

Commune
de
SAINT-PIERRE-DE-BOSGUÉRARD
Rapport de présentation
consolidé
au
3 avril 2019

Envoyé en préfecture le 12/04/2019

Reçu en préfecture le 12/04/2019

Affiché le

ID : 027-200066405-20190403-CC_DD_41_2019-DE

Commune St-Pierre-du-Bosguérard

Modification du Plan Local d'Urbanisme Dossier d'approbation



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 03/04/2019 approuvant
les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Bourg-Achard
Le Président,

Benoit GATINET



Etude réalisée par :


auddicé
urbanisme
a u d d i c e . c o m

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

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

CALDEA
Géomètres-Experts

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
1. CONTEXTE COMMUNAL.....	2
2. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU.....	3
3. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DU ROUMOIS.....	6
4. OBJECTIFS DE LA MISE À JOUR DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES.....	12
5. CONTENU DÉTAILLÉ DE LA MODIFICATION	13
5.1. Modification du règlement.....	13
5.2. Modification des plans de zonage.....	17
5.3. Modification du plan des Servitudes d'Utilité Publique	27
6. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU	29
7. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	31
8. ANNEXES.....	35

1. Contexte communal

Le droit des sols de la commune de Saint-Pierre-du-Bosguérard est régi par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 mars 2009 puis modifié par délibérations des 17 novembre 2011, 29 mars 2012 et 14 juin 2012 et 12 décembre 2016.

Dotée auparavant d'un Plan d'Occupation des Sols, la commune s'est engagée dans l'élaboration d'un PLU lui permettant de répondre aux objectifs suivants :

- La maîtrise de l'urbanisation,
- La préservation des espaces agricoles et naturels,
- La protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine.

Afin de redéfinir son projet, d'adapter son document d'urbanisme à certains éléments du contexte actuel, la commune a prescrit la modification de son Plan Local d'Urbanisme, par la délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2016.

La modification concerne les pièces suivantes du PLU en vigueur :

- Le règlement,
- Les plans de zonage,
- Les servitudes d'utilité publique.

Selon l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la réalisation de modification du PLU est requise lorsque l'EPCI ou la commune « la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». La modification est autorisée à condition que la modification :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan, c'est à dire qu'elle ne remette pas en cause les choix généraux faits lors de l'établissement du document initial,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- (...).

2. Rappel des objectifs du PLU

La commune de Saint-Pierre-du-Bosguérard a élaboré son PLU à partir de plusieurs objectifs :

- Préserver et améliorer le cadre de vie des habitants,
- Protéger l'activité agricole,
- Protéger et valoriser les paysages ruraux et forestiers,
- Maintenir les équipements publics existants et développer une offre de services de proximité à la population,
- Accueillir une population nouvelle à un rythme maîtrisé,
- Favoriser l'émergence d'un parc de logements diversifié et adapté au croisement des générations,
- Améliorer la sécurité des déplacements dans le centre bourg,
- Développer et valoriser les circulations douces, piétonnes et cyclistes sur l'ensemble du territoire communal,
- Maintenir un réseau d'espaces publics de proximité.

Les perspectives démographiques de Saint-Pierre-du-Bosguérard s'établissaient à travers le souhait d'une urbanisation maîtrisée et raisonnée dans l'espace et le temps, au rythme de 5 à 7 logements par an en moyenne.

Les perspectives économiques de la commune étaient quant à elles très liées à sa conjoncture de commune résidentielle. La commune ne dispose pas d'offre commerciale ou de service sur son territoire, elle fonctionne avec des communes proches, qui assurent une offre suffisante. Toutefois, le conseil municipal souhaitait aussi permettre l'implantation de commerces et services à la population, en parallèle au développement envisagé et dans une logique de proximité immédiate et de renforcement de la centralité du bourg.

En termes d'organisation spatiale, Saint-Pierre-du-Bosguérard souhaitait conserver un caractère rural, ce qui ne signifie pas une commune sans développement. La commune entendait réaliser des extensions urbaines raisonnables. Elle souhaitait organiser l'espace destiné aux extensions urbaines de façon à préserver l'espace agricole en tant que richesse paysagère et économique. Les nouvelles constructions devront donc intégrer un enjeu de renforcement de l'urbanisation autour du bourg et des secteurs d'équipements existants. Sur le secteur du Soleil et de la Côte Joly, la volonté de la commune était de tenir compte, d'une part, de l'éloignement du site par rapport aux équipements, et d'autre part, de la qualité paysagère de ce secteur, en permettant seulement sa mise en valeur par la réhabilitation ou le changement de destination de l'existant au regard d'une perspective de valorisation touristique et de loisirs.

La politique d'équipements pour la commune priorisait l'urbanisation des secteurs équipés. Les secteurs d'urbanisation à long terme ne pouvaient être ouverts à la construction que si l'ensemble des équipements de la commune (équipements sociaux, scolaires ou culturels mais aussi équipements viaires et réseaux divers) le permettait. Au titre des équipements d'infrastructure, la commune n'avait pas prévu d'investissements en matière de poursuite d'extension du réseau d'assainissement collectif ou d'AEP existants. Au titre des équipements de superstructure, la commune souhaitait assurer la pérennité du groupe scolaire. A ce titre, elle permettra la réalisation d'équipements

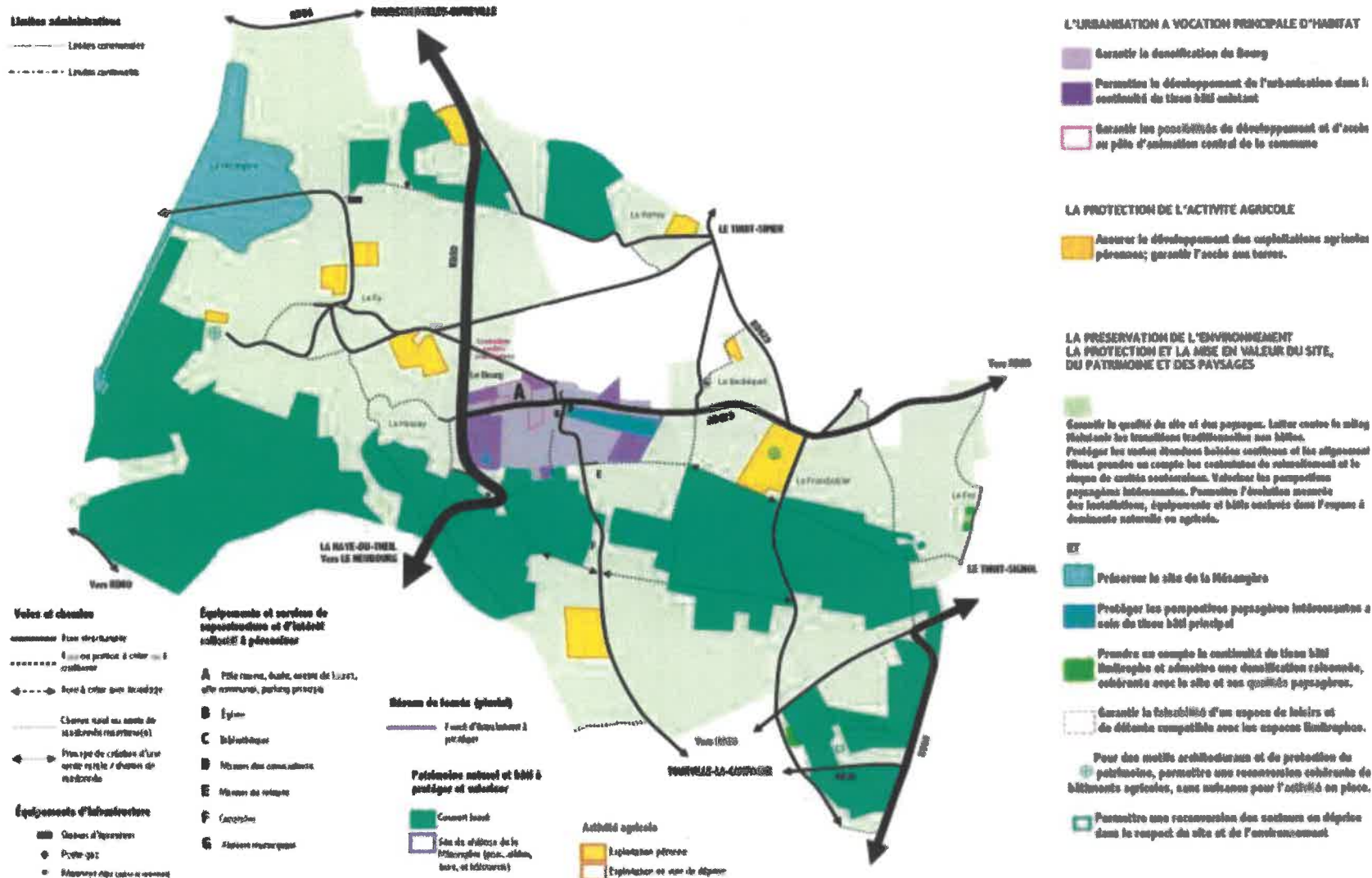
nouveaux et l'extension d'équipements existants. La commune souhaitait également permettre la réalisation de logements pour une population âgée non dépendante.

Ces différents objectifs se sont traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Ainsi, 5 axes permettent de clarifier l'économie du projet de PLU et d'identifier les choix déterminés par les élus.

Ces orientations générales sont les suivantes :

- Favoriser la mixité sociale par la diversification de l'offre en matière d'habitat,
- Renforcer la centralité du bourg,
- Valoriser les atouts économiques, paysagers et touristiques de la commune,
- Limiter les risques environnementaux et les impacts de l'urbanisation sur le site,
- Renforcer la sécurité des déplacements et les circulations douces.

Dans le cadre d'une procédure de modification de PLU, l'économie générale du projet ne doit pas être remise en question. De ce fait, les modifications apportées au PLU de Saint-Pierre-du-Bosguérard sont effectuées de manière à rester en accord avec les objectifs du PADD.



Commune de SAINT-PIERRE-DU-BOSQUÉRAUD Élaboration du PLU PADD
Cabinet LEROY REBOUS. Division Urbanisme / PP

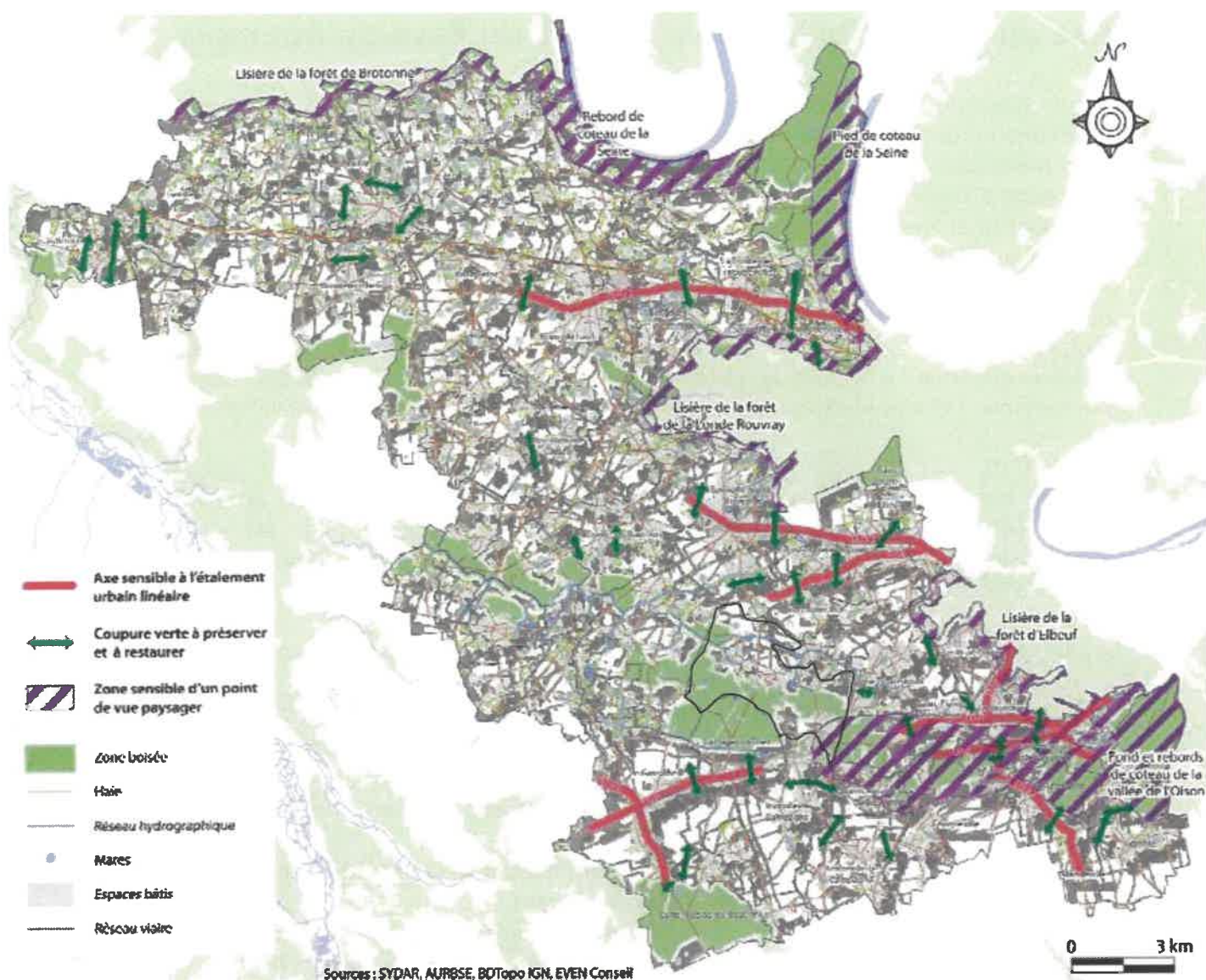
3. Mise en compatibilité avec le SCOT du Pays du Roumois

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le Pays du Roumois, comprenant les Communauté de Communes du Roumois Nord (CCRN), la Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville (CCBI) et la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne (CCAC), a élaboré le Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCOT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. Les orientations des PLU doivent ainsi être compatibles avec le SCOT.

Le SCOT du Pays du Roumois a été approuvé en 2014. Sont ci-dessous uniquement indiqués les grands objectifs du SCOT issus du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le DOO donne en effet les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, auxquels le SCOT s'impose.

Le DOO du SCOT du Pays du Roumois fait mention des orientations suivantes :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace,
- Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers à protéger et à valoriser,
- Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers,
- Les objectifs relatifs au renforcement de la performance environnementales et à la prévention des risques majeurs,
- Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat, à la construction de logements sociaux et à l'amélioration de l'habitat existant,
- Les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements et les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs,
- Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces,
- Les objectifs relatifs à la protection des espaces urbains et des paysages, et à la mise en valeur des entrées de ville.



Orientations paysagères du DOO du SCOT du Pays du Roumois

- **Situation de la commune au sein du SCOT :** la commune est identifiée au sein du secteur dit « rurbain ». Le secteur dit « rurbain », est le secteur situé en façade de l'agglomération de Rouen-Elbeuf (CREA), qui constitue la porte d'entrée majeure du territoire. Ce secteur concentre près de la moitié de la population et des logements et plus de 65% des emplois du Roumois. Le projet de territoire prévoit que ce secteur reçoive la part la plus importante du développement pour les 20 ans à venir. » [Extrait du DOO du SCOT du Pays du Roumois.]

→ Le **DOO du SCOT** prévoit pour la commune la réalisation de 115 logements environ sur les 1641 logements prévus sur la CC d'Amfreville. Ces projets d'habitat peuvent être consommés à l'échelle de la communauté de commune dans une enveloppe maximale de 121 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dont 65 hectares pour les communes du secteur rural soit environ **10 hectares par commune** de ce secteur. Par ailleurs, *les objectifs de densité brute qui résultent de la stratégie de développement du Pays du Roumois et de l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace* se déclinent selon le secteur dans lequel se situe chaque commune. En « *secteur rural* », dont fait partie la commune de Saint-Pierre-du-Bosguérard, une « **moyenne 13 logement/ha avec un minimum de 8 logements/ha** » doit être respectée. [Extraits du DOO du SCOT du Pays du Roumois.]

Le SCOT du Pays du Roumois a été approuvé en 2014 pour une durée de 20 ans. Les différentes orientations s'appliquent ainsi sur une période s'échelonnant entre 2014 et 2034.

Le PLU de la commune, approuvé en 2009, a quant à lui été réfléchi à un horizon de 15 à 20 années. Les objectifs ainsi définis s'appliquent jusqu'en 2029 environ.

Plus particulièrement, pour la commune, les prescriptions du SCOT en matière d'habitat font état de la réalisation d'environ 115 logements sur une possible emprise de 10 hectares d'espaces naturels et agricoles et l'application en moyenne d'une densité de 13 logements par hectare.

