

# Plan Local d'Urbanisme



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 25/03/2015  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme  
mis en révision.»

Fait à Bourg-Beaudouin,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 18/04/2014**  
**APPROUVÉ LE : 25/03/2015**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28

# SOMMAIRE



|                                                                                                        |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                                                  | <b>1</b> |
| <b>PREAMBULE.....</b>                                                                                  | <b>2</b> |
| 1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME.....                        | 2        |
| 2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE.....                                           | 4        |
| <b>LES ORIENTATIONS RETENUES.....</b>                                                                  | <b>5</b> |
| 1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE .....                                                  | 6        |
| 1.1. Définir une politique de l'habitat .....                                                          | 6        |
| 1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice .....                                    | 6        |
| 1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales .....                  | 7        |
| 2. VALORISER LE TERRITOIRE .....                                                                       | 8        |
| 2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire .....                                                 | 8        |
| 2.2. Définir des limites à l'urbanisation.....                                                         | 8        |
| 2.3. Maintenir un urbanisme de qualité.....                                                            | 9        |
| 2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager .....                                           | 9        |
| 2.5. Prévoir l'évolution numérique du territoire .....                                                 | 9        |
| 3. ORGANISER LE TERRITOIRE .....                                                                       | 10       |
| 3.1. Asseoir la présence et anticiper le développement des activités artisanales et industrielles..... | 10       |
| 3.2. Développer les équipements communaux.....                                                         | 10       |
| 3.3. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce.....                                       | 10       |
| 4. PROTEGER LE TERRITOIRE.....                                                                         | 11       |
| 4.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....    | 11       |
| 4.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole .....                           | 13       |
| 4.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel.....                       | 13       |
| 4.4. Tenir compte des risques.....                                                                     | 13       |

# PREAMBULE

## 1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

---

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.



En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il traite le territoire dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

## Rappel des textes :

### Article L. 110 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 R. 123-3 du Code de l'Urbanisme (décret n°2010-304 du 22 Mars 2010)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L. 121-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

»

## 2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

---

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de chacune des communes.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

*« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables 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. »*

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour les territoires communaux. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par les collectivités en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires, traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur chacune des communes.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation d'ateliers thématiques, de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux et à échelle intercommunale pour valoriser une cohérence territoriale), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La croissance démographique et la politique d'habitat,
- Les choix d'organisation du développement territorial,
- Le maintien d'une vocation économique du territoire,
- La préservation des espaces agricoles et de l'environnement.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 8 octobre 2013.

## LES ORIENTATIONS RETENUES



# 1. Maîtriser le développement sur le territoire

---

## 1.1. Définir une politique de l'habitat

La commune de Bourg-Beaudouin a pour volonté de retenir une croissance démographique similaire à celle rencontrée ces dix dernières années. Disposant d'une situation géographique favorable, d'équipements, d'un commerce et peu contraint au sein de son tissu urbanisé par la présence de secteurs naturels, le territoire est disposé à permettre l'accueil d'une population nouvelle. Le nombre d'habitants et de résidences principales, la vacance présente sur le territoire, les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,6 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale) ont conduit à définir le besoin en logement.

- En fonction de ces différentes données, associées aux souhaits communaux, [le nombre de logements à réaliser sur le territoire pour ces dix prochaines années a été fixé à 47.](#)
- Les élus souhaitent favoriser la [réalisation d'une offre de logement diversifiée et en respect des orientations du SCOT](#) pour permettre le parcours résidentiel des ménages sur le territoire. La typologie de logement retenue a pour objectif de favoriser à la fois le logement en accession à la propriété et le logement locatif (dans le cadre des prescriptions du SCOT, pour une opération de 4 lots, 1 lot sera dédié au logement locatif).

## 1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Constat : une forme urbaine compacte autorisant en son sein une densification

Bourg-Beaudouin se caractérise par deux entités urbaines distinctes :

- Un premier groupe d'habitations réunies autour de l'église, puis s'égrenant et se dispersant en étoile en fonction des axes de circulation,
- Un second groupe d'habitation a pris forme de manière linéaire le long de la route départementale formant une bande d'urbanisation entre cet axe de communication et le chemin de ceinture.

Le tissu bâti est toutefois discontinu et laisse place à des emprises non bâties offrant de nombreuses possibilités d'urbanisation.

