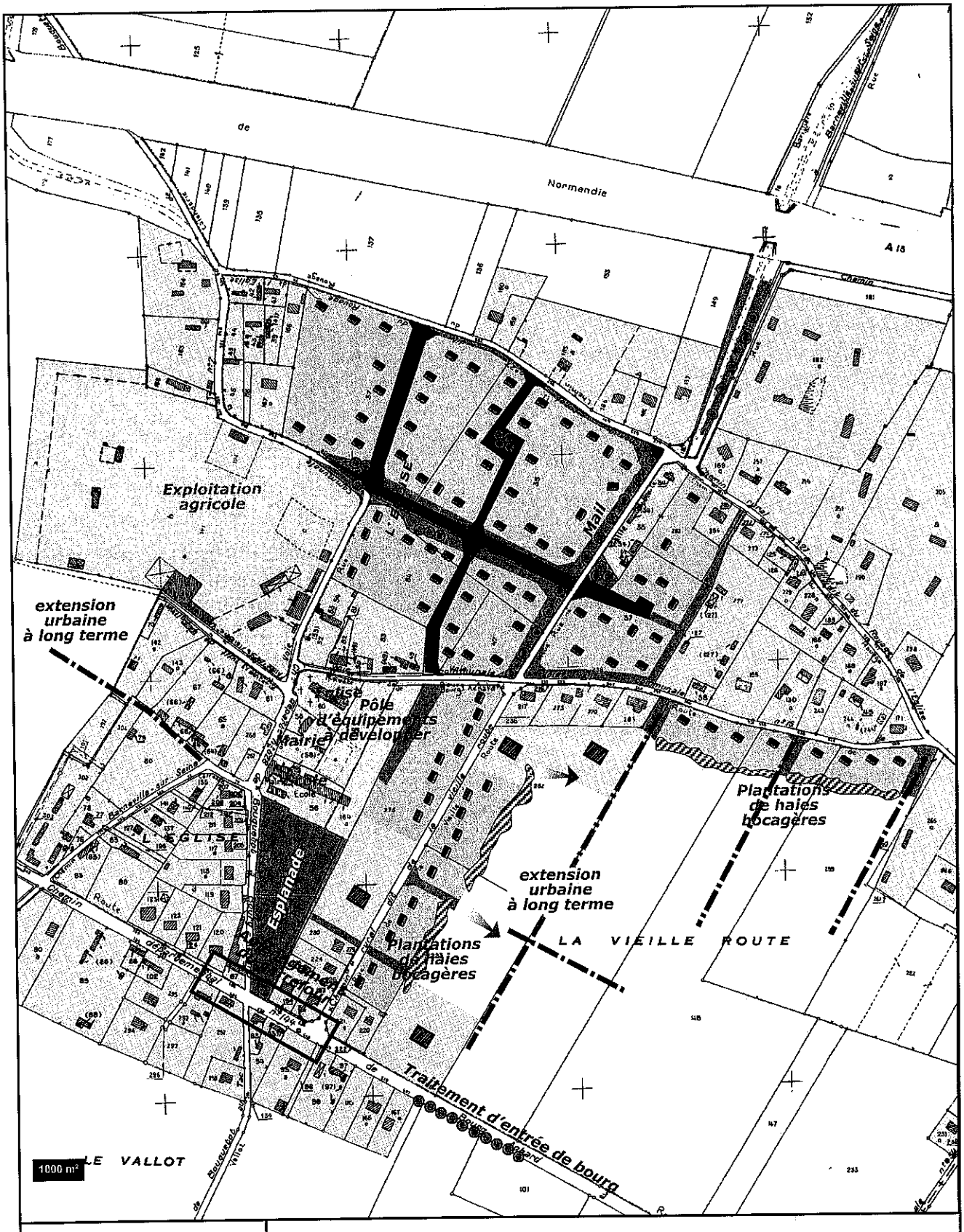
Certains chemins devront être élargis, et des rues devront être créées pour desservire les nouvelles zones d'habitat ; les orientations d'aménagement préciseront comment les espaces publics doivent être aménagés. Il faudra éviter les voies en impasse et privilégier l'orientation des voies et du parcellaire en cohérence avec le parcellaire agricole.