Le PLU de la commune présentait, sur la question du logement, différents points d'incompatibilité :

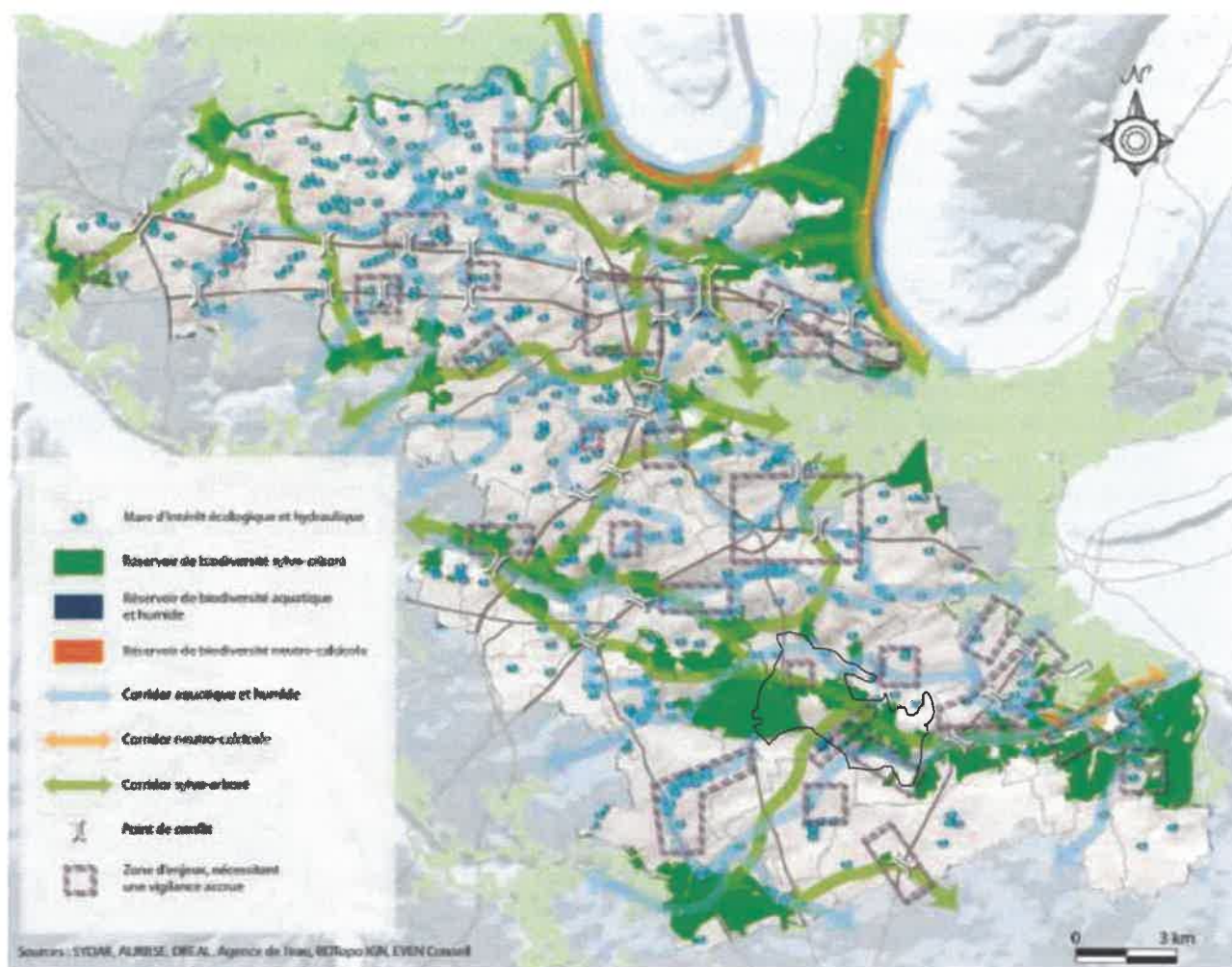
- **Un rythme de production de logements inférieur aux objectifs du SCOT**, empêchant la commune de s'affirmer dans son rôle de secteur rural. Pour rappel, le PLU actuel projette la réalisation de 50 à 70 logements. Or, dans son document d'urbanisme, la commune doit veiller à affirmer son rôle et sa vocation spécifique à l'échelle du Pays.
- **Une densité projetée trop faible**, risquant une production de logements insuffisante et une consommation foncière supérieure aux objectifs du SCOT. Le PLU actuel projette une densité de 4-5 logements/ha cela nécessiterait alors la consommation de 23ha minimum pour atteindre l'objectif de création de 115 logements, soit plus de deux fois plus que ce qui est prévu dans le SCOT.

→ Le **DOO du SCOT** stipule par ailleurs que « *la Trame Vert et Bleue [...] a vocation à être déclinée à l'échelle locale, notamment à l'échelle communale, dans les documents d'urbanisme locaux.* » [Extrait du DOO du SCOT du Pays du Roumois]. Aussi, il relève sur la commune plusieurs éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue :

- Un **réservoir sylvo-arboré** est présent au Sud, il correspond notamment au bois de la Haye du Theil. Le DOO prescrit une protection des réservoirs d'une progression du développement urbain, c'est pourquoi « *les lisières forestières sont préservées de toute urbanisation.* [...] Une bande de 30m de large minimum sera

définie à partir des lisières au sein de laquelle la constructibilité sera strictement limitée ».

- Un **corridor sylvo-arboré** prolonge ce réservoir, il indique un espace propice à la circulation des espèces. Le DOO incite à la préservation des corridors et des leurs éléments constitutifs. *« Toute opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée dans les corridors qu'à la condition du maintien de la continuité écologique, ou de son rétablissement en cas d'aménagement faisant obstacle au déplacement des espèces »*. Parmi les préconisations pour atteindre cet objectif le DOO indique qu'un *« coefficient minimal d'espace vert à maintenir »* doit être *« défini à l'article 13 du règlement des zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme »*.
- Un **corridor humide** est recensé sur la partie Nord de Saint-Pierre-du-Bosguérard. Des **mares**, indispensables à la biodiversité locale, viennent conforter ce corridor. Le DOO interdit alors au maximum *« le comblement de ces mares, ou leur aménagement, réduisant leurs fonctions écologiques ou hydrauliques »*.
- Enfin, un **secteur à enjeu** nécessitant une vigilance accrue a été repéré sur la commune, au niveau de la maison de retraite. En effet, on constate sur cette zone que l'urbanisation jouxte les espaces d'intérêt environnemental, une attention particulière doit être portée ici pour éviter que le tissu urbain ne s'étende et vienne perturber le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue sur ces lieux. Le DOO du SCOT mentionne alors que *« les développements urbains linéaires conduisant à la création de continuums sont strictement limités pour privilégier les quartiers structurés et groupés »*.



Trame verte et bleue du Pays du Roumois (source : DOO du SCOT)

Ainsi, la commune est concernée par un nombre important d'éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale faisant l'objet de prescriptions dans le SCOT. Ces éléments doivent faire l'objet de réglementations adaptées dans le but de maintenir leur fonctionnement.

Le PLU de la commune présente, sur la question des espaces naturels, agricoles et forestiers à protéger et valoriser, un point d'incompatibilité :

- **Une insuffisante prise en compte de la trame verte et bleue** du fait de :
 - L'absence de protection des lisières forestières pouvant entraîner une pression sur les réservoirs de biodiversité,
 - L'insuffisance de protection des mares pouvant nuire aux écosystèmes,
 - L'insuffisance de prise en compte des secteurs à enjeux risquant de créer un appauvrissement de la biodiversité et une rupture des continuités écologiques.

Afin de clarifier la situation sur la commune et de rester compatible avec les orientations du SCOT, le zonage et le règlement sont modifiés pour encadrer l'organisation du bâti et permettre une plus grande densité au cœur des zones urbanisées ou à urbaniser. Des prescriptions sont par ailleurs ajoutées en vue de veiller à une meilleure préservation des secteurs à enjeux environnementaux et préserver les espaces naturels et agricoles sur le territoire.

4. Objectifs de la mise à jour des pièces réglementaires

La commune de Saint-Pierre-du-Bosguérard, ayant relevée quelques imprécisions et incohérences lors de l'application de son document d'urbanisme, souhaite aujourd'hui le modifier afin de répondre à certains enjeux actuels.

Il s'agit ainsi de :

- Créer trois emplacements réservés destinés à limiter certains risques liés au ruissellement des eaux de pluie, aux cavités souterraines et à la circulation routière,
- Réduire la constructibilité de deux zones d'urbanisation future (rue Marcel Leclerc et rue Henri Colliot) pour éviter un développement trop important de la commune par rapport à son contexte rural et aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Roumois (SCOT),
- Faire apparaître des axes de ruissellement majeurs omis dans le plan de zonage initial,
- Prendre en compte la trame verte et bleue à l'échelle communale, et notamment au travers de l'identification de plusieurs mares au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme;
- Modifier le règlement pour assouplir les règles de construction,
- Mettre à jour le plan de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) suite à certaines modifications intervenues depuis l'approbation du PLU.

La modification du PLU se traduit donc par une évolution du règlement, du zonage et des SUP.

5. Contenu détaillé de la modification

5.1. Modification du règlement

L'évolution du PLU de Saint-Pierre-du-Bosguérard concerne en partie le règlement écrit. Cette modification s'applique uniquement sur certains articles des zones.

Descriptif des zones :

Zone urbaine : La zone UA recouvre les parties du territoire communal constituées du Village. Il s'agit de pérenniser la vocation actuelle de cette zone à vocation principale d'habitat, qui regroupe l'ensemble des services et équipements de proximité et accueille des activités compatibles. La zone UA peut encore être densifiée en admettant quelques constructions nouvelles.

Zone à urbaniser : La zone AU constitue une zone d'extension de l'urbanisation qui permettra de faire face aux demandes de constructions pour les années à venir, en compatibilité avec la réalisation du projet de la commune. La zone AU est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU.

Les modifications du règlement concernent plus particulièrement la zone AUa. La zone AUa se situe dans le bourg. La zone AUa vise la concrétisation de l'extension mesurée du bourg, en investissant des espaces creux et des secteurs non bâtis dans la continuité immédiate du tissu constitué. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagements posées dans la pièce 1b du PLU. Elle comprend un secteur AUlo destinée à des opérations locatives.

Zone agricole : La zone A est une zone de protection agricole qui regroupe les terres utilisées pour l'agriculture ainsi que les exploitations agricoles pérennes. Elle permet l'installation d'exploitations agricoles et les équipements collectifs. Elle comprend un secteur Aa où les constructions sont interdites.

Zone naturelle : La zone N vise la protection du site, des paysages et de l'environnement. Elle couvre le site de la Mésangère, les espaces boisés classés, les espaces sensibles au mitage, le site du Framboisier. Elle concerne aussi des espaces bâtis enclavés dans l'espace agricole, et dont il s'agit d'assurer le maintien et une évolution cohérente. Elle comprend :

- Un secteur Nh correspondant à des possibilités limitées de construction, en cohérence avec le bâti limitrophe à vocation principale d'habitat.
- Un secteur Nr dédié aux espaces nécessaires au développement de la maison de retraite.

Modifications valant pour toutes les zones

• Modification des articles 1

Suite à la mise en place du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et de sa déclinaison plus locale au travers du SCOT du Pays du Roumois et afin de prendre en compte les mesures relatives au respect de la trame verte et bleue sur le territoire, il est ajouté la mention selon laquelle le comblement des mares est interdit, ainsi que les constructions dans un périmètre de 20 mètres à compter des berges des mares.

La rédaction actuelle du règlement ne prend pas en considération les éléments participant au développement et à la circulation des espèces de la faune et la flore locales.

Conscients de l'importance des mares, écosystèmes importants pour la biodiversité mais aussi élément majeur du fonctionnement hydraulique local, les élus optent pour l'interdiction de les combler ainsi que de construire à proximité, dans un rayon de 20 mètres.

• Modification des articles 9

L'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions est modifié pour chaque zone. Afin de respecter les objectifs de densité, inscrits dans les lois Grenelle, et de faciliter les droits à construire, l'emprise au sol des constructions principales sur les terrains est augmentée de 20%. Cette emprise au sol des constructions s'élève alors à 24% en zone urbaine UA, 18% en zones à urbaniser AUa (sauf zone AUa-lo) et 21% en zone naturelle. L'absence de prescription particulière est maintenue en zone à urbaniser AU et agricole.

La rédaction actuelle du règlement fixait à 20% l'emprise au sol maximale pour une construction principale, les annexes n'étant pas comptabilisées dans ce pourcentage. Or, conscients du contexte actuel en termes d'urbanisme (densification des secteurs bâtis, limitation du mitage...), les élus ont souhaité augmenter la surface d'emprise au sol de 20% (augmentation maximale envisageable dans le cadre d'une procédure de modification de PLU) dans les zones urbaines et à urbaniser, hormis pour les projets liés à la diversification du parc de logement et des parcours résidentiels sur le territoire (zone AUa-lo). En effet, les ménages cherchent aujourd'hui des terrains plus petits qu'auparavant sans pour autant diminuer leur surface habitable, cette modification permettra de faciliter l'installation de nouveaux habitants sur la commune. De plus, cette augmentation de la surface d'emprise au sol va permettre de favoriser la densité en milieu urbanisé et de limiter l'artificialisation des sols sur des emprises agricoles.

En zone naturelle, cette disposition va permettre une évolution des constructions existantes. Toutefois, aucune nouvelle habitation ne pouvant être érigée dans cette zone, le cadre isolé et diffus de l'habitat sera ainsi préservé.

• Modification des articles 11

L'article 11 établit les règles en matière d'aspect extérieur des constructions. Les modifications apportées concernent trois éléments distincts :

- Les toitures des constructions principales. La surface maximum de toit plat pour une construction principale est doublée, on passe de 10% dans le règlement initial à 20% après modification.
- Les toitures des annexes et dépendances. Les annexes et dépendances non contiguës à la construction principale peuvent être pourvues d'un toit plat jusqu'à 100%.
- Les façades. Afin de limiter toute ambiguïté, la mention « les bardages bois sont vivement déconseillés » est supprimée.

La rédaction actuelle du règlement pouvait freiner l'implantation de nouvelles constructions en zone urbaine. Pour répondre aux volontés actuelles, les élus ont souhaité assouplir les réglementations liées aux aspects extérieurs des constructions pour faciliter l'attribution des droits à construire et diversifier le tissu bâti.

Modifications spécifiques en zone à urbaniser

• Modification de l'article 13

L'article AUa13 du règlement établit certaines mesures en lien avec les espaces libres et les plantations. Une modification lui est apportée : la zone AUa est désormais soumise à un taux d'espace vert de 20%, aménagé d'un seul tenant.

La modification de l'article AUa 13 émane d'un besoin de compatibilité avec le SCoT. La rédaction actuelle évoque un taux de 15%. Les élus ont voulu le porter à 20% afin d'augmenter le taux d'espaces verts sur la zone et contribuer ainsi au maintien du caractère rural de la commune. De plus, il est précisé que ces aménagements doivent être effectués d'un seul tenant afin de permettre la création d'un espace de qualité offrant un lieu de respiration au sein du tissu urbain et pouvant accueillir certaines espèces végétales et animales, contribuant ainsi à la qualité de la biodiversité en milieu urbanisé.

Modifications spécifiques en zones naturelles et forestières

- **Modification de l'article N2**

Les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées dans le règlement des zones naturelles. Cependant, pour préserver les espaces les plus favorables à la biodiversité, notamment les bois et lisières, la modification du PLU permet de restreindre ces évolutions du bâti existant à 30% de surface de plancher (calculé par rapport à la construction existante) et dans une limite de 30m² d'emprise au sol.

La modification de l'article N2 découle d'un besoin de compatibilité avec le SCoT. La rédaction actuelle de l'article N2 ne mentionne que la bonne intégration dans leur environnement des annexes et extensions. Néanmoins, les élus ont pris conscience de l'importance de préserver les espaces boisés et de leurs abords, c'est pourquoi ils souhaitent limiter les évolutions possibles de l'urbanisation présente dans ce contexte à dominante naturelle. Cette disposition va ainsi permettre de limiter le mitage dans les lieux les plus propices au développement de la biodiversité locale.

- **Modification de l'article N11**

L'article 11 des zones naturelles fait l'objet d'une modification supplémentaire par rapport aux autres zones. En effet, les élus ont souhaité autoriser la construction des murs bahuts pour les propriétés en limite de chemins communaux. Toutefois, ces murs bahuts devront respecter une hauteur de 1,80m maximum afin de permettre le respect des espaces d'intimité tout en évitant l'édification de barrières visuelles ne permettant pas une bonne intégration dans l'environnement.

Les élus ont souhaité, par l'ajout de cette mention, permettre aux propriétaires de mettre en place des dispositifs de clôture plus variés et visant à une plus grande intimité dans l'espace privé. Ce complément a ainsi vocation à garantir une bonne insertion paysagère de ce type de clôtures et une cohérence avec le style local.

5.2. Modification des plans de zonage

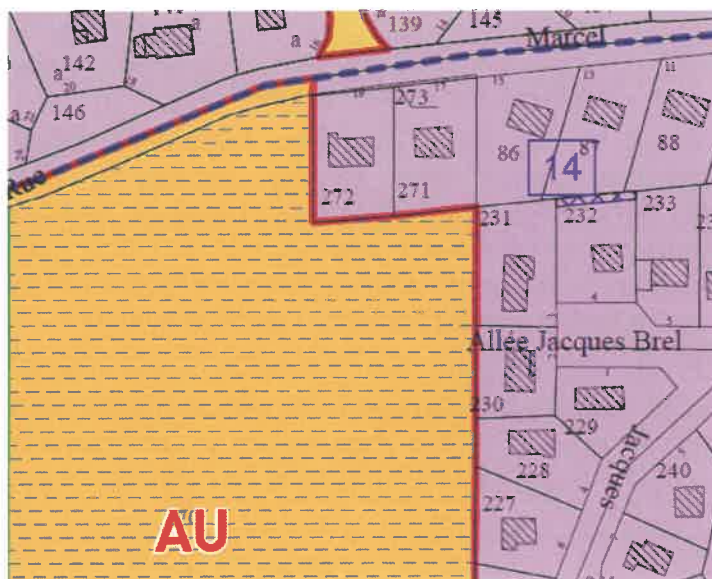
L'une des modifications apportées aux document graphiques concernent les emplacements réservés.

Rappel : Le Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Un Emplacement Réservé (ER) est délimité sur le plan de zonage quand une collectivité a un projet (construction d'un équipement public, élargissement d'une voirie...) sur une ou plusieurs parcelles privées. L'ER « gèle » le terrain qui devient alors inconstructible. Le propriétaire peut mettre la collectivité en demeure de racheter la parcelle concernée. La collectivité a alors un an pour le faire. Si la commune renonce à l'acquisition suite à la mise en demeure, elle doit procéder à une modification du PLU qui supprimera l'emplacement réservé.

Les plans de zonage sont modifiés de la façon suivante :

Création d'un emplacement réservé

Les fonds de parcelles 272, 271, 231, 232, 233, 234 (sud de la rue Marcel Leclerc) disposent d'un fossé recueillant les eaux de pluie. Toutefois, ce dernier manque d'entretien et sa fonctionnalité est de plus en plus remise en cause, entraînant un risque d'inondation pour les habitations alentours. Ainsi, la commune souhaite mettre en place un emplacement réservé sur une largeur de 2,50m afin de pouvoir assurer sur la globalité du fossé sa gestion et son entretien. Aujourd'hui, la commune a déjà fait l'acquisition du Nord des parcelles 231, 233 et 234. L'emplacement réservé est donc circonscrit au Nord de la parcelle 232.



Les élus, considérant que le manque d'entretien du fossé augmente le risque d'inondation dans la commune souhaitent modifier le plan de zonage en instaurant via un emplacement réservé une bande de 2,5 mètres de large au fond de la parcelle 232 pour assurer la gestion du système hydraulique local.

Création d'un emplacement réservé

Les parcelles 36 et 37 localisées au chemin Jardillier ont été identifiées pour la création d'un second emplacement réservé sur la commune. Effectivement, la voirie actuellement étroite présente des risques en termes de sécurité routière. Le faible gabarit de la rue ne permet actuellement pas à deux véhicules de se croiser. Or, cette voie est empruntée de manière régulière par les habitants de la commune car elle permet de rejoindre la RD80

et Bourgtheroulde. De plus, aucun aménagement n'existe actuellement pour sécuriser les circulations piétonnes. Ces dernières seront à court terme relativement importantes au regard de l'opération en cours de la zone 1AU-lo située à proximité qui accueillera de nombreux habitants, et notamment des enfants devant se rendre à l'école.

