


Rapport de Présentation

Procédure		Modification - Révision		
	Date	Cachet / Signature	Date	Cachet / Signature
- Prescrit le :	4 février 2005		- Prescrit le :	
- Arrêté le :	20 décembre 2007		- Arrêté le :	
- Approuvé le :			- Approuvé le :	

PLAN LOCAL D'URBANISME

	AUA – Atelier d'Architecture et d'Urbanisme	128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY - Tel 02 32 31 62 00
---	---	--

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
INTRODUCTION : LE PLAN LOCAL D'URBANISME	2
1. OBJET DU PLU ET CHAMPS D'APPLICATION.....	3
2. CONTENU DU PLU	3
3. LE PLU DE LA COMMUNE DE ROSAY-SUR-LIEURE	5
4. LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU	5
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1-A DIAGNOSTIC	6
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	7
2. STRUCTURES INTERCOMMUNALES	8
3. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	13
4. LE PARC DE LOGEMENTS.....	19
5. ACTIVITES ET EQUIPEMENTS	21
1-B ENVIRONNEMENT	23
1. PATRIMOINE LOCAL ET ETUDE URBAINE.....	24
2. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE	34
3. ANALYSE PAYSAGERE ET ESPACES NATURELS PROTEGES.....	37
4. RISQUES ET CONTRAINTES.....	43
<u>DEUXIEME PARTIE : PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES</u>	51
1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	52
2. BESOINS EN TERME D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENTS.....	53
<u>TROISIEME PARTIE : LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME.....</u>	54
1. CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	55
2. CHOIX RETENUS POUR LA DEFINITION DU ZONAGE.....	56
3. TABLEAU DES SUPERFICIES DEFINIES DANS LE ZONAGE	58
4. MOTIFS EXPLICATIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	59
5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET	68

INTRODUCTION
Le Plan Local d'Urbanisme
de Rosay-sur-Lieure

INTRODUCTION : LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – OBJET DU P.L.U. ET CHAMPS D'APPLICATION :

La loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a substitué aux anciens P.O.S. le Plan Local d'Urbanisme qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain situé sur le territoire de la commune.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui a donné lieu à une concertation avec les habitants.

Le P.L.U. détermine la constructibilité des sols et est opposable aux tiers.

Il fixe la délimitation des zones urbanisées, des zones réservées à l'urbanisation future, des zones d'activités agricoles, des zones naturelles et de protection.

Il fixe en outre à l'intérieur de ces zones, les règles de constructibilité qui définissent l'implantation, l'emprise et l'aspect des constructions, l'aménagement de leurs abords, la densité des zones, le tracé et les caractéristiques des voies, la délimitation des quartiers à développer ou à protéger, la liste des emplacements réservés, les emprises inconstructibles en zone urbaine et, toutes les transcriptions réglementaires qui découlent du plan d'aménagement et de développement durable de la commune.

Toute commune peut se doter d'un P.L.U. (ou d'une carte communale), en leurs absences, la règle de constructibilité limitée prévaut.

2 – LE CONTENU DU P.L.U. :

Le Plan Local d'Urbanisme est composé des documents suivants :

A - Le Rapport de Présentation :

Il s'agit d'un document explicatif composé des éléments suivants, d'après l'article L123-1 du Code l'Urbanisme :

- diagnostic
- analyse de l'état initial de l'environnement
- explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable
- exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement
- évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

B - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Etayé par le rapport de présentation, ce document permet d'identifier les espaces de centralité existants, à développer ou à créer, et prévoit les actions et projets d'aménagement à mettre en œuvre en particulier en ce qui concerne le traitement structurel et paysagé des espaces et des voies publiques, les entrées de ville et l'environnement général de la commune ; En outre, il s'attache à identifier les projets de lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité des quartiers et des activités commerciales et éventuellement leur renouvellement.

Ce document fait l'objet d'un rapport et d'un document graphique.

Y est adjoint un document cohérent avec le P.A.D.D. contenant des orientations générales d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.

C - Le Règlement :

Il définit les dispositions qui s'appliquent aux différentes zones repérées sur le (ou les) plans de zonage(s). Les plans de zonages attachés au règlement font apparaître les limites entre les zones U, AU, A et N, ainsi que (article R123-11 du Code de l'Urbanisme) :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

D - Les annexes comprenant (article R123-14 du Code de l'Urbanisme) :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

3 - LE P.L.U. DE ROSAY-SUR-LIEURE :

Le présent document a été établi à la suite d'une procédure dont les principales dates sont rappelées ci-après :

- | | |
|---|----------------------------|
| - Arrêté de mise en oeuvre du P.L.U. : | 4 février 2005 |
| - Porter à la connaissance de l'Etat : | mai 2005 |
| - Présentation commentée au Public des études du P.L.U. : | 16 juin 2006 |
| - Délibération sur les orientations du PADD : | 14 juin 2007 |
| - Arrêté du projet de P.L.U. : | 20 décembre 2007 |
| - Enquête Publique : | 30 juin au 31 juillet 2008 |
| - Approbation du PLU en Conseil Municipal : | décembre 2008 |

En référence aux textes suivants :

- La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui modifie et complète les phases d'élaboration du projet urbain du 13 décembre 2000.
- La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

4 - LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU

La commune de Rosay-sur-Lieure a souhaité élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour les raisons suivantes :

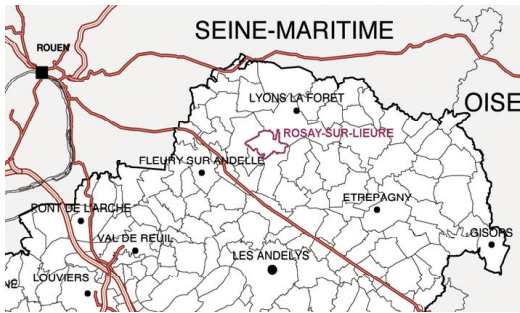
- Délimiter les zones urbaines, agricoles et forestières
- Définir les règles d'implantation des constructions et de préservation de l'habitat rural
- Maîtriser les besoins de déplacement et de la circulation automobile

PREMIÈRE PARTIE

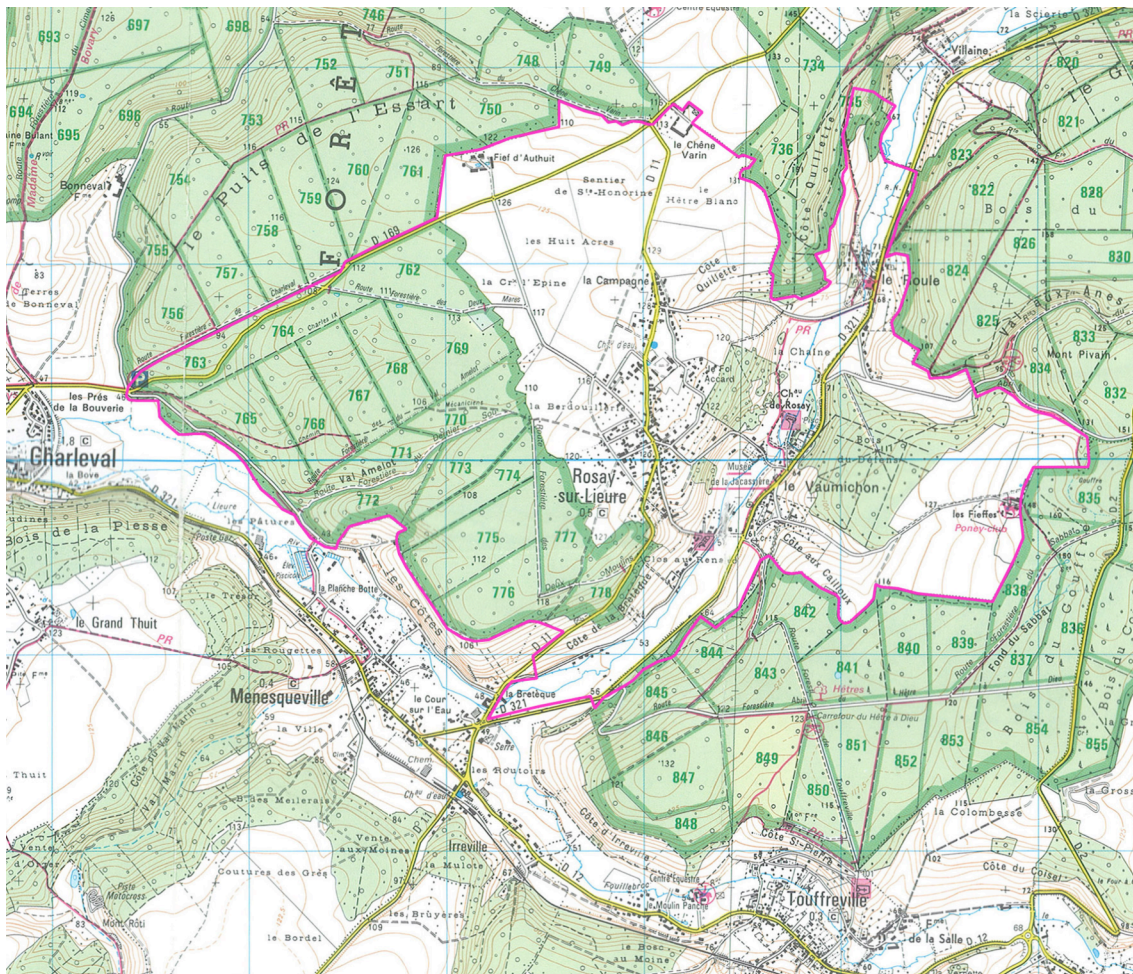
DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1-A DIAGNOSTIC

1 – SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Source : DDE



Source : carte IGN « Forêt de Lyons, Gournay-en-Bray » n°2111 OT

La commune de Rosay-sur-Lieure est située au Nord-Est du département de l'Eure, à proximité de Lyons-la-forêt (4 kilomètres). Son territoire est situé dans la Forêt de Lyons et traversé par les RD169 (Charleval-Le Tronquay), RD11 et RD321 (reliant la RD 6014 et la RN 31).

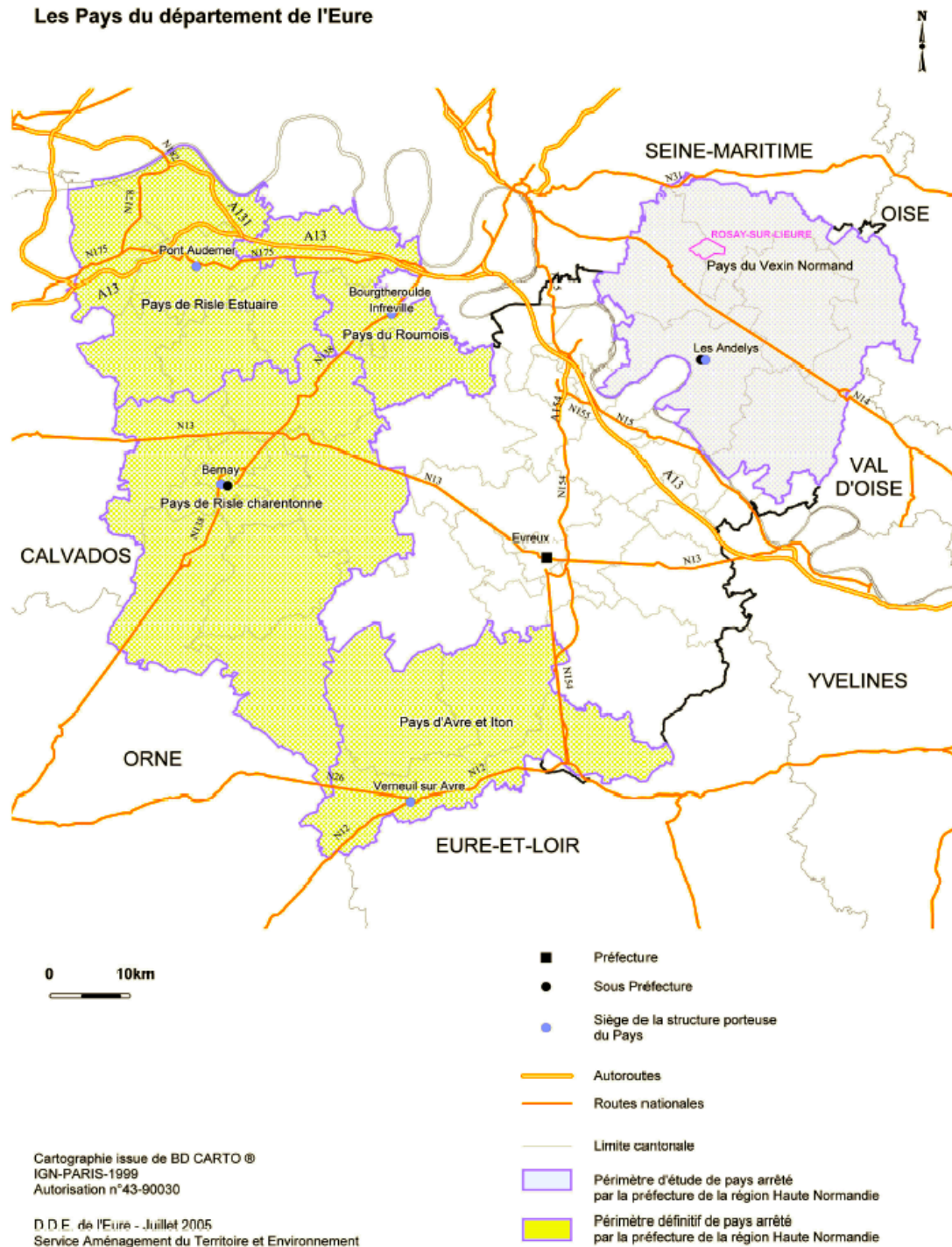
Son territoire s'étend sur une superficie de **821 ha**, et sa population s'élevait à **464 habitants en 1999**.

La commune, à dominante rurale, est traversée du Nord au Sud par la Lieure. Elle est occupée en grande partie par la forêt de Lyons. Les espaces urbanisés sont répartis entre le village principal (sur le plateau), plusieurs hameaux situés dans la vallée de la Lieure et trois corps de ferme sur le plateau agricole.

2 – STRUCTURES INTERCOMMUNALES

2.1.Pays du Vexin Normand

La commune de Rosay-sur-Lieure appartient au Pays du Vexin Normand, créé en 2000, dans le cadre de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire de 1999 et la précédente loi dite « loi Pasqua » de 1995.



Le Pays vise à améliorer la vie au quotidien et à soutenir l'activité économique grâce notamment à la mise en place de nouveaux partenariats entre les communes, les entreprises, les associations locales et les organismes socio-professionnels.

Présentation du Pays

Le Pays est à la jonction de quatre départements et de deux régions (Picardie et Ile-de-France). Ce positionnement géographique a donné, donne et donnera au Pays des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles, économiques ou en termes de flux qu'ils soient touristiques ou économiques. Le Pays est donc un territoire disposant d'une légitimité historique et naturelle, dont l'organisation est tournée vers des pôles externes importants.

À l'origine du Pays du Vexin Normand, on trouve la constitution d'un premier territoire de projet : le Pays de Lyons-Andelle. Trente-cinq communes de deux cantons (Lyons-la-Forêt et Fleury-sur-Andelle) ont formé une association de développement local afin de mettre en œuvre un projet de territoire dans le cadre du PACT (Programme d'Aménagement Concerté du Territoire) favorisant le développement du territoire, au travers de 473 projets durant 5 années, dans des domaines variés. En décembre 2000, la structure prend la forme d'un Syndicat Mixte du Pays du Vexin Normand, structure juridique créée par la LOADDT.



En 2007, son périmètre englobe 6 communautés de communes et 4 communes indépendantes, soit **107 communes** :

- Communauté de communes des Andelys et de ses environs
- Communauté de communes du canton d'Etrépagny
- Communauté de communes Epte-Vexin-Seine
- **Communauté de communes du canton de Lyons-la-Forêt**
- Communauté de communes Gisors-Epte-Lévrière
- Communauté de communes de l'Andelle
- Communes indépendantes : Fleury-sur-Andelle, Ménesqueville, Radepont, Renneville.

Le Vexin Normand est un territoire de 1 225 km² qui possède un patrimoine et une richesse naturelle de premier plan. Les 107 communes qui constituent le Pays du Vexin Normand, représentaient en 1999 plus de 73 400 habitants.

Charte de Pays

La démarche Pays s'est construite à partir de la réalisation d'un diagnostic de territoire et d'une charte de Pays. Le projet de territoire du Pays du Vexin Normand se décline en quatre grands objectifs :

1. La mise en réseau des acteurs du Pays
2. L'attractivité renforcée du territoire
3. L'émergence de services adaptés aux entreprises, aux habitants et aux nouveaux migrants
4. Le développement durable du territoire

Contrat de Pays

Le Contrat de Pays a été signé le 31 janvier 2005. Il porte sur un programme pluriannuel d'actions, de projets et de dispositifs. Il se compose de :

- La programmation déclinée en fiches actions, fiches projets et fiches dispositifs.
- Les annexes : une analyse succincte de la répartition des masses financières engagées dans le contrat et les statuts du Syndicat Mixte du Pays du Vexin Normand.

Le programme d'actions du Pays du Vexin Normand s'organise autour de 6 orientations divisées en sous-axes:

- Orientations liées à l'économie, l'emploi et l'insertion
- Orientations liées à l'agriculture
- Orientations liées au tourisme

- Orientations liées aux services à la personne
- Orientations liées à l'environnement
- Orientations liées à l'organisation du territoire
- Animation du programme de développement local

Dans le cadre de la prochaine contractualisation, le Pays du Vexin Normand souhaite construire un projet de territoire, articulé autour de quatre axes stratégiques :

1. Construire un aménagement raisonné et durable du Pays
2. Renforcer l'attractivité économique du Pays
3. Favoriser le développement de l'économie touristique du Pays
4. Construire un Pays d'équité et de solidarité

SCOT

Au titre de l'organisation du territoire (pression démographique, croissance urbaine...), le Pays a décidé d'élaborer le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Vexin Normand.

La phase de diagnostic s'est déroulée durant l'année 2006. Les orientations de développement du SCOT ont été débattues et définies en 2007.

Les principaux constats du diagnostic étaient les suivants :

- Un territoire comprenant d'importantes disparités
- Forte attractivité du territoire
- Concentration des activités économiques au niveau de trois pôles d'emplois : Gisors-Étrépagny, Les Andelys et la vallée de l'Andelle
- Forte concentration des commerces et équipements de proximité (centres bourgs attractifs)
- Un patrimoine historique, architectural et naturel riche et varié
- Un territoire relativement bien desservi

La stratégie de développement durable présentée dans le P.A.D.D du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Vexin Normand s'appuie sur les ambitions suivantes :

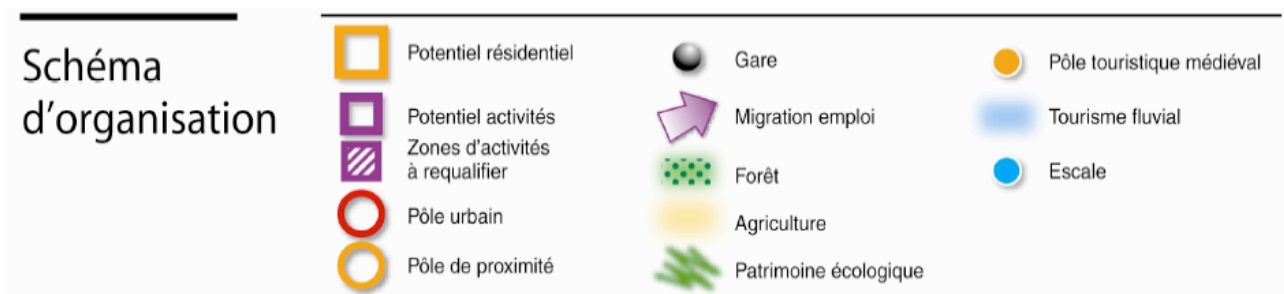
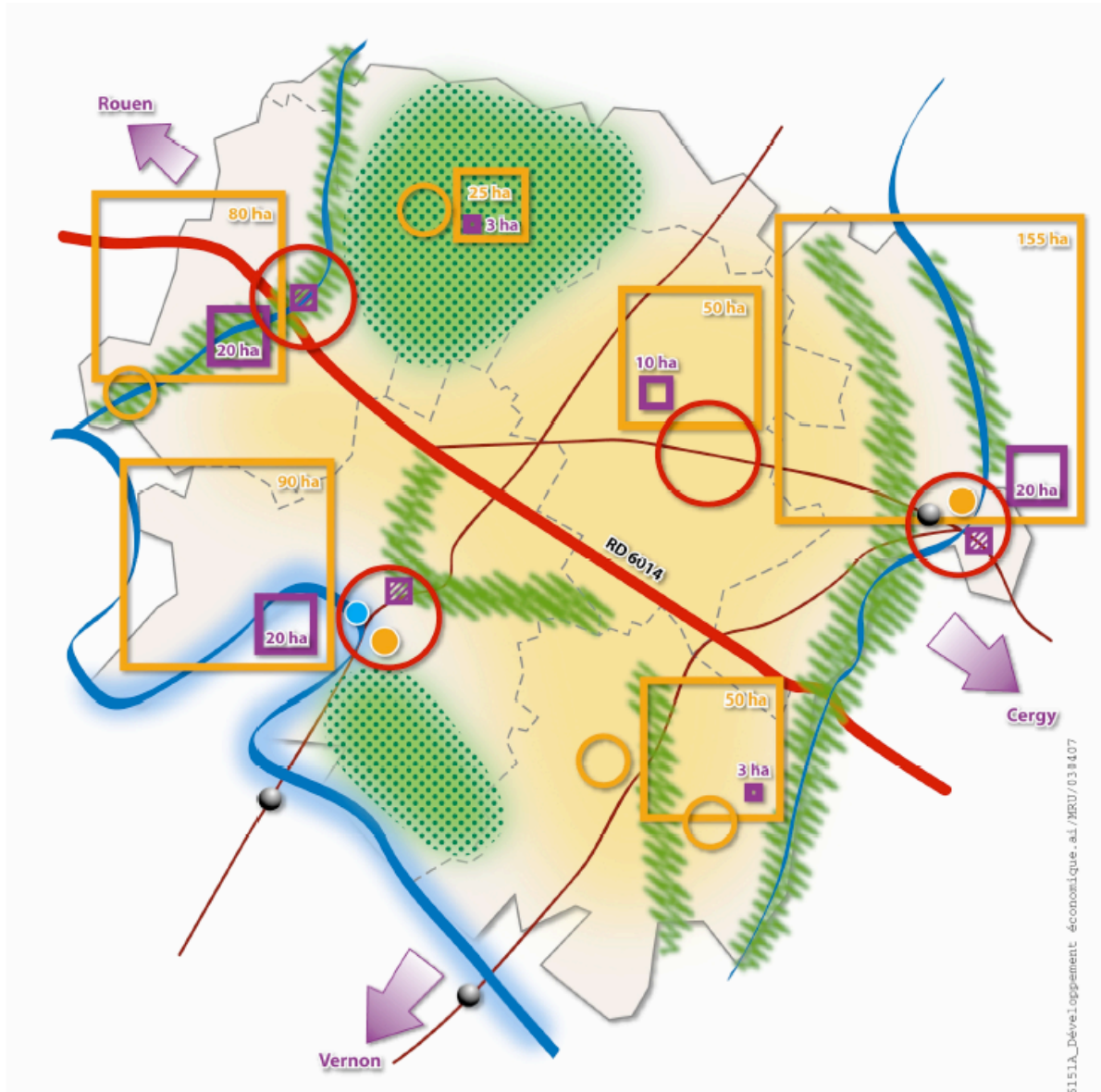
1. **Une ambition de croissance maîtrisée** avec un rythme de construction raisonnable, une offre qualitative de l'habitat, une amélioration des déplacements et l'adaptation des services à la population
2. **Une ambition de dynamisme économique** avec le renforcement de l'industrie et de l'artisanat, la revitalisation du commerce de proximité, le développement de l'économie touristique et la valorisation de nos savoir-faire agricoles
3. **Une ambition de renforcement de la qualité du cadre de vie** avec la construction d'une identité paysagère et urbaine du Vexin Normand, le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, le soutien au développement des énergies renouvelables ainsi que la gestion des risques et des nuisances

Certaines grandes orientations concernent directement la commune de Rosay-sur-Lieure :

- ❑ Le SCOT prévoit un rythme de construction raisonnable et une maîtrise de la consommation de l'espace. Dans le cadre de ces orientations, il est défini un potentiel de développement de l'habitat. Il est estimé qu'il pourrait être construit 5200 nouveaux logements à l'horizon 2020, sur le territoire du Pays du Vexin Normand. Pour la Communauté de Communes du Canton de Lyons-la-Forêt, le potentiel de développement est estimé à **300 nouveaux logements entre 2005 et 2020**.
- ❑ Étant donné l'importance du patrimoine bâti et naturel de Rosay-sur-Lieure, la commune est particulièrement concernée par les parties 2 et 3 du PADD, notamment par les objectifs suivants :
 - Valoriser les espaces naturels
 - Valoriser les massifs forestiers
 - Protéger les zones humides
- ❑ La commune est également concernée par la préoccupation du SCOT pour le confortement des équipements scolaires. Afin d'accompagner l'arrivée de jeunes enfants, l'aménagement des écoles et des équipements périscolaires existants devra être envisagé.

Le PLU de la commune de Rosay-sur-Lieure s'attachera à prendre en compte et à conforter ces orientations générales.

Le PADD du SCOT du Pays du Vexin Normand



2.2. Communauté de Communes du Canton de Lyons-la-Forêt

La commune de Rosay-sur-Lieure fait partie de la Communauté de Communes du Canton de Lyons-la-Forêt. La Communauté de Communes du Canton de Lyons-la-Forêt a été constituée en 1996. Elle est composée de 13 communes, représentant 4 116 habitants :

- Beauficel en Lyons
- Bezu la Forêt
- Bosquentin
- Fleury la Forêt
- Les Hogues
- Lilly
- Lisors
- Lorleau
- Lyons la Forêt
- Rosay sur Lieure
- Touffreville
- Le Tronquay
- Vascoeuil



La commune la plus peuplée est Lyons-la-Forêt (795 habitants en 1999).