La ferme du bourg reste en zone agricole et les terrains attenants à la ferme sont classés en zone agricole.

En revanche les terrains situés entre le bourg et les Ruffaux et la RN 175 seront protégés intégralement, de manière à éviter la construction de bâtiments agricoles dans ce secteur essentiel pour la qualité du paysage de la commune et pour son développement à très long terme.

Les Ruffaux

Ce hameau est maintenant plus vaste que le bourg de Bouquetot. Ce hameau ne doit plus connaître de croissance importante : seuls les terrains situés en « dent creuse » pourront être urbanisés. Toutefois les règles d'urbanisme doivent permettre d'y implanter librement des commerces ou des activités non nuisantes si le cas se présente.



Bouquetot

Plan local d'urbanisme

Mars 2010

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Nord

0 Echelle : 1/5 000 200 m

Schéma d'aménagement à long terme / le bourg

- Habitat existant
- Activité existante
- Equipement existant
- Terrains constructibles
- Réserves pour espaces ou équipements publics
- Urbanisation à long terme
- Ecran végétal à créer
- Espace public à créer court terme / long terme
- Extensions ultérieures
- Exemple d'implantation de construction

Les autres hameaux (Saint-Paul, Bosc-Roger, Bois-Inger, Le Tac, Vieux-Bouquetot, La Vieille-Route...)

Ces hameaux ont connu une croissance très importante. Les infrastructures routières notamment ne sont pas adaptées et un développement supplémentaire n'est pas souhaitable. L'offre de terrains à bâtir dans ces hameaux doit se limiter aux parcelles libres incluses au sein de la partie urbanisée.

Retrouver des liaisons piétonnes

Le remembrement a fait disparaître les chemins de campagne : En instaurant des emplacements réservés sur ceux-ci, la commune devient prioritaire pour acquérir les portions de terrain concernés et pourra peu à peu reconquérir les chemins et les ouvrir à la circulation des piétons. Les liaisons les plus importantes à retrouver sont entre les Ruffaux (hameau très peuplé) et le bourg (où se trouve l'école).

La protection du patrimoine

Protection d'éléments de paysage

Pour protéger le paysage, la commune a identifié des éléments à protéger. Il s'agit le plus souvent de **constructions anciennes**, à colombage ou en terre. Ces constructions sont parfois menacées, y compris dans les zones déjà urbanisées). Il s'agit aussi des **mares**, et des **parcs des châteaux**.

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage protégés **sont soumis à autorisation préalable**. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune.

Cette protection est instaurée en vertu de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles à protéger

Les secteurs à protéger sont en priorité les terrains correspondant à la ZNIEFF, les abords du bourg (paysage), et au parc du château de Saint-Hilaire.

Les espaces boisés classés

Les éléments boisés les plus significatifs de la commune sont identifiés sur le plan de zonage et doivent être préservés. Il s'agit en particulier des éléments suivants

- les parties boisées des parcs des châteaux des Hayes, de Saint-Hilaire et Bosc-Roger ;
- d'une haie située de part de d'autre de l'avenue du Carrosse (entre le bourg et le château Saint-Hilaire) : cette haie se trouve sur un point haut, elle est nettement visible depuis la RD 175 en venant de Bourg-Achard.
- D'un petit bois situé entre l'autoroute et le bourg, qui joue un rôle d'écran au moins visuel entre l'autoroute et les habitations.

La protection des espaces boisés classés est instaurée en vertu des l'articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes. La commune devra donc engager des investissements visant :

- à desservir les parcelles à bâtir par des voiries et des réseaux nouveaux ;
- à acquérir des terrains à aménager et se constituer un patrimoine de réserves foncières ;
- à inciter les constructeurs à investir tout en veillant à aménager des terrains par petites unités pour ne pas déstabiliser brutalement la structure urbaine et sociale de la commune.

Certains outils peuvent être mis en place en accompagnement de la carte communale :

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption peut être institué au bénéfice de la commune sur toutes les zones U et AU, ou simplement sur des terrains ou des portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant notamment par la suite la desserte des zones constructibles.