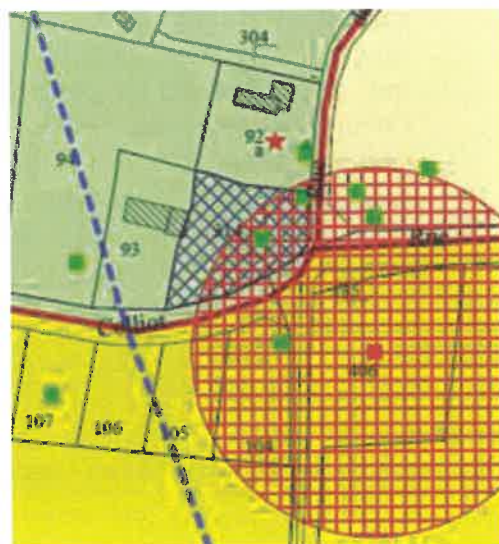
L'élargissement de la voirie a donc également pour objectif la sécurisation des déplacements piétonniers sur cette partie du village. La commune souhaite instaurer un emplacement réservé sur une partie des parcelles (largeur de 2.50m dans le linéaire de voirie et jonction avec les ER 7 et 8 initialement définis pour sécuriser les zones de virages) afin de permettre une meilleure circulation des véhicules motorisés et favoriser la sécurité des continuités piétonnes sur ce tronçon urbain.

Les élus, considérant que l'élargissement du chemin Jardillier présente un risque pour les usagers, établissent un emplacement réservé d'une largeur d'environ 2.5 mètres le long des parcelles 36 et 37 afin de mettre en place des travaux d'élargissement de voirie.



Création d'un emplacement réservé

La parcelle 314 est située en entrée Est du village. Elle se trouve à l'intersection de la rue Henri Colliot, qui se prolonge par la route de Thuit-Signol, et du chemin du Becbequet. Les élus souhaitent créer un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, sur la totalité de cette parcelle, soit environ 1620m². Aujourd'hui, cette parcelle est un espace de jardin occupé par une habitation mobile. Le secteur est concerné par la présence de cavités souterraines (repérées sur le plan de zonage), plusieurs effondrements ont déjà eu lieu. De plus, cette parcelle est localisée dans une zone de carrefour et la circulation est relativement importante sur la route de Thuit-Signol. Aussi, l'emplacement réservé poursuit plusieurs objectifs :



- **La limitation des risques liés aux marnières** : les élus souhaitent éviter que de nouvelles constructions, plus ou moins permanentes, puissent s'ériger sur ce secteur. Cela permettrait d'éviter l'exposition de biens et personnes supplémentaires au risque de cavités souterraines.
- **La sécurisation du carrefour** : la commune envisage sur cet espace des aménagements permettant une sécurisation du carrefour. Il est prévu, par

exemple, d'offrir une meilleure visibilité aux automobilistes, et de faire en sorte de limiter la vitesse de ces derniers sur cette zone.

- **La valorisation de l'entrée de ville** : les aménagements de sécurisation du carrefour vont être l'occasion de mettre en œuvre une opération qualitative. Les aménagements routiers seront accompagnés d'espaces verts et/ou de plantations diverses. Saint-Pierre-du-Bosguérard pourra alors bénéficier d'une entrée de village qualitative et valorisante pour la commune.

Les élus, considérant que le carrefour de l'entrée Est de la commune présente plusieurs risques, établissent un emplacement réservé d'une superficie d'environ 1620m² sur la totalité de la parcelle 314, afin de créer des travaux de sécurisation de la zone et d'améliorer l'entrée de la commune.

Mise à jour des axes de ruissellement

Le plan de zonage actuel présente plusieurs axes de ruissellements des eaux de pluie. Cependant, certains ne sont pas identifiés alors qu'ils présentent un enjeu réel dans l'organisation du territoire. Trois nouveaux axes de ruissellement sont alors identifiés sur le plan de zonage modifié :

- Un premier au **Nord du bourg**, depuis les champs des « Dix-Neuf Acres » et de la « Ferme du Heusey » vers le chemin Jardillier (parcelles 5 et 199 notamment) : cette zone recueille les eaux des parcelles agricoles et les déverse en direction des zones habitées du centre-bourg. C'est en partie l'identification de cet axe qui a entraîné la non urbanisation du secteur, pourtant identifié au PADD.
- Un second phénomène de ruissellement a été décelé **au niveau de la parcelle ZD270**, en direction de la rue Marcel Leclerc. Les élus ont mis en évidence la saturation du collecteur et la nécessité d'une reconnexion au ruissellement identifié et traduit dans la mise en place de l'emplacement réservé. Il s'agit de mettre en place ici un **principe de ruissellement** au regard de la non possibilité, à l'heure actuelle, de définir le cheminement précis de l'eau. La modification prévue, au regard des objectifs définis, n'a pas pour objet de définir des orientations d'aménagement et de programmation. Seul le zonage définit une prescription sur ce risque pour alerter le futur aménageur de la nécessité de prendre en compte cette problématique dans le cadre de l'aménagement.

Afin de permettre une meilleure identification des contraintes liées aux axes de ruissellement sur la commune, les élus ont souhaité faire apparaître les axes manquants sur le plan de zonage initial. Cette modification permettra une plus grande connaissance des risques sur le territoire de Saint-Pierre-du-Bosguérard. Les futurs projets d'aménagement pourront alors s'adapter aux contraintes et limiter les risques.



Principe de ruissellement sur la parcelle



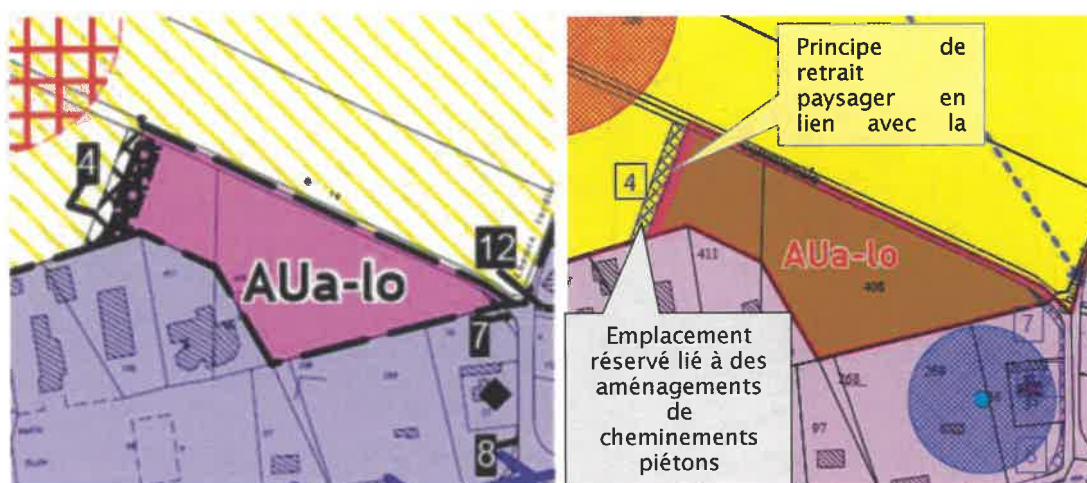
Axe de ruissellement

Localisation des axes de ruissellement à identifier

Modification du zonage : réduction de la constructibilité des zones à urbaniser

Zone AU-lo

La zone à urbaniser réservée à un programme locatif (zone AU-lo – parcelles 408 et 410) est concernée par la création d'un retrait planté pour sa partie Est. Ce dispositif de principe d'aménagement paysager sera reconduit sur la partie Nord de la zone. La zone étant située en frange agricole et dans le périmètre de protection patrimoniale soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'extension de la mesure paysagère sur la partie Nord de l'emprise va permettre une meilleure insertion du futur programme dans le paysage communal. Une transition qualitative sera ainsi assurée entre l'espace bâti et l'espace agricole.



Zone AU-lo avant et après la modification du zonage

Secteur Marcel Leclerc

Eviter un développement trop important de nature à impacter le fonctionnement local :

Le plan de zonage actuel présente une zone à urbaniser en entrée du bourg, secteur Marcel Leclerc, de plus de 5ha (parcelles 5 et 270). Or, cette superficie représente un potentiel trop important de terrains urbanisables par rapport à la taille de la commune. En effet, le SCOT du Pays du Roumois souhaite établir une densité moyenne de 13 logements par hectares dans les communes du secteur rural tel que Saint-Pierre-du-Bosguérard. En application de ce principe de densité, la zone AU Marcel Leclerc pourrait accueillir 65 logements. Ces logements représentent, par ailleurs, environ 208 habitants supplémentaires¹ sur ce seul secteur de la commune (soit + 19% par rapport à la population actuelle). Ainsi, en application du contexte législatif actuel en termes de densité et de forme urbaine, **la totale urbanisation du secteur Marcel Leclerc pourrait mettre en péril le fonctionnement local**. En effet, la taille et les équipements publics mais également les réseaux présents sur la commune risquent d'être mis en péril suite à une telle croissance de la population. Par ailleurs, pour maintenir son cadre rural et ses

¹ En application d'un nombre de 3,2 personnes par ménages – données INSEE 2013

spécificités, la commune ne peut accueillir toutes ces nouvelles habitations. Elle a donc décidé de **réduire les possibilités de constructions** sur le secteur.

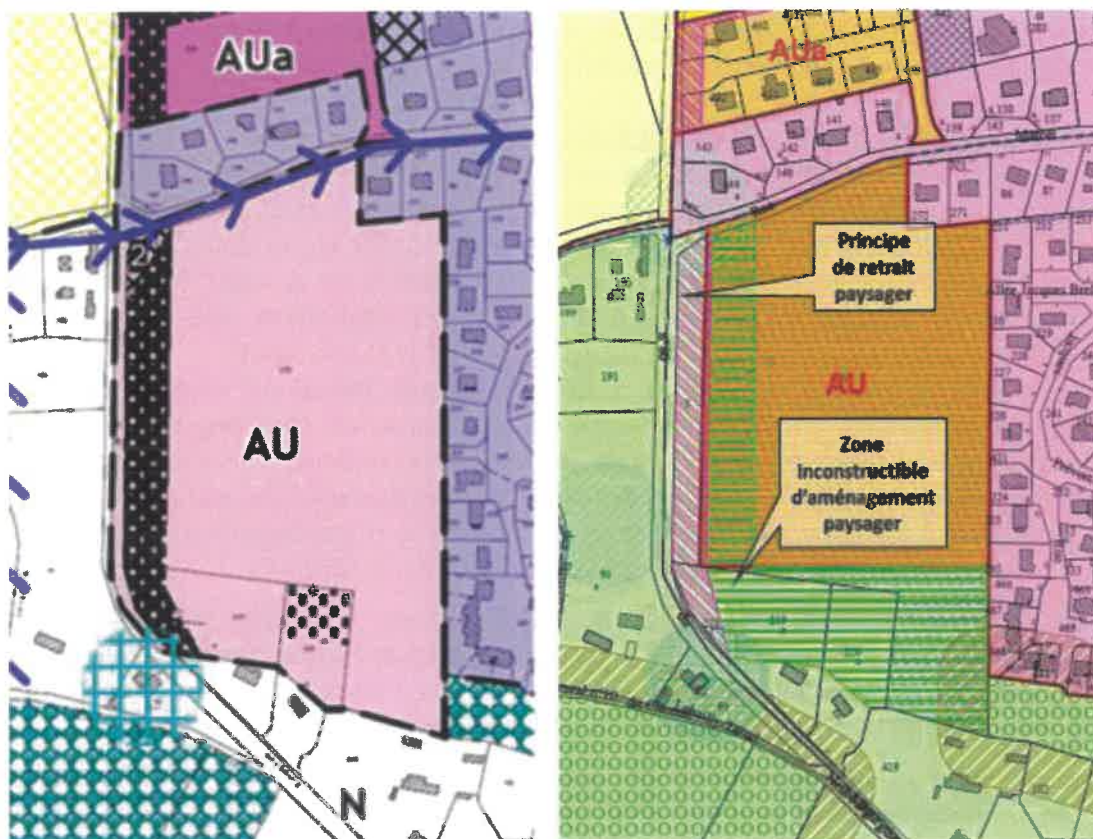
Asseoir la qualité paysagère de l'entrée de ville :

La construction de nouvelles habitations en nombre conséquent risque d'être un frein à la qualité d'entrée de village depuis la route départementale. Les élus souhaitent mettre en place des dispositifs permettant d'améliorer cette partie de la commune en créant une zone tampon inconstructible éloignant les habitations de la route. Cela permettra une amélioration paysagère de l'entrée de ville mais également une réduction des nuisances liées à la circulation pour les futurs habitants (vitesse, bruit).

- La commune souhaite d'abord **réduire le zonage initial** sur sa partie Sud. Cela permet d'éviter un épaississement de l'urbanisation trop important dans un secteur d'entrée de village, soumis au risque ruissellement et à proximité d'une route départementale. Cette partie est alors rebasculée en zone naturelle. Par ailleurs, il lui est appliqué un principe de « **zone d'aménagement paysager non constructible** ». Cette zone va pouvoir remplir deux objectifs :
 - Valoriser l'entrée de ville : la création d'une zone tampon entre l'espace naturel et la zone urbanisée doit permettre de réduire l'impact paysager du futur. Les élus envisagent ainsi de mettre en place un espace enherbé et de prairie fleurie pour la création de cette zone tampon.
 - Réguler les problématiques de ruissellement : les eaux de ruissellement venant du Sud vers le Nord, la zone tampon doit permettre une meilleure infiltration des eaux en amont, avant leur arrivée en zone bâtie. Les risques liés aux ruissellements sont alors réduits grâce à la mise en place de cet espace inconstructible.
- Par ailleurs, la zone AU du secteur Marcel Leclerc va conserver, pour sa partie Ouest, le principe de **création d'un retrait paysager**, comme pour les zone AU et AU-lo au Nord du bourg. Ce dispositif, le long de la RD, pourra supporter les petites constructions telles que des abris de jardins liés aux habitations existantes.

Ces périmètres doivent ainsi permettre d'**améliorer l'intégration paysagère** du futur projet et de créer une **entrée de ville plus qualitative et sécurisée** depuis la départementale.

Les élus ont pris conscience que la zone AU du secteur Leclerc est actuellement bien trop importante et que la présence de la RD80 et d'axes de ruissellement sont des freins à l'urbanisation. La modification du zonage consiste alors à diminuer la surface urbanisable afin de la recentrer vers les zones U existantes et de valoriser l'entrée de ville par l'intégration d'un principe paysager. Cette modification limitera l'étalement urbain dans cette commune rurale et favorisera une entrée qualitative dans le bourg. L'objectif est, en outre, de passer à une zone AU initiale de plus de 5ha à une zone AU où la surface réellement constructible ne représente plus que 3ha, soit 39 logements potentiels.



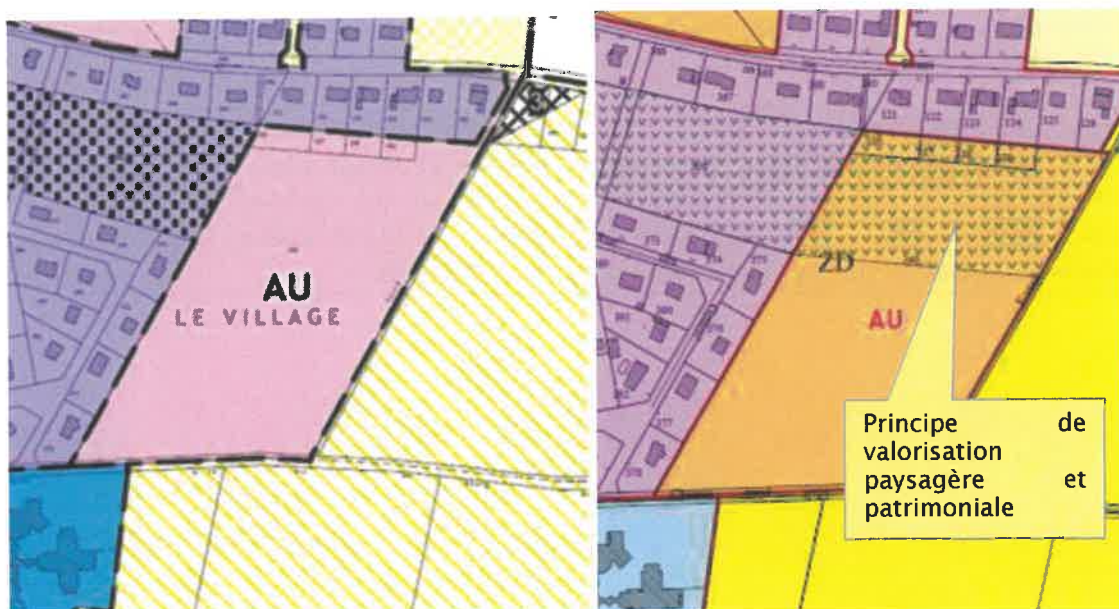
Secteur Marcel Leclerc avant et après modification du zonage

Secteur du Village

Le plan de zonage actuel présente une zone à urbaniser dans le secteur du Village d'environ 3,7 ha (parcelle 340). Or, cette superficie représente un potentiel trop important de terrains urbanisables par rapport à la taille de la commune.

- En application de la densité du SCOT, ce sont environ 48 logements qui peuvent être érigés sur cette zone, soit environ 153 nouveaux habitants. Comme pour la zone AU du secteur Marcel Leclerc, la commune, ne peut accueillir autant de nouvelles constructions sans mettre en péril son fonctionnement (réseaux, équipements, paysage...). La commune souhaite alors **réduire la constructibilité de cette zone AU**.
- De plus, cette modification tient compte du cône de vue entre le calvaire et le château identifié par l'ABF. Les élus souhaitent effectivement reprendre cette prescription en évitant l'urbanisation dans le prolongement du périmètre déjà établi dans le plan de zonage actuel. Un troisième principe de « valorisation paysagère et patrimoniale » est alors instauré sur ce périmètre pour **créer un espace paysager** sans modifier le point de vue. Toutefois, la possibilité de créer un accès depuis la rue H. Colliot reste maintenu, dans la prévision d'un futur lotissement, dans la partie constructible de la zone.

Les élus ont pris conscience que la zone AU du secteur du Village est actuellement bien trop importante et le cône de vue est à prendre en compte dans les objectifs d'urbanisation du territoire. La modification du zonage consiste alors à diminuer la surface constructible afin de la recentrer vers les zones U existantes et de préserver les terrains se trouvant dans le prolongement du cône de vue de toute urbanisation (espace paysager non bâti à conserver). Cette modification limitera l'étalement urbain dans cette commune rurale et favorisera une entrée qualitative dans le bourg depuis l'Est. L'objectif est de passer à une zone AU initiale de plus de 3,7 ha à une zone AU modifiée dont la surface constructible est de 2,2 ha, soit 29 logements potentiels.