Une nécessaire prise en compte du contexte législatif

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, les nouveaux logements, répondant au besoin communal et du bassin de vie, sont à réaliser dans ce tissu urbain bâti. Les élus ont donc pour objectif de renforcer la centralité urbaine existante en évitant l'utilisation de foncier agricole et d'utiliser les possibilités existantes au sein des parties urbanisées. Il s'agit de :

- Développer l'urbanisation à partir de la présence des réseaux et équipements pour éviter d'engendrer des coûts difficiles à supporter pour la collectivité,
- Développer l'urbanisation en continuité de l'existant et ne pas favoriser le développement des zones éloignées du bourg et de ses équipements,
- Développer l'urbanisation en privilégiant [les secteurs de renouvellement](#) (dents creuses et friches agricoles). Certains de ces espaces ont été identifiés :
  - Entre la rue de l'Eglise et la rue des Hauts Monts,
  - Rue de la Mare Durand,
  - Le long de la RD 6014 (route de Vandrimare, route de Canteloup...),
  - Sur la rue de la Croisette (anciens poulaillers).
- Procéder à un agrandissement du cimetière actuel, imposé par l'évolution démographique de la commune, le long de la RD 6014, vers le bourg, en

l'accompagnant de la création d'une aire de stationnement côté rue des Canadiens, longitudinalement au cimetière dans sa nouvelle configuration.

Des garde-fous à mettre en place afin d'éviter une densification trop massive

- Certaines de ces emprises de renouvellement urbain, de par leur configuration et emprise, doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les élus souhaitent ainsi conserver une maîtrise du développement du territoire.
- Il s'agit aussi pour la commune de se prémunir d'un développement trop important risquant de mettre en péril la capacité de ses équipements (réseaux, école...). Il s'agit donc de réduire aujourd'hui le champ des possibilités en [préservant certains de ces](#) secteurs qui peuvent constituer à plus long terme des secteurs de densification potentielle.

1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales

La commune souhaite orienter ses perspectives de développement de manière à [prendre en compte les caractéristiques et contraintes locales](#). Aussi certains secteurs sont-ils à éviter pour le développement. Il s'agit ainsi de prendre en compte :

- Les nuisances et contraintes liées à la RD,
- La présence d'exploitation agricole,
- L'existence de zones d'écoulement des eaux,
- La présence de cavités souterraines.

## 2. Valoriser le territoire

---

### 2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire

La commune de Bourg-Beaudouin constitue l'une des portes d'entrées sur le territoire de la vallée de l'Andelle. Les élus souhaitent **agir sur la valorisation** de leur territoire et soigner les premières perceptions qu'ont les promeneurs de leur territoire. Pour ce faire des actions sont mises en place pour apporter un soin et une attention aux perceptions de l'entrée de village. Il s'agit notamment de poursuivre les efforts paysagers apportés en entrée de ville, notamment vis-à-vis de l'intégration des bâtiments d'activité en entrée Est et de qualifier l'entrée Ouest du village.

Le territoire se caractérise par plusieurs entités paysagères spécifiques : plateau agricole, milieu forestier, espace bâti. Afin de conserver une cohérence dans l'organisation territoriale et ne pas dénaturer les composantes locales, les élus souhaitent **affirmer la présence de coupures paysagères** :

- Rue du Coq, à l'entour du Château de Coquetot, afin de préserver le paysage agricole actuel,
- Au long du Chemin rural n°34, dit du Clos de la Mare Neuve, afin de sauvegarder la ceinture verte actuelle de vergers,
- Côté face Nord de l'Église, rue des Canadiens, afin de conforter en l'élargissant l'aspect paysager existant.

### 2.2. Définir des limites à l'urbanisation

Les élus se fixent également pour objectif de maintenir à travers le PLU l'identité locale du territoire. Pour ce faire, ils souhaitent affirmer la présence de coupures paysagères et entériner certaines limites à l'urbanisation.