Les **compétences de la Communauté de Communes du Canton de Lyons-la-Forêt** :

Compétences obligatoires :

- Développement économique et touristique
- Aménagement de l'espace

Compétence optionnelle :

- Création, aménagement et entretien de voirie

Compétences facultatives :

- Protection et mise en valeur de l'environnement du cadre de vie
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socio-culturels, sportifs
- Action sociale
- Transport intercommunal
- Tourisme

2.3. Autres syndicats intercommunaux

La commune de Rosay-sur-Lieure appartient également aux syndicats suivants :

- S.I.B.A. (Syndicat intercommunal du bassin de l'Andelle et de ses affluents)
Gestion du bassin versant, étude des ruissellements des eaux de surface
- S.I.E.G.E. (Syndicat intercommunal de l'électricité et du gaz de l'Eure)
Réseau d'adduction en électricité et gaz de la commune
- S.I.C.G. (Syndicat intercommunal des collèges et des gymnases)
- S.I.C.V.S. (Syndicat intercommunal à vocation scolaire de Rosay-sur-Lieure, Touffreville et Lisors)
Transport scolaire des élèves étudiants de la commune
- M.A.P.A.D. (Maison d'accueil pour Personnes âgées dépendantes)

La commune de Rosay-sur-Lieure est située dans l'**arrondissement des Andelys**, et dans le canton de **Lyons-la-Forêt**.

3 – ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

Les chiffres suivants sont issus du Recensement Général de la Population effectué, en 1999, par l'INSEE. Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est réalisé par enquête annuelle. L'enquête annuelle de la commune de Rosay-sur-Lieure sera réalisée au début de l'année 2008. Afin de connaître les tendances actuelles, la collectivité a fourni des informations complémentaires concernant la période 1999-2007.

Il faut préciser que certaines données correspondent à une situation au moment du recensement qui a pu évoluer avant ou après dans d'autres proportions que celles connues. Enfin, certaines données sont basées sur des déclarations de personnes.

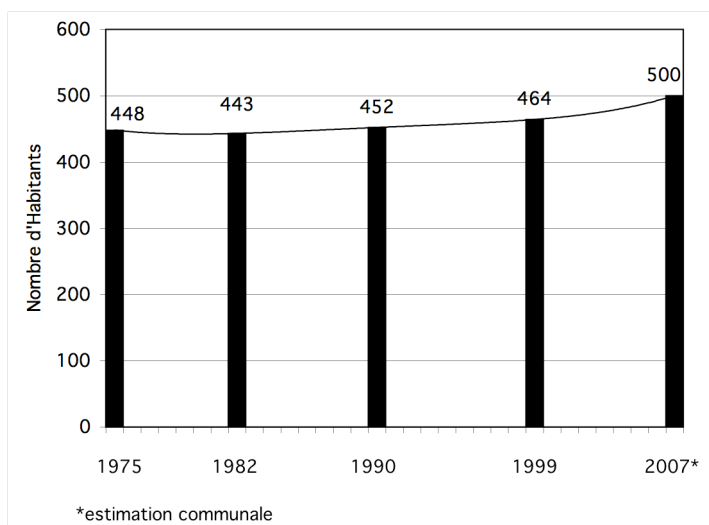
3.1.ÉVOLUTION DE LA POPULATION

➤ Une population qui augmente légèrement depuis 1982 :

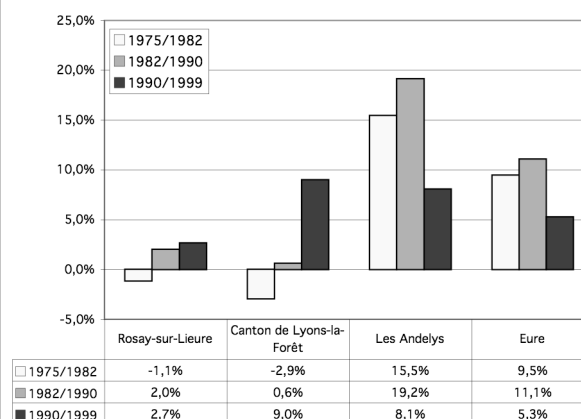
Au cours du 19^{ième} siècle, la population de Rosay-sur-Lieure s'élevait à plus de 900 habitants. Depuis cette époque qui correspond à l'apogée de l'industrie et des métiers du bois dans le pays de Lyons, le niveau de population de la commune a fortement baissé. Depuis la seconde guerre mondiale, le niveau de population de Rosay-sur-Lieure s'est stabilisé autour de 400 et 500 habitants.

Entre 1982 et 1999, la population communale a connu une croissance relativement faible (+21 habitants entre 1982 et 1999) comparativement au canton et à l'arrondissement. Mais cette croissance est régulière. La commune comprenait 464 habitants en 1999, soit 12 de plus qu'en 1990.

Évolution de la population entre 1975 et 2007



Variation des taux de croissance entre 1975 et 1999



Tendance depuis 1999

Depuis 1999, la commune ne dispose pas de nouvelles données. Mais selon les estimations communales, reposant sur le nombre de décès, de naissances et de permis de construire délivrés, la population communale continuerait de croître depuis 1999. En 2007, la population communale est estimée à environ 500 habitants. Le niveau de croissance de la population communale serait donc plus important depuis 1999 que lors de deux dernières périodes intercensitaires.

Source : Commune de Rosay-sur-Lieure

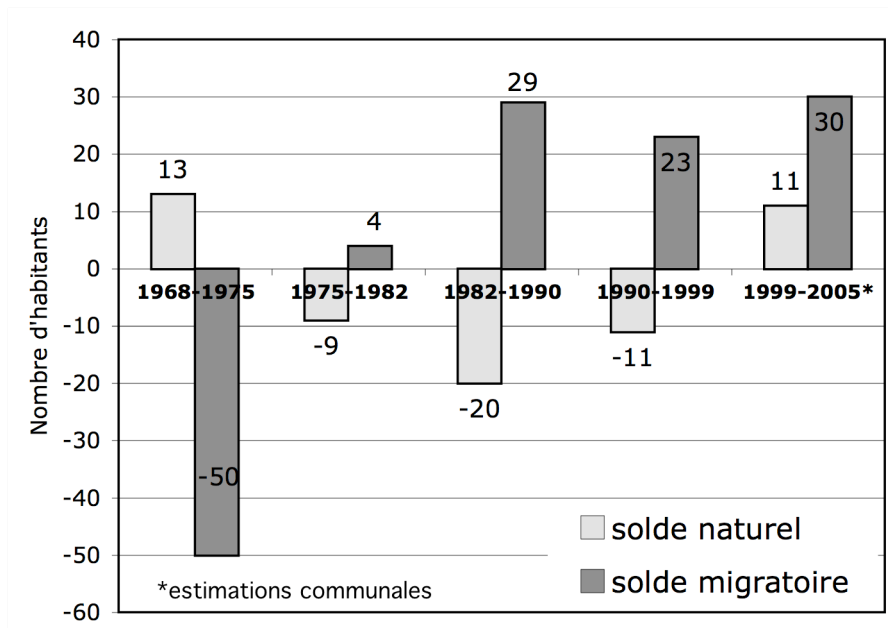
➤ Une croissance régulière liée à un solde migratoire positif :

Le solde migratoire¹ de Rosay-sur-Lieure a été fortement négatif au cours des années 70. Ce départ massif de la population de la commune correspond aux phénomènes de périurbanisation et de déprise des territoires ruraux qui se sont déroulés en France durant les années 60 et 70.

¹ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de départ d'habitant et le nombre d'arrivée d'habitant sur le territoire de la commune.

Depuis 1982, le solde migratoire de la commune est positif et stable. Il compense un solde naturel² resté négatif entre 1975 et 1999 et contribue de ce fait à la croissance de la population communale.

Évolution des soldes naturel et migratoire entre 1968 et 2005

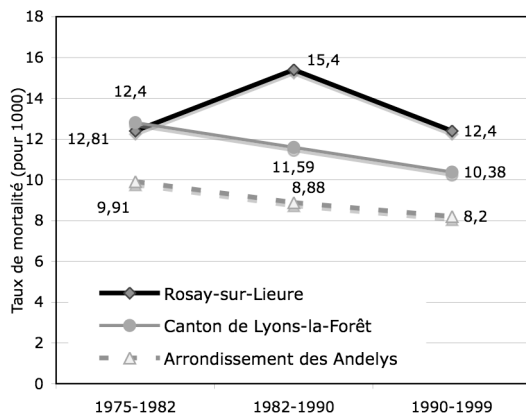


Tendance depuis 1999

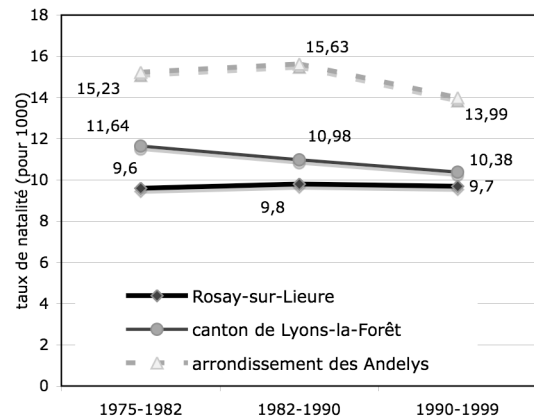
Depuis 1999, l'augmentation du niveau de croissance de la population serait due à une progression du solde migratoire ainsi qu'à un regain du solde naturel, devenu positif. Cette tendance serait liée à l'arrivée de jeunes ménages dans la commune.

Source : Commune de Rosay-sur-Lieure

Évolution du taux de mortalité³ entre 1975 et 1999



Évolution du taux de natalité⁴ entre 1975 et 1999



En 1990, Rosay-sur-Lieure possédait un taux de mortalité fortement au-dessus du niveau cantonal et de celui de l'arrondissement ainsi qu'un taux de natalité légèrement au-dessous du niveau cantonal. D'après les chiffres du recensement de 1999 et les informations complémentaires fournies par la collectivité, les taux de mortalité et de natalité rejoignent, depuis 1990, progressivement la moyenne cantonale.

² Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein d'une population.

³ Le taux de mortalité est le nombre de décès sur une période donnée pour 1000 habitants.

⁴ Le taux de natalité est le nombre de naissances sur une période donnée pour 1000 habitants.

➤ **Une population relativement âgée qui vieillit légèrement :**

La population de la commune de Rosay-sur-Lieure est relativement âgée : plus de 50% de la population a plus de 40 ans. Comme de nombreuses communes de taille similaire dans le département de l'Eure, Rosay-sur-Lieure connaît un léger vieillissement de sa population.

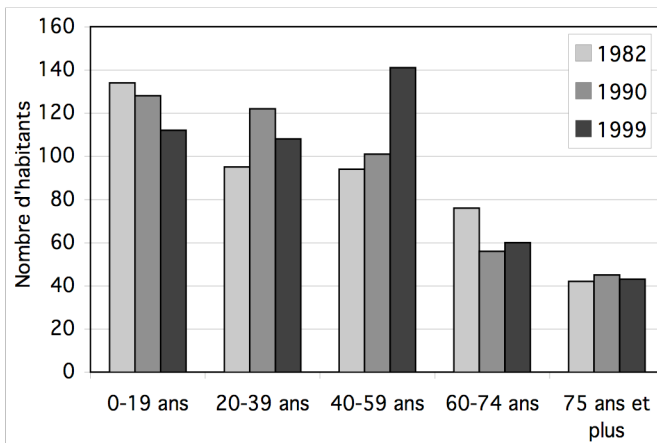
L'indice de jeunesse, qui correspond au nombre d'habitants de moins de 20 ans pour un habitant de plus de 60 ans, confirme ce constat. Après avoir stagné entre 1982 et 1990, l'indice de jeunesse a fortement baissé entre 1990 et 1999. En 1999, l'indice de jeunesse de la commune était de 1,09. Ce qui signifie que la population communale de moins de 20 ans est tout juste plus nombreuse que la population communale de plus de 60 ans.

Évolution de l'indice de jeunesse de Rosay-sur-Lieure

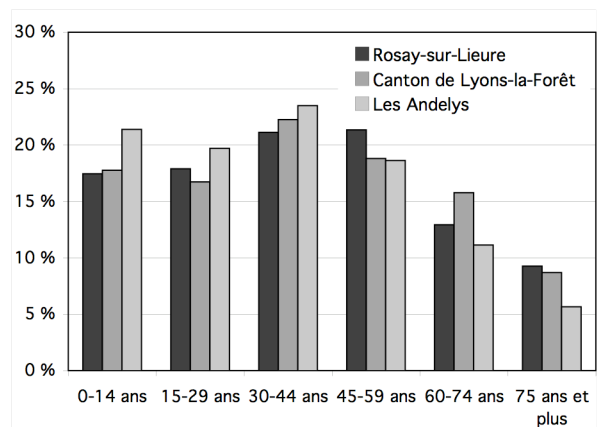
1982	1990	1999
1,14	1,27	1,09

L'étude de la répartition de la population par classe d'âge confirme également la tendance au vieillissement de la population de la commune de Rosay-sur-Lieure. Depuis 1982, la part des 0-19 ans et des 20-39 ans ne cesse de baisser alors que la part des 40-59 ans ne cesse d'augmenter fortement, et de manière plus importante que dans le reste du canton. D'après les dernières données de la collectivité, il semblerait que la population connaisse un apport récent de jeunes ménages, bousculant le vieillissement de la population sans toutefois l'annuler.

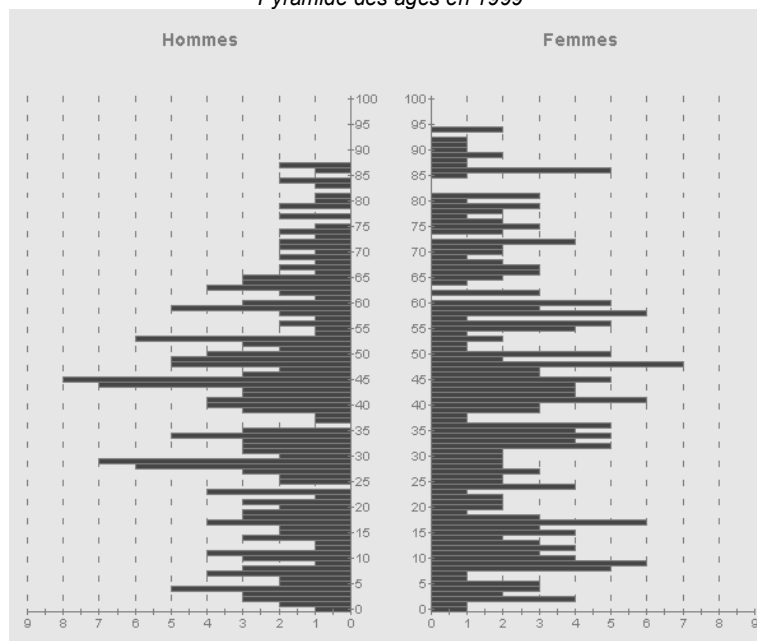
Évolution et répartition de la population par classe d'âge entre 1975 et 1999



Répartition de la population par classe d'âge en 1999



Pyramide des âges en 1999

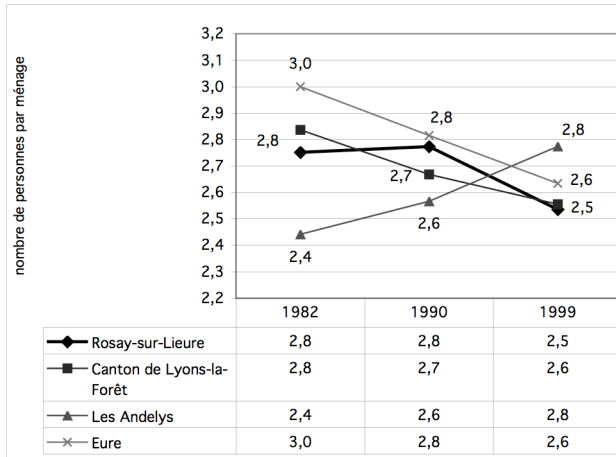


➤ **La taille des ménages⁵ diminue :**

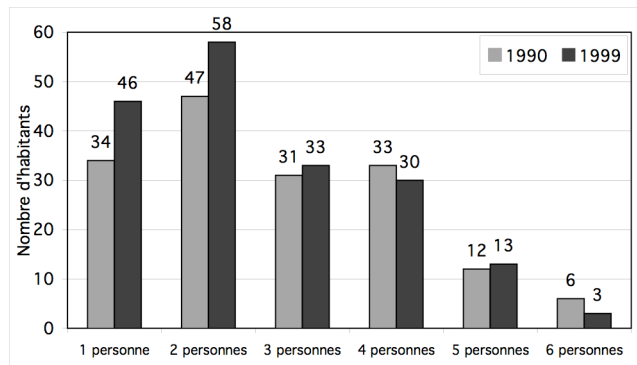
La population comprend **183 ménages en 1999** (20 ménages supplémentaires depuis 1990). En lien avec l'augmentation de la population, le nombre de ménages a augmenté de 12%. Comme au sein du canton et du département, le nombre personnes par ménage de la commune a baissé entre 1990 et 1999.

La population compte en moyenne **2,5 personnes par ménage en 1999**, soit un nombre moyen relativement proche des moyennes du canton et du département. On peut remarquer l'augmentation du nombre de ménages constitués de 1 et 2 personnes, au détriment du nombre de ménages de plus de 3 personnes, qui stagne ou est en baisse.

Évolution du nombre moyen de personnes par ménage entre 1982 et 1999

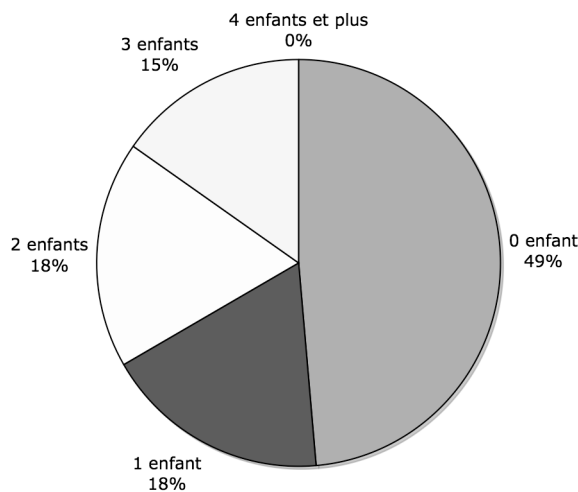


Évolution de la répartition des habitants par type de ménage entre 1990 et 1999



La majorité de la population des ménages est constituée de **couples avec enfants** (51%). Parmi ces couples avec enfants, les plus nombreux sont les couples ayant un enfant (18%) et les couples ayant deux enfants (18%). Il faut noter que les couples sans enfant sont très bien représentés (49%). Ils peuvent constituer un potentiel pour que la commune maintienne ou augmente son taux de natalité actuel. Cette information est à relativiser étant donné que la part des couples à la retraite au sein des couples sans enfant n'est pas connue.

Répartition des ménages selon le nombre d'enfants en 1999



⁵ Un ménage, au sens statistique, est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté. Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne.

3.2.POPULATION ACTIVE

➤ **Une population active qui augmente :**

La population de la commune est constituée de **221 actifs⁶ en 1999**. Entre 1990 et 1999, le nombre d'actifs a peu évolué (+4,7%). Le nombre de chômeurs est passé de 19 à 26 personnes entre 1990 et 1999. Le taux de chômage de la commune était de 5,6% en 1999.

Le taux d'activité⁷ de la commune a augmenté entre 1982 et 1999. Il atteint 47,6% en 1999. Ce qui signifie que 47,6% de la population de la commune était en âge de travailler en 1999.

➤ **Une population active principalement ouvrière :**

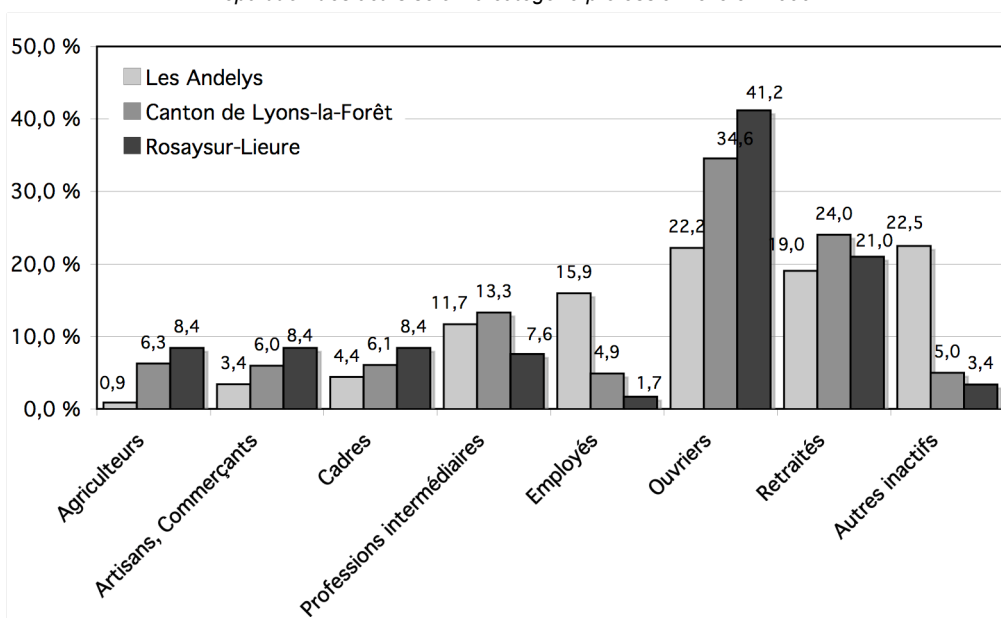
La majorité de la population active travaille dans les secteurs de l'industrie et du tertiaire, en 1999. On peut noter un nombre important d'ouvriers, en hausse et en proportion supérieure à leur représentation moyenne dans le canton et l'arrondissement. Ce nombre important d'ouvriers s'explique par la présence d'entreprises importantes dans la région dans lesquelles sont salariés la majorité des ouvriers de la commune. Cette situation risque cependant de changer en raison de la fermeture attendue d'une des entreprises.

On observe une baisse significative du nombre de professions intermédiaires entre 1990 et 1999. Comparativement au canton, les nombres de professions intermédiaires et d'employés sont sous-représentés.

Répartition des actifs salariés ayant un emploi selon la catégorie socioprofessionnelle en 1999

	Agriculteurs	Artisans - commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
AGRICULTURE	8	0	0	0	0	4	12
INDUSTRIE	0	0	0	16	0	84	100
CONSTRUCTION	0	0	0	0	0	0	0
TERTIAIRE	0	12	16	12	16	20	76
TOTAL	8	12	16	28	16	108	188

Répartition des actifs selon la catégorie professionnelle en 1999



⁶ La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

⁷ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et la population totale correspondante.

➤ Lieux de travail et mode de déplacement des actifs

La commune de Rosay-sur-Lieure appartient à la **zone d'emploi de Rouen**.

En 1999, 31 actifs ayant un emploi travaillent dans la commune soit 16% (en baisse).

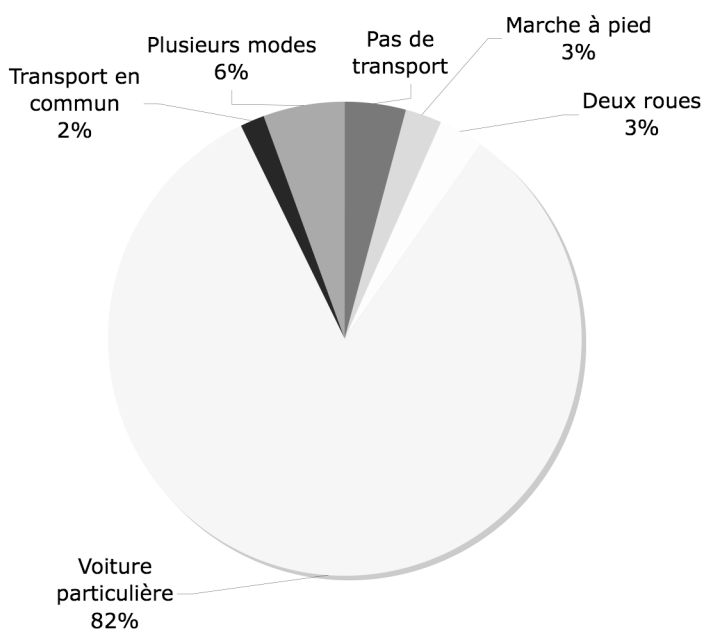
111 actifs travaillent dans une commune du département de l'Eure : dont 12 dans le canton de Lyons-la-forêt, et 82 dans le canton de Fleury-sur-Andelle.

53 actifs travaillent dans un autre département : 35 en Seine-Maritime (soit 18%), mais de plus en plus en région Île-de-France (7%).

La part relativement importante d'actifs travaillant dans la commune s'explique en partie par la présence de plusieurs exploitations agricoles et artisans sur la commune.

La grande majorité de la population active utilise la voiture pour se rendre sur son lieu de travail. Ceci s'explique principalement par le fait que la commune et sa région sont très mal desservies par les transports en commun.

*Répartition des actifs ayant un emploi selon le mode de transport
Lieu de domicile/lieu de travail en 1999*



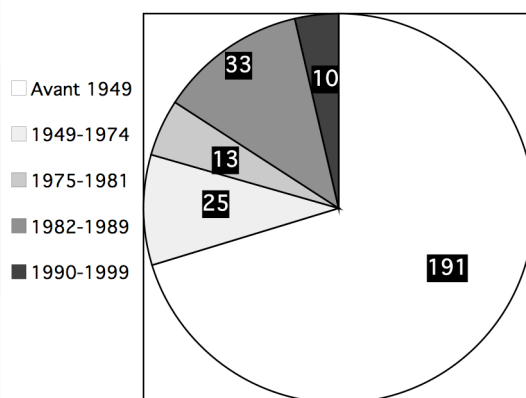
4 – LE PARC DE LOGEMENTS

➤ Un parc de logements ancien qui évolue de manière régulière :

La commune comprend **272 logements en 1999**, soit 10 de plus seulement qu'en 1990. Le parc de logement est ancien. 70% des logements de la commune ont été construits avant 1974. Depuis la seconde guerre mondiale, le rythme de croissance du parc est plutôt faible. Ceci est du à la déprise des territoires ruraux que connaît la France depuis plusieurs décennies mais également à l'importance du parc de logements que possède Rosay-sur-Lieure par rapport à son niveau de population actuel. Le ratio nombre d'habitants/nombre de logements témoigne de ce constat (en 1999, 1,7 habitants pour un logements).