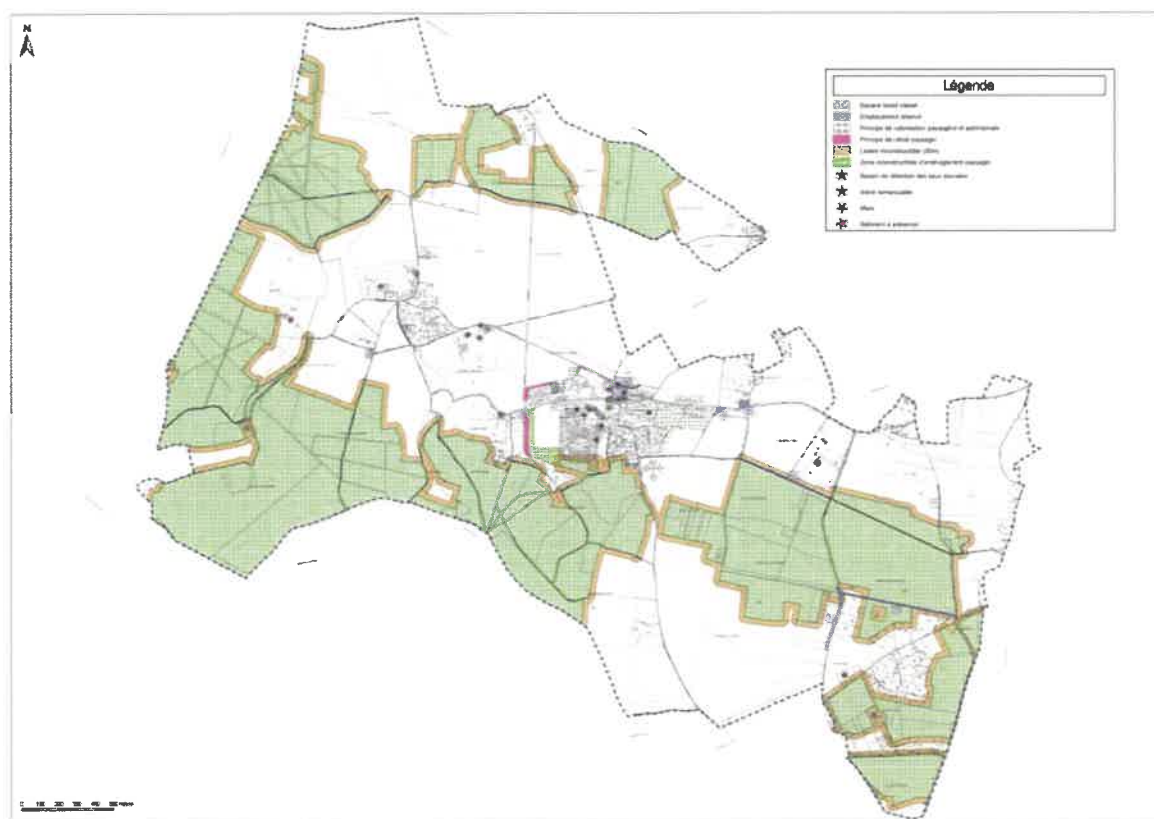


Secteur du Village avant et après modification du zonage

Modification du zonage : introduction d'une bande inconstructible de 30m à compter de la lisière forestière

Le plan de zonage actuel protège les espaces boisés notamment via la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC). Cependant, on ne constate pas de protection des abords de ces bois. La modification du PLU de Saint-Pierre-du-Bosguérard permet d'instaurer, sur le plan de zonage, une bande inconstructible de 30m à compter des lisières de forêts et d'encadrer, dans cette même épaisseur, les évolutions des bâtiments existants (30% de surface de plancher dans la limite de 30m²). Pour que cette protection des lisières soit pertinente et en cohérence avec les principes du SCOT, il a été décidé de mettre en place cette protection aux abords de tous les bois identifiés comme EBC. Une zone tampon est ainsi maintenue entre les secteurs les plus sensibles de la commune et les milieux plus soumis aux activités humaines.

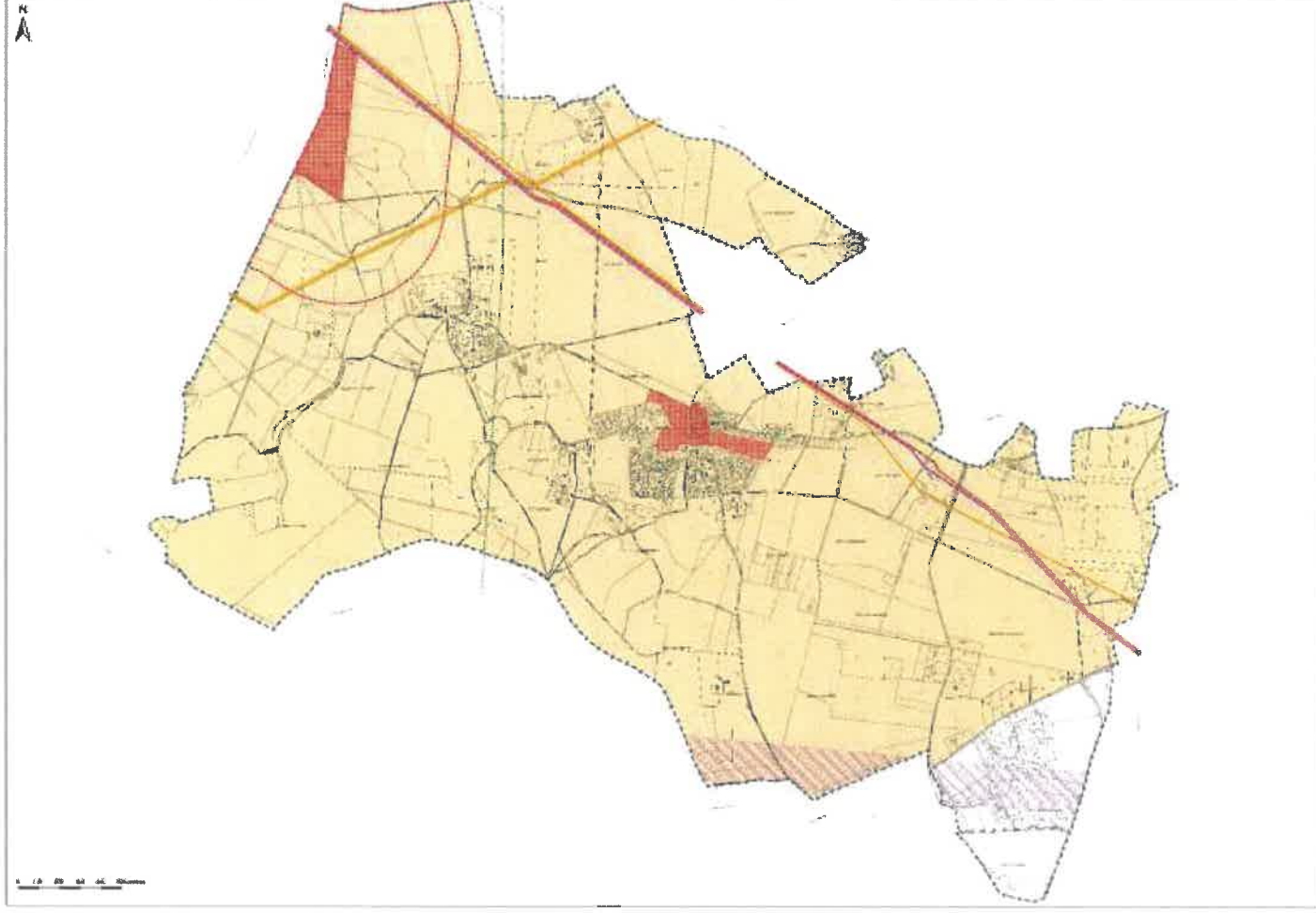
Les élus ont pris conscience de l'importance des lisières forestières. Ce sont de véritables espaces de transitions entre milieu naturel et milieu plus anthropisé (espace urbain, cultures...). Aussi, il est important de pouvoir les protéger, notamment en limitant les constructions. Une représentation graphique de ces lisières va permettre une meilleure visualisation du règlement et des enjeux attenants.



Prescriptions environnementales et paysagères sur le territoire



Légende	
1	Zone d'habitat individuel
2	Zone d'habitat collectif
3	Zone d'habitat individuel et collectif
4	Zone d'habitat individuel et collectif
5	Zone d'habitat individuel et collectif
6	Zone d'habitat individuel et collectif
7	Zone d'habitat individuel et collectif
8	Zone d'habitat individuel et collectif
9	Zone d'habitat individuel et collectif
10	Zone d'habitat individuel et collectif
11	Zone d'habitat individuel et collectif



Plan modifié des SUP

6. Justifications de la modification du PLU

La modification du PLU de Saint-Pierre-du-Bosguérard se limite à créer des emplacements réservés liés à des risques identifiés, à mettre à jour les axes de ruissellement, à réduire des zones d'ouverture à l'urbanisation, à assouplir les règles de construction et à mettre à jour les servitudes d'utilité publique.

Cet ajustement réglementaire ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme. Au contraire, il réajuste la possibilité de construire de l'habitat de manière qualitative et raisonnée, en tenant compte des évolutions liées à l'application des documents supra-communaux.

En effet, les différentes modifications permettent de limiter l'étalement urbain, en favorisant la densité et en recentrant les zones AU vers les zones actuellement urbanisées, et de maîtriser le développement de la commune, en prenant en compte les diverses contraintes qui s'établissent sur le territoire. Le projet de modification du PLU visent par ailleurs à diminuer l'exposition aux risques (sécurité routière, ruissellement) sur la commune. La volonté des élus est de modifier le PLU pour être en adéquation avec le contexte actuel de l'urbanisation en secteur rural. Cette modification ne remet pas en cause les objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La modification du PLU a des conséquences positives sur l'environnement et le paysage. Les évolutions apportées augmentent les zones agricoles et naturelles au sens du Code de l'Urbanisme, et ne modifie pas d'Espace Boisé Classé.

De plus, le document est adapté afin de favoriser une meilleure prise en compte des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (mares, lisières forestières). Enfin, une « zone d'aménagement paysager non constructible » a été instaurée sur les deux zones AU modifiées pour limiter leur constructibilité et prendre en compte l'intégration paysagère des futures constructions dans le tissu bâti de la commune.

La modification permet également de mettre à jour et de préciser quelques points du règlement.

La justification est ainsi cohérente avec les objectifs d'aménagement et de développement durable énoncés par la commune puisqu'elle permet de garantir la densification du bourg, valoriser les atouts paysagers de la commune, limiter des risques environnementaux et les impacts de l'urbanisation et de renforcer la sécurité des déplacements.

Mise en compatibilité avec le SCOT :

La modification du PLU résulte également d'une volonté des élus de mettre en compatibilité leur document avec les orientations du SCOT. Les points d'incompatibilité ont été solutionnés de la manière suivante :

Points d'incompatibilité	Dispositions mises en place dans le cadre de la modification du PLU	Documents modifiés
Rythme de production de logements inférieur aux objectifs du SCOT.	Point nécessitant une modification du PADD de la commune. <i>A noter : le redimensionnement des zones à urbaniser permet de remplir l'objectif inscrit dans le SCOT, de construction de 115 logements environ sur la commune, avec application de la densité moyenne de 13 logements/ha.</i>	/
Densité trop faible.	Augmentation de la surface possible d'emprise au sol des constructions pour optimiser la réceptivité du tissu bâti et des zones à urbaniser.	Règlement écrit
	Diminution de la constructibilité des deux principales zones AU.	Règlement graphique
Insuffisance de prise en compte de la trame verte et bleue, absence de protection des lisières forestières.	Introduction d'une bande inconstructible de 30m à compter des lisières forestières.	Règlement graphique
	Limitation, dans cette même épaisseur, des évolutions du bâti existant à 30% de surface de plancher, dans la limite de 30m ² .	Règlement écrit
Insuffisance de prise en compte de la trame verte et bleue, insuffisance de protection des mares.	Interdiction d'urbaniser dans un rayon de 20m sur le pourtour des mares.	Règlement écrit
Insuffisance de prise en compte de la trame verte et bleue, insuffisance de prise en compte du secteur à enjeux.	Obligation d'un taux d'espace vert de 20% sur la zone AUa aménager d'un seul tenant.	Règlement écrit
	Instauration de principes paysagers permettant la transition entre secteurs urbains et secteurs agricoles	Règlement graphique

7. Synthèse des modifications apportées au règlement écrit

En plus des modifications apportées dans le cadre du règlement graphique, le règlement écrit a fait l'objet de diverses évolutions. Elles sont répertoriées dans les tableaux suivants :

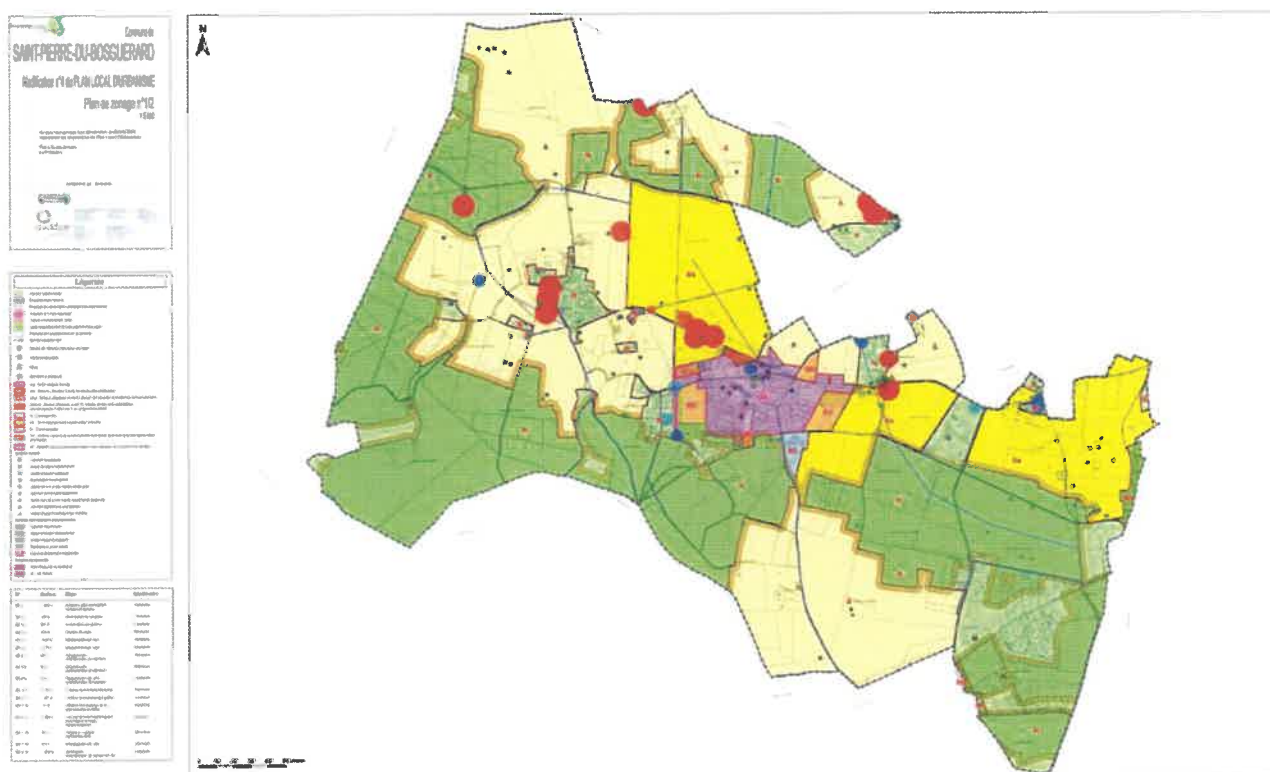
Tableau des modifications apportées au règlement - Toutes zones			
Zone ou article concerné	Question soulevée	Règle actuelle	Modification opérée
Articles 1 et 2	Prendre en compte les mesures relatives au respect de la trame verte et bleue.	Liste des types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.	Ajout de la mention selon laquelle les comblements des mares est interdit, ainsi que les constructions dans un périmètre de 20m à compter depuis les abords de mares.
Articles 9	Faciliter la densification du tissu bâti, conformément au contexte législatif en vigueur.	Emprise au sol fixée par rapport à la superficie du terrain.	Possibilité d'emprise au sol par rapport à la superficie du terrain augmentée de 20% par rapport à chaque seuil de zone.
Articles 11	Assouplir les réglementations liées aux aspects extérieurs des constructions pour s'adapter aux nouvelles formes architecturales et diversifier le tissu bâti.	Principe d'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement. Garages en sous-sol déconseillés. Réglementation des pentes de toitures à 35° minimum pour les habitations principales et 20° minimum pour les annexes. Autorisation des mono-pentes pour les annexes accolées à un pignon ou un mur existant au moins aussi haut. Toits terrasses autorisés pour 10% maximum de l'emprise au sol de la construction sous réserve de s'intégrer dans une composition d'ensemble. Liste des matériaux et couleurs conseillés et interdits. Bardages bois fortement déconseillés.	Modification des réglementations liées aux toitures : - La surface maximum de toit plat pour une construction principale est doublée, on passe de 10% dans le règlement initial à 20% après modification. - Les annexes et dépendances non contiguës à la construction principale peuvent être pourvues d'un toit plat jusqu'à 100%. Suppression de la mention « les bardages bois sont vivement déconseillés ».

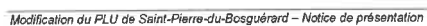
Tableau des modifications apportées au règlement – Zone AU

Zone ou article concerné	Question soulevée	Règle actuelle	Modification opérée
Articles AUa13	Inciter à la création d'espaces verts dans les nouvelles opérations d'aménagement.	Conditions liées aux espaces libres et plantations. Aménagement de 15% de la superficie du terrain en espaces verts plantés, dans une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques bâties, paysagères et urbaines dans lequel s'inscrit le projet.	Taux d'espace vert porté à 20%, avec obligation d'être aménagé d'un seul tenant.

Tableau des modifications apportées au règlement – Zone N

Zone ou article concerné	Question soulevée	Règle actuelle	Modification opérée
Article N2	Protéger les espaces boisés et leurs abords de l'extension de l'urbanisation, et notamment en lisière de forêt.	Mention d'une bonne intégration des annexes et extensions dans leur environnement.	Restriction des évolutions du bâti en lisière forestière à 30% de surface de plancher (calcul par rapport à la construction existante) et dans la limite de 30m².
Article N11	Elargir les réglementations liées aux clôtures en limite de chemins ruraux pour permettre une plus grande intimité au sein des parcelles privées.	Autorisation, en limite de voies, de murs bahuts de 80cm maximum, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie, et de clôtures végétales pouvant être doublée d'un grillage.	Ajout de la possibilité d'ériger des murs bahuts de style normand en limite de propriété le long des chemins communaux, d'une hauteur maximale de 1,80m.