Des marqueurs physiques sont existants et servent de limites fonctionnelles à l'urbanisation. Les élus souhaitent affirmer la présence des cheminements existants encadrant le tissu urbanisé (voies communales et chemins ruraux). Ces éléments sont situés à l'Ouest du bourg (chemin des Forrières). La commune souhaite au travers de son PADD affirmer ces limites à ne pas dépasser. Elle ambitionne ainsi de :

- Stopper les possibilités d'extension au-delà des constructions existantes au Nord-Ouest de la RD. Cette limite à affirmer peut prendre forme via un système de plantation en lien avec la valorisation des entrées de ville,
- Assurer la continuité de la forme urbaine au lieu-dit « la Croix », au long de la rue des Canadiens, mais en la maîtrisant en épaisseur et en la fixant en profondeur sur la ligne des dernières constructions existantes,
- Affirmer la forme urbaine du Sud du bourg, en ne dépassant pas le Sud de la rue des Hauts Monts,
- Ne pas autoriser de nouvelles extensions au-delà des constructions existantes au niveau des 3 fils d'urbanisation du bourg (respect de la coupure paysagère de la Croisette, maintien de la zone agricole, préservation du caractère naturel du Val Benet).

### 2.3. Maintenir un urbanisme de qualité

Les élus souhaitent également pouvoir conserver leur cadre de vie tout en intégrant les futures constructions. Les élus partagent donc le souhait de mise en place d'un **cadre réglementaire souple accompagné de prescriptions et d'efforts environnementaux et paysagers** dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble.

### 2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager

Plus particulièrement sur les actions menées sur le patrimoine ancien, les élus souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la **présence de certaines constructions anciennes et emblèmes du territoire** : Ancien relais de poste, pédiluve, constructions anciennes...

### 2.5. Prévoir l'évolution numérique du territoire

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique des franges franciliennes et rouennaise. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.

### 3. Organiser le territoire

---

#### 3.1. Asseoir la présence et anticiper le développement des activités artisanales et industrielles

Le tissu artisanal est présent sur la commune et participe au dynamisme économique et à la vie locale.

La commune de Bourg-Beaudouin dispose d'une des principales zones d'activités du territoire de la vallée de l'Andelle. Cette zone se trouve actuellement pleinement occupée. La commune **souhaite mettre à disposition une offre foncière destinée à l'accueil de nouvelles entreprises**. Les élus ont pour objectif de penser le devenir et l'évolution de la zone d'activités de la Maladrerie en s'inscrivant ainsi dans la politique de sauvegarde du tissu économique de la vallée de l'Andelle développée par la Communauté de Communes de l'Andelle. Ils souhaitent ainsi prévoir une extension potentielle de l'activité en face de l'activité existante. Ce dispositif dispose de plusieurs avantages :

- Les entreprises bénéficient de l'effet vitrine créé par la RD,
- Une continuité économique est créée sur un seul secteur, en optimisant la présence des réseaux,
- Les aménagements paysagers à réaliser pour favoriser la bonne intégration des bâtiments sont mutualisés.

#### 3.2. Développer les équipements communaux

La commune a aussi pour objectif de satisfaire les besoins de la population. Aussi souhaite-elle mettre en place certains principes pour **valoriser et penser l'évolution des équipements**. Il s'agit ainsi de :

- Informer et valoriser les emprises de stationnement existantes (parking communal existant) pour gérer l'accès au commerce, aux bâtiments publics et aux équipements scolaires,
- Réfléchir à la future destination de la grange située sur cette emprise communale et faire que les aménagements liés à l'amélioration de la mobilité ne nuisent pas à sa future reconversion,
- Penser l'évolution des capacités du cimetière, y favoriser les conditions de stationnement et mettre en place un aménagement plus global visant à qualifier l'entrée de village.

#### 3.3. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce

Les réseaux de circulation des piétons et des cycles sont déjà bien développés et connectés entre eux sur le territoire. La commune entend bien développer les itinéraires de déplacements doux dans le cadre de la mise en œuvre d'opération nouvelle d'ensemble ou sur des secteurs plus particuliers permettant de rejoindre les équipements publics.

## 4. Protéger le territoire

---

### 4.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Bilan de l'existant, analyse du POS et de la consommation foncière

Le Plan d'Occupation des Sols ouvrait un potentiel de 17 ha de terres à urbaniser pour de l'habitat.