Le parc de logements de la commune est important du fait du niveau de population qu'avait Rosay-sur-Lieure au 19^{ème} siècle (environ 900 habitants).

Répartition des logements selon l'année d'achèvement en 1999



Tendance depuis 1999

15 permis de construire ont été délivrés sur la commune entre 1999 et 2007. Depuis 1999, le rythme de construction serait légèrement supérieur à celui que la commune a connu lors des années 90. (1990-1999 : 1 nouveau logement par an ; 2000-2007 : 2 nouveaux logements environ par an).

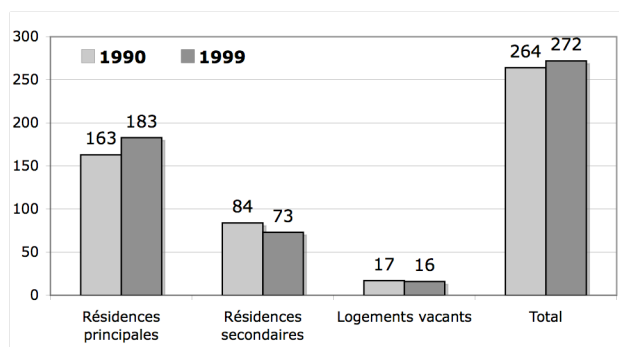
Source : Commune de Rosay-sur-Lieure

➤ Une commune résidentielle caractérisée par une grande majorité de propriétaires occupants

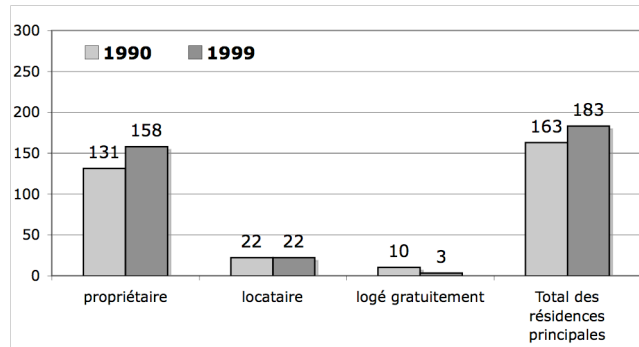
Le parc de logements de la commune est caractérisé par une majorité de résidences principales (67%) du parc de logements).

26% du parc de logements est constitué de résidences secondaires, ce qui constitue un pourcentage important, mais qui reste inférieur à celui de la moyenne cantonale (32%). Le nombre de résidences secondaires a tendance à diminuer au profit des résidences principales, phénomène qui touche cette partie du département en raison des pressions immobilières existantes.

Évolution et répartition des logements selon leur statut entre 1990 et 1999



Évolution et répartition des résidences principales selon le statut de leurs occupants entre 1990 et 1999



Le taux de vacance est semblable au taux moyen du département (6%). Il existe en effet quelques logements « abandonnés », dont la majorité correspondent à des maisons traditionnelles, principalement situées dans la vallée de la Lieure.

86% des occupants des résidences principales sont propriétaires de leurs logements. 12% des résidences principales sont en location.

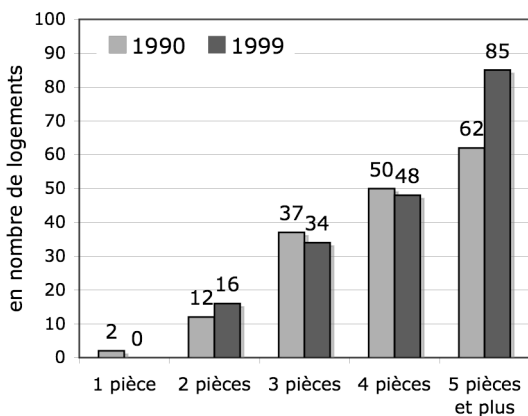
➤ **Un territoire caractérisé par une proportion importante de maisons individuelles de grande taille**

Le parc de logements est constitué uniquement de maisons individuelles. Il n'existe aucun logement en immeuble collectif sur la commune.

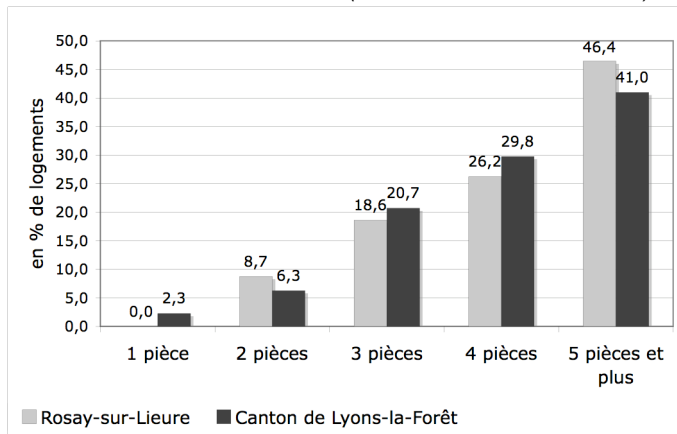
Rosay-sur-Lieure étant un territoire à dominante rurale les logements de la commune, donc principalement les résidences principales, sont de taille importante. Comme au niveau cantonal, les habitations de plus de quatre pièces représentent plus de 70% des logements.

Depuis 1990, le nombre de logements de 5 pièces et plus a fortement augmenté. Ceci s'explique par le développement important de l'habitat pavillonnaire dans les zones rurales et périurbaines ces dernières décennies.

Évolution et répartition des résidences principales selon leur taille entre 1990 et 1999



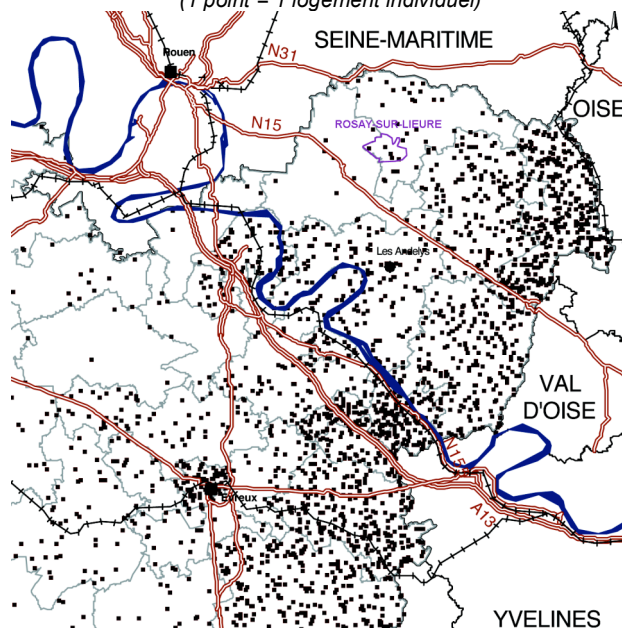
Comparaison des résidences principales réparties selon leur taille en 1999 (entre le canton et la commune)



➤ **Un territoire de plus en plus sous l'influence de la région francilienne**

La carte suivante illustre la tendance croissante de l'attraction de la commune en terme résidentiel par rapport à sa position à proximité de la région francilienne.

Répartition des logements individuels purs construits par les franciliens en 1999 (1 point = 1 logement individuel)



5 – ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

5.1. Activité agricole

La commune de Rosay-sur-Lieure est une commune à caractère rurale et à vocation agricole. La Chambre d'Agriculture a mené, en mai 2006, une enquête auprès des agriculteurs-exploitants de la commune.

Au total, 10 agriculteurs exploitent et mettent en valeur les terres agricoles de la commune qui représentent une Surface Agricole Utile de 374 hectares, soit 45,5 % du territoire communal. Les exploitations agricoles font des efforts de maîtrise des nuisances et sont vigilantes sur les questions des pollutions par les nitrates et d'érosion du sol.

La commune comprend 4 exploitations agricoles dont le siège se trouve sur le territoire communal :

- | | |
|---|---|
| 1 corps de ferme situé dans le village : | - la ferme de la Campagne, exploitation céréalière |
| 2 corps de ferme situés sur le plateau agricole | - la ferme du Chêne Varin, au Nord de la commune, exploitation céréalière |
| | - la ferme des Fieffes, à l'Est de la commune, élevage de chevaux |
| 1 bâtiment agricole situé dans la vallée de la Lieure | - côte du château, exploitation céréalière |

Auparavant, deux corps de ferme étaient présents au sein du village. Selon la collectivité, en 2007, seul un corps de ferme est encore en activité. Le corps de ferme qui a cessé son activité a entreposé son matériel dans un entrepôt au bord de la côte du château.

Les exploitations, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairies, ont des productions végétales diversifiées : céréales, colza, pois, maïs, luzerne, betteraves. Autrefois, la commune comportait de nombreux maraîchers dans la vallée.

La Chambre d'Agriculture souligne, au sein de l'enquête agricole, la qualité du paysage de la commune avec son vallonnement, ses bois et la vallée de la Lieure.

Rosay-sur-Lieure est une commune agricole relativement importante. L'enquête agricole indique que le PLU devra permettre le développement de l'activité économique agricole tout en précisant que la problématique des corps de ferme présents dans le village s'oriente vers le changement de destination.

(Source : Enquête agricole, Chambre d'Agriculture de l'Eure, mai 2006)

5.2. Entreprises

Selon le répertoire des Métiers de la Chambre de métiers et de l'artisanat de l'Eure et le recensement de la Chambre de Commerce et d'Industrie, neuf entreprises sont présentes sur le territoire de la commune de Rosay-sur-Lieure.

Les entreprises présentes sur la commune sont dans les secteurs du bâtiment et tertiaire :

Bâtiment

- Mr VERSLYPE Jean-Luc : maçonnerie générale, isolation, cloisonnement, aménagement de combles, pose de menuiserie (1 salarié) ;
- SARL GAMBU FRERES : électricité, plomberie, chauffage, réparation électroménager (5 salariés)
- Mr GROGNET Daniel : plomberie, chauffage, ramonage, pose fenêtres, vente de produits de chauffage, menuiserie, électroménagers ;
- Mr COEFFIER Patrice : Plomberie, chauffage, peinture, couverture, carrelage, menuiserie ;
- Amélioration Concept Habitat : construction et rénovation de maisons individuelles ;
- Mr BARRAULT Didier : maçonnerie, restauration de tableaux et œuvres d'art ;

Tertiaire

- SARL IDEA NOVA : animation commerciale, impression de supports publicitaires ou autres documents (3 salariés)
- SARL COPYWRITE : Réalisation de traitement de textes de prestations de secrétariat et de traductions
- SA CHATEAUFORM : centre de séminaires (12 salariés)

5.3. Vie culturelle et associative

5 associations sont présentes sur la commune de Rosay-sur-Lieure :

- Club du 3^{ème} âge
- Rosay-Animation
- Amicale des Anciens Combattants
- Rosay-Sports-Loisirs (tennis de table)
- Association « Et patati et pâtes à doigts »

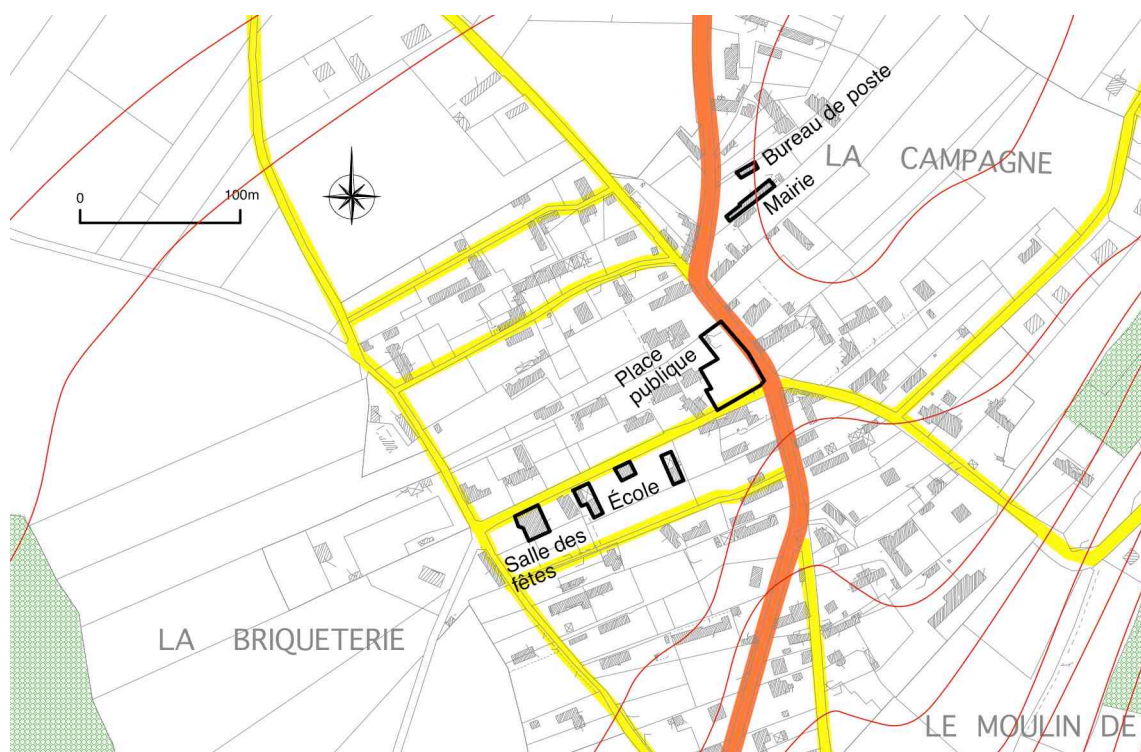
5.4. Transport

Rosay-sur-Lieure n'est desservie par aucun système de transport en commun.

5.5. Équipements

Les équipements de la commune sont regroupés dans le village :

- Mairie
- Salle des fêtes
- Écoles maternelle et primaire (la commune de Rosay-sur-Lieure est en regroupement pédagogique avec les communes de Touffreville et de Lisors)
- Bureau de poste



1-B ENVIRONNEMENT

1 – PATRIMOINE LOCAL ET ÉTUDE URBAINE

1.1.L'origine

Les anciens marais remplis de roseaux que l'on employait à la couverture des maisons de l'époque seraient à l'origine du nom de « Rosay ».

En 1932, le Conseil Municipal propose « Rosay-la-Forêt ». Mais cette proposition est rejetée par le Conseil Général qui propose « Rosay-en-Lyons ». Finalement le Conseil Municipal choisit de donner le nom de « Rosay-sur-Lieure » à la commune.

(Source : Site Internet de Monsieur Serge OLLIVIER consacré à Rosay-sur-Lieure)

1.2.Histoire locale

À l'époque romaine, la ville de Lyons se trouvait sur la voie Paris-Rouen. Quatre voies romaines passaient par Lyons. Certaines traces d'occupation gallo-romaine ont été recensées sur la commune, notamment dans la forêt de Lyons, à l'ouest du village. Il ne reste plus de traces des gallo-romains qui ont certainement du occuper les bords de la Lieure.

Par la suite, la commune a longtemps été occupée par des familles de bûcherons et de laboureurs.

Le premier seigneur connu de Rosay est Enguerrand Le Portier (1150). Il appartient à la famille de Marigny (1150-1409) qui fut la première famille des six familles de seigneurs de Rosay : Famille de Marigny (1150-1409), Famille de Gamaches (1409-1487), Famille du Mesnil-Jourdain (1487-1624), Famille Benserade (1624-1669), Famille de Frémont (1669-1837).

Avant la révolution, la commune se caractérise par un état de salubrité laissant à désirer (du fait de la présence de marais) et des voies de communication en mauvais état (en partie à cause des dégradations liées au transport du bois). Après la révolution, l'état des voies de communication s'est amélioré et le réseau de voiries s'est développé, avec notamment la construction de la route départementale dans la vallée de la Lieure, l'aménagement de la route forestière du Val aux Ânes et la réalisation d'une route entre la Bretèque et le village (les côtes de l'église et du château étant trop pentues).

Historique économique

Du fait de ses ressources (la Lieure, la forêt de Lyons, les terres fertiles de la vallée de la Lieure), Rosay-sur-Lieure possède une histoire économique riche. Celle-ci a déterminé les grandes évolutions démographiques et urbaines de la commune. Certains noms de rue témoignent du passé économique de Rosay-sur-Lieure : rue des Maraîchers, rue des Charbonniers...

Les activités économiques historiques de Rosay-sur-Lieure :

- Les industries du Roule
- Les moulins à blés
- Les métiers du bois
- Le maraîchage
- Les fermes agricoles
- Les commerces et les services

Les industries du Roule : La première industrie à s'être implantée au Roule est une filature de coton. Elle a employé jusqu'à 80 ouvriers. La filature a ouvert ses portes en 1827 après que la création d'une chute d'eau, afin d'établir une usine, ait été autorisée. L'âge d'or de la filature a entraîné l'expansion démographique du village. En 1878, l'entreprise est vendue. Suite à la destruction de l'ancienne filature, une scierie-boissellerie est créée en 1878 au Roule. Celle-ci fabrique des brouettes, des instruments agricoles ainsi qu'une quantité de petits objets de la vie quotidienne. La boissellerie laisse place à une entreprise de fabrication de petit équipement électrique en 1934. La société emploie jusqu'à 60 personnes au milieu du 20^{ième} siècle. L'entreprise, ainsi que l'industrie à Rosay-sur-Lieure, s'éteint en 1980.

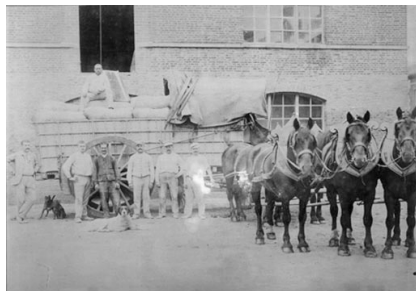
Les moulins à blés : En 1868, sur les 12 moulins à blé présents dans le canton de Lyons, 2 étaient situés sur Rosay-sur-Lieure : le moulin de la Bretèque et le moulin de l'église. Les moulins à blé ont cessé leur activité à la moitié du 20^{ième} siècle.

Les métiers du bois : La forêt de Lyons qui recouvre une grande partie de la commune a permis, pendant de nombreuses décennies, à beaucoup d'habitants de Rosay-sur-Lieure et du pays de Lyons de travailler. Au 19^{ième} siècle, le pays de Lyons comprenait de nombreux bûcherons, sabotiers, fardiens et marchands de bois. Le bois de la forêt de Lyons servait notamment à alimenter diverses industries de la région. Dans le courant du 20^{ième} siècle, ces métiers du bois ont quasiment disparu de la région face aux mutations économiques.

Le maraîchage : Les terres cultivées en maraîchage s'étendaient, au 19^{ième} et 20^{ième} siècle, le long de la Lieure entre le château et le moulin de la Bretèque. On y cultivait légumes du potager et fruits de la région,

dans les serres, sous châssis ou sous cloches de verre. En 2007, il ne reste plus de maraîchers de profession et que très peu de terres en maraîchage sur la commune.

- Photographies des anciennes activités économiques de Rosay-sur-Lieure -



Un des moulins de Rosay



La Boissellerie du Roule



Un des commerces du village

Les fermes agricoles : La ferme de la Campagne, la ferme du Fief d'Authuit, la ferme du Chêne-Varin, la ferme des Fieffes et la ferme du Roule constituent les principales exploitations agricoles qui ont existé au 19^{ième} et 20^{ième} siècle sur la commune. Ces fermes ont, pendant plusieurs décennies, cultivé sur le plateau de la commune la betterave et le blé principalement. Les terres de la commune sont exploitées par une dizaine d'exploitations en 2007.

Les commerces et services : Rosay-sur-Lieure a possédé pendant longtemps un nombre relativement important de commerces et de services : épicerie, café, bar-tabac, boulanger, boucherie, mercerie, ferronnier, école... En 1860, la commune comptait 10 débits de boissons. Aujourd'hui la commune ne comporte plus de commerces de proximité, la dernière boucherie a fermé en 2002. Les derniers services présents sur Rosay-sur-Lieure sont l'école et le bureau de poste.

(Source : Site Internet de Monsieur Serge OLLIVIER consacré à Rosay-sur-Lieure)

1.3.Éléments remarquables du patrimoine communal

Rosay-sur-Lieure présente des nombreux éléments architecturaux intéressants, du fait du riche passé de la commune.

Le Château de Rosay-sur-Lieure qui constitue un des éléments architecturaux les plus remarquables de la commune, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure (inscrit aux Monuments Historiques le 31/01/1938).

(Source : Porter à Connaissance de l'État)

Le service régional de l'inventaire général du patrimoine culturel indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études en 1968-1972. Ces constructions constituent des éléments essentiels du patrimoine de la commune qu'il est important de préserver :

- Château de Rosay-sur-Lieure (17^{ième} siècle)
 - Église paroissiale Notre-Dame (12^{ième}, 16^{ième}, 18^{ième} siècle)
 - Ferme détruite (17^{ième} siècle) aux Cailloux
 - Ferme du Fief d'Authuit (17^{ième}, 19^{ième} siècle)
 - Ferme de la Campagne (18^{ième} siècle)
 - Ferme du Roule (12^{ième} siècle détruit, 17^{ième} siècle)
 - Maison (17^{ième} siècle)
 - Maison (19^{ième} siècle)
 - Maisons, fermes (6 étudiées, 6 repérées, 236 bâties)
 - Moulin de la Bretèque
 - Moulin de l'église
- (Sources : Porter à Connaissance de l'État, Base Mérimée)

- Éléments remarquables du patrimoine de Rosay-sur-Lieure -



Le château



L'église Notre Dame



Le cimetière

1.4.Sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé six sites archéologiques sur le territoire de la commune, repérés sur le plan du patrimoine ci-après :

- 1) Église Notre-Dame
- 2) Ferme du Moyen-âge et de l'époque Moderne
- 3) Habitat et thermes gallo-romains
- 4) Occupation gallo-romaine
- 5) Occupation gallo-romaine
- 6) Occupation gallo-romaine

(Source : Porter à Connaissance de l'État)

1.5.Étude urbaine

1.5.1.Répartition de l'urbanisation de Rosay-sur-Lieure

L'urbanisation de Rosay-sur-Lieure se répartit entre la vallée de la Lieure et le plateau agricole. Les secteurs bâtis de la vallée de la Lieure sont constitués par plusieurs hameaux le long de la rivière (le Roule, le secteur du château de Rosay-sur-Lieure, le secteur de l'église, la Bretrèque et le moulin de la Bretèque) et deux groupements d'habitations (le Val aux Ânes, le Vaumichon) situés dans la partie basse du coteau de la rive gauche de la vallée de la Lieure.

Le secteur bâti le plus important (le village) se localise sur le plateau au centre du territoire de la commune. Plusieurs entités peuvent être distinguées au sein du village : le centre du village autour de la place publique, le Fol Accard, la Campagne, la Berdouillerie et le Bout de Haut.

On recense également sur le plateau agricole, en limite communale, trois corps de ferme (la ferme des Fieffes, la ferme le Chêne-Varin et la ferme le Fief d'Authuit).

1.5.2.Historique de l'urbanisation de Rosay-sur-Lieure

Plusieurs évènements historiques expliquent la répartition actuelle de l'urbanisation de Rosay-sur-Lieure. La commune possède la particularité de posséder deux entités urbaines pouvant être considérée comme village. Cette particularité est issue d'un des évènements les plus marquants de l'histoire de la commune : le déplacement du village sur le plateau. Historiquement, les zones urbanisées de Rosay-sur-Lieure étaient situées dans la vallée de la Lieure, afin d'utiliser l'eau de la Lieure (moulins, lavoirs, maraîchage). L'église se trouvait initialement au centre du village.

Au 18^{ième} siècle, le propriétaire du château conçoit le projet de déplacer le village sur le plateau à proximité du lieu-dit « la Campagne » afin de retrouver la perspective du château sur la vallée de la Lieure. Il est alors proposé aux propriétaires des habitations du village le double du terrain qu'ils possèdent dans la vallée, sur le plateau. Du fait du peu de valeur des constructions et des problèmes de salubrité dus à la proximité de la Lieure, les propriétaires acceptent massivement l'offre.

Le déplacement prendra une cinquantaine d'années. Il subsiste, en 2007, quelques constructions à proximité de l'église. Ces constructions ayant un impact moindre sur la perspective du château, elles n'ont pas été déplacées.

Le déplacement du village a eu des conséquences sur la forme du village sur le plateau. Contrairement à de nombreux villages anciens dans la région, les constructions du village sur le plateau de Rosay n'ont pas été implantées progressivement le long des axes de communication. Elles ont été construites selon une trame viaire structurée. Le déplacement du village a permis de structurer l'urbanisation. Plusieurs rues ont ainsi été créées : rue de la République, rue des Charbonniers, rue des écoles.



Cadastral du 19^{ième} siècle du village de Rosay

Par la suite, le village sur le plateau s'est développé et a progressivement rejoint les hameaux anciens du plateau (le Bout de Haut, le Fol Accard et la Campagne).

Au cours du 20^{ième} siècle, un nouveau groupement d'habitations a été créé. Il s'agit du hameau du Val aux Ânes. Autrement, l'urbanisation de la commune s'est faite principalement en épaississement du village et des hameaux.

1.5.3. Caractéristiques des secteurs urbanisés

Le Village (245 logements env)

Le village est situé sur le plateau, au centre de la commune. Plusieurs entités composent le village sur le plateau. Comme cela a été présenté précédemment, le secteur autour de la place publique date du 18^{ième} siècle et est issue du déplacement du village de la vallée. Le Bout de Haut et le Fol Accard constituent des hameaux relativement plus anciens. La Berdouillerie est un secteur urbanisé comportant des constructions anciennes et récentes. Le village comprend également un corps de ferme ancien (la ferme de la Campagne) dont une grande partie des constructions anciennes date de la première moitié du 17^{ième} siècle.