8. Annexes



MAIRIE DE SAINT PIERRE DU BOSGUERARD (Eure) 27370 Saint Pierre du Bosguérard

Téléphone : 02 32 96 06 20 Fax : 02 32 96 06 22
 mairie-st-pierre-du-bosguerard@wanadoo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation	10.10.2018	L'an deux mil seize, le Dix-huit Octobre à 20 h.30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Haudrechy Franck, Maire
Date d'affichage	10.10.2018	
NBRE DE CONSEILLERS		Etaient Présents : Mme STAB, Mme AMOUR, Mme SROKA, Mr MOENS - Mme VANNIER, Mr HADRY, Mr DAVOINE, Mme DA COSTA DOMINGUES, Mr LEFRANCOIS, Mr CHARPENTIER, Mme BUQUET, Mme LESVEN Absents excusés : Mr DUBOIS (pouvoir à Mr Haudrechy) Absent : Secrétaire : Mme STAB
En exercice	14	
Présents	13	
Pouvoirs : Votants	1 14	

Réf 16/030	18 octobre 2016	Objet : PLU – MODIFICATION suite aux nouvelles réglementations encadrées par le Code de l'Urbanisme
------------	-----------------	--

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer.

Monsieur le Maire expose qu'il convient d'apporter des adaptations au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune encadrées par le Code de l'Urbanisme.

Il rappelle que le PLU a été approuvé par délibération du 12 Mars 2009 puis modifié par délibérations des 17 Novembre 2011, 29 Mars 2012 et 14 Juin 2012.

Monsieur le maire propose aux membres du Conseil Municipal de lancer une procédure de modification du PLU.

En effet, les modifications envisagées portent essentiellement sur une nouvelle rédaction du règlement et une mise à jour des documents graphiques afin de les mettre en cohérence avec le contexte législatif actuel et notamment :

- D'assouplir les règles,
- De revoir les zones d'urbanisation futures,
- De revoir la localisation de certains risques

Dans la mesure où la présente procédure visant à faire évoluer le PLU de la Commune n'envisage pas de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à réduire de graves risques de nuisance,

PRÉFECTURE DE L'EURE

26 OCT. 2016

ARRIVÉE

Après avoir entendu cet exposé, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- Décide de prescrire la procédure de modification du PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
- Dits que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes ont été inscrites au budget de la Commune.
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à ce dossier.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées.

Fait et délibéré les jours, mois et an que susdits.



PRÉFECTURE DE L'EURE

26 OCT. 2016

ARRIVÉE

Ouverture du Secrétariat :

Lundi - Mardi - Jeudi de 8 h 45 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 18 h

Mercredi de 9 h à 12 h - Vendredi de 13 h 30 à 18 h - Samedi de 10 h. à 12 h.

Permanence du Maire et des Adjointes - Samedi de 10 h. à 12 h.

COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUMOIS SEINE

Séance du 28 mars 2017

Délibération N°CC/DD/105-2017

Service – Direction du Développement

Objet : Reprise des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux

Délégués :	
En exercice	93
Présents	74
Pouvoirs	10
Votants	84
Suffrages exprimés	84
Ont voté pour	84
Ont voté contre	0
Abstention	0

L'an deux mille dix-sept, le vingt-huit mars à dix-sept heures trente minutes, les membres du conseil communautaire de la Communauté de communes Roumois Seine, légalement convoqués, se sont réunis à Bourg Achard, à la maison des associations.

Étaient présents.

ARTAUD Fabien, AUBOURG Jean, BARRIÈRE Jean, BENOIST Jacques, BINET Jacques, BONENFANT Sylvain, BOUCHER Dominique, BOURGAULT Hugues, BUCHER Franck, CARLOUEL Hervé, CALLOUET Etienne, CALMESNIL William, CARDON Frédéric, CHRISTOPHE Bernard, DEMAEGDT Paulette, DENIS Jean-Pierre, DESMARAIS Evelyne, DEZELLUS Michel, DUCHATEAU Laurent, DUVAL Daniel, FLAMBART Jean-Luc, GATINET Benoît, GERMAIN Bruno, GOY Jacky, GRAINVILLE Joël, GRANDJEAN Ghislaine, GUENIER Jean-Marie, GUERINOT Didier, GUERINOT Francis, HAUDRECHY Franck, HEUGHEBAERT Jacques, LECLERC Michel, LEFEBVRE Gabby, LEMOINE Didier, LENOIR Fernand, LESUEUR Gérard, LIEVENS Patrick, MAQUAIRE Robert, MARIE Philippe, MARQUARD Céline, MARTIN Vincent, MATHÉ Michel, MAURICE José, MEDAERTS Dominique, MESSE Nadine, MICHALOT Alain, MOULLIERE Monique, NOËL Charly, ODIENNE André, ONO-DIT-BIOT Michaël, PARIN Didier, PAUMIER Jacky, PERDRIX Patrick, PRESLES Gwendoline, QUESTEL Bruno, QUETIER Jean, RENAULT Anne, ROMAIN Philippe, ROMAIN Lucien, RYCKAERT Laurent, SIMON Josette, STIEVENARD Isabelle, TAMION Franck, TARDIF Alain, TESSIER Alain, THIEBAULT Jean-Marie, TIHY Martine, VAN DUFFEL Christine, VANHEULE Philippe, VINCENT Bernard.

Étaient représentés par leur suppléant.

M. ROUAS Mary-Dominique représenté par M. OLLIVET Yves, M. VIVIEN Alain représenté par Mme LEFRANCOIS Evelyne, M. LEBRETON Jean-Jacques représenté par M. BONNEAU Christian, M. DORLÉANS Jacques représenté par M. BOITOUT Gérard

Absents excusés :

M. DEBUS Jérôme pouvoir à M. ARTAUD Fabien, M. DUBOIS Serge pouvoir à Mme GRANDJEAN Ghislaine, Mme FERLIN Myriam pouvoir à M. PARIN Didier, M. GUEROULT Joël pouvoir à RENAULT Anne, M. VALLEE Laurent pouvoir à M. CALLOUET Etienne, M. DEZELLUS Eric pouvoir à M. VINCENT Bernard, M. MORAINVILLE Rémy pouvoir à M. BUCHER Franck, Mme JACQUES Marie-Françoise pouvoir à M. CHRISTOPHE Bernard, M. KARNOUS Abed pouvoir à M. GATINET Benoît, M. CHEMIN Guy pouvoir à M. MARIE Philippe

Mme LEGOURG Axelle, M. LANNON Didier, M. PECOT Bertrand, M. POISSON Erick, M. GUILBERT Max, Mme LAFFILLE Laurence

Absents :

M. MASSON Michel, M. PIERRARD Damien, M. DOUBET Gilbert.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20170328-CC-DD-105-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/04/2017

Affichage : 05/04/2017

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
 Vu la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5214-1 et suivants ;
 Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;
 Vu l'arrêté inter préfectoral DRCL/BCL/2016-88 portant création de la Communauté de Communes Roumois Seine, et les statuts annexés ;
 Vu la délibération du Syndicat d'Aménagement du Roumois en date du 3 mars 2014, approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
 Vu la délibération de la Communauté de communes Roumois Seine n°CC/DD/32/2017 du 31 janvier 2017, définissant un principe général de reprise des procédures d'évolution de documents d'urbanisme communaux, engagées avant le 1^{er} janvier 2017 ;
 Vu les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes communales en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes Roumois Seine ;
 Vu les délibérations des Conseils municipaux donnant leur accord quant à la reprise par la CCRS des procédures listées dans le tableau ci-dessous ;

COMMUNE	PROCEDURE	DELIBERATION DE LA COMMUNE EN DATE DU
Bourneville Sainte Croix	Mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet	27/02/2017
Saint Opportune la Mare	Révision du POS en PLU	15/02/2017
Saint Samson de la Roque	Révision du POS en PLU	20/02/2017
Saint Ouen de Thouberville	Révision du PLU	24/03/2017
Saint Ouen de Pontcheuil	Elaboration de PLU	27/03/2017
Saint Pierre du Bosguerard	Modification du PLU	13/02/2017
Saint Léger du Gennetey	Elaboration d'une carte communale	Procédure déjà sous maîtrise d'ouvrage de l'EPCI

Considérant que les procédures communales d'évolution des documents d'urbanisme concernées ont été engagées avant le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant que la Communauté de communes Roumois Seine est compétente à sa création en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document en tenant lieu et de carte communale ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20170326-CC-DD-105-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 11/04/2017

Affichage : 05/04/2017

Considérant qu'en l'attente de l'adoption d'un PLU intercommunal les Plans Locaux d'Urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales restent en vigueur, à l'exception des POS caducs au 27 mars 2017 ;

Considérant le cas particulier de la procédure d'élaboration de la carte communale de Saint Léger du Genmetey, reprise depuis 2016 sous maîtrise d'ouvrage de l'ancienne Communauté de communes de Bourgheroulde Infreville et pour laquelle la CCRS se substitue de plein droit dans tous les actes et délibérations ;

Considérant que ces démarches devront s'inscrire en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur ce dont il reviendra à la CCRS de veiller ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré ;

A l'unanimité,

- **DE DECIDER** de reprendre les procédures d'évolution des documents d'urbanisme engagées par les communes, telles que listées dans le tableau annexé à la présente délibération ;
- **D'AUTORISER** le Président, ou son représentant, à signer les avenants éventuels aux différents marchés d'études liés à l'ensemble de ces procédures ou tout autre document ;
- **D'ACTER** la prise en charge financière de ces démarches ;
- **DE DIRE** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrites au budget des exercices 2017 et suivants ;
- **DE SOLLICITER** le transfert des aides financières obtenues par les communes auprès des différents partenaires dans le cadre de ces procédures ;
- **DE DONNER** tout pouvoir au Président, ou à son représentant, pour accomplir les formalités administratives et financières liées à la poursuite et à la finalisation de ces procédures.

Le Président



Benoît GATINET

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat dans le département, et de sa publication.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture et affichage
Date de transmission à la Préfecture de l'Eure
Date d'affichage

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-200066405-20170328-CC-DD-105-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/04/2017
Affichage : 05/04/2017

Commune de
Saint-Pierre-de-Bosguérard
Rapport de Présentation
consolidé
au
29/03/2012

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Portant

1 - sur la « diminution des obligations de reculs des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, N, Nh

2 - sur l'augmentation de 20% de l'emprise au sol des constructions pour les zones N, Nh,

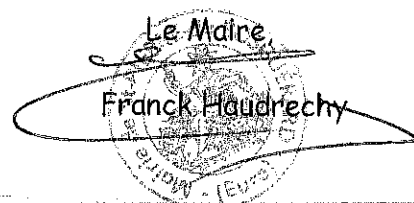
Projet de modification simplifiée arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du

22 Septembre 2011

Modification simplifiée approuvée par délibérations du Conseil Municipal

En date du 17 NOVEMBRE 2011 et du 29 Mars 2012

Le Maire
Franck Haudrechy



SOMMAIRE

I – PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	Page 3
1 – Rappel de la procédure de modification simplifiée	page 3
2 – Objet et justifications de la modification simplifiée	Page 3
 II – DOCUMENTS MODIFIES	 Page 4
1 – Article 7 du règlement de la zone UA	page 4
2 – Article 7 du règlement de la Zone N (et secteur Nh)	page 4
3 – Article 9 du règlement de la Zone N (et secteur Nh)	page 5
 III – INCIDENCES	 Page 5

I – PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de St Pierre du Bosguérard a été approuvé le 12 Mars 2009.

1 - Rappel de la procédure

La loi du 17 Février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a instauré la procédure simplifiée pour faire évoluer de manière mineure les Plans Locaux d'Urbanisme (article L123-13 du code de l'Urbanisme)

Le décret du 18 Juin 2009, transcrit aux articles R123.20-1 et R123.20-2 du code de l'urbanisme, en précise les cas de figure dont la diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteintes aux prescriptions édictées en applications du 7° de l'article L.123-1.

Le déroulement de la procédure (article R123-20-2 du code de l'urbanisme crée par décret n° 2009-722 du 18 Juin 2009) prévoit que le projet de modification et l'exposé de ses motifs soient portés à la connaissance du public.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie. L'avis est publié 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et affiché pendant toute la durée de la mise à disposition.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations sont mis à disposition en Mairie.

La délibération approuvant la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme.

2 - Objet et justification de la modification simplifiée.

a) **ZONES N et Nh** : Augmenter dans la limite de 20 % l'emprise au sol

Il existe une disparité sur les articles 9 des différentes zones du PLU, portant sur l'emprise au sol des Constructions. Afin de permettre à tous les habitants de faire évoluer leur habitat de la même manière et au regard de la superficie des parcelles des zones N et Nh, il est proposé d'étendre à 18 % (15 % actuel x 20 % soit 18 %) l'emprise au sol pour ces zones.

b) **ZONES UA – N – Nh** : Diminuer les obligations de reculs des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'article 7 de toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme interdit la construction en limite de propriété. Cette interdiction risque d'empêcher bon nombres de projets de constructions surtout en centre bourg au regard du nombre important de petite parcelle. (en moyenne 800 m²). Cette règle était applicable sous l'ancien Plan d'occupation des Sols de la Commune. C'est pourquoi, il est proposé de rétablir cette règle sur les zones UA, N et Nh.

II – DOCUMENTS MODIFIES

La modification concerne les zones UA – N – Nh

1 – ZONE UA – Article 7

a. Règlement avant modification

Article UA7

« Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d=h/2 \geq 3m$).

Malgré ces dispositions, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés. »

b. Règlement après modification

Article UA7

« Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($d=h/2 \geq 3m$).

Malgré ces dispositions, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés. »

2 - ZONE N (et secteur Nh) – Article 7

a. Règlement avant modification

Article N7

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence

d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d=h/2 \geq 3m$). Cette prescription ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Malgré ces dispositions, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés. »

b. Règlement après modification

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($d=h/2 \geq 3m$). Cette prescription ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Malgré ces dispositions, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés. »

3 - ZONE N (et secteur Nh) – Article 9

a. Règlement avant modification

L'emprise au sol de construction ne dépassera pas 15% de la superficie du terrain

b. Règlement après modification

L'emprise au sol de construction ne dépassera pas 18% de la superficie du terrain

III - INCIDENCES

Les modifications visées s'inscrivent dans la continuité des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 Mars 2009 et ne modifient pas le zonage du PLU.

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteintes à l'environnement (haies, bois, agriculture), au paysage, au patrimoine ni à l'agriculture.

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de SAINT-PIERRE-DU-BOSGUERARD

Plan Local d'Urbanisme

PIECE 0

Rapport de présentation

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME [PLU]

Prescrite le : 9 Septembre 2004

Arrêt du projet PLU le : 4 décembre 2007

Enquête publique du : 1 septembre 2008 au : 3 octobre 2008

Approbation du PLU le :

12 MAR. 2009

Cachet de la mairie - Signature



1^{ère} partie

Présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2^{ème} partie

Le diagnostic local

3^{ème} partie

L'état initial du site et de l'environnement

4^{ème} partie

Les choix retenus pour établir le PADD

5^{ème} partie

Exposé des motivations pour la délimitation des zones
et des règles imposées

6^{ème} partie

Les incidences du plan sur l'environnement

Présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. Contenu du PLU

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement souhaitées par la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

2. Objet et cadre juridique

POS et PLU

Le plan d'occupation des sols était l'un des instruments d'urbanisme mis en place par la loi d'Orientation Foncière de 1967. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, complétée et renforcée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a substitué les plans locaux d'urbanisme (PLU) aux plans d'occupation des sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme élaboré sur la totalité du territoire communal qui fédère l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

La vocation de planification stratégique du PLU a été renforcée par l'introduction d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), pièce fondamentale qui expose le projet communal ayant conduit à la définition des règles d'urbanisme. A l'appui du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le PLU définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal.

Un document juridique

Le PLU approuvé est un document public, opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais fonde l'économie générale du PLU à partir duquel s'apprécieront les futures évolutions du PLU.

Deux documents directement opposables doivent être compatibles avec le PADD :

- des orientations d'aménagement, facultatives, qui peuvent 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 ;
- le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage, ...) qui doivent être respectés à la lettre.

Fondement juridique

Tout au long de son élaboration, le PLU trouve son fondement juridique dans les dispositions contenues dans les articles L.110, L.121-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme :

- L'article L.110 définit le rôle de chaque collectivité à l'égard du territoire.
- L'article L.121-1 fixe les objectifs des documents d'urbanisme.
- L'article L.111-1-1 organise les liens hiérarchiques entre les différents documents d'urbanisme et explicite le rapport de compatibilité qui les relie.

L'avant dernier alinéa de l'article L.123-1 ajoute que les plans locaux d'urbanisme doivent aussi être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacement urbain ou du programme local de l'habitat. La commune n'est pas concernée à ce jour par les dispositions de cet alinéa.

Procédure

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- Prescription du PLU et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal. Le conseil municipal a pris cette délibération en date du 9 septembre 2004.
- Etudes pour l'élaboration du dossier.

- Débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.
- Arrêt du PLU par le conseil municipal ; le projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées.
- Mise à l'enquête publique du projet de PLU par un arrêté du maire.
- Approbation du PLU par le conseil municipal.

La concertation

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. Le bilan de cette concertation a été présenté lors de la délibération ayant arrêté le projet.

L'association des personnes publiques

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- L'Etat ; le Président du Conseil Régional ; le Président du Conseil Général ; le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ; les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture) ; les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux ; le Président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale.
- *Pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture*

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

- Elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU.
- Elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure.
- Le projet de PLU arrêté leur est transmis pour avis.
- Leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme, l'association des services de l'Etat s'effectue librement au cours de la procédure de l'élaboration du PLU, à l'initiative du Maire (ou du président de l'établissement public intercommunal compétent) ou du préfet.

Le Maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements.

La consultation des personnes publiques

Les personnes publiques associées

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

Les associations locales d'usagers agréés

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L.252-1 du Code Rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU. Aucune association locale de cette nature n'a demandé à être consultée lors de l'élaboration du projet.

Les consultations particulières obligatoires

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

- La chambre d'agriculture dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles.
- Le centre régional de la propriété forestière, en cas de réduction des espaces forestiers.
- Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (articles L.112-3 et R.112-1-10 du code rural et R.123-17 du Code de l'Urbanisme).

Il convient de rappeler la consultation obligatoire du document de gestion de l'espace agricole et forestier (article R.123-17 nouveau), lorsqu'il existe en application de l'article L.112-1 du Code Rural. La consultation de ce

document doit être mentionnée dans la délibération arrêtant le projet de plan local d'urbanisme. Ce document est en cours d'élaboration dans le département.

L'association des habitants au projet

Les modalités d'association des habitants sont libres, à l'initiative de la commune.