Depuis l'approbation du POS :

- 2,6 hectares ont fait l'objet d'une urbanisation résidentielle pour l'accueil de 21 logements, soit une densité d'environ 8 logements à l'hectare.
- La totalité des zones constructibles n'a pas fait l'objet d'urbanisation. En effet sur les 6 emprises prévues, 3 d'entre elles ont fait l'objet d'urbanisation en partie. Ces zones étaient situées en continuité urbaine et en zone d'extension urbaine sur des emprises de prairies ou de labours principalement. Au total, c'est donc une vingtaine de logements qui a pris place sur des emprises agricoles (prairies, labours...).
- Il est à noter que l'urbanisation n'a pas pris place uniquement dans les secteurs d'extension de l'urbanisation. Ainsi, les secteurs non bâtis, situés au cœur de la zone constructible, ont également fait l'objet d'urbanisation ces dernières années (21 logements au total ont pris place sur une emprise d'environ 2,9 ha).

L'analyse du bilan de l'existant fait ainsi état d'une réalisation pour moitié dans les parties urbanisées et pour moitié dans les secteurs d'extension de l'urbanisation. Ces secteurs d'extension n'ont pas été en majorité réalisés. C'est ainsi seul 15% des possibilités qui ont été réalisés.

17 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols. Durant son application, 2,6 hectares ont été consommés par les projets d'habitat.

Sur les 17 hectares d'ouverture à l'urbanisation définis dans le cadre du POS, 14,4 ha n'ont donc pas fait l'objet d'urbanisation. C'est donc 85% de l'objectif initial qui n'a pas fait l'objet de projet.

**Ces zones d'extension de l'urbanisation étaient étendues sur des surfaces importantes au vu de la taille de la commune** (environ 600 habitants à l'époque de la mise en application du POS).

Elles **offraient un potentiel important en matière de nombre de logements et d'habitants**, pouvant mettre en péril les capacités des équipements communaux (en application de la densité moyenne constatée dans le bilan, la commune aurait pu accueillir en complément des 42 logements réalisés, 106 logements supplémentaires), portant ainsi à 148 le nombre de logements potentiels.

Elles ne représentaient toutefois **que 3.2% du territoire communal**. Ces zones d'extension contribuaient de par leur localisation à la consommation foncière de l'espace agricole

| Zone constructible                | Type d'espaces consommés      | Superficie consommée       | %            | Nbre de logements | Densité constatée  |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| U- parties urbanisées - habitat   | Espace urbain                 | 24851 m <sup>2</sup>       | 45%          | 18                | 7,2 log/ha         |
|                                   | Terres cultivées              | 1950 m <sup>2</sup>        | 3.5%         | 1                 | 5,1 log/ha         |
|                                   | Prairies, Espaces naturels    | 2400 m <sup>2</sup>        | 4.3%         | 2                 | 8,3 log/ha         |
|                                   | <i>Total</i>                  | <i>29201 m<sup>2</sup></i> | <i>52.8%</i> | <i>21</i>         | <i>7,2 log/ha</i>  |
| NA- extensions urbaines - habitat | Espace urbain                 | 0 ha                       |              | 0                 | /                  |
|                                   | Espaces agricoles ou naturels | 2,6 ha                     | 47.2%        | 21                | 7,8 logt/ha        |
|                                   | <i>Total</i>                  | <i>2,6 ha</i>              | <i>47.2%</i> | <i>21</i>         | <i>7,8 logt/ha</i> |
| <b>Total</b>                      | <b>/</b>                      | <b>5,5 ha</b>              | <b>100%</b>  | <b>42</b>         | <b>7,6 logt/ha</b> |

- **Objectif pour le PLU**

#### Objectif qualitatif

La commune souhaite limiter l'étalement urbain sur le territoire. La **non densification des espaces éloignés et isolés du bourg**, l'**optimisation des dents creuses** participent à cette volonté de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation. Concernant les emprises dédiées au développement de l'activité économique, ces dernières se veulent mesurées et localisées sur un secteur à la qualité agronomique faible.

#### Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Une zone est ouverte pour le développement des activités économiques.
- En globalité, près de 3,4 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal dont 3,1 ha au travers de la densification des dents creuses. C'est donc 90% de l'objectif communal de réalisation de logement qui est effectué au travers des potentialités de renouvellement urbain (dents creuses). Une densité moyenne de 12 logements par hectare est appliquée.