Cession gratuite de terrains

Au moment d'une demande de permis de construire, la commune peut exiger la cession gratuite de terrains en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création de voies publiques, et à condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée, et à condition également que cette demande s'appuie sur un projet précis.

La zone d'aménagement différé (ZAD)

Une zone d'aménagement différé peut être créée, par décision du préfet, sur proposition de la commune. Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert. Il peut être exercé pendant une période de quatorze ans.

Taxe communale sur les plus-values immobilières[4]

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une **taxe** forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme dans une zone constructible.

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France.

La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant [...].

[4] Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, **majorer la taxe foncière** des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme dans une zone constructible. La recette revient à la commune.

Participation pour voirie et réseaux (PVR)

Il s'agit d'une taxe assise sur la longueur de voirie aménagée et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Ce système permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en réalisant des travaux de voirie, de réseaux. Mais les frais avancés par la commune sont remboursés en partie par les contribuables qui en ont tiré bénéfice en voyant leur terrain devenu constructible. Son taux est fixé par le conseil municipal.

Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

Taxe locale d'équipement (TLE)

Il s'agit d'une taxe assise sur la surface hors œuvre nette et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Cette taxe permet de financer des aménagements de voirie, de réseaux, etc. Son taux est fixé par le conseil municipal.

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie[5]

L'intervention de l'EPF Normandie peut être sollicitée dès lors que l'aménagement envisagé correspond à l'un des objectifs suivants : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'Établissement Public sont concédées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

[5] EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / www.epbs.fr

Le zonage du PLU et la vocation des zones

Les zones et secteurs prévus pour le PLU de Bouquetot sont les suivants :

Les zones urbaines

- La zone **U** concerne la zone déjà bâtie du bourg. L'habitat et les activités non nuisantes y sont admis.

Les zones à urbaniser

- Le secteur **1AU** est urbanisable immédiatement, en respectant les orientations d'aménagement.
- La zone **2AU** est une réserve foncière qui pourra être rendue constructible après élaboration d'une orientation d'aménagement et modification du PLU.

La zone agricole

- La zone **A** est vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Dans cette zone, la construction de bâtiments agricoles est permise.
- Le secteur **Aa** est une zone agricole où il n'est pas permis de construire de nouveaux bâtiments agricoles.
- Certains bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet par l'exploitation agricole. Les bâtiments concernés doivent être repérés au plan de zonage.

Les zones naturelles

- La zone **N** est une zone de protection des sites et des paysages. L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages. La construction de bâtiments est interdite.
- Le secteur **Nb** comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipées, sous forme de bâti isolé, appelées à conserver un caractère rural. Seules les annexes et extensions du bâti existant sont autorisées.
- Le secteur **Nh** comprend des zones de hameau, situées à l'écart des espaces urbanisés mais où une densification est possible sur des terrains libres situés au milieu de terrains déjà urbanisés.

Cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Toutefois, les annexes et extensions pourront éventuellement y être autorisées.

Les emplacements réservés

Sur le plan de zonage peuvent également figurer entre autres les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts... Il est interdit de construire sur ces emprises et la collectivité est prioritaire pour acquérir les terrains repérés sur le plan de zonage.

Patrimoine à préserver

Les bâtiments anciens repérés au plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

Le règlement

Le règlement du PLU sera un document très simple à utiliser et à interpréter. Toutefois quelques règles méritent d'être justifiées ou éclaircies afin de lever toute ambiguïté :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations interdites par le PLU. Certaines occupations peuvent également être interdites par d'autres réglementations. Par défaut, ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations qui ne peuvent être autorisés que sous certaines conditions. Par exemple, dans les zones AU toutes les constructions doivent également respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement.

Article 3 : Accès et voirie

Dans cet article, des généralités concernant la bonne desserte des terrains situés en zone U ou AU sont rappelés. Pour les zones A et N, il n'est pas nécessaire d'imposer de telles restrictions car les bâtiments qui peuvent y être autorisés doivent répondre à un grand nombre de caractéristiques techniques ou fonctionnelles qui limiteront forcément leur nombre et leur impact sur la trame des voiries.