Le secteur autour de la place publique se distingue par une densité de constructions particulièrement importante, des voiries parallèles et très étroites. Les constructions sont de type longère, de faibles hauteurs, en limite de la voie publique et toutes adossées au nord.

Dans le reste du village, les secteurs bâtis anciens se caractérisent par des parcelles de petite taille, une densité de bâti importante, des constructions alignées sur la voie publique et parfois également en limites séparatives ainsi que des hauteurs relativement peu importantes. Les secteurs bâtis plus récents présentent des hauteurs plus importantes et les constructions sont très souvent implantées en retrait par rapport à la voie publique et aux limites séparatives.

Le village comprend d'importants espaces inoccupés, notamment entre les zones bâties récentes et anciennes. Ces dents creuses correspondent à des herbages qui ne sont plus utilisés pour la plupart.

Le Roule (28 logements env)

Il s'agit du hameau situé dans la vallée de la Lieure, en limite communale avec la commune de Lyons-la-Forêt. Le Roule est une des zones urbanisées les plus anciennes de la commune. L'urbanisation du Roule a débuté au 12^{ième} siècle. À cette époque, les religieux de Mortemer y ont édifié des maisons et un moulin. Le Roule sera aménagé au fil des ans par les religieux notamment avec la construction d'une ferme, d'un moulin et d'un colombier. Avant la révolution, le Roule constitue une paroisse distincte de Rosay. En 1787, le hameau compte environ 120 habitants. Après la révolution, le Roule réintégrera le village de Rosay.

Au cours du 19^{ième} et du 20^{ième} siècle, le hameau a accueilli plusieurs industries (la filature de coton, la Boissellerie...), une ferme et un café. Cette occupation ancienne a laissé comme héritage un bâti de qualité et très caractéristique de la région.

Le Roule est constitué de deux parties, la première étant le secteur de l'ancienne usine avec une densité du bâti relativement élevée. Les constructions sont organisées autour de l'ancienne manufacture. Hormis les bâtiments de l'ancienne manufacture, les constructions sont de petites tailles. La seconde partie est constituée par les bâtiments de l'ancienne ferme du Roule. Les constructions sont importantes et espacées. Parmi les bâtiments de l'ancienne ferme, on recense un colombier en excellent état et une grange qui a été récemment rénovée.

Le Val aux Ânes (7 logements env)

Le Val aux Ânes est une zone bâtie récente, localisée sur la rive gauche de la Lieure, sur la partie basse du coteau. Les constructions sont réparties le long du chemin vicinal n°45. Le groupement d'habitations comporte uniquement des maisons individuelles, en recul par rapport à la voie publique et aux limites séparatives.

La Bretèque (7 logements env)

Le hameau de la Bretèque, à cheval sur les communes de Ménesqueville et de Rosay-sur-lieure, est ancien. Seule une petite partie du hameau se situe sur Rosay-sur-Lieure. Le principal bâtiment présent sur la commune est un ancien moulin. La première trace écrite de ce moulin date de 1246. Le bâtiment du moulin est implanté perpendiculairement à la Lieure. Des constructions, d'époques différentes, se situent entre la Bretèque et l'église. Ces constructions, implantées entre la rue des maraîchers et la Lieure, présentent des reculs plus ou moins importants par rapport à la voie publique. Il s'agit pour certaines, vraisemblablement, d'anciennes habitations de maraîchers.

Balade dans la commune de Rosay-sur-Lieure

- Perspectives, ambiances et nuisances -



Vue sur le secteur de l'église



Vue sur le coteau et le village depuis la RD321



Vue sur les constructions récentes du village depuis le plateau agricole



Une des entrées du village (le Bout de Haut)



Le Monument aux Morts en haut de la côte de l'église



L'école communale (2 classes)



Déplacement : Points dangereux dans le village (étroitesse des voiries, manque de visibilité, rétrécissement de la chaussée...)



La Mairie et le bureau de poste dans le village



Place publique enherbée dans le village



Vue sur le calvaire et le coteau



Vue sur le coteau et la côte de l'église



Vue sur la RD321 dans la vallée de la Lieure



Accès au Val aux Ânes (point particulièrement dangereux)



La RD321 et le Roule

Balade dans la commune de Rosay-sur-Lieure

- Bâti et clôtures -



Constructions perpendiculaires à la voirie (village)



Construction ancienne avec un pignon revêtu d'un essentage de bois



Construction ancienne à pans de bois



Constructions de type longère avec queue de geai, dans le village



Constructions en brique rouge du pays dans le centre du village



Constructions de type pavillonnaire récent, au milieu de la parcelle ayant un impact paysager important (hauteur élevée, pignon aveugle...)



Mur en appareillage de pierres locales et en bauge (cimetière)



Haies vives d'une hauteur peu importante participant à la qualité du cadre paysager des zones bâties



Clôtures appauvrissant le paysage urbain



Haie monospécifique fermant le paysage urbain

Le Fief d'Authuit

Il s'agit d'une des deux fermes situées à l'extrémité Nord de la commune. L'habitation principale date du début du 19^{ième} siècle. La ferme comprend plusieurs bâtiments, organisés autour d'une cour centrale.

Les Fieffes

La ferme des Fieffes est située dans la partie Est de Rosay-sur-Lieure. Elle comprend des constructions anciennes adossées à la forêt de Lyons.

Le Chêne-Varin

La ferme du Chêne-Varin se localise dans la partie Nord de la commune. Elle est constituée par plusieurs constructions (maison d'habitation, granges, écuries, bergeries, pressoir, colombier à pied). Ces constructions réparties autour d'une cour centrale sont enclos de murs de bauge.

Le Château de Rosay-sur-Lieure

Le château de Rosay-sur-lieure date du 17^{ième} siècle. Il est composé d'un corp principal de 1611 et de deux ailes en retour de chaque côté datant de 1619. L'architecture est caractéristique du style tricolore dit style Louis XIII : ardoises bleues, briques roses et crépis laiteux. Le château est exposé plein sud et construit sur des douves. Il est bordé par des bras de rivière qui se rejoignent à l'entrée du domaine pour former un plan d'eau. Malgré une inscription à l'inventaire des Monuments Historiques en 1938, le château été pillé et détérioré durant le milieu du 20^{ième} siècle. Le château a été rénové à la fin du 20^{ième} siècle et accueille aujourd'hui un centre de séminaire. Le château compte un certain nombre de dépendances : une orangerie, une ferme, la maison du concierge, une remise à voiture, un petit pavillon, des écuries ainsi que des box. Le château de Rosay-sur-Lieure a la particularité de posséder une glacière. Celle-ci est située à proximité du parc, dans le bois du Défens. Son entrée est visible depuis la route de Lyons. Sa construction est estimée au 17^{ième} siècle. Elle cessa d'être utilisée en 1914. En 2007, l'édifice est en bon état de conservation. Il est enterré à flanc de colline, formé d'une cuve circulaire : conique dans sa partie inférieure et surmonté d'une coupole de briques.

Le secteur église-Vaumichon (14 logements env)

Les constructions du secteur de l'église sont réparties de part et d'autre de la côte de l'église et le long de la rue des maraîchers. Les constructions du Vaumichon se situent sur la rive gauche de la Lieure, dans la partie basse de la côte aux Cailloux. Ces secteurs comprennent une majorité de constructions anciennes mais également quelques constructions récentes. L'église Notre Dame date du 12^{ième} siècle. Elle a été entièrement remaniée à la renaissance et au 18^{ième} siècle. Seul le clocher témoigne de l'époque romane. La nef ainsi que le portail avec ses panneaux à serviettes, ses quatre têtes sculptées datent de la renaissance.

En 1936, un calvaire a été édifié à l'entrée du Vaumichon, à partir de pierres provenant de l'église incendiée Saint-Nicolas de Rouen. Une grande stèle agreste, en pierres rustiquées, de huit mètres d'élévation, présente en haut et en avant, dans un vide ouvert sur la forêt et flanqué de contre-forts trapus, un Christ en terre cuite naturelle d'un mètre quatre-vingts attaché sur une croix de chêne. Adossé à la stèle, un autel-reposoir semi-circulaire avec sa table est constituée par une ancienne meule de moulin. L'inauguration se déroula le dimanche 23 Août 1936 en présence de plus de 3000 personnes.

Les secteurs de l'église et du Vaumichon présentent des constructions implantées en limite et en recul par rapport à la voie publique. L'orientation des constructions diffère entre le secteur de l'église et celui du Vaumichon. Les constructions les plus anciennes du Vaumichon sont adossées au nord. Tandis que les constructions dans le secteur de l'église sont orientées parallèlement à la Lieure. La densité des constructions à proximité de l'église est relativement importante.

1.5.4. Les matériaux

Les matériaux de construction

Les matériaux de construction employés dans les constructions de la commune sont traditionnels : les murs sont constitués d'appareillage de briques rouges ou de pierres locales (dont du silex), de bauge et de bois (nombreuses façades en pan de bois). Pour les constructions les plus récentes, il s'agit principalement de murs enduits de teinte claire. On observe de manière générale une dégradation de la qualité des matériaux dans les constructions les plus récentes, appauvrissant le paysage urbain et banalisant le bâti.

Les couvertures sont principalement en ardoises ou en tuiles petit moule de teinte rouge sombre. Certaines couvertures de constructions récentes sont en tuiles mécaniques. Les toits présentent en majorité deux pentes, parfois trois ou quatre selon l'époque d'achèvement ou la typologie de construction.

Les pignons de certaines constructions anciennes sont orientés parallèlement à la voie publique. Ils sont recouverts d'un essentage de bois, de colombages ou d'une vêtue d'ardoises.

Les matériaux de clôtures

Les clôtures des habitations sont assez diversifiées dans la commune :

- Certaines clôtures sont traditionnelles : haies végétales de différentes tailles, doublées d'un grillage fin ; murs en appareillage de briques ou de pierres locales (dont silex) ; murs en bauge
- D'autres clôtures ne présentent pas de caractéristiques locales traditionnelles, et portent parfois atteinte au paysage et à la construction par leur absence d'harmonie : grillage bas et poteaux béton ou bois ; murs en parpaings enduits, parfois surmontés d'une lice de bois ou d'un grillage. Certains murs sont composés à la fois de briques en piliers et de murs enduits, recouverts d'une couvertine de tuiles.

1.6. Voiries et place

Voiries

Le territoire de la commune de Rosay-sur-Lieure est bien desservi par les réseaux routiers : la RD169 reliant Charleval au Tronquay traverse la partie Nord du territoire, la RD11 traverse de part en part le village et la RD321 permet de rejoindre Lyons-la-Forêt par la vallée de la Lieure.

En certains points, les déplacements sur la commune sont rendus dangereux par l'étroitesse de la voirie, le manque de visibilité et les fortes pentes. Il s'agit principalement de la rue principale, de la côte du château ainsi que du croisement entre la rue du Fol Accard et la côte du château. L'accès au Roule par la RD321 constitue également un point particulièrement dangereux du fait du manque de visibilité et de la vitesse de circulation sur la route départementale. D'une manière générale, les accès depuis la RD321 sont relativement dangereux. Il conviendra de prendre ces éléments en compte lors de l'élaboration du projet communal.

Le village possède un réseau de voiries particulièrement développé, notamment le secteur ancien qui est structuré par un maillage dense. Une grande partie de celles-ci sont étroites. Mais elles constituent une trame viaire bien identifiable. L'actuel réseau de voiries peut permettre à la collectivité d'envisager un développement de l'urbanisation au niveau du village sans pour autant créer des difficultés de déplacements.

Concernant le paysage créé autour des voies publiques, le réseau aérien n'est pas enfoui. Les poteaux, support des réseaux concédés, par leur verticalité, apparaissent aujourd'hui comme des éléments qui nuisent à une lecture harmonieuse du paysage.

Le village ne dispose pas réellement d'espaces pour la circulation piétonne et les circulations douces en général. À proximité de la RD11, cela peut rendre les déplacements piétons difficiles voir dangereux.

Place

Rosay-sur-Lieure possède une place publique, au croisement de la rue des écoles et de la rue principale. Cette place qui a la particularité d'être enherbée, a probablement été créée lors du déplacement du village. Elle est située au cœur du secteur ancien du village. Au 19^{ième} et 20^{ième} siècle, elle constituait le cœur de vie du village et un véritable lieu d'échanges à proximité immédiate des principaux commerces. Comme dans de nombreuses communes, la place était également appelée « centre du pays ».








Mais du fait du développement du village, de la fermeture progressive des commerces et de l'important trafic sur la RD11, la place ne participe plus de la même manière à la structuration du village.

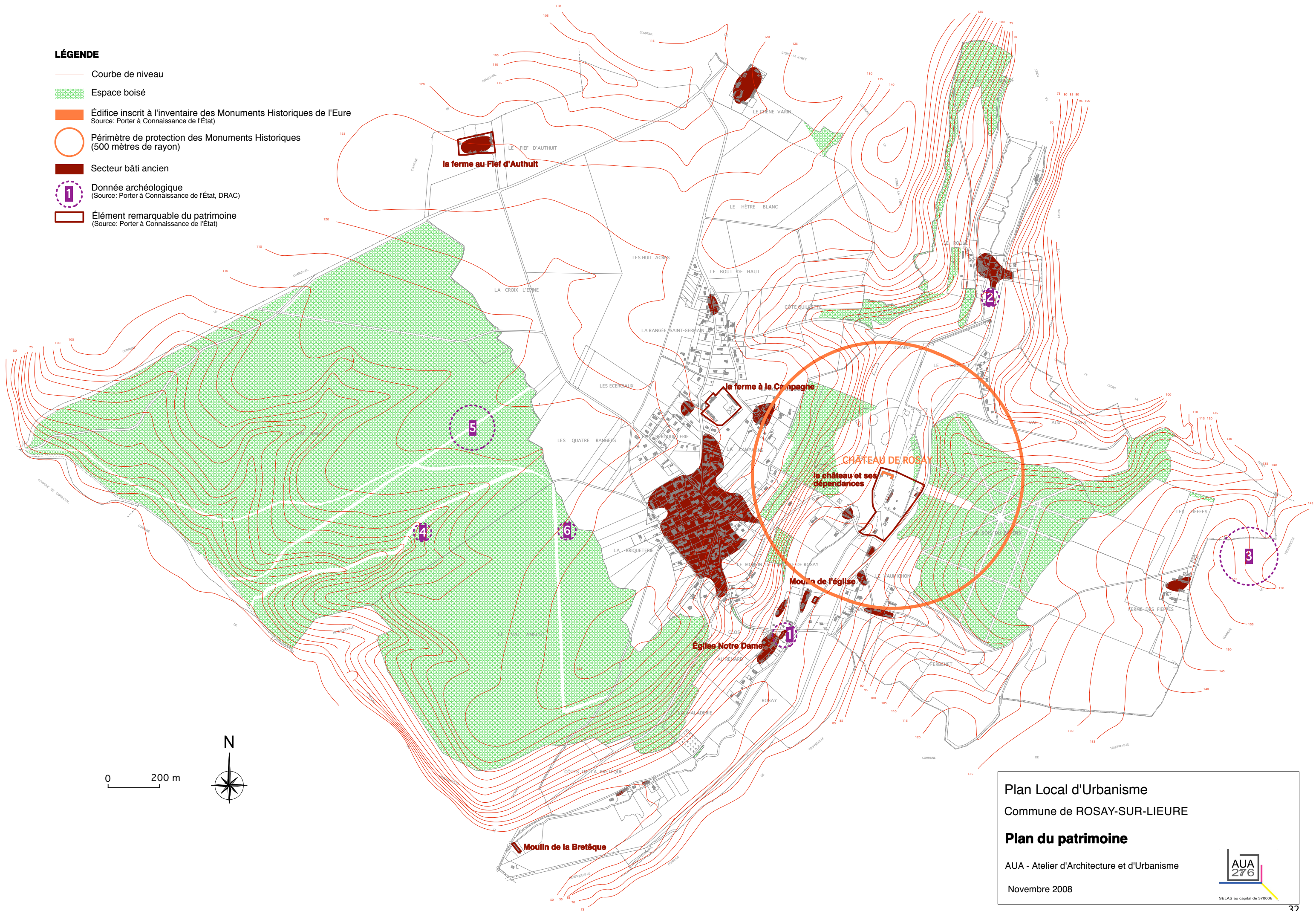
Avec la proximité des équipements (mairie, salle des fêtes, école), la centralité du village de Rosay-sur-Lieure est relativement bien marquée.

Stationnement

Le village dispose de peu d'emplacements de stationnement. Lors des réunions de travail, la collectivité a souligné que ce manque d'emplacements de stationnement peut se révéler problématique lors de certaines manifestations.

LÉGENDE

-  Courbe de niveau
-  Espace boisé
-  Édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure
Source: Porter à Connaissance de l'État
-  Périmètre de protection des Monuments Historiques
(500 mètres de rayon)
-  Secteur bâti ancien
-  Donnée archéologique
(Source: Porter à Connaissance de l'État, DRAC)
-  Élément remarquable du patrimoine
(Source: Porter à Connaissance de l'État)



0 200 m



Plan Local d'Urbanisme
Commune de ROSAY-SUR-LIEURE

Plan du patrimoine







AUA - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme

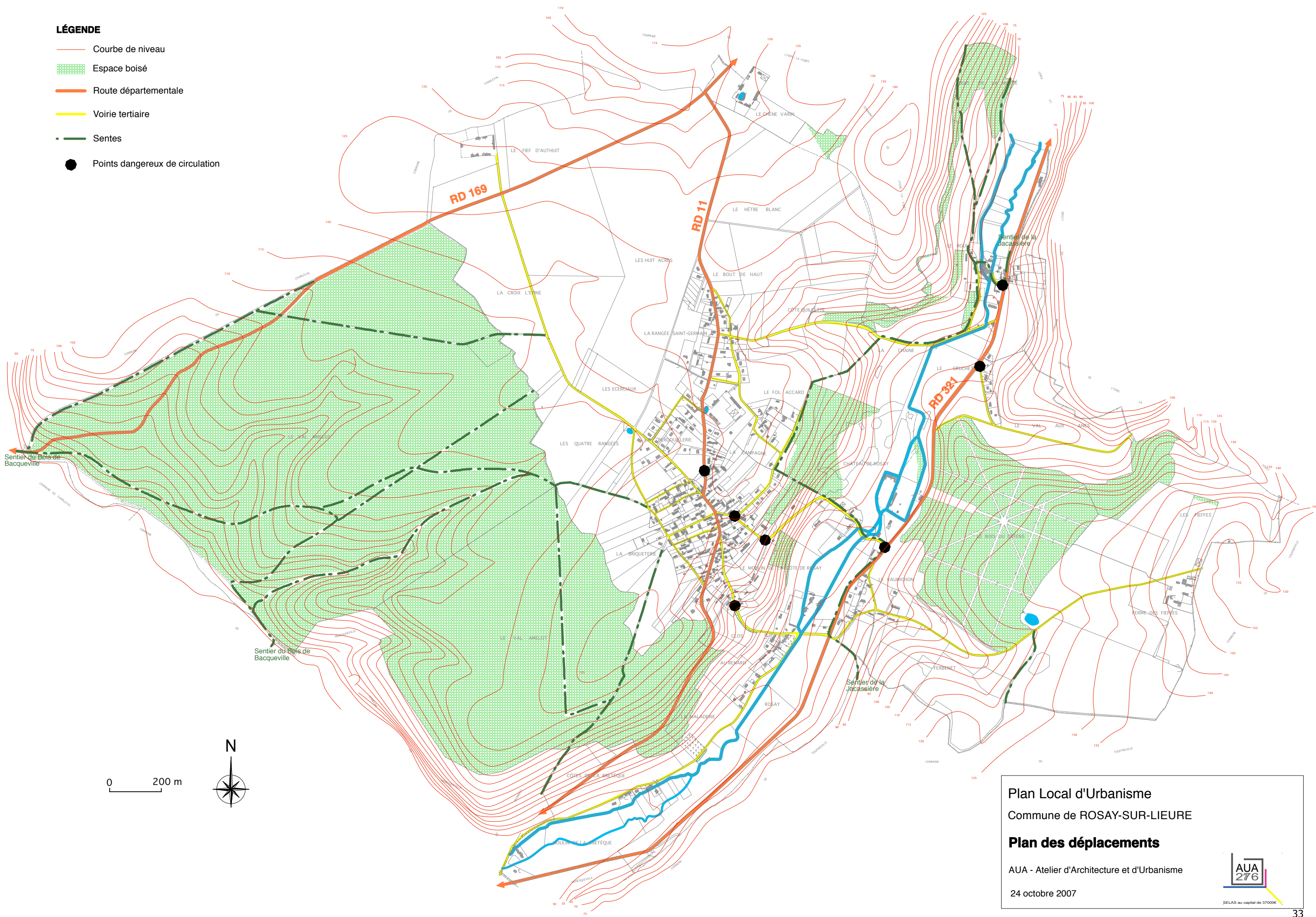
Novembre 2008



SELAS au capital de 37000€

LÉGENDE

-  Courbe de niveau
-  Espace boisé
-  Route départementale
-  Voirie tertiaire
-  Sentes
-  Points dangereux de circulation



Plan Local d'Urbanisme
Commune de ROSAY-SUR-LIEURE

Plan des déplacements

AUA - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme

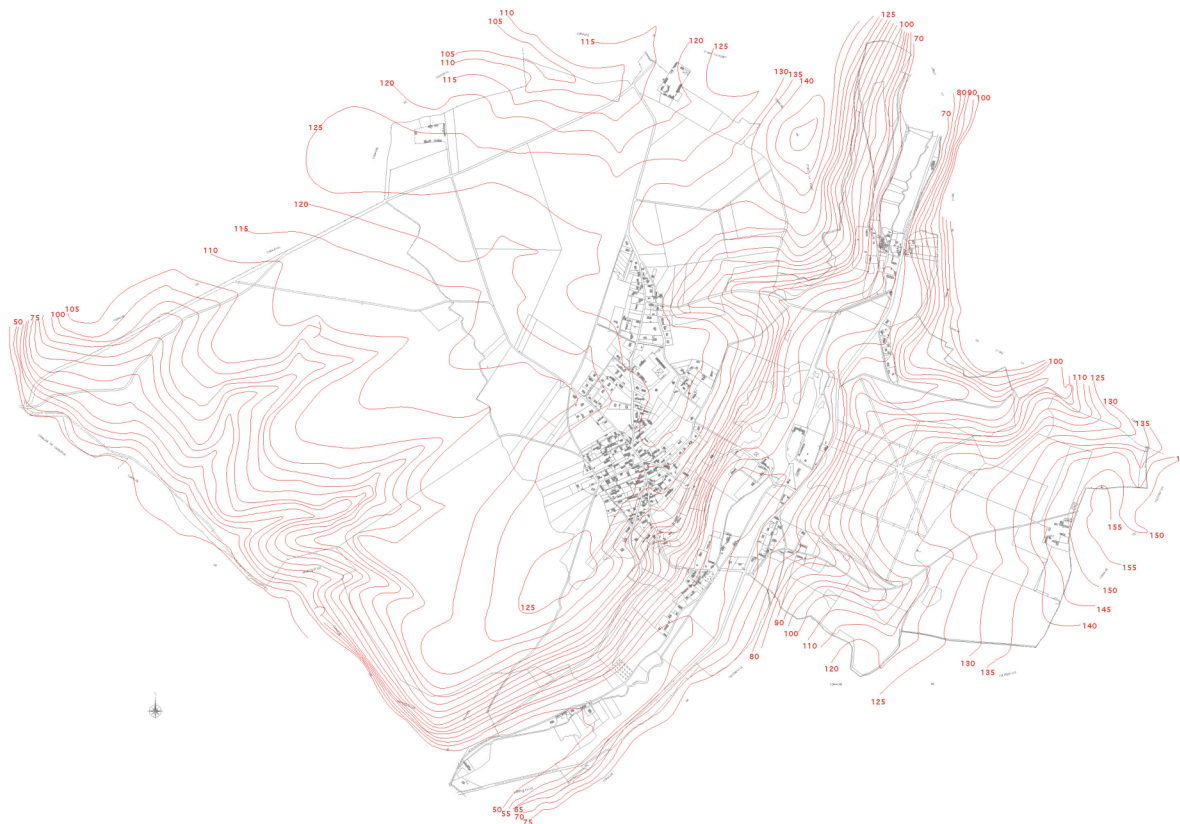
24 octobre 2007



SELAS au capital de 37000€

2 – TOPOGRAPHIE, GÉOLOGIE

2.1.Topographie



Altitudes : 44 à 155 mètres

Le territoire de la commune de Rosay-sur-Lieure est traversé du Nord au Sud par la vallée de la Lieure. De part et d'autre de la vallée, des plateaux agricoles dominent. Le plateau Ouest est délimité par la vallée de l'Andelle, dans sa partie Ouest.

Rive gauche (partie Est) : le plateau culmine à 155 mètres environ (ferme des Fieffes).

Rive droite (partie Ouest) sur laquelle est implanté le village : le plateau culmine à 135 mètres, au sommet de la côte Quillette.

Les plateaux sont entaillés par plusieurs vallées sèches : le Val Amelot, la Côte aux Cailloux, le Val aux Ânes et la Côte Quillette.

Au plus bas de la vallée de la Lieure, l'altitude est de 44 mètres.

La configuration du relief donne à la commune des points de vue remarquables sur la vallée de la Lieure depuis le village occupant le plateau Ouest.

2.2.Hydrologie

La commune est traversée par la rivière la Lieure. Le bassin de la Lieure est un sous-bassin drainé par l'Andelle. La Lieure prend sa source sur la commune de Lorleau (légèrement en amont du bourg de Lorleau), à une altitude comprise entre + 90 et + 100 m NGF. Au lieu dit la Bretèque, la Lieure est rejointe par le Fouillebroc, petit cours d'eau qui prend sa source près de l'Abbaye de Mortemer sur la commune de Puchay.

La Lieure se jette dans l'Andelle entre Charleval et Radepont, après un parcours d'une quinzaine de kilomètres et une pente moyenne assez forte de l'ordre de 0,40 %.