La commune a mis en place une procédure d'association qui a permis d'enrichir la réflexion ayant amené au projet actuel :

- Un registre a été mis à disposition en mairie pour recueillir remarques et demandes.
- Une exposition s'est tenue durant au cours du dernier trimestre 2006 en mairie, qui présentait la synthèse du diagnostic et les orientations du PADD
- Cette exposition a été suivie par l'organisation d'une réunion-débat avec la population, à la salle polyvalente de la commune.

3. La gestion du PLU dans le temps

Pas de durée de validité

Un PLU approuvé peut être abrogé. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité. Un PLU peut être révisé (procédure semblable à l'élaboration) ou modifié dans le champ d'application défini dans le code de l'urbanisme. Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

Une obligation de bilan

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a introduit les dispositions suivantes (article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme) :

Trois ans au plus après délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

2^{ème} partie Le diagnostic local

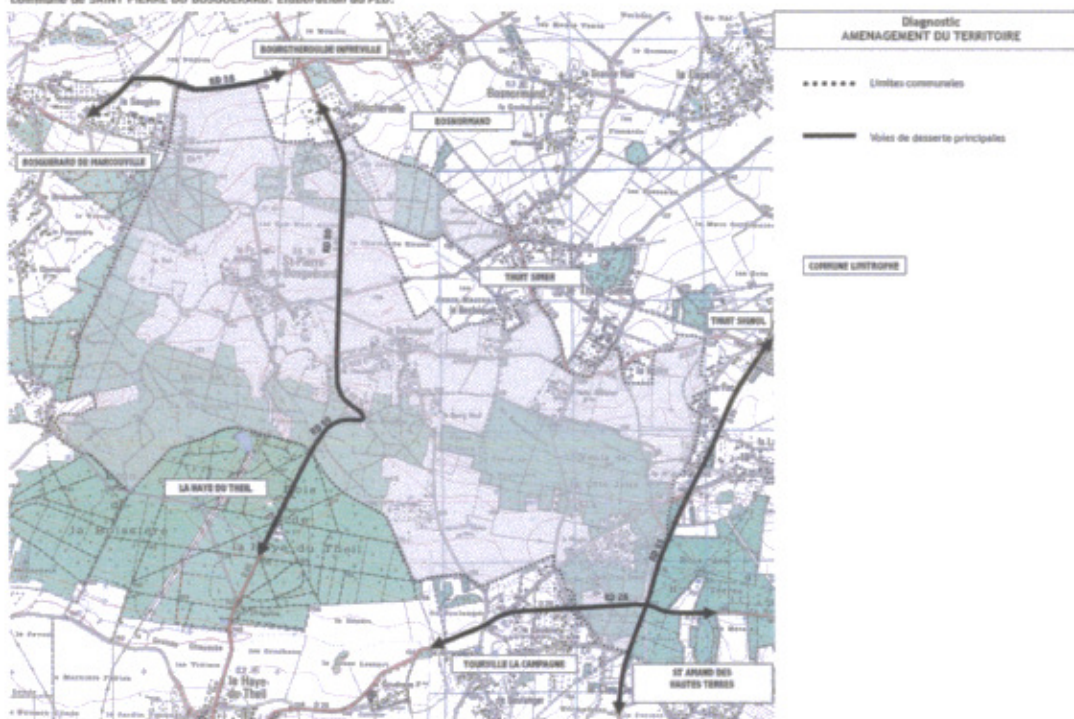
Présentation générale

En 1253, Saint-Pierre-du-Bosguérard est connue sous le nom de Sanctus Petrus de Bosco Girardi. Elle formait avec Saint-Denis-du-Bosguérard le territoire de Bosguérard qui fait référence à un certain Gérardus Flagitellus qui fit don de cette terre à l'abbaye de Saint-Wandrille lorsqu'il s'y fit religieux.

Administrativement, la commune de Saint-Pierre-du-Bosguérard appartient au canton d'Amfreville-la-Campagne, dont elle est distante d'environ 9km, dans l'arrondissement d'Evreux.

Située au nord-ouest de l'Eure, dans la région naturelle du Roumois, Saint-Pierre-du-Bosguérard a pour communes limitrophes : Bourgheroulde-Infreville, Bosnormand, Le Thuit-Simer, Le Thuit-Signol, Saint-Amand-des-Hautes-Terres, Tourville-la-Campagne, La Haye-du-Theil et Bosguérard-de-Marcouville.

Commune de SAINT PIERRE DU BOSGUERARD, élaboration du PLU.



La commune appartient à la région naturelle du Roumois, secteur relativement plat comportant d'assez vastes étendues cultivées, marque un espace de transition entre les grands plateaux agricoles (de Caux ou du Neubourg) et le bocage. Le territoire de la commune est installé au cœur d'un vaste plateau cultivé ; il se développe sur la zone surélevée et boisée ainsi que sur la partie basse du plateau, immédiatement au nord de ce ruban boisé.

La RD80 traverse le territoire dans son sens nord / sud, permettant une liaison aisée vers Le Neubourg et Bourgheroulde-Infreville et, de là, vers l'agglomération rouennaise.

La commune appartient à l'aire géographique du SCOT du Roumois dont le périmètre couvre les 3 cantons d'Amfreville-la-Campagne, Bourg-Achard et Bourgheroulde-Infreville.

La commune appartient en outre au périmètre de la DTA de la baie et de l'estuaire de la Seine, approuvée le 14 juillet 2007.

En terme d'intercommunalité, la commune fait partie de la communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne, laquelle recouvre les limites administratives du canton.

Positionnement dans un territoire

A. L'approche du fonctionnement du territoire : les aires d'étude de référence

Combinant différents critères, les zonages d'étude établis par l'Insee permettent d'appréhender la commune dans un fonctionnement de territoire. Ces découpages ne prennent en compte aucune autre limite administrative que les communes.

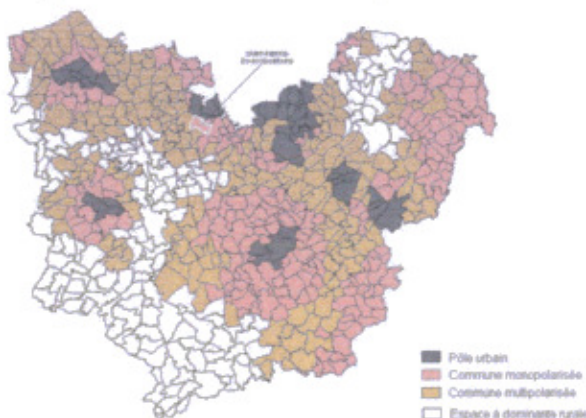
D'un recensement à l'autre, les découpages en zones d'étude évoluent, traduisant ainsi les dynamiques de fonctionnement à l'œuvre.

1. Une commune « monopolarisée », attirée par le pôle urbain d'Elbeuf

Définie par l'INSEE, l'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi.

→ L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes « monopolarisées ») formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

→ Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit « multipolarisée » (40% de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.



Au regard des critères définis par l'INSEE, la commune de Saint-Pierre-du-Bosguerard est une commune monopolarisée, attirée exclusivement par le pôle urbain d'Elbeuf.

→ Les actifs de la commune et leurs déplacements domicile / travail

La typologie de « commune monopolarisée » repose sur l'étude des mouvements pendulaires quotidiens domicile / travail. En effet, une migration importante est à noter sur la commune étant donné qu'elle n'offre que peu d'emplois sur son territoire. La proximité et les facilités d'accès aux pôles d'Elbeuf et de Rouen.

Les déplacements quotidiens domicile/travail montrent en effet que, en 1999, sur les 291 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune :

- 33% travaillent dans le département, dont 10% dans la commune ;
- C'est surtout en Seine-Maritime que les actifs travaillent ;
- En 1990, on pouvait noter que 15% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 68% travaillaient déjà hors du département.

Si le phénomène est général (on habite de plus en plus loin de la ville dans laquelle on travaille, à la recherche d'une certaine qualité de vie et même si cela entraîne un trajet plus important), ce phénomène n'en a pas moins un coût : il accroît les besoins en transport (routes et chemins de fer), il crée de nouveaux besoins en matière de logements ainsi qu'en matière d'équipements de toute nature.

En 1999, alors que la population active de la commune s'est accrue de près de 18% depuis 1990, le nombre d'actifs travaillant et résidant dans la commune a, lui, régressé de près d'un quart.

B. Les solidarités territoriales et extra territoriales

Il s'agit de positionner la commune dans des aires d'enjeux de planification en matière d'urbanisme, mais aussi de gestion intercommunale.

1. SCOT du Roumois

Le Roumois

La commune fait partie de l'aire du SDAU du Roumois qui a valeur de SCOT.



Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Roumois, couvrant les trois cantons d'Amfreville-la-Campagne, de Bourgtheroulde-Infreville et de Routot, a été mis en révision le 30 mars 1993 et approuvé le 5 novembre 1998.

Le SYDAR (Syndicat d'Aménagement du Roumois) a compétence pour gérer et assurer le suivi du schéma. En application de l'article L.122-18 du Code de l'Urbanisme, le SDAU a valeur de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) depuis le 1^{er} avril 2001. Il est applicable jusqu'à sa prochaine révision qui doit intervenir dans un délai maximum de 10 ans. Il bénéficie pour cela des allègements prévus par la loi. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.111-1-1), les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale.

Les objectifs du schéma

Face à un schéma d'évolution modéré fondé sur une croissance difficile à préciser à long terme, les objectifs sont davantage qualitatifs que quantitatifs. L'orientation générale se dirige vers un pays équilibré doté d'un cadre de vie attractif.

Les orientations générales du document

Elles concernent les domaines de l'habitat, les activités économiques, le tourisme, les infrastructures et transports, les équipements et services, l'agriculture, l'environnement et le paysage.

4 orientations préconisées pour l'habitat :

- diversifier le parc de logements en favorisant la mise en œuvre de programmes locatifs
- gérer au cas par cas la cohérence entre les emplois nouveaux dans le Roumois (nouvelles implantations d'entreprises) et les besoins des personnels concernés
- mettre en place à l'échelle du Roumois, une politique de l'habitat, concertée, souple et cohérente
- établir un programme commun mettant en évidence les principaux points à prendre en compte dans les orientations paysagères

Les activités économiques :

Développement d'une politique de renforcement du tissu économique local, tout en facilitant les liens avec les pôles d'emplois environnants. Privilégier le caractère intercommunal des zones d'activités. Dans cette optique, 4 orientations :

- développer la promotion et la commercialisation des zones d'activités actuellement aménagées et disponibles
- accueillir ces activités sans entrer en contradiction avec la qualité du cadre de vie et l'espace du Roumois
- mettre en place un outil de suivi, de concertation, voire d'assistance auprès des acteurs économiques locaux pour éviter la perte d'emploi sur le territoire du Roumois
- optimiser les liaisons avec les emplois externes pour réduire la vulnérabilité du Roumois, notamment par rapport à Rouen et Elbeuf.

Le tourisme :

Le Roumois est à proximité de sites touristiques attractifs et fréquentés, disposant d'une densité importante de gîtes ruraux bien organisés et très fréquentés. Le schéma préconise 4 orientations :

- renforcer les capacités d'accueil internes au Roumois
- établir des relations étroites et des synergies d'action avec les pôles touristiques environnants
- mettre en place un office de tourisme à l'échelle du Roumois

- développer, organiser et promouvoir des produits touristiques internes au Roumois en s'appuyant sur les points forts de l'espace comme le parc des boucles de la Seine, la vallée de l'Oison, les bords de Seine et la forêt de La Londe

Les infrastructures et transports : 5 orientations

- améliorer les relations avec les agglomérations de Rouen et d'Elbeuf
- désenclaver le canton d'Amfreville la Campagne
- améliorer le réseau intérieur du Roumois
- veiller au maintien et à l'amélioration de la desserte ferroviaire de la gare de Thuit-Hébert
- établir une connexion de cette gare avec l'agglomération rouennaise

Les équipements et services

Le Roumois est constitué d'un réseau de bourgs, pôles de services de 2 types :

- les villages dont la croissance récente s'est faite dans la zone d'influence directe des agglomérations de Rouen et d'Elbeuf
- la zone plus rurale, dans laquelle se trouvent des centres de services plus anciens.

Le schéma propose 3 orientations :

- pour maintenir et développer la structure urbaine du Roumois et lui assurer une vie propre, les équipements à venir devront être situés dans les pôles de services existants
- réfléchir sur la réalisation d'un lycée
- pour le tourisme local, construire des hôtels et équipements sportifs liés aux loisirs.

L'agriculture

L'objectif est le maintien du tissu agricole du Roumois. Les activités agricoles doivent pouvoir occuper largement le territoire. Le schéma propose 5 orientations :

- accélérer la mise en conformité des bâtiments d'élevage
- lutter contre l'érosion diffuse des sols responsable de la turbidité de l'eau
- protéger les bétouilles et points bas en général
- sensibiliser les agriculteurs à la nécessité d'intégrer les préoccupations environnementales à leurs activités
- conserver le patrimoine paysager.

Environnement : 3 orientations

- mettre en œuvre un contrat de programme d'intervention pour engager des actions dans la politique menée dans le domaine de la qualité de l'eau
- se doter d'un schéma d'assainissement
- favoriser le recyclage en développant largement le tri à la source

Le paysage : 3 orientations

- offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et attractif pour l'accueil d'activités économiques
- favoriser le développement du « tourisme vert » en valorisant le patrimoine bâti et le paysage
- conserver l'identité paysagère du Roumois ou retrouver la notion de pays

En ce qui concerne la commune de Saint- Pierre-du-Bosguerard

La commune de Saint-Pierre-du-Bosguerard est un espace à vocation rurale susceptible d'accueillir habitants et activités sous réserve du respect de la qualité des paysages et de l'environnement selon les dispositions contenues dans le rapport de présentation et dans le volet paysage.

Le schéma directeur du Roumois préconise la protection du site dans son ensemble et notamment de ses espaces boisés.

2. La CDC d'Amfreville-la-Campagne

La commune appartient à la CDC d'Amfreville-la-Campagne laquelle structure est notamment compétente en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, de voirie et eaux pluviales.

Les choix pris à cette échelle ne sont pas sans conséquence sur les orientations de développement de la commune.

3. Les solidarités de gestion du territoire

La commune fait en outre partie de différentes structures intercommunales à vocation unique, notamment :

- S.A.E.P des Thuits (alimentation en eau potable)
- Syndicat intercommunal de traitement des eaux usées de la région de Thuit-Signol
- Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure (SIEGE)
- Syndicat d'assainissement de Saint-Pierre-du-Bosguerard (station d'épuration)
- S.I.V.O.S de la Haye-du-Theil (transport scolaire - écoles primaires)
- S.I.V.O.S de Bourgtheroulde (transport scolaire - collège)
- SDOMODE (déchets)

Le diagnostic sociodémographique

Source : INSEE (sauf mention contraire)

EVOLUTION DE LA POPULATION

A retenir :

- Après avoir doucement augmenté jusqu'en 1975, la population de Saint-Pierre-du-Bosguérard a considérablement crû entre 1982 et 1990 (+ 387 habitants, soit +65 habitants supplémentaires par an), à la faveur de la réalisation de plusieurs lotissements. Cette poussée démographique est ainsi principalement liée à l'arrivée de nouveaux habitants : la variation annuelle du taux de solde migratoire sur cette période est en effet de +13,41%, très largement supérieure à ce que l'on note sur l'ensemble du canton.
- La période 1982 montre une croissance modérée au rythme de +9 habitants supplémentaires par an, avec un équilibre entre apport migratoire et mouvement de renouvellement naturel.
- Entre 1990 et 1999, si elle est moins importante qu'au milieu des années 70, la poussée démographique est de nouveau notable avec un +152 habitants, soit +19 habitants par an, ici encore à la faveur des mouvements migratoires proportionnellement bien plus importants que ce qui peut être relevé sur l'ensemble du canton sur cette même période. Là encore, cette poussée est imputable à la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation résidentielle.

Evolution de la population					
	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	183	244	631	692	844

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	0,85 %	4,21 %	14,46 %	1,16 %	2,23 %
- dû au solde naturel	-0,19 %	0,55 %	1,05 %	0,74 %	-0,32 %
- dû au solde migratoire	1,03 %	3,66 %	13,41 %	0,42 %	2,55 %
Taux de natalité pour 1000	11,30	12,40	16,40	10,80	11,60
Taux de mortalité pour 1000	13,20	6,90	6,00	3,40	14,80

Quelques données comparatives		Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1975	Variation de la population (en % par an)	4.30	1.27
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	0.52	0.54
1982	Dû au solde migratoire (en % par an)	3.78	0.73
1982	Variation de la population (en % par an)	1.37	1.33
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	0.59	0.59
1990	Dû au solde migratoire (en % par an)	0.79	0.74
1990	Variation de la population (en % par an)	0.35	0.57
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	0.34	0.49
1999	Dû au solde migratoire (en % par an)	0.01	0.09

STRUCTURE DE LA POPULATION PAR CLASSES D'ÂGE

A retenir :

- Les derniers mouvements migratoires sur la commune ne se sont pas nécessairement traduits par un rajeunissement de la population. En effet, avec 51,5% de sa population âgée de moins de 40 ans, St-Pierre-du-Bosguérard s'inscrit dans la moyenne de ce que l'on relève à l'échelle du canton (51% de moins de 40 ans).
- Il apparaît aussi que l'indicateur de jeunesse est fortement à la baisse et que les plus de 60 ans comptent pour 20% de la population (contre 17% à l'échelle du canton). La présence d'une maison de retraite n'explique pas à elle seule cette tendance : l'attractivité de la commune conduit à un enracinement des ménages, y compris dans les programmes locatifs développés dans les années 80 (près de 6 ménages sur 10 habitent la commune depuis plus de 9 ans en 1999).

Population totale par sexe et âge		1999	1990	1982
Hommes	0 à 19 ans	118	131	133
	20 à 39 ans	96	91	111
	40 à 59 ans	120	98	61
	60 à 74 ans	42	23	14
	75 ans ou plus	23	7	3
	Total	399	350	322
Femmes	0 à 19 ans	124	126	121
	20 à 39 ans	94	95	118
	40 à 59 ans	123	88	48
	60 à 74 ans	40	23	12
	75 ans ou plus	64	10	9
	Total	445	342	308

Structure par classes d'âge en 1999		0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
St-Pierre-du-Bosguérard	En nombre	242	190	243	82	87
	En %	28.7%	22.5%	28.8%	9.7%	10.3%
Ensemble des communes du canton (en %)		27%	24%	32%	12%	5%
Communes de l'Eure (en %)		27%	27%	27%	12%	7%

Indicateur de jeunesse Ratio - 20 ans / + 60 ans	Saint-Pierre-du-Bosguérard	Communes du canton	Communes du département
En 1982	6.7	3.18	1.95
En 1990	4.1	2.58	1.72
En 1999	1.4	1.63	1.43

Date d'emménagement des ménages				
	Ensemble	Logements occupés depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Nombre de ménages	252	24	80	148
soit, en %	100,0 %	9,5 %	31,7 %	58,7 %
Nombre de personnes	765	83	259	423
soit, en %	100,0 %	10,8 %	33,9 %	55,3 %

LA POPULATION ACTIVE DE LA COMMUNE

A retenir :

- Le taux d'activité montre une population active majoritaire : 91.2% des +de 15 ans étaient sur le marché de l'emploi en 1999.
- Le nombre et la proportion des non salariés vont diminuant en 1999 : ces chiffres affirment la mutation du territoire vers un caractère résidentiel qui accueille une majorité d'actifs exerçant une activité salariée.
- L'essentiel des actifs occupant un emploi se situe dans la catégorie des « professions intermédiaires, ouvriers et employés ». Surtout, on relève l'importance croissante des retraités au sein de la répartition par CSP : 16% en 1999, contre 5% en 1982. Enfin, on note la permanence de l'emploi agricole sur le territoire.