Article 4 : Desserte par les réseaux

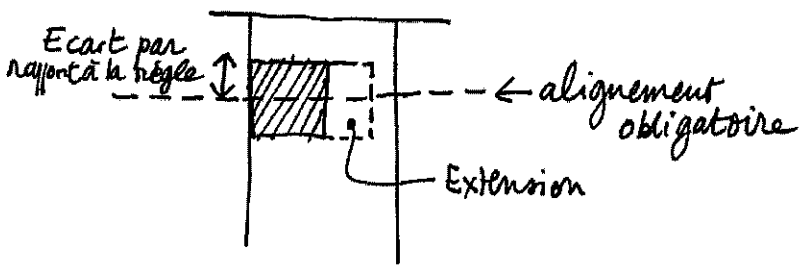
Dans cet article, il est rappelé que les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas permis d'imposer une superficie minimale des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

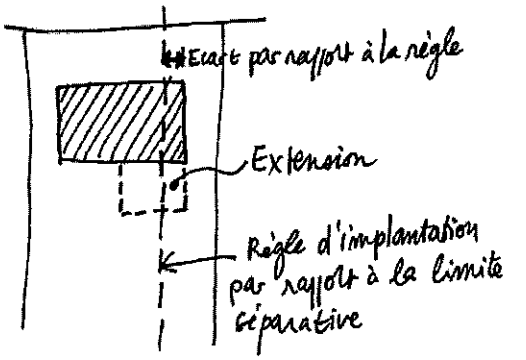
Cet article doit obligatoirement être renseigné. La règle choisie est volontairement très souple. Pour ce qui concerne les extensions, les règles d'alignement ne s'appliquent pas dans la mesure où il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle : en clair on pourra faire des extensions alignés avec le bâti existant, même si le PLU prévoit une autre implantation.



Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cet article doit obligatoirement être renseigné. Là aussi les règles ont été simplifiées, il n'y a plus de référence à la hauteur du bâti, qui était source de nombreux malentendus. Là encore, pour ce qui concerne les extensions, les règles d'alignement ne s'appliquent pas dans la mesure où il n'y a pas aggravation de

l'écart par rapport à la règle : en clair on pourra faire des extensions alignés avec le bâti existant, même si le PLU prévoit une autre implantation.



Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale est de 3 mètres entre deux constructions sur une même propriété pour éviter des densités trop élevées.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne sont renseignées que pour les zones AU, le but étant d'éviter une trop grande densité dans ces zones.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones d'habitat, la hauteur maximale est fixée à 8 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage, ce qui permet de réaliser une maison avec un étage droit et des combles aménagées.
Dans les zones A, il n'y a pas de limite sachant que la hauteur des bâtiments répond à des impératifs techniques.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article a été rédigé de manière à favoriser la construction de logements ayant une volumétrie traditionnelle. Par exemple la pente des toitures doit être au minimum de 45°, ce qui élimine les maisons à toiture terrasse, les matériaux de toiture devront être similaire aux techniques traditionnelles.

Article 12 : Stationnement

Les dispositions de cet article assurent que le stationnement sera assuré en dehors de l'espace public.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article concerne principalement les zones AU (à urbaniser) : les haies à créer doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : argousier, noisetier, prunellier, saule, troène, charme, orme, hêtre, aubépine, houx, if, etc.).
Dans les autres zones, il est précisé que les éléments remarquables du paysage doivent être préservés (mares, constructions anciennes…)

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La notion coefficient d'occupation du sol (n'est pas utilisée car il s'agit d'une commune rurale, où la taille des parcelles peut être très variable. »

Les orientations d'aménagement

Chacune des zones à urbaniser à court terme fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui comporte des indications schématiques. Celles-ci s'imposent aux projets d'aménagement sur les terrains concernées. Les orientations d'aménagement sont opposables, c'est-à-dire que tout aménagement ou construction qui sera fait dans les zones concernées devra respecter les indications, et ne jamais compromettre la réalisation de ce projet à long terme.