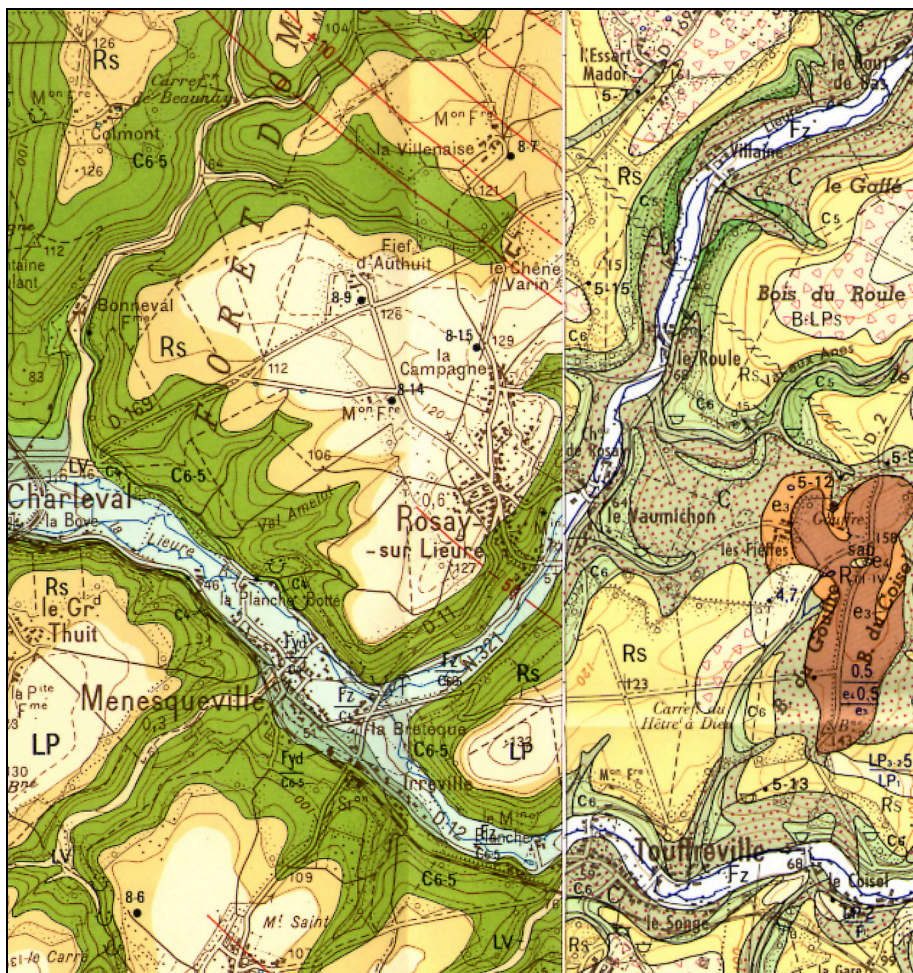
La nappe principale est contenue dans la craie. Elle est partagée entre deux bassins versants souterrains, celui de l'Andelle à l'Ouest et celui de l'Epte à l'Est. La Lieure est une source de cette nappe.

L'atlas hydrogéologique de l'Eure indique que la cote de cette nappe au niveau de Rosay-sur-Lieure se situe entre + 50 et + 60 m NGF avec un sens d'écoulement orienté du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

Des sources sont affleurantes dans la vallée de la Lieure. D'autres ont été recensées dans le Bois du Gouffre (au-dessus des Fieffes).

(Source : Schéma Directeur d'Assainissement)

2.3.Géologie



Source : Feuilles 1/50000 BRGM « Rouen Est » XX-11 et « Gournay » XXI-11

L'ensemble géographique auquel appartient la commune de Rosay-sur-Lieure est constitué de plateaux créacés, entaillés par quelques vallées, correspondant à une vaste région de cultures, de pâturages et de forêts. Le drainage des cours d'eau est orienté vers le Sud-Ouest.

Fz Alluvions récentes



Limons souvent sableux. Ce sont les formations qui tapissent le fond des vallées actuelles et correspondent à l'extension des plus grandes crues. Elles forment la plaine alluviale récente.

C Colluvions indifférenciés : limons, sables, argiles, fragments de silex et de craie, mis en place par ruissellement et solifluxion. On trouve des affleurements sur les bords de la Lieure, au niveau du Vaumichon et du Roule.



C4 Coniacien : très fine bande affleurant dans la forêt de Lyons, sur les coteaux bordant la vallée de la Lieure à proximité de Ménesqueville. Il s'agit de craie sableuse jaunâtre ou grisâtre, très dure, souvent piquetée de points de manganèse. Le niveau est dolomitique.



C6-5 Campanien-Santonien : il s'agit d'une craie blanche, assez tendre, traçante, gélive. Les silex y sont abondants. Ces couches affleurent dans les parties boisées de la forêt de Lyons, à l'Ouest du territoire communal, et sur les coteaux de la vallée de la Lieure, parallèlement à la RD321.



RS **Formations à silex** : C'est un produit dit « résidus de décalcification de la craie », composée d'une argile grise ou brune, très collante, et renfermant des silex entiers. On trouve des affleurements en lisière de la forêt de Lyons, à l'Ouest de la commune.



LP **Limons des plateaux** : C'est un dépôt argilo-sableux de couleur brune à jaunâtre qui couvre la surface des plateaux. C'est une formation favorable à la culture des céréales et de la betterave. La partie superficielle de cette formation, lavée par les eaux de pluie, est souvent décalcifiée et les agriculteurs doivent procéder à l'amendement de leurs terres par marnage.



3 – ANALYSE PAYSAGÈRE ET ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

3.1. Analyse paysagère

La commune de Rosay-sur-Lieure présente un paysage caractéristique du pays de Lyons. Ce paysage est marqué par la présence de la vallée de la Lieure, de plateaux agricoles, d'importants massifs boisés, de coteaux boisés ou cultivés, de prairies humides et de vallées sèches.

La commune possède une grande diversité de milieux : prairies, bois, cultures, zones humides...

Les boisements

Le territoire de la commune de Rosay-sur-Lieure comporte d'importantes superficies boisées, représentant 314,2 ha environ de la superficie totale de la commune (soit 38%). Les massifs boisés de la commune font partie de la forêt domaniale de Lyons. La forêt de Lyons s'étend sur plus de 10 700 hectares et constitue très certainement la plus grande hêtraie d'Europe.

Les boisements de la commune sont composés par deux importants massifs boisés (le bois du Défens, le massif boisé du Val Amelot) et par plusieurs bois principalement situés sur les coteaux (bois de la Motte, bois du château, bois au-dessus du cimetière).

Les massifs boisés contribuent fortement à la qualité du paysage de la commune et à l'équilibre de l'écosystème du territoire (zone de refuge de la faune, infiltration des eaux superficielles...).

Les alignements naturels, les haies et les arbres remarquables

Le territoire de Rosay-sur-Lieure comporte un certain nombre d'alignements naturels, haies et arbres qui contribuent également à la qualité du cadre paysager de la commune.

Répartition des alignements naturels, haies et arbres remarquables :

- le long de la Lieure
- au sein du parc du château
- sur les coteaux de la vallée de la Lieure
- le long des chemins dans la vallée de la Lieure et les vallées sèches

Ces éléments du patrimoine naturel rythment le paysage et participent à l'équilibre de l'écosystème. Ils sont à préserver.

Les vergers

La commune devait historiquement comporter un nombre relativement important de vergers. Ils ont aujourd'hui pratiquement tous disparu.

Localisation des derniers vergers : au sein du village (Fol Accard, Briqueterie...), dans la vallée de la Lieure.

Les zones humides

Le fond de vallée, en partie inondable par la Lieure, est constitué principalement de prairies humides. Celles-ci jouent un rôle fondamental dans l'expansion des crues de la Lieure.

Les principales zones humides se situent :

- de part et d'autre de la Lieure
- entre le château et l'église
- en amont et en aval du Roule

Les cultures

Les plateaux et une partie du fond de vallée de la Lieure sont agricoles. Ils présentent principalement de grandes parcelles cultivées. Dans le fond de vallée, les parcelles agricoles sont parfois séparées par des alignements végétaux. Ces alignements sont à préserver pour maintenir le paysage de la vallée de la Lieure. Historiquement, une partie du fond de vallée était occupée par des cultures maraîchères (entre le château et le moulin de la Bretèque). La dernière exploitation maraîchère a cessé son activité dans les années 80.

Les dégagements paysagers

Le territoire comporte plusieurs dégagements paysagers remarquables :

- Sur la vallée de la Lieure depuis la côte du château et la RD11
- Sur le plateau agricole depuis le village

Balade dans la commune de Rosay-sur-Lieure
- Les paysages naturels -



Les prairies humides, les coteaux boisés, les alignements naturels et les arbres remarquables de la vallée de la Lieure



Constructions anciennes et récentes dans la vallée de la Lieure



Le plateau agricole et la lisière de la forêt de Lyons

3.2.Espaces naturels protégés

3.2.1.Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Une grande partie du territoire de la commune de Rosay-sur-Lieure fait l'objet de classements en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II concernent le territoire de la commune.

(Source : Direction Régionale de l'Environnement de Haute-Normandie)

Les ZNIEFF, inventoriées comme sites écologiquement remarquables, sont des outils de connaissance. Elles ne constituent pas des servitudes et l'inventaire établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, le recensement de ces zones met en évidence l'existence d'enjeux environnementaux de niveau supracommunal, qui doivent être pris en compte dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

- **ZNIEFF type 1 « la Forêt domaniale de Lyons, le Val du Grand Maître, le Val du chêne » (n°0571.0005)** : au Nord-Ouest de la commune, en limite communale, près du Puits de l'Essart. Il s'agit de vallons forestiers humides. Ceux-ci sont exceptionnels par la présence de plusieurs espèces très rares dans la région, et des groupements à fougères particulièrement riches. Un bel ensemble végétal dont l'intérêt repose à la fois sur la nature des groupements et leur structure.

Malgré sa situation en forêt domaniale, la fragilité de la hêtraie équienne, par suite de chablis différents, peut compromettre la structure et la pérennité de ce bel ensemble végétal.

Communes concernées :	CHARLEVAL, LYONS-LA-FORÊT, ROSAY-SUR-LIEURE
Date de la description :	1987
Altitudes :	50 m – 120 m
Superficie :	171,16 ha
Lithologie :	argiles, marnes ou limons
Activités sur la zone :	sylviculture
Mesures de gestion :	ZONE ND au plan d'occupation des sols
Principaux intérêts :	botanique, présence d'espèces rares, bryophytes-pteridophytes

- **ZNIEFF de type 1 « le bois du Gouffre » (n°0571.0001)** : à l'Est du territoire communal dont une partie seulement, près des Fieffes, fait partie de la ZNIEFF. Il s'agit d'une zone de bois tourbeux à sphaignes remarquable pour ses aspects écologiques, hydrobiologiques et géomorphologiques. Cette zone est originale et unique dans la région. La tourbière, établie à flanc de coteau, est alimentée par un réseau de ruisseaux. Elle permet le développement d'un important tapis de sphaignes et de plantes hygrophiles inféodées à ce type de milieu. On peut noter la présence de l'osmonde royale, protégée à l'échelon régional. Les entités phytosociologiques rencontrées sont Salicion cinereaee et Oxycocco-Sphagnetea. D'autre part, cette ZNIEFF est un site à chiroptères. Ce site est classé en réserve biologique domaniale depuis 1992.

Communes concernées :	LISORS, ROSAY-SUR-LIEURE, TOUFFREVILLE
Date de la description :	1983
Altitudes :	120 m – 150 m
Superficie :	74,57 ha
Lithologie :	argiles, marnes ou limons, tourbe
Activités sur la zone :	sylviculture
Mesures de gestion :	indéterminé
Principaux intérêts :	écologique, botanique, présence d'espèces menacées, géologique ou géomorphologique, bryophytes-pteridophytes

- **ZNIEFF de type 2 « la Forêt de Lyons, la rive gauche de l'Andelle »** (n°0571) : concerne une grande partie des espaces forestiers situés de part et d'autre de la vallée de la Lieure sur la commune. La forêt domaniale de Lyons constitue un ensemble forestier très vaste et diversifié. Les groupements végétaux les plus largement représentés dans le massif sont la hêtraie calcicole, les pelouses et pré-bois calcaires, la hêtraie à *Melica uniflora* et *Endymion nonscriptus*, les chênaies-frênaies et chênaies-charmais... De nombreuses espèces rares et protégées ont été observées dans cette ZNIEFF. Cette forêt joue également un rôle fonctionnel fondamental : élément de diversité, zone refuge pour la flore et la faune. Elle a aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.
La gestion est mal adaptée, conduisant à la banalisation de la strate herbacée. La sylviculture monospécifique, plus sensible aux maladies, entraîne une fragilisation de la forêt. D'autre part, la pression anthropique des promeneurs (piétinement, décharges sauvages) constitue une menace pour le site.

Communes concernées :	BEAUFICIEL-EN-LYONS, BEAUVOIR-EN-LYONS, BÉZANCOURT, BÉZU-LA-FORÊT, BOSQUENTIN, CHARLEVAL, COUDRAY, CROISY-SUR-ANDELLE, FLEURY-LA-FORÊT, FRY, LA FEUILLIE, LA HAYE, LE MESNIL-LIEUBRAY, LE TRONQUAY, LES HOGUES, LILLY, LISORS, LORLEAU, LYONS-LA-FORÊT, MARTAGNY, MESNESQUEVILLE, MONTROT, MORGNY, MORVILLE-SUR-ANDELLE, NEUF-MARCHÉ, NOLLEVAL, PERRIERS-SUR-ANDELLE, PUCHAY, ROSAY-SUR-LIEURE, TOUFFREVILLE, VASCOEUIL
Date de la description :	1983
Altitudes :	51 m – 197 m
Superficie :	15924,38 ha
Lithologie :	Éboulis divers, sables et alluvions siliceux, craie, argiles, marnes ou limons
Activités sur la zone :	sylviculture
Mesures de gestion :	indéterminé
Principaux intérêts :	écologique, botanique, faunistique, paysager

Ces ZNIEFF attestent bien de la qualité et de la richesse du milieu naturel du site de Rosay-sur-Lieure.

3.2.2. Les sites naturels classés

Rosay-sur-Lieure comprend un site naturel inscrit à l'inventaire des Sites et Monuments Naturels et deux sites classés Sites et Monuments Naturels.

- **Site inscrit à l'inventaire des Sites et Monuments Naturels « la vallée de la Lieure » :**
Communes concernées : CHARLEVAL, TRONQUAY, LORLEAU, LYONS-LA-FORÊT, MÉNESQUEVILLE, ROSAY-SUR-LIEURE, TOUFFREVILLE
Le site inscrit de la vallée de la Lieure comprend l'ensemble du territoire de Rosay-sur-Lieure hormis le plateau agricole au Nord de la commune (terres agricoles, le Fief d'Authuit, le Chêne-Varin, une partie du village).
La vallée de la Lieure constitue un site pittoresque dont la préservation revêt un caractère d'intérêt général.
- **Site classé Sites et Monuments Naturels « Église, murs et arbres du cimetière » :**
Commune concernée : ROSAY-SUR-LIEURE
Le site classé de l'église comprend l'église Notre Dame ainsi que les murs et arbres du cimetière. Dans l'arrêté de classement du 28 mai 1926, il est recensé six ifs, seize buis, deux lilas, cinq lauriers, un saule pleureur, quatre frênes et un fusain.
- **Site classé Sites et Monuments Naturels « Hêtre dit « le Bouquet d'Hélène » :**
Commune concernée : ROSAY-SUR-LIEURE
L'hêtre dit « le Bouquet d'Hélène » est situé dans le centre du bois du Défens.

3.2.3.Site Natura 2000

La commune de Rosay-sur-Lieure est située à proximité immédiate d'un site Natura 2000. Il s'agit du Site Natura 2000 « la forêt de Lyons ».

- **Site NATURA 2000 « la Forêt de Lyons »** (n°FR2300145) : Le site comprend une partie des ZNIEFF de type 1 « le bois du Gouffre » et « la Forêt domaniale de Lyons, le Val du Grand Maître, le Val du chêne ». Le site ne concerne pas le territoire de Rosay-sur-Lieure.

Ce site est proposé au titre de la directive européenne du 21 mai 1992 dite « directive d'habitats ». Cette directive a pour objet la conservation d'habitats naturels et d'espèces de la faune et de la flore d'intérêt communautaire énumérées dans les annexes de la directive.

Par sa grande superficie (785 ha), la forêt de Lyons présente une importante variété de conditions topographiques, de types de sol, d'expositions et de niveaux d'humidité, qui entraîne une richesse biologique et une forte diversité d'habitats naturels. Parmi ces habitats, certains présentent une grande valeur patrimoniale. Plus de 70% des surfaces sont couvertes par des habitats éligibles. Le site comprend un ensemble de secteurs situés en forêt domaniale et le Fouillebroc pour son lit mineur et ses berges.

Les secteurs situés en forêt domaniale abritent cinq habitats éligibles : hêtraie acidiphile à houx, hêtraie à humus doux, tourbière boisée, tourbière haute active et tourbière haute dégradée. Ces secteurs abritent également cinq espèces : le Grand Murin (chauves-souris), le Damier de la Succise et l'écaille chinée (papillons), le Lucane cerf-volant (coléoptère).

Vulnérabilité : la gestion forestière est compatible avec la conservation des habitats. La pression anthropique est plus forte et plus problématique pour le ruisseau du Fouillebroc.

Ce site fait l'objet d'un document d'objectifs, organisant sa gestion conservatoire et contractuelle.

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique majeur qui doit structurer durablement le territoire européen et contribuer à la préservation de la diversité biologique à laquelle l'Union européenne s'est engagée dans le cadre de la convention de RIO adoptée au Sommet de la Terre en juin 1982. L'objectif de ce réseau est assurer le maintien, le rétablissement ou la conservation d'espèces et d'espaces naturels reconnus d'intérêt communautaire. Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable conciliant les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités locales.












3.2.4.Espaces naturels à protéger dans par le SCOT

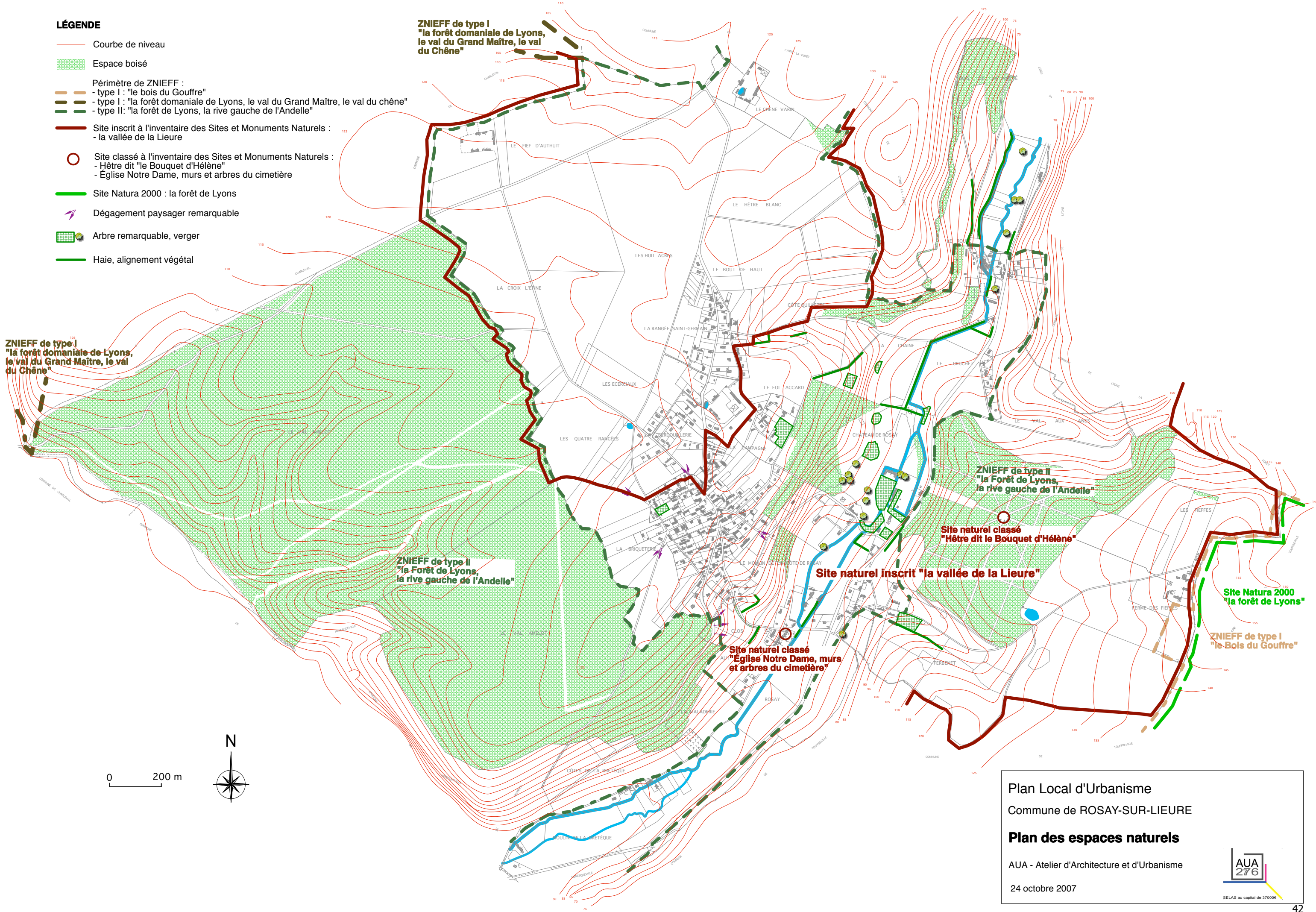
Rosay-sur-Lieure est concernée par plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale du syndicat mixte du Pays du Vexin visant à préserver les espaces naturels du territoire du syndicat mixte :

- Valoriser les espaces naturels (thématique Le développement de l'économie du tourisme)
- Valoriser les massifs forestiers
- Protéger les zones humides (thématique Protéger les milieux naturels sensibles)

Le projet communal devra tenir compte de ces classements et orientations dans le cadre de la loi Solidarité et Renouveau Urbain.

LÉGENDE

-  Courbe de niveau
-  Espace boisé
- Périmètre de ZNIEFF :
 -  - type I : "le bois du Gouffre"
 -  - type I : "la forêt domaniale de Lyons, le val du Grand Maître, le val du chêne"
 -  - type II : "la forêt de Lyons, la rive gauche de l'Andelle"
-  Site inscrit à l'inventaire des Sites et Monuments Naturels :
- la vallée de la Lieure
-  Site classé à l'inventaire des Sites et Monuments Naturels :
- Hêtre dit "le Bouquet d'Hélène"
- Église Notre Dame, murs et arbres du cimetière
-  Site Natura 2000 : la forêt de Lyons
-  Dégagement paysager remarquable
-  Arbre remarquable, verger
-  Haie, alignement végétal



ZNIEFF de type I
"la forêt domaniale de Lyons,
le val du Grand Maître, le val
du Chêne"

ZNIEFF de type I
"la forêt domaniale de Lyons,
le val du Grand Maître, le val
du Chêne"

ZNIEFF de type II
"la Forêt de Lyons,
la rive gauche de l'Andelle"

ZNIEFF de type II
"la Forêt de Lyons,
la rive gauche de l'Andelle"

Site naturel classé
"Hêtre dit le Bouquet d'Hélène"

Site naturel inscrit
"la vallée de la Lieure"

Site naturel classé
"Église Notre Dame, murs
et arbres du cimetière"

Site Natura 2000
"la forêt de Lyons"

ZNIEFF de type I
"le Bois du Gouffre"

0 200 m



Plan Local d'Urbanisme
Commune de ROSAY-SUR-LIEURE

Plan des espaces naturels

AUA - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme

24 octobre 2007



SELAS au capital de 37000€

4 – RISQUES ET CONTRAINTES

4.1. Méthodologie générale

Le diagnostic portant sur les risques et les contraintes prend en compte les données existantes disponibles. Les services de la DDE ont fourni à la commune le Porter à Connaissance de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les données proviennent du Porter à Connaissance de l'État, de demandes d'informations et de recherches. Ont été recueillies :

- Les données fournies par les services de l'Etat (relevés des états de catastrophes naturels, bases de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières B.R.G.M. (BD-MVT, BASIAS, BD-cavités...),
- L'analyse de la topographie et de la géologie du site à partir des cartes fournies par le BRGM et des notices explicatives liées (carte IGN 1/25.000^e, carte géologique BRGM 1/50.000^e)

➔ Ces éléments sont cartographiés dans le plan des risques et contraintes de la commune, lorsque les données disponibles sont localisées.

4.2. Pollution des sols

4.2.1. Base de données des anciens sites industriels et activités de service

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. Ces sites sont recensés par la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement dans deux bases de données : BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service) et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics). Le BRGM recense quatre sites dans la commune :

1. Identifiant : HNO2706204
Localisation : Le Roule - ROSAY-SUR-LIEURE (27496)
Raison sociale de l'entreprise connue : ISODIO
État de connaissance : Inventorié
État d'occupation du site : activité terminée
Activité(s) : fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques (PVC, polystyrène,...)
2. Identifiant : HNO2706203
Commune principale : le Moulin de Rosay - ROSAY-SUR-LIEURE (27496)
Raison sociale de l'entreprise connue : BARET
État de connaissance : Inventorié
État d'occupation du site : activité terminée
Activité(s) : industrie du caoutchouc (dont fabrication et/ou dépôt de pneus neufs, rechapage,...)
3. Identifiant : HNO2706202
Commune principale : Secteur de l'église - ROSAY-SUR-LIEURE (27496)
Raison sociale de l'entreprise connue : Traitement électrolytique (société industrielle de)
État de connaissance : Inventorié
État d'occupation du site : activité terminée
Activité(s) : traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)
4. Identifiant : HNO2706205
Commune principale : Route départementale n°11 - ROSAY-SUR-LIEURE (27496)
Raison sociale de l'entreprise connue : Commune de Rosay-sur-Lieure
État de connaissance : Inventorié
État d'occupation du site : activité terminée
Activité(s) : enlèvement et traitement des ordures ménagères (déchèterie)
(Source : BRGM)

La commune présente également deux sites occupés par des décharges privées : l'un en lisière de la forêt de Lyons (la Croix l'Épine), et l'autre le long de la Côte de la Chaîne. La première est en cours de fermeture, la seconde est en activité, et située à l'emplacement d'une zone d'écoulement des eaux vers la vallée. La collectivité souhaite prendre des mesures à leur rencontre.