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	376	91,2 %	8,2 %	19,7 %	17,9 %	47,6 %
de 15 à 24 ans	29	72,4 %	20,7 %	11,5 %	-16,0 %	///
de 25 à 49 ans	275	92,7 %	7,3 %	16,5 %	15,4 %	42,9 %
de 50 ans ou plus	72	93,1 %	6,9 %	38,5 %	48,9 %	-28,6 %
Hommes	206	93,2 %	5,8 %	12,0 %	8,5 %	140,0 %

Population active ayant un emploi par statut		
	1999	Evolution de 1990 à 1999
Salariés	304	16,9 %
Non salariés	39	25,8 %
dont :		
- Indépendants	18	40,0 %
- Employeurs	17	
- Aides familiaux	4	-33,3 %

Population selon la catégorie socio-professionnelle			
	1999	1990	1982
Agriculteurs	12	0	8
Artisans, commerçants	28	16	8
Cadres, prof. Intel.	48	20	20
Professions Inter.	88	88	68
Employés	104	72	72
Ouvriers	100	76	116
Retraités	136	48	32
Autres inactifs	336	356	320
Total	852	676	644

L'HABITAT : COMPOSITION ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

A retenir :

- Un parc récent :
 - 36 logements datent d'avant 1948, soit 14,5%, ce qui est largement inférieur à la moyenne du canton (28%) et très inférieur à la moyenne pour le département (36%) ;
 - Corrélativement à la hausse démographique et l'arrivée d'une nouvelle population résidente, plus d'1 logement sur 2 a été construit entre 1975 et 1990, essentiellement sous la forme d'opérations d'ensemble réparties sur l'ensemble du territoire et qui ont amené notamment le développement du hameau de la Côte Joly et celui, conséquent, du Bourg, affirmant la polarité de ce secteur.
- Un parc quasi exclusivement composé de maisons individuelles occupées à titre de résidence principale.
- L'essentiel des ménages est propriétaire de son habitation (88,5%) ; on dénombre aussi près de 11% de locataires.
- La commune se caractérise par la présence d'un parc à vocation sociale, à hauteur de 10 unités en 1999, garantissant une offre diversifiée pour les candidats à l'installation.
- L'analyse du parc montre une pression foncière certaine :
 - La mutation du parc des résidences secondaires en résidences principales est sensible d'un recensement l'autre.
 - On ne compte que 5 logements vacants en 1990, 3 en 1999, soit une vacance proche de 0%.
- Un parc de résidences principales qui augmente toujours plus rapidement que la population, mais qui montre des écarts au regard des besoins :
 - Dans le même temps que la population s'est accrue de 22%, le nombre de résidences principales a augmenté de 23,5% entre 1990 et 1999 ;
 - Avec +48 unités entre 1990 et 1999, l'augmentation du parc des résidences principales aurait dû se traduire par une augmentation de population de 163 habitants. Or celle-ci n'a été « que » de 152 habitants, traduisant la baisse de la taille moyenne des ménages qui, à population égale, suppose un nombre de logements plus important.

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	66	94	199	222	264
Résidences principales	50	74	180	204	252
Résidences secondaires*	14	18	16	13	9
Logements vacants	2	2	3	5	3

* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	264	100,0 %	18,9 %
dont :			
Résidences principales	252	95,5 %	23,5 %
Résidences secondaires	9	3,4 %	-30,8 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	///
Logements vacants	3	1,1 %	-40,0 %
dont :			
Logements individuels	258	97,7 %	16,2 %
Logements dans un immeuble collectif	6	2,3 %	///

Résidences principales selon l'époque d'achèvement			
Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	252	100,0 %	23,5 %
avant 1949	36	14,3 %	-12,2 %
1949 à 1974	38	15,1 %	35,7 %
1975 à 1989	139	55,2 %	3,0 %
1990 ou après	39	15,5 %	///

Total	1	4	29	79	80	59	252
type de logement	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
Maison indiv., ferme	0	3	27	79	79	58	246
Logt ds imm collect	0	1	1	0	1	1	4
Logem foyer pers âgé	0	0	0	0	0	0	0
Autres	1	0	1	0	0	0	2

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,7	3,3	3,5	3,4	3,0

Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	252	100,0 %	23,5 %	765
Propriétaires	223	88,5 %	16,1 %	680
Locataires	27	10,7 %	170,0 %	82
dont :				
Logement non HLM	17	6,7 %	70,0 %	52
Logement HLM	10	4,0 %	///	30
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	///	0
Logés gratuitement	2	0,8 %	0,0 %	3

TAILLE DES MENAGES - NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT - TAILLE DES LOGEMENTS

A retenir :

- En baisse constante, la taille moyenne des ménages résulte de la proportion croissante des ménages de 2 ou 3 personnes. Entre 1990 et 1999, moins de 1 ménage sur 3 compte au moins 4 personnes.
- Dans le même temps, et paradoxalement, la « norme » des logements s'établit à au moins 4 pièces, relevant un certain décalage avec les besoins des ménages.

Résidences principales selon la taille des ménages

	Logements			Personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	252	100,0 %	23,5 %	100,0 %
1 personne	22	8,7 %	-46,7 %	2,9 %
2 personnes	81	32,1 %	55,8 %	21,2 %
3 personnes	63	25,0 %	43,2 %	24,7 %
4 personnes	51	20,2 %	-1,9 %	26,7 %
5 personnes	26	10,3 %	-3,7 %	17,0 %
6 personnes et plus	9	3,6 %	-35,7 %	7,6 %

Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	252	100,0 %	23,5 %
1	1	0,4 %	0,0 %
2	4	1,6 %	33,3 %
3	29	11,5 %	16,0 %
4 et plus	218	86,5 %	24,6 %

Equipements et services

Ces trente dernières, l'effort de la commune confère à celle-ci un niveau d'équipement en lien avec les besoins de sa population, mais aussi cohérent avec le développement d'une offre locale solidaire.

1. Equipements et services de proximité

La commune est équipée d'une église, d'une mairie, d'une école, d'un centre d loisirs et d'une salle polyvalente. Elle dispose aussi d'une bibliothèque et d'espaces à vocation récréative. L'ensemble se situe au Village.

Aucun commerce sédentaire n'existe sur le territoire.

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique au sien duquel elle assure une place centrale puisqu'elle dispose de l'essentielle des classes primaires sur son territoire et que les locaux permettent aussi les services de cantine et de garderie périscolaire.

La commune se caractérise en outre par la présence d'une maison de retraite, sur les hauteurs du Village.

2. Sports, loisirs, vie associative

La commune compte un comité des fêtes et différentes associations à vocation de loisirs.

3. Equipements d'accueil à vocation touristique

Il existe un projet de gîte rural porté par la commune, en face du pôle mairie / école, qui viendrait ainsi renforcer la centralité de ce secteur du Village.

Activités

1. Les activités intégrées

Quelques artisans indépendants sont installés dans le tissu bâti.
Les ateliers techniques municipaux sont installés au Becbéquet.

2. Les développements à l'échelle intercommunale

Les développements de sites dédiés pour l'accueil d'activités diversifiées relèvent de l'échelle intercommunale. La Direction départementale de l'équipement a établi un observatoire des superficies des zones des plans locaux d'urbanisme. Les données issues de cet observatoire pour les communes de la CDC d'Amfreville-la-Campagne montrent que dans le canton d'Amfreville-la-Campagne, 9 communes disposent d'un PLU approuvé et les superficies prévues en zones d'activités (en hectares) sont les suivantes :

	Zones urbaines	Zones naturelles à urbaniser
Amfreville la Campagne		9.4
Le Gros Theil		6
Le Thuit Anger		10
Le Thuit Signol		4
TOTAL		29.4

Source : zonage POS/PLU, janvier 2004

A ce jour, la commune n'est pas concernée par le développement de sites dédiés.

3. L'activité agricole

L'élaboration du PLU a suscité la réalisation d'une Enquête Agricole par la Chambre d'Agriculture. Effectuée en mai 2005 puis complétée jusqu'à l'arrêt du projet, cette étude a permis l'actualisation des données du Recensement Général Agricole de 2000. Ses conclusions montrent le dynamisme et l'importance de l'activité agricole présente sur le territoire, attestées par la présence d'exploitations en activité :

17 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent son paysage.

On recense **7 corps de ferme en activité** dont 5 sont des sièges sociaux.

Sur ces 7 corps de ferme, 5 ont une activité d'élevage :

- 2 exploitations spécialisées en vaches laitières
- 3 exploitations couplant bovins à l'engrais et vaches laitières

Les 2 autres corps de ferme ont des projets de développement d'une activité d'élevage en vaches allaitantes et construire en conséquence une stabulation.

On relève en outre la présence de box du centre équestre « L'Etrier du Roumois » et d'un bâtiment de stockage exploité sur un ancien corps de ferme au « Mesnil ».

Les exploitations, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairie, ont des **productions végétales diversifiées** (céréales, maïs, luzerne, betteraves...) ce qui explique l'importance de la surface agricole utilisée sur la commune. On relève enfin la **présence de secteurs agricoles en déprise** (cessation d'activité), notamment les anciennes serres au Soleil.

La concertation menée avec la Chambre d'Agriculture a conduit à poser les conditions du maintien et du développement des exploitations jugées viables au moment de l'élaboration du PLU (**), notamment par la traduction locale adaptée du « principe de réciprocité » (***).

(*) La loi sur le développement des territoires ruraux range les activités équestres sous le registre des activités agricoles.

(**) Par siège ou exploitation « viable », on entend :

Un outil de production aux normes.

Des conditions de pérennité (âge de l'exploitant / succession assurée / possibilités de reprise).

Les conditions de non enclavement.

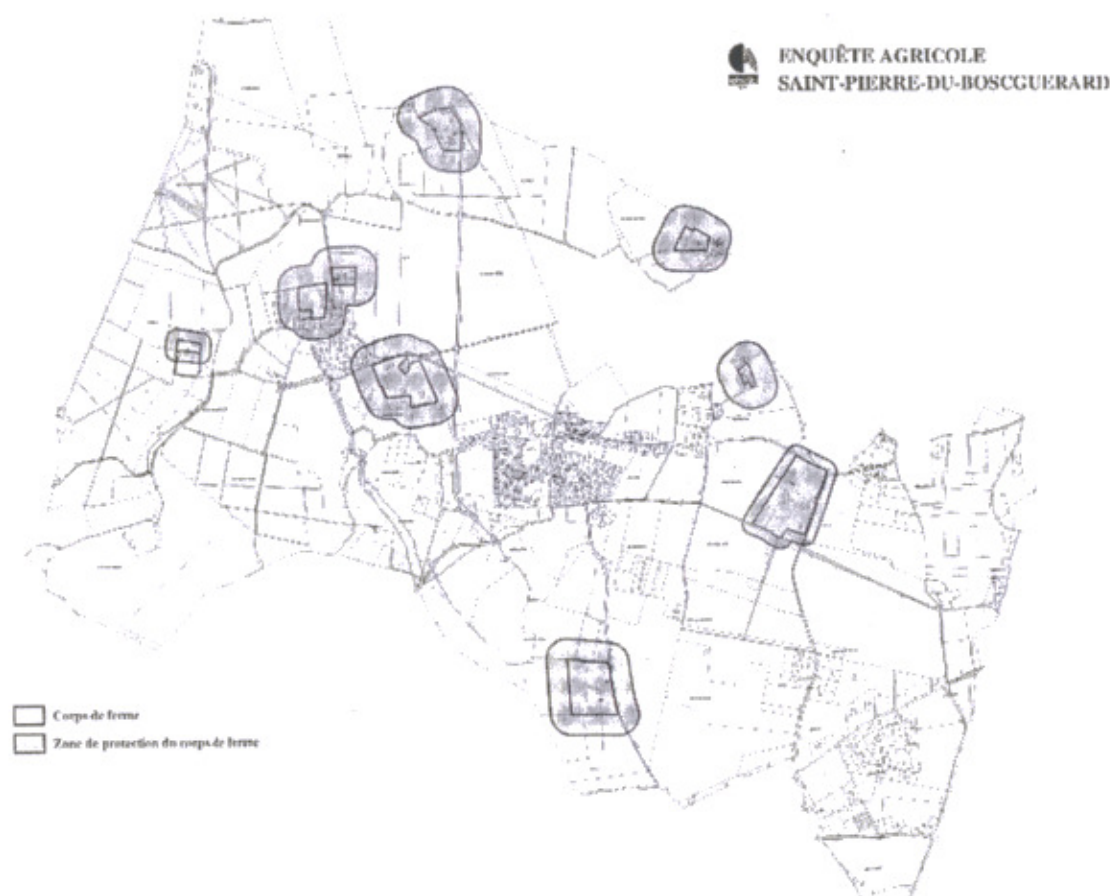
La taille de la SAU (superficie agricole utile) et la possession (terres en propriété / en location).

(***) Le « principe de réciprocité » :

Le « principe de réciprocité » concerne les élevages. Avec un PLU, il s'applique de la limite du bâtiment agricole à celle de la zone constructible. La Chambre d'Agriculture estime cette distance au regard de la limite d'emprise du corps de ferme et de la réglementation (règlement sanitaire départemental, dispositions sur les installations classées). La définition de l'emprise du corps de ferme est effectuée lors de l'enquête agricole, au regard de la déclaration de l'exploitant, éventuellement en voyant à s'affranchir des limites cadastrales.

En l'absence d'élevage, aucune distance réglementaire n'est applicable. Toutefois, localement, la Chambre d'Agriculture préconise une distance d'éloignement pour limiter les conflits d'usage et de co-nuisances (épandage, boues, ventilateurs, etc.), appréciée au regard du tissu bâti et des projets communaux.

Les changements de destination sont eux aussi soumis au « principe de réciprocité ».



Déplacements et mobilités

1. Ramassage scolaire

Ecoles maternelle et primaire ➔ Il existe un service de ramassage scolaire sur la commune, organisé dans le cadre du regroupement intercommunal. Les conditions de circulation sur la commune doivent être prises en compte, tout comme les possibilités d'arrêt et de stationnement.

2. Itinéraires vélo et pédestres

Il n'existe pas de GR sur le territoire de la commune, ni de sentier de petite randonnée (PR).

La richesse boisée de la commune a mené celle-ci à s'inscrire dans une volonté de valorisation du territoire en veillant à créer ou recréer des itinéraires.

3. Réseau routier d'intérêt intercommunal et communal

La RD80 est le principal axe de communication de la commune ; les hameaux sont desservis par un réseau viaire de voies départementales et communales.

4. Modes de déplacement

La voiture constitue le mode de déplacement privilégié sur la commune, et l'on note que la parc automobile augmente proportionnellement plus que le nombre de ménages sur la commune.

Modes de transport domicile / travail		
Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	343	100,0 %
Pas de transport	10	2,9 %
Marche à pied	8	2,3 %
Un seul mode de transport :	315	91,8 %
- deux roues	13	3,8 %
- voiture particulière	300	87,5 %
- transport en commun	2	0,6 %
Plusieurs modes de transport	10	2,9 %

5. Sécurité trafic, vitesse, itinéraires de déviation, carrefours

▪ Données générales

La cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la DDE établit chaque année la liste des points noirs et zones d'accumulation d'accidents pour une période de cinq ans.

Le « point noir » : Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves (tués et blessés graves) ont eu lieu.

La « zone d'accumulation d'accidents » : Elle est définie par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.

Aucun point noir, ni zone d'accumulation d'accident n'a été identifiée sur le territoire communal.

▪ Données spécifiques

Outre le trafic lié à la RD80, le trafic sur la commune est essentiellement résidentiel. Des améliorations du réseau viaire pourront être prévues en lien avec le développement de l'urbanisation.

6. Accessibilité pour la collecte des ordures ménagères

Au titre de la réglementation du travail, les marches arrières des camions de ramassage sont désormais interdites. Les développements urbains doivent intégrer cette législation et il s'agit de limiter les développements urbains en impasse, tels qu'ils existent dans la commune.

7. Stationnement

- **Le stationnement public**

Le stationnement public est essentiellement concentré aux abords de la mairie, et en lien avec la fréquentation de la salle polyvalente et celle du ramassage scolaire. Les développements urbains futurs amènent à prévoir des capacités suffisantes pour garantir autant l'accessibilité que le stationnement de ces équipements et services.

- **Le stationnement résidentiel**

Le stationnement résidentiel est essentiellement assuré à la parcelle. Compte tenu du parc automobile des ménages, tout nouvellement opération doit composer avec cette donnée du territoire.

1. Le milieu physique

1.1 Climatologie

Le climat local relève d'un régime maritime à empreinte continentale : l'influence maritime se manifeste par un climat doux et humide, avec des hivers modérément froids et des étés tempérés par la brise marine.

Les précipitations sont en moyenne de 690 mm par an dans ce secteur. A Elbeuf, les relevés pluviométriques ont montré que l'hiver était la saison la plus pluvieuse, les hauteurs de précipitations des trois autres saisons étant très proche.

La température moyenne sur une année y est d'environ 10°C (elle est considérée comme uniforme sur l'ensemble du département de l'Eure), avec de faibles amplitudes, dépassant rarement 30°C et descendant aussi rarement sous 0°C.