Le bourg

L'orientation d'aménagement concernant les zones à urbaniser à court terme dans ce secteur insiste sur les points suivants :

- Implantation schématique des voies à créer,
- Cheminements piétons à créer,
- Haies ou plantations à créer sur les franges urbaines,
- Les possibilités d'extension à très long terme qu'il faut préserver dès maintenant.

Le plan annexe

Certains renseignements importants pour l'instruction du droit des sols sont rappelés sur le plan annexe : il s'agit par exemple des servitudes d'utilité publique, des indices de cavités souterraines, des zones de bruit, des réseaux d'eau, de gaz, des périmètres de monuments historiques, etc.

5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement

Il s'agit ici d'évaluer les incidences que pourraient avoir les orientations du PLU sur l'environnement et d'identifier la manière dont ce plan prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

Grands principes à respecter

Principe d'équilibre

- Pour éviter l'étalement urbain et limiter les déplacements, une urbanisation groupée autour du bourg est proposée.
- Les règles d'urbanisme s'appliquant sur les hameaux limitent fortement le mitage de la campagne.
- Récapitulation des surfaces constructibles :

Superficies urbanisables en m²	Court terme	Long terme		
Le bourg + Moulin du Pin				
Diffus zone U	*20 000*			
1AU	*53 000*			
2AU		*38 400*		
Les Ruffaux				
Diffus zone U	*10000*			
Diffus dans autres hameaux				
Vieux-Bouquetot	*6500*			
Totaux	**89 500**	**38 400**		
Estimation de la capacité totale disponible dans le PLU :				**127 900**

Les superficies urbanisables correspondent bien aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.

Principe de mixité

- La mixité sociale est souhaitée, plutôt par le biais d'initiatives privées.
- Le projet d'une résidence pour les personnes âgées est à l'étude.

Principe de respect de l'environnement

- Les superficies immédiatement constructibles permettront de répondre aux besoins en logement pour une dizaine d'années seulement : il s'agit d'une gestion économe de l'espace.
- L'urbanisation groupée permettra de limiter les déplacements, notamment vers l'école.
- La qualité de l'air ne sera pas compromise par le développement modéré de l'urbanisation.
- Le patrimoine urbain, paysager, naturel et archéologique sera préservé.

Choix retenus pour établir le projet

Le projet d'aménagement et de développement durable

Les principaux objectifs retenus dans le cadre du PADD sont les suivants :

- Préserver le patrimoine et valoriser le cadre de vie
- Développer le pôle de centralité du bourg
- Mieux maîtriser les évolutions démographiques
- Poursuivre le développement modéré des hameaux
- Améliorer les liaisons inter-quartiers et développer les liaisons douces
- Favoriser l'activité agricole

La délimitation des zones

Les motifs de la délimitation des zones du plan de zonage sont les suivants :

- Ne définir des zones à urbaniser qu'en continuité des principales agglomérations.
- Autant que faire se peut, appuyer les limites des zones sur des limites cadastrales ou des limites physiques faciles à identifier sur le terrain.
- Définir un nombre de zones le plus restreint possible de manière à disposer d'un document simple et facile à interpréter.

La rédaction des règles d'urbanisme

La démarche suivie pour la rédaction des règles de chacune des zones est la suivante :

- Proposer un règlement simple et concis, notamment en ce qui concerne les articles 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Eviter les articles ne présentant pas d'enjeu identifié sur le territoire de la commune (articles 3 : accès et voirie ; articles 8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; articles 12 : stationnement ; articles 14 : coefficient d'occupation des sols)
- Adopter une formulation et une rédaction accessibles à tous.

Les orientations d'aménagement

La démarche suivie pour l'élaboration des orientations d'aménagement est la suivante :

- Indiquer pour chaque zone à urbaniser un schéma de principe des voies à créer. L'enjeu est d'éviter de voir apparaître des opérations fonctionnant définitivement en vase clos.
- Indiquer pour chaque zone à urbaniser quand un traitement de la limite entre l'urbanisation nouvelle et les autres secteurs restant agricoles doit être prévu, sous forme de haie bocagère à préserver ou à créer, afin d'intégrer au mieux les projets dans le paysage environnant.
- Par ailleurs une grande liberté d'aspect et de programme est possible dans l'aménagement des zones 1AU, afin que les règles du PLU ne soient pas un frein au développement dans ces secteurs.