4.2.2. Pollution agricole

L'ensemble du département de l'Eure constitue une zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole.

4.3. Cavités souterraines

4.3.1. Méthodologie retenue

Le diagnostic portant sur les cavités souterraines est réalisé à partir des données disponibles auprès des services de l'Etat et du B.R.G.M.. La carte géologique du secteur dans lequel se trouve la commune a également été analysée et recoupée avec les données recueillies.

Données issues des services de l'Etat :

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires dans son sous-sol. L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques effectuées aux archives départementales, font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Les informations auprès des collectivités proviennent des recensements ou déclarations correspondant à des indices de surface (puits d'accès, affaissements, effondrement, informations locales). Aux archives départementales sont exploitées les déclarations d'ouverture de marnière qui ont pu être faites depuis le milieu du XIXe siècle.

La prise en compte de ce risque "cavités souterraines" dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte-tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

En fonction de la nature des indices, les solutions proposées par les services de la DDE sont les suivantes:

- Une marnière dont la présence est certaine : Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de 50 mètres autour d'une cavité souterraine.

Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non-constructible, sauf si la marnière est située en zone déjà urbanisée. Cet espace est indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame. À l'intérieur de la trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

- Une présomption de cavités souterraines : Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Il est recommandé à la collectivité, aux personnes publiques et aux propriétaires des terrains concernés d'engager les études techniques complémentaires qui permettraient de s'assurer de l'exactitude des présomptions et des caractéristiques structurelles de ces cavités.

- Un périmètre de 35 mètres de rayon autour d'une bétoire
- Aucun périmètre autour d'un puits

4.3.2. Données recueillies

Les services de la Direction Départementale de l'Équipement indiquent la présence de trois carrières souterraines et de deux carrières à ciel ouvert sur le territoire communal :

- Deux carrières souterraines : sur le plateau agricole en dehors des zones urbanisées, aux lieux-dits Les Huits Acres et Les Écerciaux

- Une carrière souterraine de petite taille : au lieu dit le Moulin de la côte de Rosay

Le rayon de l'espace de sécurité autour de cette cavité a été déterminé à 18 mètres, après étude du sol du site.

- Deux carrières à ciel ouvert : Côte aux Cailloux, Val aux Ânes

Pour les deux cavités souterraines situées sur le plateau agricole, un périmètre de sécurité de 50 mètres de rayon est reporté au plan de zonage.

Pour la cavité souterraine située au lieu dit Le Moulin de la Côte de Rosay, un périmètre de sécurité de 18 mètres de rayon est reporté au plan de zonage

(Source : commune de Rosay-sur-Lieure, DDE)

4.4. Risques d'inondation, de ruissellements et de mouvements de terrain

4.4.1. Méthodologie retenue

Le diagnostic portant sur les risques de mouvements de terrain est élaboré à partir de :

- Données issues de la BD-MVT (source : BRGM)
- Analyse de la topographie des sites (courbes de niveaux) pour la prise en compte des fortes pentes et de la carte géologique (carte BRGM)
- Analyse de l'érosion par la prise en compte de la cartographie régionale de l'aléa « érosion des sols » en Haute-Normandie (source : BRGM et INRA)
- Relevés des Catastrophes naturelles (source : www.prim.net)
- Les études menées dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement (SOGETI Ingénierie-2004)

Le diagnostic portant sur le risque inondation prend en compte :

- Analyse de la topographie des sites (courbes de niveaux) et de la géologie (carte BRGM)
- Évaluation de la sensibilité du territoire aux remontées de nappes, réalisée par le BRGM (base de données "Remontées de nappe", <http://www.inondationsnappes.fr/>)
- Relevés des Catastrophes naturelles (source : www.prim.net)
- Le Porter à Connaissance de l'État (mai 2005)
- Les études menées dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement (SOGETI Ingénierie-2004)

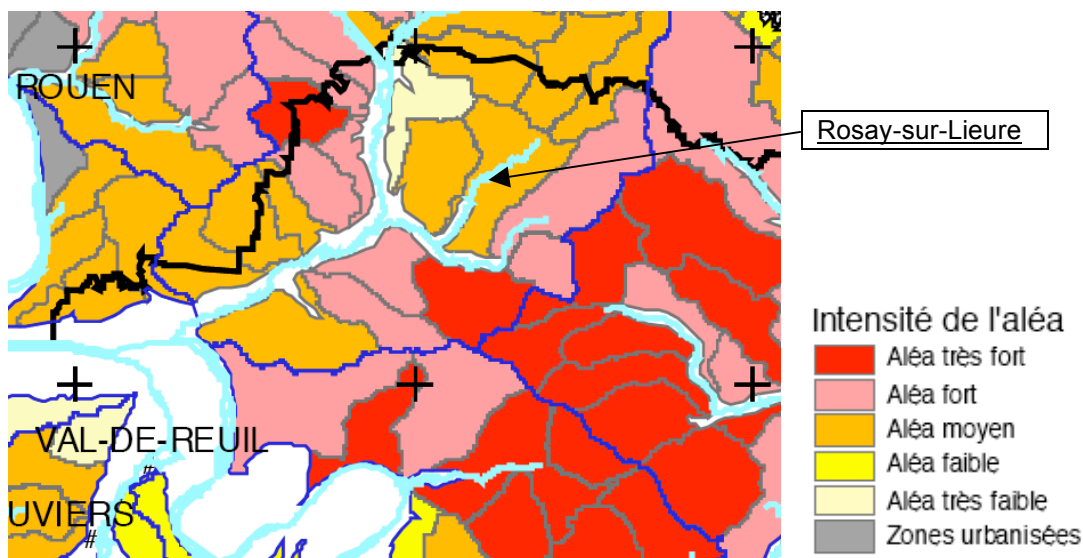
4.4.2 Risques de mouvements de terrain

Érosion des sols

Concernant l'érosion, le BRGM et l'INRA ont réalisé la Cartographie régionale de l'aléa "érosion des sols" en région Haute-Normandie (octobre 2000).

D'après cet atlas, la commune de Rosay-sur-Lieure se trouve dans un secteur d'aléas moyen.

La carte ci-après est extraite du document cité :



Mouvement de terrain

Aucun mouvement de terrain n'a été recensé dans la base de données du BRGM (www.bdmvt.net) sur la commune de Rosay-sur-Lieure. Un arrêté de catastrophe naturelle pour mouvement de terrain a été recensé par le site Internet www.prim.net : le 25/12/1999 pour une durée de quatre jours (paru au journal officiel du 30/12/99). L'arrêté de catastrophe naturelle correspond à la tempête de décembre 1999 qui a balayé l'ensemble de la Normandie.

Au vu des données relatives à l'érosion des sols, à la géologie et au relief, **la commune est relativement peu concernée par les risques liés aux mouvements de terrain.**

4.4.3. Risques d'inondation

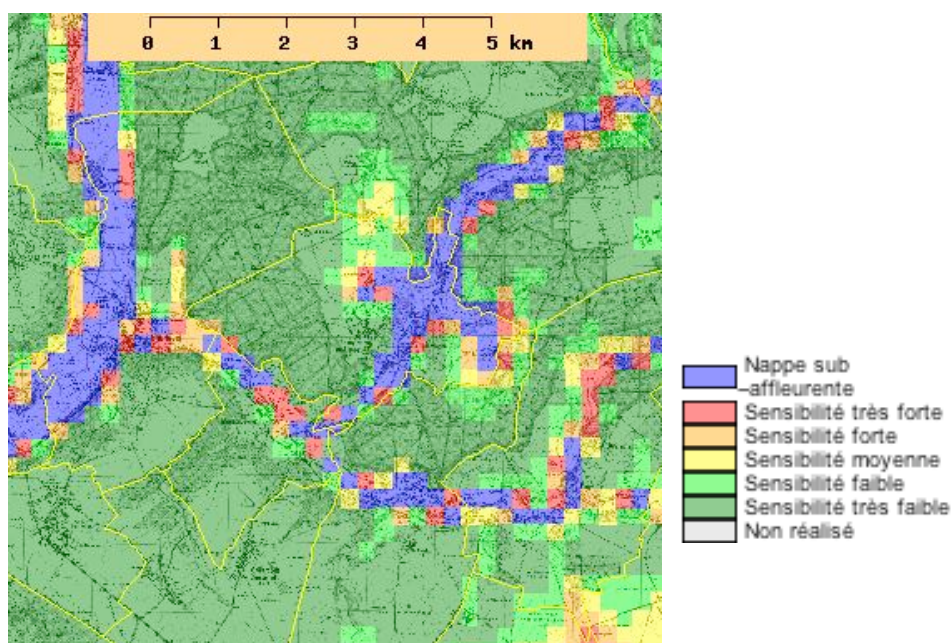
Relevés des catastrophes naturelles

2 arrêtés de catastrophes naturelles pour inondation ont été recensés sur la commune :

07/05/1999 – 1 arrêté – inondation en raison d'un débordement de cours d'eau, de ruissellement et de coulée de boue

29/12/1999 – 1 arrêté – inondation en raison d'un débordement de cours d'eau, de ruissellement et de coulée de boue (tempête de décembre 1999)

Sensibilité aux remontées de nappes



Le BRGM a évalué la sensibilité des territoires aux remontées de nappes. Il définit une zone sensible aux remontées de nappes comme un secteur où "une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol" peuvent avoir lieu. Le BRGM précise cependant que "en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé".

La commune de Rosay-sur-Lieure est concernée puisque le fond de la vallée de la Lieure, le Val aux Ânes et une partie du village constitue une zone où la nappe est sub-affleurante. La forte sensibilité aux remontées de nappes dans la partie nord du village est liée à la présence d'une nappe perchée dans ce secteur du territoire.

Recensement des zones humides souvent inondées

En recoupant les informations issues des études du Schéma Directeur d'Assainissement et celles fournies par les services du Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Andelle (S.I.B.A), les secteurs humides souvent inondés par la Lieure sont les suivants :

- Secteur de la rue des Maraîchers, rive gauche.
- Secteurs en amont et en aval du château
- Secteurs en amont et en aval du Roule (le lieu dit « la Fosse aux berges » était autrefois inondé pour la fabrication de glace pour la glacière située contre le bois du Défens)

Ces secteurs sont reportés sur le plan de zonage.

Aucune étude précise sur les risques d'inondation n'a pour l'instant été menée dans la commune. Néanmoins, en prenant en compte les arrêtés de catastrophes naturelles, la sensibilité aux remontées de nappes, les zones humides constatées, le risque d'inondation sur la commune peut être évalué.

Le fond de vallée de la Lieure est le secteur le plus concerné par les risques d'inondation. Les risques d'inondation restent limités étant donné que la vallée de la Lieure est encaissée et qu'elle comprend peu d'habitations.

Les services de l'Etat recommandent une bande de 15 mètres à conserver en l'état de part et d'autre des berges de la Lieure afin d'assurer le libre écoulement des eaux. Cette bande est reportée de part et d'autre du lit principale et des bras secondaires de la Lieure, sur le plan de zonage

Dans ses choix de développement, la collectivité devra respecter les préconisations des services de l'État et tenir compte des principales zones concernées par les remontées de nappes et les débordements de la Lieure.

4.4.4. Risques de ruissellement

Les informations issues des études du Schéma Directeur d'Assainissement et d'une étude agronomique et de gestion des ruissellements (effectuée sur un des bassins versants de la commune, en possession du Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Andelle) recensent plusieurs secteurs de ruissellement sur le territoire de la commune :

- Côte de la Chaîne
- Côte du château
- Côte de l'église
- Route reliant Les Fieffes au Vaumichon
- Entrée du village (secteur Berdouillerie)

Dans ces secteurs, des écoulements importants peuvent survenir. Dans le cadre de l'élaboration du projet communal, la prise en compte des risques liés aux ruissellements est indispensable.

D'autres secteurs de ruissellements ont été recensés. Mais ils représentent des risques limités étant donné qu'ils sont soit situés dans la forêt de Lyons (vallées sèches) ou soit maîtrisés par des tronçons de réseau de collecte des eaux pluviales.

Des secteurs présumés d'expansion des ruissellements de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement sont reportés sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est impératif que les projets de construction n'entraînent pas le ruissellement des eaux de surface et qu'ils s'implantent en recul par rapport à l'axe de ruissellement.

4.5. Captages d'eau potable

Il n'y a pas de captage d'alimentation en eau potable sur le territoire communal. La commune de Rosay-sur-Lieure n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.

4.6. Assainissement des eaux usées

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, accompagnée des divers décrets et circulaires d'application a inscrit la politique de l'eau dans une nouvelle perspective, et plus précisément l'article 35.III de la loi sur l'eau codifié à l'article L 2224,10 du code des Collectivités Territoriales, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif,
- Les zones d'assainissement individuel,
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et des eaux de ruissellement,
- Les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et des eaux de ruissellement sont nécessaires.

En concordance avec la directive européenne du 21 Mai 1991 sur le traitement des eaux résiduaires, l'ensemble de ces prestations devait être assuré sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 Décembre 2005.

Rosay-sur-Lieure élabore actuellement son Schéma Directeur d'Assainissement (S.D.A). Au sein des études du S.D.A, la faisabilité de l'assainissement non collectif est évaluée pour chaque secteur bâti de la commune, au regard des contraintes (accès aux parcelles, topographie, aptitudes des sols...). Il en ressort que 55% des logements ne montrent pas de contraintes particulières vis-à-vis du maintien de l'assainissement non collectif, 34% présentent une contrainte particulière vis-à-vis du maintien de l'assainissement non collectif et 11% présentent plusieurs contraintes importantes (impossible à réhabiliter en assainissement non collectif sur la base des filières classiques).

Dans les orientations définies jusqu'à présent par la collectivité, il est envisagé de placer une partie du village en zone d'assainissement collectif et de maintenir le reste du territoire communal en zone d'assainissement non collectif.

Le projet communal devra tenir compte des éléments de diagnostic du S.D.A et des premières orientations de celui-ci.

4.7. Protection de la richesse agricole

En application de la loi de réciprocité (loi SRU) et pour éviter compromettre toute possibilité de développement des exploitations, les corps de ferme avec un élevage important déterminent **un périmètre de 100 m** à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite. Cela ne concerne **aucun corps de ferme à Rosay-sur-Lieure**.

Pour l'ensemble des corps de ferme de la commune, une distance de **50 m de non constructibilité** autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage. Cela concerne **3 corps de ferme et 1 bâtiment agricole sur la commune** :

- 2 exploitations céréalières (*la ferme de la Campagne et la ferme au Chêne-Varin*)
- 1 élevage de chevaux (*la ferme des Fieffes*)
- 1 bâtiment agricole (*en bas de la Côte du Château*)

Ces périmètres sont figurés sur la carte en bas de page.

(Source : Enquête agricole, Chambre d'Agriculture de l'Eure, mai 2006)

Pour information : Article L111-3 Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 19 ()

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

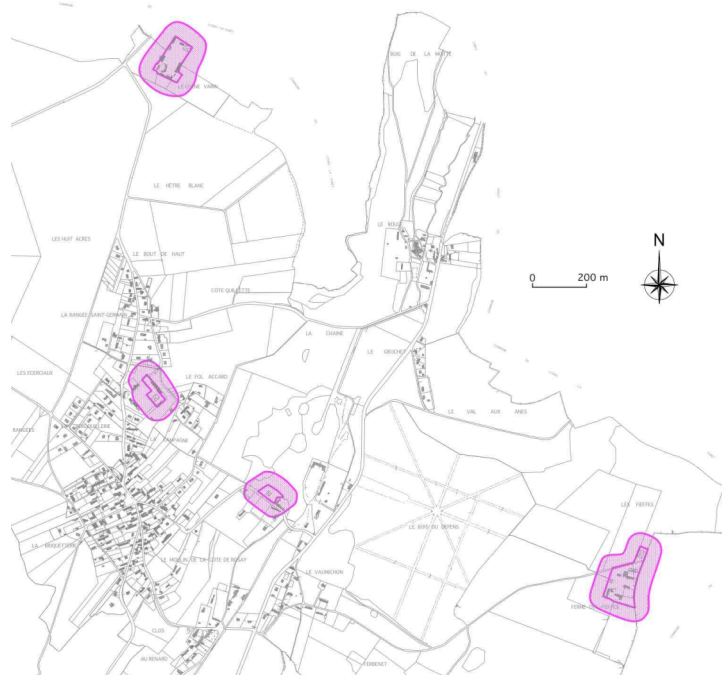
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

- Carte des corps de ferme et de leur zone de protection -



4.8. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

- **AC1** Servitudes de protection des Monuments Historiques inscrits :
Château, inscrit le 31 janvier 1938 ;
- **AC2** Servitudes de protection des Sites et Monuments Naturels classés :
Site constitué par l'église, les murs et arbres du cimetière, classé le 28 mai 1926 ;
Hêtre dit « le Bouquet d'Hélène », classé le 3 novembre 1928 ;
- **AC2** Servitudes de protection des Sites et Monuments Naturels inscrits :
Vallée de la Lieure, inscrit le 6 mars 1992 ;
- **I4** Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
- **PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
Ligne n°1299 Fleury – Louviers ;
Ligne UP 2735 Fleury - Touffreville ;
- **T7** Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

(Source : Porter à Connaissance de l'État)

4.9. Sécurité routière - Déplacements

- 1384 véhicules par jour en 2003 sur la RD321 au PR36
- 1012 véhicules par jour en mars 1998 sur la RD169 au PR0+800 (entrée de Rosay)
- 559 véhicules par jour en septembre 1989 sur la RD169 au PR5 (sortie de Rosay)

La commune n'est pas concernée par les points noirs (longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ont causé au moins 10 accidents corporels) et les zones d'accumulations d'accidents.














La commune est traversée par plusieurs routes départementales. La RD n°11 traversant le village connaît un trafic routier important au regard de sa capacité, ce qui engendre de nombreuses nuisances dans le village : vitesse excessive des véhicules, poids-lourds en grand nombre, absence de trottoirs, bruit... La RD n°321 présente également un trafic important, nuisant pour les quelques habitations situées à proximité (le Roule, le Vaumichon...). La RD n°169 engendre peu de nuisances sur la commune, étant éloignée des principaux secteurs bâtis.

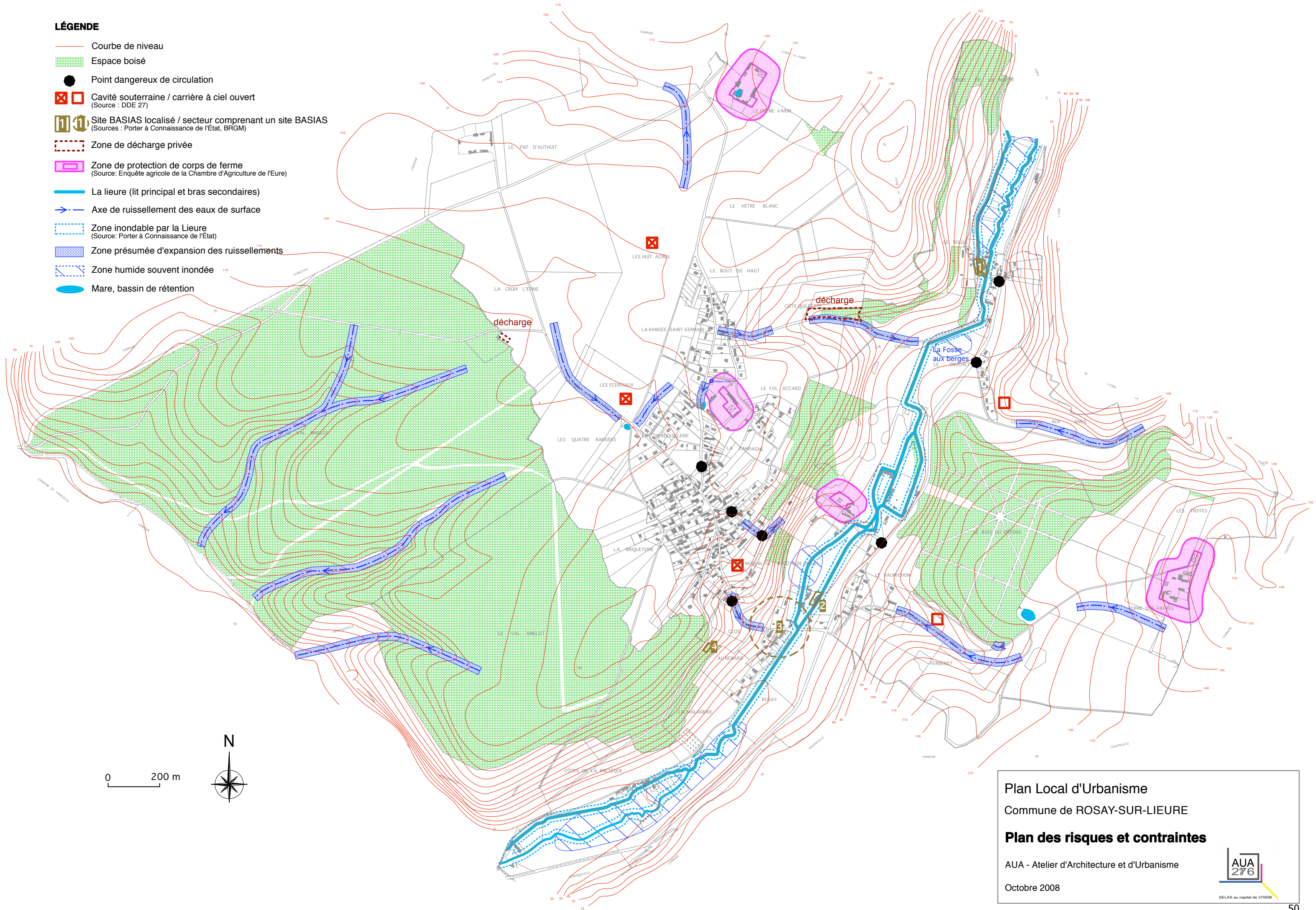
Plusieurs points dangereux de déplacement ont été recensés sur la commune :

- RD n°11 à proximité de la Mairie : rétrécissement de la chaussée
- Carrefour côte du château et rue du Fol Accard : manque de visibilité
- Côte du château : forte pente, virage dangereux
- Côte de l'église : forte pente
- Accès à la RD321 depuis le Roule, le Val aux Ânes, le château : vitesse excessive des véhicules, manque de visibilité

L'étroitesse des voiries dans le village peut rendre les déplacements dangereux et les croisements difficiles mais contribue également à limiter la vitesse au sein des espaces bâtis.

LÉGENDE

-  Courbe de niveau
-  Espace boisé
-  Point dangereux de circulation
-  Cavité souterraine / carrière à ciel ouvert
(Source : DDE 27)
-  Site BASIAS localisé / secteur comprenant un site BASIAS
(Sources : Porter à Connaissance de l'État, BRGM)
-  Zone de décharge privée
-  Zone de protection de corps de ferme
(Source: Enquête agricole de la Chambre d'Agriculture de l'Eure)
-  La lieure (lit principal et bras secondaires)
-  Axe de ruissellement des eaux de surface
-  Zone inondable par la Lieure
(Source: Porter à Connaissance de l'État)
-  Zone présumée d'expansion des ruissellements
-  Zone humide souvent inondée
-  Mare, bassin de rétention



Plan Local d'Urbanisme
Commune de ROSAY-SUR-LIEURE

Plan des risques et contraintes

AUA - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme

Octobre 2008



SELAS au capital de 37000€

DEUXIEME PARTIE

PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

1 – PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

1.1.Prévisions démographiques

➤ Tendances démographiques des dernières années :

1990 :	452 habitants	+1 hab/an (82-89)	+4 logements par an
1999 :	464 habitants	+1,3 hab/an (90-99)	+ 1,1 logements par an

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est réalisé par enquête annuelle. L'enquête annuelle de la commune de Rosay-sur-Lieure sera réalisée au début de l'année 2008.

Au milieu du 19^{ième} siècle, la population de Rosay-sur-Lieure s'est élevée à plus de 900 habitants. Au début du 20^{ième} siècle, la commune ne comprenait plus que 600 habitants. Durant la seconde moitié du 20^{ième} siècle, la population communale a oscillé autour de 450 habitants. Entre 1982 et 1999, le niveau de population a très peu évolué (très légère croissance, +21 habitants entre 1982 et 1999).

Selon des estimations communales tenant compte du nombre de décès, de naissances et de permis de construire délivrés, la population communale serait en 2007 très légèrement supérieure à 500 habitants (+35 habitants environ entre 1999 et 2007). La croissance de la population communale serait donc plus soutenue depuis 1999 que lors des deux derniers recensement.

Rosay-sur-Lieure est une commune attractive du fait de sa situation, à proximité de la RD6014 (mettant la commune à 40 minutes du centre de Rouen). 15 permis de construire ont été délivrés sur la commune depuis 1999. Ce rythme de construction est relativement faible au vu de la taille et de la situation de la commune et des orientations de développement du PADD du SCOT (en cours d'élaboration) du Pays du Vexin Normand (C.C Lyons-la-Forêt : +300 logements pour 2020).

L'enjeu de la commune, pour les dix années à venir, est de conforter le village existant et de préserver le cadre de la vallée de la Lieure. Si la commune élève son rythme de croissance et diversifie son offre de logements. Rosay-sur-Lieure pourrait retrouver une position de bourg rural, maintenir les équipements existants (bureau de poste, école) et apporter une nouvelle dynamique à la commune.

La complexité de son développement réside dans l'identification de nouvelles zones de développement tout en prenant en compte les différentes contraintes du territoire et en préservant le cadre paysager de qualité de la commune.

➤ Les enjeux et choix de développement de la collectivité :

2017 :	650 habitants	+15 habitants par an (+3% par an)	+6 logements par an (+ 2,1% par an)
---------------	----------------------	---	---

Le PLU vise à gérer les pressions foncières et maîtriser les zones de développement en cohérence avec les investissements, infrastructures et projets communaux. Soit :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation en fonction des contraintes
- Préserver les activités agricoles en place
- Préserver les secteurs bâtis et naturels de qualité

La collectivité souhaite maîtriser le développement démographique de la commune et respecter les premières orientations du SCOT (en cours d'élaboration) du Pays du Vexin Normand. La population communale est estimée à environ 500 habitants en 2007. Elle pourrait atteindre 650 habitants en 2017 si un rythme de croissance supérieur à celui actuel est engagé.