Les élus se sont en effet fixé deux objectifs majeurs :

- **Réduire la part des extensions urbaines pour de l'habitat à moins de 10% du projet communal**
- **Appliquer une densité 1,5 fois supérieure à celle enregistrée ces dix dernières années.**

| Zones du PLU   | Type d'espaces consommés | Superficie consommée | %     | Densité moyenne |
|----------------|--------------------------|----------------------|-------|-----------------|
| U              | Espace urbain            | 3.11 ha              | 31%   | 12 log/ha       |
| AU             | Espace agricole          | 0.37 ha              | 3.7%  |                 |
| Total habitat  |                          | 3.48                 | 34.7% |                 |
| AUa            | Espace agricole          | 6.53 ha              | 65.3% | /               |
| Total économie |                          | 6.53 ha              | 65.3% |                 |
| Total          | /                        | 10.01ha              | 100%  |                 |

- Le PLU en définissant une surface d'extension urbaine correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

|                              | Habitat | Activités | Total |
|------------------------------|---------|-----------|-------|
| POS                          |         |           |       |
| Surface ouverte en zone NA   | 17      | /         | 17    |
| Surface consommée en zone NA | 2,6     | 0         | 2,6   |
| Surface restante en zone NA  | 14,4    | 0         | 14,4  |
| PLU                          |         |           |       |
| Surface ouverte en zone AU   | 0,3     | 6,5       | 6,8   |

#### 4.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole

En matière de [prise en compte du monde agricole](#), la commune se fixe pour objectif de protéger l'une des principales ressources de l'économie locale au travers de mesures visant à identifier et préserver le fonctionnement des 3 sièges principaux d'exploitations agricoles actuellement en place sur le territoire, à préserver leur espaces de circulation et leur espaces de cultures ou de pâtures.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Une large zone agricole est ainsi définie au niveau des terres de valeur agronomique. Outre les espaces de prairie qui sont protégés pour être durablement utilisés, la vallée comporte également des espaces de cultures qui sont répertoriés au PLU. La préservation de parcellaire cultivé et prairial est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

#### 4.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel

La commune ambitionne également de préserver dans le cadre de son PLU ses espaces naturels. Des boisements sont présents aux extrémités Sud et Sud-Ouest du territoire. Ils appartiennent à un domaine boisé plus vaste portant sur les communes voisines. Les élus souhaitent donc [protéger cet espace naturel boisé](#) au travers de mesures de conservation strictes permettant de conserver sa fonctionnalité et la trame verte existante avec les communes voisines. Les élus souhaitent que le secteur du Val-Benet, recueillant les eaux de ruissellement et disposant de caractéristiques différentes des grandes cultures agricoles soit identifié en zone protégée afin de maintenir ses caractéristiques naturelles et paysagères.

Les élus ont pour volonté d'agir sur [le petit patrimoine local](#) en protégeant les haies, vergers et mares ou encore le parc du château présents sur le territoire.

#### 4.4. Tenir compte des risques

Enfin, les élus souhaitent [prévenir les risques naturels](#) en identifiant de manière précise les contraintes présentes : le risque de transport de matières dangereuses le long de la RD, les axes de ruissellement de l'eau et les indices de cavités souterraines sont ainsi répertoriés au plan ou font l'objet d'emplacements spécifiques pour rétablir leur fonctionnement (bétoire par exemple).

Communauté de Communes de l'Andelle  
Commune de Bourg-Baudouin  
Plans locaux d'Urbanisme  
**Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables**

**Préserver le territoire**

*Protéger la ressource agricole*

- A travers la préservation des espaces agricoles de cultures et de pâtures
- A travers la préservation de l'activité agricole

*Protéger les milieux naturels*

- A travers la préservation des milieux de valeur écologique
- A travers la préservation du petit patrimoine naturel
- Haie  Mare  Verger

*Protéger les personnes et les biens*

- A travers la prise en compte des risques
- Axe de Transport de matières dangereuses

**Maîtriser le territoire**

- Densifier le tissu existant et urbaniser les secteurs de renouvellement urbain
- Conserver l'enveloppe existante des zones de bâti isolé

**Valoriser le territoire**

- Soigner les entrées de ville
- Conserver les coupures paysagères existantes
- Fixer des limites à l'urbanisation
- Mettre en valeur le patrimoine local

**Organiser le territoire**

*Maintenir la vie locale*

- Penser l'évolution des activités économiques
- Développer les points d'arrêts de transports collectifs et/ou les zones de co-voiturage
- Développer les zones d'équipements nécessaires

*Maintenir le réseau de circulation douce*

- Chemins existants

0 120 240 360  
mètres