Grandes lois à respecter et préservation de l'environnement

Dans l'ensemble, le projet de PLU est très attentif à la protection de l'environnement, les zones d'enjeux sont fortement protéges ; les zones à urbaniser sont circonscrites à certains périmètres compacts.

Loi sur l'eau

Le PLU est compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie :

- Les mares existantes sont repérées comme éléments de paysage à protéger (L123.1.7).
- Les ressources en eau sont protégées par une servitude d'utilité publique.
- Le développement de l'urbanisation n'est permis que dans des secteurs réputés aptes à la mise en place d'un assainissement individuel.

Ces orientations et notamment la conservation des mares se rattache à l'objectif n°8 destiné à limiter et prévenir le risque d'inondation.

Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du SAGE

Le PLU prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les périmètres de protection des captages. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration, c'est pourquoi certains emplacements réservés sont inscrits pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

- Les élevages d'animaux ont été identifiés : aucune zone constructible ne se situe à moins de 100 m d'un tel établissement.
- Aucune installation classée n'est recensée sur la commune (hormis les exploitations agricoles principales)

Loi bruit

- La zone où doit être prévue l'isolation phonique renforcée des habitations est reportée sur le plan annexe.
- Toutefois, de nouvelles zones d'habitat sont prévues dans la zone de bruit aux abords de l'A13.

Loi d'orientation agricole

- La création de zones à urbaniser entraîne la réduction des espaces agricoles : le projet s'efforce de limiter au maximum l'impact sur l'activité agricole.
- Les conséquences du projet de PLU sur l'activité agricole seront bénéfiques puisque le zonage a été étudié précisément pour mettre un terme au mitage qui sévit depuis de nombreuses années dans la commune et consomme des surfaces de terrain importantes.

Augmentation des surfaces urbanisées

L'augmentation des surfaces urbanisées aura plusieurs conséquences sur l'environnement :

- une augmentation des surfaces imperméables,
- une augmentation du nombre d'automobiles en circulation sur la commune,
- une réduction de la superficie des espaces agricoles,
- la modification du paysage.

Loi sur l'archéologie

Les sites archéologiques qui ont été indiqués à la commune au cours de cette étude seront préservés.

Loi SRU et loi UH

La commune étant située dans un Scot, l'ouverture à la construction des zones AU nécessite l'accord de l'organisme chargé de l'application de celui-ci.

Dispositions relatives au patrimoine naturel

- Les zones intéressantes au niveau de la faune et de la flore sont classées en zone N.
- Les mares sont protégées, notamment la mare des Ruffaux qui est aussi une ZNIEFF.

Loi Barnier / risques naturels

- Les zones d'effondrement avéré sont repérées sur le plan de zonage et il est interdit de construire de nouveaux logements à proximité.

Loi Barnier / entrées de villes

- Aucune zone à urbaniser n'est prévue à moins de 100 m de l'axe de l'autoroute A13.
- Aucune zone à urbaniser n'est prévue à moins de 75 m de l'axe de la future RN 175.

Chartes et projets d'intérêt général

Rien à signaler.

Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Voir dossier annexe (plan et rapport).

Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes

- Tous les terrains situés en limite de commune sont classés en zone N ou en zone A, il n'y a donc pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre.
- Le hameau du Tac se trouve en limite de commune avec Flancourt-Catelon. La carte communale de cette commune ne prévoit aucun développement du Tac, ainsi les documents des deux communes seront cohérents.

Capacité d'accueil

Capacité d'accueil touristique

- Hôtellerie, Gîtes , Chambres d'hôtes Perspectives d'évolution.

Capacité d'accueil des équipements

- Ecole : la structure du bâtiment permet d'accueillir une classe supplémentaire. Il est envisagé la construction d'une classe préfabriquée en cas de surcroît d'élèves
- Cimetière : il pourra s'étendre à l'est sur l'emplacement réservé
- Equipements sportifs : le terrain de tennis et le plateau multisport,
- Projet de salle des fêtes : pouvant être réalisé dans les zones 1AU ou sur l'emplacement réservé situé à l'est de l'église.