Pour cela, la construction de 6 logements par année en moyenne sur 10 ans apparaît nécessaire et suffisante pour atteindre les objectifs de la commune. 8 ha de surface foncière environ devront être dégagés, en tenant compte de la densité actuelle du bâti et du phénomène de rétention foncière pouvant exister sur la commune.

1.2.Prévision économiques

Rosay-sur-Lieure est une commune dont l'activité économique majeure est l'agriculture, activité que la collectivité souhaite encourager. Quelques activités économiques de petites tailles, autres que l'agriculture, ont été recensées sur la commune.

Au vu du caractère résidentiel et agricole que possède le village, la commune n'a pas vocation à accueillir d'autres activités que celles existantes, exceptées des activités de petites tailles compatibles avec l'habitation et des activités garantissant la préservation du patrimoine dans le secteur du château de Rosay-sur-Lieure.

2 – BESOINS EN TERME D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENTS

a. Assainissement :

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune est en cours d'élaboration. En 2007, l'assainissement collectif n'est pas présent sur Rosay-sur-Lieure.

b. Voirie et espace public :

La commune de Rosay-sur-Lieure est traversée par plusieurs routes départementales. Les routes départementales n°169 et 321 supportent un trafic relativement important mais engendrent peu de nuisances directes sur les habitations étant donné qu'elles sont situées à l'extérieur des principales zones urbanisées. La route départementale n°11 génère quant à elle des nuisances plus importantes, étant donné qu'elle traverse le village. Certaines portions de voirie de la RD11, dans le village, nécessitent d'être élargies, notamment à proximité de la mairie. Le développement de la commune devra générer un nombre limité de nouvel accès sur la RD11 pour ne pas accroître les problèmes de sécurité sur cet axe.

La partie ancienne du village est structurée par un maillage dense de voiries relativement étroites. Pour l'accueil de nouvelles habitations dans cette partie du village, certaines portions de voiries nécessiteront d'être élargies et la création de nouvelles voies urbaines devra être envisagée afin de ne pas rendre problématiques les déplacements dans le village.

Le village possède une place publique enherbée, au croisement de la rue des écoles et de la rue principale. Autrefois cette place, à proximité immédiate des différents commerces, centralisait les échanges. Mais depuis la fermeture des commerces et l'avènement de l'automobile, celle-ci ne participe plus de la même manière à la structuration du village. L'identification d'une nouvelle place centrale, d'un nouveau lieu de sociabilité semble nécessaire pour renforcer la centralité du village.

c. Équilibre social de l'habitat :

L'offre de logement est constituée en grande majorité de maisons individuelles, du fait du caractère rural de la commune. Il existe quelques logements en location (12% des résidences principales), ce qui permet de répondre en partie à certaines demandes pouvant émaner de jeunes ménages ou de personnes âgées. Il est important d'encourager cette diversité de l'habitat. En termes de logements, la commune nécessite une croissance du parc de logements, afin d'accueillir des jeunes ménages.

d. Équipements et services :

La commune possède quelques équipements (mairie, école, salle des fêtes, bureau de poste). Pour les équipements et services fondamentaux, Rosay-sur-Lieure dépend des communes voisines de plus grande taille (Charleval, Lyons-la-Forêt et Fleury-sur-Andelle), qui présentent une offre d'équipements et de services plus importante. Pour les équipements et services plus spécialisés, les habitants de la commune doivent se rendre aux Andelys, à Gisors, à Étrépagne ou à Rouen.

e. Transports :

La commune de Rosay-sur-Lieure est en regroupement pédagogique avec les communes de Touffreville et de Lisors. Un service de transport scolaire est assuré entre ces communes.

f. Activités :

La commune possède une vocation agricole, que la collectivité souhaite maintenir. Pour éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations et des installations, des espaces libres doivent être préservés de l'urbanisation à proximité des corps de ferme.

Quelques activités des secteurs tertiaire et du bâtiment sont présentes sur le territoire. Le centre de séminaires constitue l'activité la plus importante de la commune. Il semble important de laisser à cette activité la possibilité d'évoluer et de se développer étant donné qu'elle représente un nombre d'emploi non négligeable et qu'elle contribue à la préservation et à la valorisation du patrimoine de la commune. Hormis le secteur du château, il ne semble pas nécessaire d'identifier des espaces spécifiques voués à l'accueil d'activités économiques sur le territoire de la commune.

TROISIÈME PARTIE

LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de Rosay-sur-Lieure

1 – CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La collectivité souhaite conforter le village sur le plateau et préserver les caractéristiques paysagères et patrimoniales de son territoire, notamment la vallée de la Lieure. Le projet communal prévoit l'accueil d'un développement modéré, conformément aux premières orientations du SCOT du Pays du Vexin Normand.

a. Identification des espaces affectés au développement de l'urbanisation

La commune présente une urbanisation répartie entre la vallée de la Lieure et le plateau. Les parties urbanisées de la vallée de la Lieure comprennent l'église, le château de Rosay-sur-Lieure ainsi que les hameaux la Bretèque, le Vaumichon, le Val aux Ânes et le Roule. La commune souhaite limiter le développement de ces secteurs bâtis étant donné qu'ils sont pour la plupart concernés par le risque d'inondation de la Lieure et que la vallée de la Lieure constitue un milieu fragile d'une grande qualité paysagère à préserver (site naturel inscrit).

Le village et les différents corps de ferme forment les parties urbanisées sur le plateau de la commune. Le village se caractérise par la présence de dents creuses de plus ou moins grande taille. La collectivité souhaite concentrer le développement de l'urbanisation de la commune sur le village afin de conforter celui-ci. Les zones de développement ont été identifiées au sein des espaces inoccupés dans le tissu urbain existant et en épaissement du village.

La position et l'organisation des zones de développement ont été définies de manière à ne pas engendrer des difficultés de déplacements dans le village. Certains espaces affectés à l'urbanisation étant en limite avec des espaces agricoles et naturels, la collectivité veillera particulièrement au paysagement des abords des espaces à urbaniser et au retrait des constructions nouvelles par rapport aux limites boisées, afin de s'assurer de la bonne insertion paysagère des constructions nouvelles autorisées.

b. Activités et équipements

L'activité agricole étant dominante dans l'économie locale, les terres et exploitations agricoles de la commune, exceptés les espaces situés en épaissement du village, sont préservées de l'urbanisation.

En identifiant un nouvel espace urbain collectif dans le cœur du village, la volonté de la commune est de renforcer la centralité du village. Ce nouvel espace est envisagé entre la mairie et le lieu dit la Berdouillerie afin de replacer la place publique au centre des espaces bâtis (anciens et récents). La collectivité est soucieuse de la qualité de vie de sa commune, et souhaite supprimer les zones de décharge qui ont été repérées dans le cadre du diagnostic du PLU.

c. Préservation des paysages et du patrimoine local

Au sein du diagnostic du SCOT, Rosay-sur-Lieure a été identifié comme faisant partie des territoires les plus caractéristiques du Pays du Vexin Normand. Les nombreux classements (ZNIEFF, site naturel inscrit, site Natura 2000) dont fait l'objet le territoire de la commune témoignent de la variété et de la qualité des patrimoines naturels et bâtis de la commune.

La commune a conscience de cette richesse et souhaite en préserver les principales caractéristiques, conformément aux premières du PADD du SCOT. La commune souhaite notamment préserver les bois, les sentes, les mares ainsi que les patrimoines naturels et bâtis existants de toute dégradation et s'assurer de l'insertion paysagère des constructions nouvelles.

d. Gestion des déplacements

Face aux difficultés temporaires de stationnement dans le village, la commune a identifié un espace pour le développement des équipements communaux et notamment pour l'aménagement de stationnement à proximité immédiate de la mairie. Cet aménagement permettra de favoriser les déplacements piétons au sein du village, de limiter les difficultés de stationnement et d'améliorer l'accessibilité aux équipements de la commune. Afin de réduire les nuisances des principaux axes routiers, des aménagements sont envisagés par la collectivité.

La commune souhaite favoriser le développement des transports collectifs entre Rosay-sur-Lieure et les communes voisines. Dans ce cadre, la collectivité a l'intention d'appuyer les démarches de création de systèmes de transport collectif.

2 – CHOIX RETENUS POUR LA DÉFINITION DU ZONAGE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune sont traduites réglementairement par le zonage. Les motifs ayant prévalu à la définition de celui-ci sont exposés ci-après en fonction des différents objectifs de la collectivité et des usages actuels des sites.

Le village

La zone bâtie du village est constituée par des constructions anciennes et récentes. Le secteur sud du village, allant de la côte de l'église à la mairie, comprend une majorité de constructions anciennes. Il constitue le cœur historique du village. L'organisation des voiries, le type de constructions et l'implantation des bâtiments dans ce secteur sont très caractéristiques. Ce secteur a été classé en zone UA. Certaines parcelles inoccupées au niveau de la pente des jardins ont été intégrées à la zone. Elles pourront donc être bâties.

À l'extrémité sud-est du village, certaines parcelles inoccupées ont été classées en zone N étant donné que l'implantation de constructions dans ce secteur aurait un impact paysager important sur la vallée de la Lieure.

Les secteurs du village où les constructions récentes sont prédominantes ont été classés en zone UB. Il s'agit des secteurs suivants : le Fol Accard, la Rangée Saint-Germain, la Berdouillerie et la Briqueterie. Les secteurs du Fol Accard et de la Rangée Saint-Germain sont composés par une grande diversité de type de constructions.

Le village et les zones de développement

Les zones de développement

Le projet de la commune est de conforter la position du village. Les secteurs ouverts à l'urbanisation, destinés à accueillir prioritairement des habitations, se situent au sein même du village et en épaissement. De cette manière, les zones de développement contribuent à former un village bien identifiable, et à densifier le tissu urbain existant.

Les secteurs AU1 et AU2 constituent des dents creuses importantes. Ces secteurs inoccupés au sein du village nécessitent que des aménagements soient réalisés et des organisations spécifiques soient définies, afin que l'urbanisation de ces secteurs s'intègre dans le tissu urbain existant. Un emplacement réservé a été défini au sein du secteur AU1, à proximité de la mairie, pour l'aménagement d'un parking, d'un champ de foire et la réalisation de locaux municipaux.

L'urbanisation du secteur AU1 nécessitera l'aménagement de plusieurs accès dont un depuis la rue principale (RD11). Un emplacement réservé (n°1) a été délimité à cet effet en zone UA.

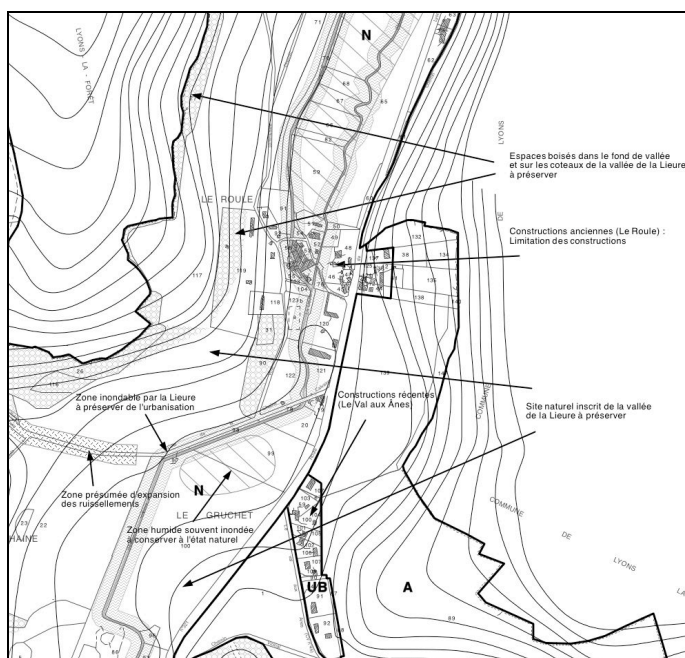
Les secteurs AU3, AU4 et AU5 localisés en extension du village permettent d'épaissir celui-ci tout en utilisant les voiries existantes. Ces secteurs, étant en limite avec le plateau agricole, nécessitent qu'un paysagement soit effectué en bordure de zone. L'urbanisation des secteurs AU2 et AU4 nécessitera l'élargissement de la voie d'accès actuelle (chemin rural n°5, actuellement trop étroit pour permettre la desserte de la zone). Le carrefour entre le chemin rural n°5, la sente des jardins et le chemin rural de Ménesqueville à Rosay-sur-Lieure devra également être aménagé. Des emplacements réservés (n°4, 5 et 7) ont donc été définis à ces effets.



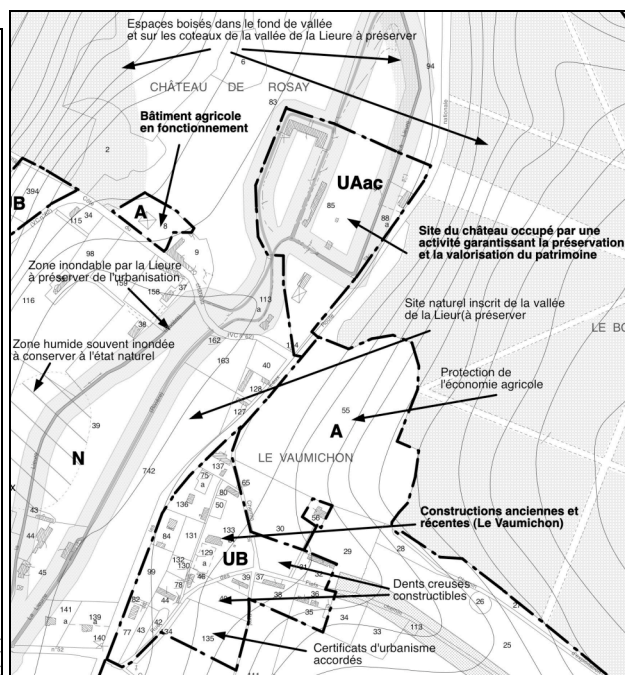
Pour les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5, un plan d'aménagement d'ensemble sera nécessaire afin notamment de garantir une organisation adaptée de la desserte et un paysagement en cohérence par rapport à la qualité du cadre paysager du village.

La vallée de la Lieure

Le Roule-Le Val aux Ânes



Le Château-Le Vaumichon



La vallée de la Lieure

La collectivité souhaite protéger le cadre paysager de la vallée de La Lieure et limiter le risque d'inondation sur la commune. Pour cela, une grande partie du site naturel inscrit de la vallée de la Lieure et l'ensemble des parcelles concernées par le risque d'inondation par la Lieure (bande de 15m de large de part et d'autre des berges de la Lieure) et par les zones humides souvent inondées ont été classés en zone N. Seul le secteur du château, possédant un patrimoine bâti d'une grande qualité et comportant une activité (centre de séminaires), a été classé en secteur UAac (secteur particulier de la zone UA) afin de permettre la préservation et la valorisation du château de Rosay-sur-Lieure.

L'ensemble des secteurs bâtis de la vallée de la Lieure a donc été classé en zone N. Il s'agit des hameaux de la Bretèque et du Roule ainsi que du secteur de l'église.

Les hameaux le Vaumichon et le Val aux Ânes, sur la rive gauche de la Lieure, étant situés en dehors du fond de la vallée de la Lieure soumis aux risques d'inondation et comprenant une majorité de constructions récentes ont été classés en zone UB.

Les espaces agricoles

La collectivité souhaitant maintenir les exploitations agricoles en activité, les parcelles supportant un ou des bâtiments agricoles en fonctionnement ainsi que les terres agricoles en dehors de celles situées dans le fond de la vallée de la Lieure ont été classées en zone A.

Les espaces naturels

Les importants massifs boisés de la commune doivent être préservés. Ils sont classés en zone N. L'espace boisé situé entre le bois du château et la côte du château a également été classé en zone N afin de le préserver de toutes nouvelles constructions. Cet espace boisé contribue fortement au cadre paysager du village et de la vallée de la Lieure.

Préservation des espaces boisés, alignements végétaux et arbres remarquables

L'ensemble des espaces boisés de la commune a fait l'objet d'un repérage. Ils sont définis comme « espaces boisés classés ».

Les arbres remarquables, alignements végétaux et haies dans la vallée de la Lieure ainsi que dans les côtes aux cailloux et de la chaîne ont été repérés comme éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments naturels ont été repérés comme éléments à préserver afin de préserver les qualités paysagères de la vallée de la Lieure et des vallées sèches à proximité immédiate.

Deux vergers au sein du village ont également été repérés comme éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme. Car les vergers, peu nombreux en 2007 sur la commune, font partie intégrante du patrimoine naturel de Rosay-sur-Lieure et constituent des abris pour certaines espèces d'oiseaux.

3 – TABLEAU DES SUPERFICIES DÉFINIES DANS LE ZONAGE

POPULATION actuelle → 2017	Évolution annuelle	LOGEMENTS actuel → 2017	Évolution annuelle
500* → 650 habitants (*Estimation communale, 2007)	+3% +15 hab.	287* → 347 logements (*Estimation, 2007)	+2,1% +6 logts

SURFACES ACTUELLES BÂTIES	SURFACES À URBANISER	Évolution
52 ha env.	Zones AU : 6,9 ha Dents creuses : 2,4 ha	+ 18 %

SURFACES DÉFINIES DANS LE ZONAGE	
ZONE UA	18,8 ha Dont secteur UAac : 3 ha
ZONE UB	31,2 ha
	50 ha
ZONE AU	6,9 ha AU1 : 2,9 ha AU2 : 1,2 ha AU3 : 1,2 ha AU4 : 1 ha AU5 : 0,6 ha
ZONE N	482,3 ha
ZONE A	281,8 ha
Superficies des espaces boisés classés	314,2 ha
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	821 ha

4 – MOTIFS EXPLICATIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le zonage de la commune est établi en fonction d'une typologie prenant en compte les usages et l'environnement, au sens large, des espaces existants. Le règlement s'attache à définir les dispositions particulières applicables à ces espaces, en termes de forme, de volume, de gabarit, d'emprise, ou encore d'aspect, dans un souci de développement durable et de conservation de leurs caractéristiques. Chaque zone possède ses propres dispositions réglementaires.

4.1.Zone UA

Caractéristiques de la zone :

La zone UA comprend deux secteurs : un secteur UA stricte qui correspond à la partie sud du village sur le plateau, la partie la plus dense et la plus ancienne ; un secteur UAac qui est le secteur du château de Rosay-sur-Lieure. La zone UA regroupe des logements, des équipements, des activités et des services.

Dans le secteur UA stricte, la densité du bâti est élevée. Les constructions sont caractéristiques de la région: elles sont implantées en limite ou en très léger recul par rapport aux voies et emprises publiques, les bâtiments sont orientés vers le sud (adossés au Nord) et les hauteurs des constructions sont peu élevées. Les matériaux utilisés sont la brique rouge, la bauge, le bois (nombreuses façades en pan de bois), la pierre en appareillage, l'ardoise, la tuile et les enduits chaux ou mortier.

Le secteur UA stricte a vocation à conserver la valeur patrimoniale de son tissu urbain. Le règlement du secteur UA stricte s'attache donc à préserver les principales particularités du bâti et à interdire les projets de construction qui ne correspondent pas précisément aux caractéristiques du patrimoine existant tant par leur aspect, leur dimension que par leur implantation.

Le secteur UAac correspond à la zone bâtie du château qui possède un patrimoine naturel et architectural de qualité et comprend une activité économique. Les dispositions réglementaires qui lui sont propres permettent de le transformer afin d'y implanter des activités garantissant la préservation et la valorisation du patrimoine.

Justification des articles du règlement :

UA1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont proscrites les installations qui ne sont pas compatibles avec l'habitation, ou qui risque de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone et veiller à un cadre de vie de qualité, les constructions possédant un gabarit et un aspect qui ne soient pas en cohérence avec l'existant afin de préserver la valeur patrimoniale de la zone. En zone inondable, les constructions pouvant constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Lieure ainsi que les remblais et les sous-sols sont proscrits, dans le but de ne pas accroître le risque d'inondation dans la vallée de la Lieure.

UA2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, les installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain, afin de préserver un cadre de vie de qualité.

L'article indique qu'en zone inondable, les extensions mesurées des constructions existantes et les exhaussements de sols effectués pour la réalisation d'infrastructures publiques de transport sont autorisés sous réserve qu'ils ne gênent en rien le libre écoulement des eaux en cas de crue.

L'article rappelle également que toute modification ou destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en annexe 2.0A3 est soumise à déclaration préalable. Certaines parcelles classées en zone UA étant concernées par la présence de cavités souterraines identifiées, le règlement rappelle que le risque doit être levé avant toute construction.

UA3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées.

UA4 : L'article fait référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration sur la commune.

UA5 : L'article n'impose pas de superficies minimales de terrains constructibles. Les autres règles du chapitre consacré à la zone UA et au secteur UAac permettent de définir une certaine densité. Les secteurs bâtis présentent de plus des parcelles de tailles diverses.

UA6 : L'article distingue l'implantation des bâtiments principaux, des constructions annexes et des extensions car ils ne possèdent pas le même type d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UA. Les implantations des bâtiments principaux par rapport aux voies et emprises sont relativement strictes de manière à préserver le mode d'implantation du site. Les implantations des bâtiments principaux sont autorisées en limite et en recul par rapport aux voies et emprises publiques, dès lors que les bâtiments principaux sont adossés au nord et qu'aucun élément de construction est implanté à plus de 10 mètres de la limite de la voie publique. Les implantations des constructions annexes et des extensions sont plus souples de manière à permettre au bâti de la zone d'évoluer. Cet article permet de maintenir le rythme paysager urbain du village.

Pour le secteur UAac, les implantations des constructions nouvelles sont souples étant donné que des reculs spécifiques seront nécessaires pour intégrer les nouvelles constructions au sein du bâti existant.

UA7 : L'article 7 distingue également l'implantation des bâtiments principaux, des constructions annexes et des extensions dans la zone UA, pour les mêmes raisons évoquées précédemment. Les implantations des bâtiments principaux par rapport aux limites séparatives sont autorisées en limite avec une limitation de la hauteur à la gouttière et en recul par rapport aux voies et emprises publiques, dès lors que les bâtiments principaux sont adossés au nord, qu'aucun élément de construction est implanté à plus de 10 mètres de la limite séparative et que la distance par rapport à celle-ci est au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction. Les implantations des constructions annexes et des extensions en zone UA sont plus souples de manière à autoriser différentes configurations d'implantation sur les parcelles. Néanmoins, pour préserver l'éclaircissement des propriétés voisines un recul minimal en fonction de la hauteur de la construction est imposé.

Pour le secteur UAac, aucun recul minimal est indiqué étant donné que dans ce secteur des reculs spécifiques seront nécessaires pour intégrer les nouvelles constructions au sein du bâti existant.

UA8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa propriété, dès lors que les autres articles sont respectés.

UA9 : Dans un souci de préservation d'une certaine densité, un pourcentage maximum d'emprise au sol est imposé sur la surface non bâtie de la propriété. Un pourcentage maximum d'emprise au sol plus élevé est défini pour les équipements.

UA10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles correspondent aux hauteurs maximales existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits. Pour le secteur UAac, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra pas excéder la hauteur des constructions avoisinantes dans le secteur. Afin que la hauteur des constructions nouvelles soit en cohérence et en harmonie avec le bâti existant du secteur du château. L'article autorise les extensions de constructions présentant des hauteurs supérieures à la hauteur maximale définie pour le type de la construction préexistante. En revanche, les constructions de faible superficie dans l'ensemble de la zone seront d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.

UA11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une harmonie des architectures des constructions dans un tissu bâti ancien présentant une rare cohérence, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. Les garages et sous-sols qui nécessitent la création d'une rampe d'accès ne sont pas autorisés, cette configuration brutale ne correspondant en aucun cas aux types d'architectures existants. En zone inondable, les sous-sols sont interdits.

- Aspect extérieur :

Concernant les revêtements de murs extérieurs, un large panel de matériaux est autorisé, dans la mesure où cela participe à l'intégration de la construction dans le cadre urbain présent. Les matériaux translucides ou transparents sont également réglementés de manière à utiliser des matériaux qui n'affecteront pas le cadre paysager. Pour le secteur UAac, les matériaux des revêtements de murs extérieurs des nouvelles constructions devront être identiques ou d'aspect strictement identique aux matériaux utilisés sur les bâtiments existants anciens afin de conforter les caractéristiques architecturales et paysagères du secteur du château.

Concernant les toitures, les formes traditionnelles sont décrites ainsi que la possibilité de réalisation de formes de caractère plus contemporain. Un débord de toiture est exigé pour l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Les toitures des bâtiments de faible superficie sont également réglementées étant donné qu'elles peuvent créer de forte anomalie dans le paysage urbain. Pour le secteur UAac, les matériaux des couvertures à pentes des nouvelles constructions devront être identiques ou d'aspect strictement identique aux matériaux utilisés sur les bâtiments existants anciens afin de conforter les caractéristiques architecturales et paysagères du secteur du château.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures sur l'espace public sont volontairement diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère des espaces urbanisés. Les caractéristiques des clôtures en zone inondable sont réglementées de manière à ce qu'elles ne gênent pas le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Les portails devront également participer à l'homogénéité des clôtures du village, et respecter les principales caractéristiques. Les boîtes aux lettres et coffrets techniques sont également réglementés, ces éléments se trouvant trop souvent sur l'emprise des trottoirs et gênant la circulation des piétons.

Les murs pignons des constructions nouvelles sont réglementés afin notamment d'éviter les pignons aveugles et de largeur trop importante par rapport à l'existant qui peuvent nuire au cadre architectural et paysager du village.

La zone UA comportant des éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, le règlement fait référence à l'annexe 2.0A3 en précisant que les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre leur fonction paysagère.

UA12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

UA13 : Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction nouvelle ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal.

UA14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

4.2.Zone UB

Caractéristiques de la zone :

La zone UB correspond aux secteurs urbanisés comprenant une majorité de constructions récentes. La zone UB regroupe les espaces périphériques du village ainsi que les hameaux le Vaumichon et le Val aux Ânes. Elle comprend essentiellement des logements.

La majorité des constructions sont implantées en recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives.

Les bâtiments sont d'une hauteur correspondant à environ deux niveaux habitables (souvent un rez-de-chaussée et des combles habitables).

Le règlement de la zone UB, moins dense et moins caractéristique, est plus souple que celui de la zone UA. Les implantations doivent respecter l'éclaircissement des parcelles voisines et permettre une largeur d'emprise minimum de la voie. Les clôtures sont réglementées de manière à maintenir une certaine unité sur le territoire communal.

Justification des articles du règlement :

UB1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont proscrites les installations qui ne sont pas compatibles avec l'habitation, ou qui risquent de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone et veiller à un cadre de vie de qualité.

UB2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, les installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain, afin de préserver un cadre de vie de qualité.

L'article rappelle également que toute modification ou destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en annexe 2.0A3 est soumise à déclaration préalable.

UB3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus d'une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées.

UB4 : L'article fait référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration sur la commune.

UB5 : L'article n'impose pas de superficies minimales de terrains constructibles. Les autres règles du chapitre consacré à la zone UB permettent de définir une certaine densité. Les secteurs bâtis présentent de plus des parcelles de tailles diverses.

UB6 : La zone UB comporte en grande majorité des constructions situées en recul par rapport à la voie de desserte. Les constructions nouvelles devront donc conforter cette caractéristique, exceptées pour les extensions de constructions existantes qui pourront être implantées selon les reculs existants. En outre, un recul minimal des accès (portails notamment) est exigé afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des emprises publiques.

UB7 : Les implantations des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives sont souples de manière à autoriser différentes configurations d'implantation sur les parcelles. Néanmoins, un recul minimal fonction de la hauteur de la construction est imposé, de manière à préserver l'éclaircissement des propriétés voisines.

UB8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa propriété, dès lors que les autres articles sont respectés.

UB9 : Dans un souci de préservation d'une certaine densité, un pourcentage maximum d'emprise au sol est imposé sur la surface non bâtie de la propriété.

UB10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles correspondent aux hauteurs existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits. Certains secteurs de la zone UB étant situés dans des zones soumises à des pentes, les faibles hauteurs définies permettent d'assurer la bonne insertion des constructions dans le paysage. L'article autorise les extensions de constructions présentant des hauteurs supérieures à la hauteur maximale définie pour le type de la construction préexistante. En revanche, les constructions de faible superficie dans l'ensemble de la zone seront d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.

UB11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant.

Les garages en sous-sols sont autorisés dans la mesure où les rampes d'accès sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et respectent la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :

Concernant les revêtements de murs extérieurs, un large panel de matériaux est autorisé, dans la mesure où cela participe à l'intégration de la construction dans le cadre urbain présent. Les matériaux translucides ou transparents sont également réglementés de manière à utiliser des matériaux qui n'affecteront pas le cadre paysager.

Concernant les toitures, les formes traditionnelles sont décrites ainsi que la possibilité de réalisation de formes de caractère plus contemporain. Un débord de toiture est exigé pour l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Afin d'éviter les toitures terrasses trop élevées, une hauteur maximale a été définie de manière à positionner la terrasse au deuxième niveau de la construction. Les toitures des bâtiments de faible superficie sont également réglementées étant donné qu'elles peuvent créer de forte anomalie dans le paysage urbain.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures sur l'espace public sont volontairement diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère des espaces urbanisés.

Les portails devront également participer à l'homogénéité des clôtures du village, et respecter les principales caractéristiques. Les boîtes aux lettres et coffrets techniques sont également réglementés, ces éléments se trouvant trop souvent sur l'emprise des trottoirs et gênant la circulation des piétons.

Les murs pignons des constructions nouvelles sont réglementés afin notamment d'éviter les pignons aveugles peuvent nuire au cadre architectural et paysager de la commune.

La zone UB comportant des éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, le règlement fait référence à l'annexe 2.OA3 en précisant que les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre leur fonction paysagère.

UB12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

UB13 : Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction nouvelle ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal.

UB14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

4.3.Zone AU

Caractéristiques de la zone :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle est constituée de plusieurs secteurs (AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5). Les différents secteurs ont pour vocation d'accueillir prioritairement le développement en logements de la commune. Ils se situent au sein du tissu urbain du village et en épaissement au nord et à l'ouest du village. Le secteur AU1 comprend un emplacement réservé où la collectivité souhaite réaliser plusieurs équipements (un champ de foire, des locaux techniques et un parking).

Le règlement de la zone AU n'autorise aucune construction nouvelle. L'urbanisation des secteurs qui la composent étant conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble et par la modification du présent PLU, lors de laquelle seront définies les prescriptions réglementaires.

Justification des articles du règlement :

AU1 : La zone AU étant inconstructible tant que le PLU n'a pas été modifié, toute construction ou installation y est interdite.

AU2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, les installations devant respecter des normes particulières ; les clôtures, sous réserve de respecter également certaines dispositions. L'article rappelle que l'urbanisation d'un secteur AU est autorisée, sous réserve de la modification du P.L.U. et de l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur concerné en précisant que les orientations particulières d'aménagement, annexées au PADD, devront être respectées.

AU3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées.

AU4 : L'article fait référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration sur la commune.

AU5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il n'est pas défini, la zone AU étant inconstructible pour le moment.

AU6 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur plan d'aménagement d'ensemble qui définira l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

AU7 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur plan d'aménagement d'ensemble qui définira l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

AU8 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur plan d'aménagement d'ensemble qui définira les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

AU9 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur plan d'aménagement d'ensemble qui définira les emprises au sol.

AU10 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur plan d'aménagement d'ensemble qui définira les hauteurs maximales des constructions.

AU11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions dans un tissu présentant de caractéristiques architecturales bien identifiables, les constructions particulières autorisées en zone AU doivent respecter les principales caractéristiques et les rythmes du paysage environnant. Les garages en sous-sols sont autorisés dans la mesure où les rampes d'accès sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et respectent la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :

La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur plan d'aménagement d'ensemble qui définira les aspects extérieurs des constructions. Les seules clôtures autorisées sont végétales, dans un souci de contribuer au paysagement de la commune. Pour les secteurs de la zone AU situés en limite avec des terres agricoles ou des espaces naturels, l'article oblige le paysagement des limites de la zone pour toute construction nouvelle afin de garantir son insertion dans le paysage.

AU12 : L'article fait référence au futur plan d'aménagement d'ensemble qui définira les nombres minimaux de places à réaliser par type de construction. Les places nécessaires si besoin devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

AU13 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur plan d'aménagement d'ensemble qui définira un pourcentage minimal d'espaces verts afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal.

AU14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière, la zone AU étant inconstructible.

4.4.Zone A

Caractéristiques de la zone :

La zone A est une zone à vocation agricole uniquement. Les seules constructions et installations autorisées sont celles nécessaires à l'exploitation économique et les activités rentrant dans la définition « activité agricole ».

Justification des articles du règlement :

A1 : La zone A étant une zone à vocation agricole, toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire à une exploitation économique ou rentrant dans la définition « activité agricole » y est interdite.

A2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, les installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; les habitations et les bâtiments, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation économique ; les activités sous réserve qu'elles rentrent dans la définition « activité agricole » et de son environnement ; les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient limitées.

Certaines parcelles agricoles étant concernées par la présence de cavités souterraines identifiées, le règlement rappelle que le risque doit être levé avant toute construction.

L'article rappelle également que toute modification ou destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en annexe 2.0A3 est soumise à déclaration préalable.

A3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. D'autres dispositions de cet article visent à sécuriser en termes de visibilité les accès aux corps de ferme.

A4 : L'article fait référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration sur la commune.

A5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence en zone agricole.

A6 : Les constructions autorisées à usage agricole devront présenter des reculs plus ou moins importants par rapport aux axes des voies selon leur catégorie, pour des raisons de sécurité et de visibilité par rapport aux exploitations agricoles. Dans le cadre des projets de travaux de remise à niveau effectué par le Conseil Général des routes départementales de deuxième catégorie, un recul de 10 mètres par rapport à la RD n°169 est imposé aux constructions à usage d'habitation et de 15 mètres pour les constructions autorisées à usage agricole.

A7 : Afin de ne pas gêner l'activité agricole, les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont laissées libres, exceptées dans le cas d'implantation de bâtiments agricoles situés à proximité d'une zone d'habitation ou d'une zone boisée.

A8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

A9 : Seules les constructions à usage d'habitation doivent présenter un pourcentage limité d'emprise au sol. L'emprise au sol des bâtiments à usage agricole n'est pas réglementée de manière à ne pas gêner leur implantation, la zone ayant une vocation agricole.

A10 : Pour les mêmes raisons que dans l'article 9, la zone A ayant une vocation agricole, seules les hauteurs des constructions à usage d'habitation sont réglementées.

A11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. Les bâtiments agricoles seront accompagnés d'une composition végétale périphérique, afin de limiter leur impact sur le cadre paysager.

- Aspect extérieur :

La zone A comportant des habitations, leurs aspects extérieurs sont réglementés de manière à préserver un espace à dominante naturelle. Pour la même raison, les teintes sont réglementées pour les constructions à usage d'activité, afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

L'article rappelle que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition des clôtures autorisées et réglementées sur l'espace public sont volontairement diversifiées, mais visent aussi à préserver le caractère de la zone.

La zone A comportant des éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, le règlement fait référence à l'annexe 2.0A3 en précisant que les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre leur fonction paysagère.

Les pignons des constructions nouvelles sont réglementés afin d'éviter les pignons aveugles qui peuvent nuire au cadre paysager de la commune.

A12 : Les places, si nécessaires, devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

A13 : La zone A comportant des espaces boisés classés, le règlement fait référence au Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés de la zone.

A14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la vocation de la zone.

4.5.Zone N

Caractéristiques de la zone :

La zone N est une zone naturelle dans laquelle toute construction est interdite. La zone N comportant des habitations (vallée de la Lieure, le Fief d'Authuit), le règlement autorise leurs extensions modérées.

Justification des articles du règlement :

N1 : La zone N étant un secteur naturel, toute installation ou construction y est interdite.

N2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, les installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; les extensions de constructions existantes et annexes, afin de permettre au bâti existant d'évoluer et d'éviter une déprise de l'habitat rural isolé.

L'article indique qu'en zone inondable, les extensions mesurées des constructions existantes et les exhaussements de sols effectués pour la réalisation d'infrastructures publiques de transport sont autorisés sous réserve qu'ils ne gênent en rien le libre écoulement des eaux en cas de crue.

L'article rappelle également que toute modification ou destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en annexe 2.0A3 est soumise à déclaration préalable.

N3 : Pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées.

N4 : L'article fait référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration sur la commune.

N5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la vocation de la zone (non constructible).

N6 : Les constructions autorisées devront présenter des reculs plus ou moins importants par rapport aux axes des voies selon leur catégorie, pour des raisons de sécurité et de visibilité. La zone N comportant des habitations, les implantations de leurs extensions sont plus souples afin de respecter les rythmes du bâti.

N7 : La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant de nombreux espaces boisés de grande qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport aux espaces boisés classés, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation.

N8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

N9 : Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, aucune emprise au sol maximal n'a été définie.

N10 : Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, seules des hauteurs maximales ont été définies pour les extensions des constructions existantes, de manière à garantir la préservation du site naturel.

N11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. Les garages en sous-sols sont autorisés dans la mesure où les rampes d'accès sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et respectent la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :

La zone N comportant des habitations et le règlement autorisant leurs extensions, les aspects extérieurs de celles-ci sont réglementés de manière à reproduire les caractéristiques traditionnelles des habitats locaux, dans des sites naturels souvent sensibles.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures sont volontairement diversifiées, mais visent aussi à préserver le caractère rural de la commune. Les caractéristiques des clôtures en zone inondable sont réglementées de manière à ce qu'elles ne gênent pas le libre écoulement des eaux en cas de crue.

La zone N comportant des éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, le règlement fait référence à l'annexe 2.0A3 en précisant que les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre leur fonction paysagère.

Les pignons des constructions nouvelles sont réglementés afin d'éviter les pignons aveugles qui peuvent nuire au cadre paysager de la commune.

N12 : Les places, si nécessaires, devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

N13 : La zone N comportant des espaces boisés classés, le règlement fait référence au Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés de la zone.

N14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la vocation de la zone, non constructible.

5 – ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet de PLU entraîne bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain de la commune. Ces changements peuvent avoir des incidences positives comme négatives sur l'environnement.

L'objet de l'évaluation environnementale est d'évaluer ces incidences et d'exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

L'évaluation environnementale du projet de PLU de la commune se décompose en trois parties. La première partie constitue une analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du PLU. La deuxième expose les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement. Enfin seront présentées dans la troisième partie les actions permettant la valorisation du patrimoine environnemental de la commune.

L'approche environnementale est effectuée selon trois types de milieu afin de faciliter la lecture :

- **Milieu physique** : topographie, sols, eau, air...
- **Milieu naturel** : faune, flore, paysage...
- **Milieu urbain** : patrimoine, forme urbaine, entité urbaine, paysage urbain...

5.1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) constituant l'élément fondateur des différentes dispositions du plan local d'urbanisme, il apparaît nécessaire d'évaluer les incidences de ces orientations. L'évaluation analyse les diverses répercussions et conséquences, directes ou indirectes, du projet communal retenu sur le territoire de Rosay-sur-Lieure.

Les incidences sont présentées ci-après selon les milieux concernés, les types d'incidences (positives ou négatives) et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Rappel des thématiques du PADD

1. Protection du patrimoine et des paysages
2. Développement modéré de l'urbanisation
3. Activités et équipements
4. Déplacements

5.1.1. Incidences sur le milieu physique

N° de thématique	Orientations	Incidences	Type d'incidence
1	Préservation des mares, des sources et des zones humides	Amélioration de la gestion des eaux de surface	Positive
2	Limitation de l'urbanisation de la vallée de la Lieure	Réduction des impacts de l'urbanisation sur les zones humides souvent inondées et sur la circulation et la qualité des eaux de la Lieure	Positive
2	Développement modéré de l'urbanisation	Imperméabilisation de surfaces supplémentaires qui peut avoir des incidences sur la gestion des eaux pluviales, la pollution des sols et des nappes phréatiques	Négative
		Augmentation de la circulation automobile ayant pour conséquence un accroissement de la pollution de l'air	Négative

1	Préservation des sentes	Développement des déplacements doux, limitation des pollutions de l'air et des sols	Positive
2	Urbanisation des espaces inoccupés dans le village		
3	Développement des équipements au sein du village		
4	Appui à la mise en place de systèmes de transport collectif		
4	Amélioration de la circulation piétonne dans le village		
3	Confortement des exploitations agricoles en place	L'activité agricole intensive sur les terres peut générer des atteintes à l'environnement : épandages illégaux, apport trop important d'engrais, appauvrissement des sols et des abords des parcelles cultivées, limitation de la faune et de la flore par le manque de diversité des cultures.	Négative
		Maintient d'activités assurant l'entretien d'espaces naturels	Positive
3	Suppression des zones de décharges repérées	Réduction des pollutions des sols et des eaux souterraines	Positive

5.1.2.Incidences sur le milieu naturel

N° de thématique	Orientations	Incidences	Type d'incidence
1	Préservation des espaces boisés et des éléments constitutifs des paysages (mares, vallée de la Lieure...)	Sauvegarde du patrimoine environnemental de la commune (faune, flore, paysage)	Positive
2	Épaississement du village	Réduction des surfaces agricoles, modification de l'équilibre entre espaces naturel, agricole et urbain	Négative
		Modification des paysages, notamment depuis le plateau agricole	Négative
		Limitation de la dispersion de l'habitat, préservation de la continuité des espaces agricoles et naturels	Positive
2	Limitation de l'urbanisation des coteaux de la vallée de la Lieure	Préservation du paysage	Positive
Annexes du PADD	Définition d'une trame paysagère pour les zones à urbaniser en limite avec des espaces naturels ou agricoles au sein des orientations particulières opposables à l'aménagement des secteurs AU		
4	Aménagement des entrées du village		

5.1.3. Incidences sur le milieu urbain

N° de thématique	Orientations	Incidences	Type d'incidence
1	Préservation des caractéristiques du secteur bâti ancien du village ainsi que du patrimoine dans la vallée de la Lieure	Préservation de l'identité de la commune, sauvegarde et valorisation du patrimoine	Positive
2	Urbanisation des espaces inoccupés dans le village	Gestion économe du territoire	Positive
		Modification de la lecture du paysage urbain du village	Négative
		Suppression d'espaces végétalisés participant au cadre paysager du village	Négative
		Renforcement de la centralité du village	Positive
Annexes du PADD	Définition d'organisations de principe de voiries au sein des orientations particulières opposables à l'aménagement des secteurs AU	Confortement de la structure urbaine du village	Positive
2	Épaississement du village	Renforcement de la centralité du village	Positive
3	Développement des équipements au sein du village		
3	Aménagement d'un espace collectif dans le cœur du village		

5.2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

Cette partie expose les mesures ainsi que les précautions prises pour préserver l'environnement au sein du zonage et du règlement.

5.2.1. Prise en compte de l'environnement dans le zonage

Le Plan Local d'Urbanisme, par la définition d'orientations d'aménagement et de développement durable, constitue un outil qui permet de préserver le cadre environnemental d'un site, dans le respect des orientations de la loi SRU.

Les orientations du PADD, qui prennent en compte l'environnement, sont traduites dans le zonage de la manière suivante :

Milieu physique

- Classement en zone N de la majorité des parcelles situées sur les parties hautes des coteaux de la vallée de la Lieure afin d'éviter des modifications importantes du relief,
- Classement en zone N des zones humides et des zones inondables par la Lieure pour limiter les pollutions des eaux,
- Classement de la majorité des zones de ruissellement (signalées par la commune et par les études du Schéma Directeur d'Assainissement) en zones A ou N afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales facteur d'érosion des sols et faciliter leur infiltration,
- Classement en zones A ou N des zones de décharges repérées, la collectivité ayant souhaité la remise à l'état naturel des parcelles concernées,

- Délimitation précise des hameaux afin de restreindre l'épaississement des hameaux afin de concentrer le développement de l'urbanisation au niveau du village et par conséquent de limiter les déplacements,

Milieu naturel

- Classement des espaces boisés du territoire communal en espaces boisés classés, se voyant appliquer l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Classement des espaces agricoles en zone A, la collectivité ayant souhaité maintenir l'activité agricole et préserver l'équilibre entre les paysages naturel, agricole et urbain de la commune,
- Classement d'une grande partie du site inscrit de la vallée de la Lieure et du site classé de l'hêtre dit « Le Bouquet d'Hélène » dans le bois du Deffends en zone N dans le cadre de la préservation du patrimoine naturel de la commune,
- Identification des surfaces à urbaniser (zone AU) en fonction des dents creuses existantes, de la densité actuelle du bâti, de la rétention foncière potentielle et des besoins actuels en matière de logements,
- Définition des secteurs AU dans les importants espaces inoccupés au sein du village, dans le prolongement des espaces urbanisés existants pour limiter la dispersion de l'habitat et la disparition d'espaces naturels,

Milieu urbain

- Classement en zone N des zones bâties concernées par la zone inondable par la Lieure pour ne pas accroître le risque d'inondation sur la commune et les communes en avals,
- Classement en zone UA du secteur bâti ancien du village afin de conserver l'identité architecturale et les particularités du bâti de la commune,
- Définition des secteurs AU dans les importants espaces inoccupés au sein du village et dans le prolongement des espaces urbanisés existants pour renforcer la centralité du village,
- Classement en espaces boisés classés des espaces boisés à proximité immédiate du village pour préserver le cadre paysager de celui-ci,

5.2.2.Prise en compte de l'environnement dans le règlement

Les orientations du PADD et les contraintes concernant tout ce qui pourrait porter atteinte visuellement et durablement au paysage sont traduites dans le règlement de la manière suivante :

- Recensement des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers, constitutifs de la richesse paysagère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- L'article 1 interdit les installations pouvant porter atteinte au paysage ou à l'environnement : exploitation de carrières, stationnement de caravanes, entreposage de véhicules non roulants, constructions pouvant constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Lieure. Dans la zone UA, l'article 1 interdit également les constructions qui ne sont pas en cohérence avec l'existant afin de préserver la valeur patrimoniale du village.
- L'article 2 rappelle certaines dispositions visant à s'assurer de l'intégration des installations autorisées dans le paysage, de la limitation des nuisances sur l'environnement et l'habitation. Dans les zones urbanisées, l'article 2 interdit les constructions et installations pouvant présenter de fortes nuisances pour l'environnement et le cadre de vie général de la commune. L'article 2 rappelle également que toute modification des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en annexe 2.0A3 est soumise à déclaration préalable. Dans les zones inondables par la Lieure, l'article 2 permet certaines constructions et installations sous réserve de prescriptions afin de ne pas accroître le risque d'inondation.
- L'article 3 fait référence à la préservation des sentes et chemins ruraux de toute occupation. Par la définition d'une largeur minimale importante de voirie pour toute création de voirie nouvelle, l'article 3 prévient et limite l'accroissement des surfaces imperméabilisées liées à la voirie.

- L'article 4 fait référence au schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration, qui organisera l'assainissement sur l'ensemble du territoire communal et agira indirectement sur les capacités d'accueil de la commune. L'article 4 recommande les réservoirs d'eau pluviale et rappelle l'obligation d'assainissement des eaux pluviales dans l'emprise de la propriété afin de limiter les pollutions liées à une mauvaise gestion des eaux usées et pluviales.
- L'article 6 régit les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les dispositions imposées permettent d'éviter les nuisances des axes routiers. Il a aussi pour objet de favoriser les implantations en limite qui permet de préserver les alignements et de réduire la consommation foncière. Dans la zone UA, l'article 6 impose aux bâtiments principaux des constructions nouvelles des règles relativement strictes (adossement au nord) de manière à ce que le mode d'implantation du site soit respecté et les caractéristiques du patrimoine bâti de la commune préservées.
- L'article 7 régit les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Les reculs et les hauteurs imposées en limite séparative permettent de préserver l'éclairage des propriétés voisines et les risques de nuisances engendrées par la proximité d'une activité et d'une habitation. Dans la zone UA l'article 7, comme l'article précédent, impose aux bâtiments principaux des constructions nouvelles des règles relativement strictes (adossement au nord) de manière à ce que le mode d'implantation du site soit respecté et les caractéristiques du patrimoine bâti de la commune préservées.
- L'article 9 vise à préserver les caractéristiques rurales de la commune tout en préservant le paysage et en réalisant des économies foncières.
- L'article 10 régit les hauteurs maximales autorisées des constructions. Elles correspondent à celles des constructions existantes, de manière à préserver les rythmes paysagers urbains, et limiter les impacts sur le cadre paysager de la commune.
- L'article 11 constitue un article important du PLU au titre du paysage urbain puisqu'il régit les aspects extérieurs des constructions, et donc leurs possibles impacts visuels sur le paysage et le cadre de vie. Ainsi, l'ensemble des dispositions vise à reprendre les configurations existantes concernant les habitations. Il s'attache particulièrement à ce que toute nouvelle construction porte le moins atteinte à l'environnement et au paysage par la définition de dispositions permettant une meilleure intégration de la construction par ses gabarits et les aspects des matériaux employés. Même en zone agricole, les bâtiments agricoles nouveaux seront accompagnés d'une composition végétale périphérique. Le paysagement des abords des secteurs AU est obligatoire en limite avec des terres agricoles et des espaces naturels, ceci afin d'encourager l'insertion paysagère de l'ensemble des constructions. Dans le secteur UAac, les matériaux des revêtements de murs et des couvertures à pentes des nouvelles constructions devront conforter les caractéristiques architecturales et paysagères du secteur du château, en étant identiques ou d'aspect strictement identique aux matériaux utilisés sur les bâtiments anciens existants, dans le cadre de la préservation de la richesse du patrimoine bâti de la commune.
- L'article 12 indique le nombre de places à réaliser selon l'usage de la construction de manière à être adapté aux besoins et à limiter l'imperméabilisation excessive des espaces urbanisés.
- L'article 13 contribue au paysagement des espaces bâtis et ainsi à la diversité des espaces verts, des végétaux, et donc à la biodiversité. L'article 13 fait aussi référence aux espaces boisés classés. Il rappelle que ces espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5.3.MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Dans les choix qui ont été faits, le Plan Local d'Urbanisme met également en valeur le patrimoine environnemental de la commune.

Milieu naturel

- Valorisation de la Lieure en préservant les accès aux berges de la rivière,
- La protection des mares, des sources et des zones humides constitue une orientation valorisant le patrimoine hydrologique de la commune,

- Valorisation des paysages et de la flore en inscrivant les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.
- Mise en valeur de la flore et des espaces naturels de la commune en classant les principaux massifs boisés mais également certains bosquets en zone N et en espaces boisés classés. Certains espaces boisés participent fortement à l'équilibre environnemental du territoire de la commune.
- Valorisation du patrimoine végétal et de la faune locale en classant en zone N de la majorité des parcelles concernées par un classement en ZNIEFF,
- La valorisation des chemins ruraux, ainsi que le maintien de certains accès vers les espaces naturels permet de préserver l'accessibilité du patrimoine environnemental de la commune et sa mise en valeur.
- En sauvegardant certains dégagements paysagers sur le plateau agricole et la vallée de la Lieure, la collectivité garantit le maintien de l'accessibilité visuelle des espaces naturels et leur valorisation.

Milieu urbain

- Mise en valeur du patrimoine bâti de la commune par le classement du secteur bâti ancien du village en zone UA et du secteur du château de Rosay-sur-Lieure en UAac ainsi que par la définition de règles strictes, dans ces zones, pour les constructions nouvelles et extensions,
- Valorisation indirecte du patrimoine de la commune avec le classement en secteur UAac du château de Rosay-sur-Lieure (permet l'implantation d'activité garantissant la préservation et la valorisation du patrimoine),
- Préservation et valorisation du patrimoine bâti de la commune avec le classement en zone N du site classé de l'église (église, murs et arbres du cimetière) et des hameaux anciens de la commune (le Roule, la Bretêque),