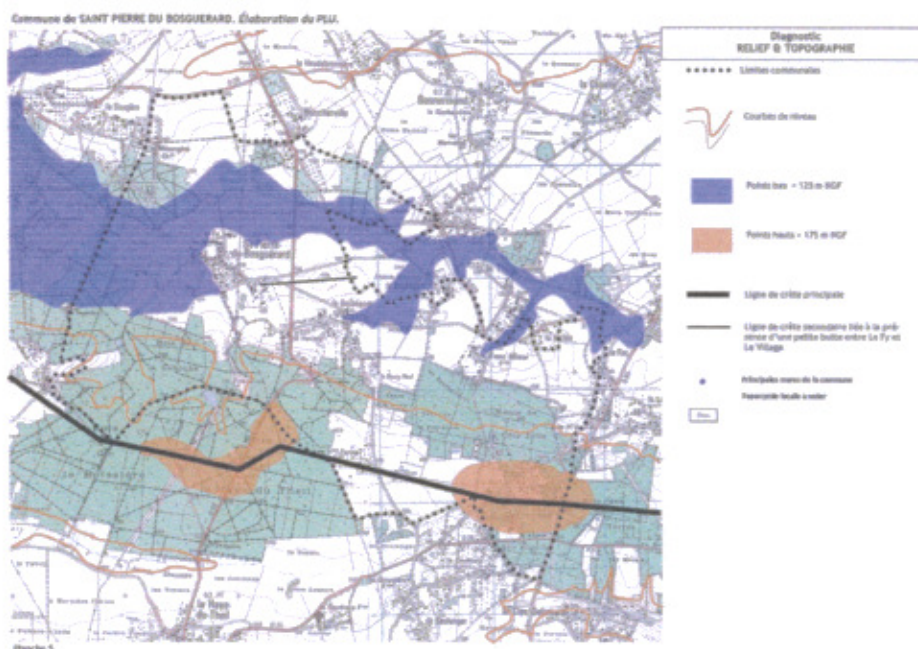
La rose des vents de la station régionale de Rouen indique des vents dominants orientés de secteur Sud à Ouest.

1.2 Relief et topographie

Si l'essentiel du territoire se présente sous la forme d'un vaste plateau avec de faibles oscillations de relief, les parties sud du territoire sont installées sur un versant boisé.

Les points hauts se situent au « Soleil » (179 mètres NGF), tandis que les points bas sont installés au niveau du thalweg principal orienté Est / Ouest, depuis « La Vallée » jusqu'au point le plus bas à l'ouest de la commune (115 mètres NGF).

On distingue une ligne de crête principale dans la partie sud de la commune, au niveau des masses boisées qui encadrent cette partie du territoire, et l'on relève une ligne de crête secondaire liée à la présence d'une petite butte entre Le Fy et Le Village.



1.3 Chemins creux et chemins forestiers

Ponctuellement, on relève la présence de chemins creux, en décaissé, bordés ou non de haies vives résiduelles, doublés ou non de fossés, témoignant d'un maillage bocager plus riche.

On note leur présence dans des secteurs encore bocagers, en limite du Thuit-Simer ou encore au niveau du Fy. Les masses boisées sont quant à elle traversées par un réseau de chemins qui, à regret, de communiquer pas nécessairement.

1.4 Géologie

◆ L'ossature géologique

La craie constitue l'ossature géologique du territoire communal.

◆ Les formations superficielles et alluvionnaires

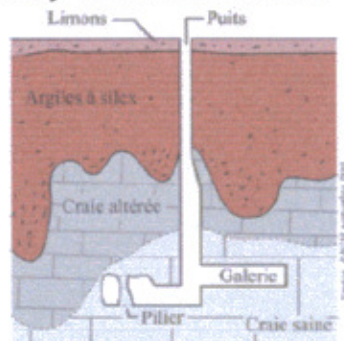
Les formations superficielles qui recouvrent ce soubassement crayeux sont liées au contexte topographique :

- Le complexe loessique (« les limons de plateau ») : ils couvrent l'essentiel des secteurs de plateau. Le complexe loessique est une formation épaisse de plusieurs mètres, constituée d'un complexe argilo-sableux de couleur brune à jaunâtre. La partie supérieure de ce complexe, lavée par les eaux de pluie, est souvent décalcifiée et nécessite alors un amendement par marnage. Ce sont des sols propices à l'agriculture.
- Des formations résiduelles à silex : Ces formations se constituent en fait d'un mélange de limons des plateaux et de silex issus de la dégradation de couches géologiques plus profondes, sous le climat chaud et humide qui a régné durant la majeure partie du Tertiaire.
- Les parties basses du territoire, au niveau du thalweg, se distinguent par la présence colluvions de fond de vallée. Ces colluvions ont été mis en place par ruissellement et solifluxion sur les vallées et dans les vallons secs. Ils sont composés tantôt d'éléments fins provenant de limons ou de sables, tantôt d'éléments grossiers (silex, fragments crayeux)
- On relève enfin des craies du Turonien, marneuses, tendres et gélives, de couleur blanche, crème ou grisâtre.



1.5 La marne pour l'amendement des sols et les marnières

De nombreux puits et galeries de marnières ont été autrefois creusés pour fournir des matériaux d'amendement des champs. Ces cavités ne sont pas encore aujourd'hui toutes connues.



1.6 Hydrogéologie

➡ La nappe de la Craie

La nappe de la Craie du Turonien constitue la principale réserve d'eau souterraine de la région ; les argiles du Gault constituent son substratum théorique.

Selon l'état actuel des connaissances, la commune n'est pas concernée par des événements de remontées de nappe (source : brgm, prim.net)

➡ Captage d'eau potable destinée à la consommation humaine

Aucun captage d'eau potable destinée à la consommation humaine n'est situé sur la commune.
La commune n'est pas non plus concernée par une zone de protection rapprochée ou éloignée d'un captage.

➡ Le phénomène karstique et les bétaires

Au niveau des formations crayeuses, les circulations s'opèrent par le biais de fissures, plus ou moins élargies par des phénomènes de dissolution, pouvant donner lieu à l'apparition de conduits karstiques au niveau desquels les vitesses de circulation pourront être élevées.

A ce jour, les informations connues sur le territoire communal ne montrent pas l'existence de « bétaires ».

Les « bétaires » sont à distinguer des « puisards » qui, eux, sont d'origine anthropique.

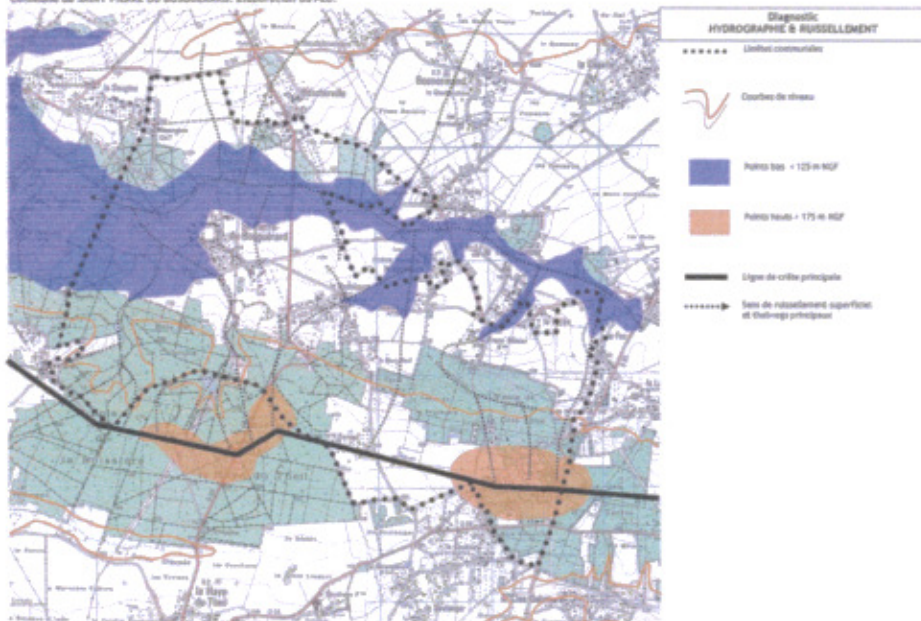
1.7 Pédologie et qualité des sols

Les sols résultent de l'action du climat et des activités biologiques et humaines sur les roches superficielles. Actifs sur le plan biologique, ils ont non seulement un rôle de support, de réservoir et d'alimentation en eau et en éléments minéraux pour les plantes, mais aussi un rôle primordial pour les composés polluants.

Les sols de la commune sont essentiellement des sols sur limons profonds, très fertiles et propices à l'agriculture. Ils sont formés à partir du loess, un limon éolien apporté par le vent à l'ère quaternaire et souvent épais de plusieurs mètres. Ils font partie de la famille des « sols bruns lessivés » et sont localisés essentiellement sur les plateaux de Caux, du Roumois, du Lieuvin et du Neubourg.

1.8 Hydrologie

Commune de SAINT-PIERRE-DU-BOSQUIERARD. Élaboration du PLE.



Le ruissellement s'écoule le long des petits vallons (thalwegs) qui marquent le relief du territoire, puis le long du thalweg principal.

La commune est dépourvue de réseau hydrologique permanent mais l'on note la présence d'un cours d'eau temporaire.

A l'instar de l'ensemble du plateau du Roumois, la commune se caractérise par la présence d'un réseau composé de nombreuses mares, dont la plupart se situe le long des couloirs de ruissellement naturel.

La connaissance locale l'atteste : de très nombreuses mares ont disparu sous l'effet des pratiques individuelles à la parcelle ou agricoles liées notamment au remembrement et au développement de la grande culture. Le territoire communal pâtit de la disparition progressive d'éléments qui contribuent à une régulation naturelle du ruissellement (mares, haies, chemins talutés...) Leur prise en compte et leur protection constituent un enjeu local important, autant en terme de lutte contre le ruissellement que d'intérêt paysager en vue de préserver les secteurs et maillages bocagers résiduels.

Le territoire communal est traversé par la ligne de partage des eaux entre bassins versants de la Risle et de la Seine.



1.9 La battance et les inondations : une menace pour la ressource en eau potable

La Haute-Normandie est l'une des régions les plus touchées par les inondations torrentielles et les ruissellements érosifs en France, parfois appelés abusivement « coulées de boues ».

Les deux principaux facteurs à l'origine des ruissellements d'eau boueuse sont la pluviométrie et la structure du sol.

Les pluies les plus érosives sont les grosses averses de forte intensité et de faible étendue spatiale, ou alors les pluies continues de longue durée, mais moins intenses, ayant une extension régionale.

Les sols limoneux à très faible stabilité structurale qui recouvrent une bonne partie de la Haute-Normandie sont déterminants dans les problèmes de ruissellement. Ces sols sont sensibles à la « battance », phénomène par lequel un sol limoneux se tasse sous l'effet des pluies, empêchant alors l'eau de s'infiltrer et favorisant le ruissellement et la stagnation temporaire. En outre, compte tenu de leur composition et granulométrie, ce sont des sols sensibles à l'érosion.

Selon la cartographie effectuée par le BRGM et l'INRA sur « l'aléa érosion et ruissellement », la commune se situe en zone d'aléa moyen. Elle a en outre connu des épisodes de ruissellement ayant conduit à des arrêtes de catastrophe naturelle (source : www.prim.net).

Les arrêtes de Catastrophe Naturelle sur la commune de Saint-Pierre-du-Bosguérard depuis 1999

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Effondrement de terrain	01/01/1996	30/09/1996	12/03/1998	28/03/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain	15/01/2001	15/01/2001	06/07/2001	18/07/2001

Ponctuellement, des passages d'eau et secteurs de stagnation temporaire se forment, notamment dans les parties basses du Village, le long des axes principaux de ruissellement.

2. Occupation des sols et paysages

2.1 Agriculture et occupation traditionnelle de l'espace

Les sols profonds sur limons figurent parmi les meilleures terres agricoles de France. Les couches profondes sont saturées d'eau, alors que le taux d'humidité du premier mètre fluctue fortement avec les saisons. Ils ont une forte capacité de rétention en eau et en éléments chimiques et jouent le plus souvent un rôle de filtre épurateur satisfaisant. Ils sont propices à la plupart des cultures.

A la faveur des remembrements et des réorientations de l'agriculture locale, le territoire présente de vastes parcelles cultivées où le maillage bocager n'est plus que résiduel. Demeurent toutefois des herbages et terrains nus complantés.

Sur la commune, l'utilisation des sols à des fins agricoles est avérée. Les données issues du Recensement Agricole effectué en 2000 montrent 531 hectares de superficie agricole utilisée communale soit une couverture de 52% du territoire, ce qui est resté important compte tenu du la couverture boisée.

2.2 Les espaces boisés

Très présents sur le territoire communal, accompagnent la plupart de ses limites. Ils couvrent près de 35% du territoire.

2.3 Un espace bâti à vocation principale d'habitat

L'urbanisation originelle se caractérise par une extrême dispersion de l'habitat, avec de nombreux hameaux installés en différents points du territoire. Aucun d'entre eux ne constituait à proprement parler un « centre » ou un « bourg » qui aurait pu se distinguer par son niveau d'équipement.

Il y a trente ans, le Becbéquet ne comprenait qu'une église, une mairie-école, un corps de ferme et un tissu bâti peu dense, où alternaient herbages et constructions.

Les développements urbains intervenus ces trente dernières années ont affirmé le Becbéquet (encore appelé « Le Village » en tant que « bourg », avec des installations aussi bien pavillonnaires (lotissements essentiellement) que fonctionnelles (salle communale, centre de loisirs, mais aussi maison de retraite). Les autres hameaux ont évolué soit vers une résidentialisation (Le Soleil), soit vers une vocation essentiellement agricole avec des exploitations agricoles fondant leur identité (Le Fy, Le Perrey, La Vallée, Le Fanc Boisier...). Certaines parties sont restées isolées. D'autres, en limite du Thuit-Signol ou encore de Tourville-la-Campagne, ont connu un développement en lien avec les tissus bâtis limitrophes récemment développés, sous forme de lotissement ou d'installations individuelles.

La commune se caractérise aujourd'hui par un tissu à vocation essentiellement résidentielle. Si l'activité agricole se poursuit, on relève dans les mêmes temps des secteurs en déprise ou voie de déprise dont il s'agit d'assurer une reconversion cohérente au regard des typologies paysagères.

L'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble est aussi une donnée du développement de la commune. Elle doit toutefois rester cohérente avec la nouvelle configuration du territoire et, notamment, la localisation de ces équipements.

3. Paysages et patrimoine

3.1 Un paysage typique du Roumois

➤ « L'openfield » dans les parties cultivées du plateau :

- La commune couvre 1010 hectares dont 531 sont utilisés par l'agriculture. L'évolution de l'activité agricole a amené des modifications importantes dans le paysage. Depuis plus de vingt ans, la diminution importante des surfaces hier en prairie au profit de terres aujourd'hui labourables s'est traduite par le développement de « l'openfield ». Ce paysage de « champs ouverts » dépourvu de maillage bocager et particulièrement sensible au mitage, à savoir à l'édification de constructions isolées ne bénéficiant pas de conditions favorables d'insertion dans le cadre paysager. Cette sensibilité paysagère est notable le long de part et d'autre de la RD80, entre le Village et le Fy. On la retrouve aussi au sud de la commune, au niveau des espaces non boisés des Hautes Terres.

➤ Les bois couvrent les parties hautes du versant sud et s'étalent à l'ouest :

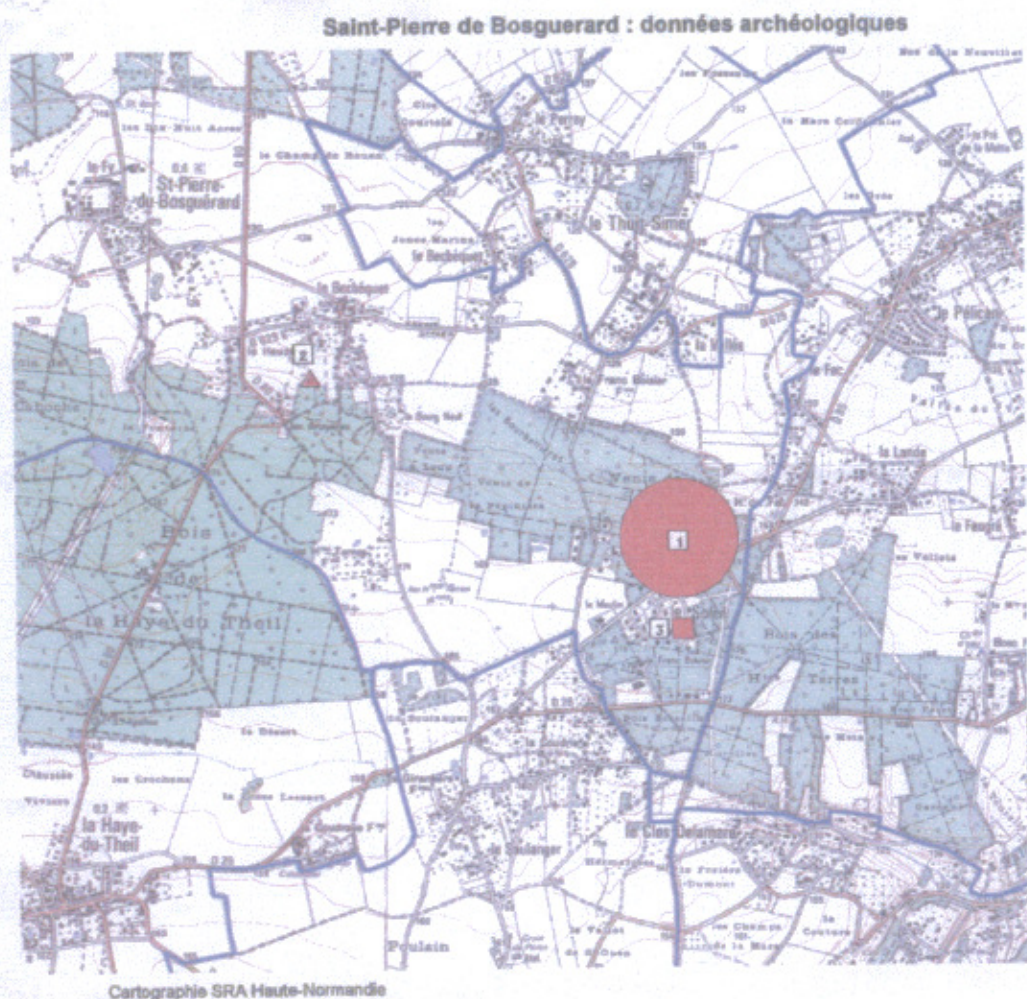
- Le couvert boisé représente environ 35% du territoire communal. Ils forment un long ruban qui isole Saint-Pierre-du-Bosguérard de ses communes limitrophes au sud, et, au sein de la commune, isole le hameau du « Soleil » du reste du territoire. Le site de la Mésangère (parc et château) s'inscrit quant à lui, dans un vaste quart nord-ouest boisé, dans l'accompagnement de la vallée sèche, formant un ensemble paysager remarquable.

➤ Les versants vallonnés et bocagers

- De part et d'autre du thalweg, les versants nord et sud présentent similitudes et contrastes, avec des pentes plus douces au nord qu'au sud. Les petits vallons se succèdent, avec un accompagnement bocager encore présent (chemins talutés, alignements d'arbres de haute tige, terrains complantés, chemins décaissés et talutés, quelques mares résiduelles...). Ces parties du territoire conservent une activité agricole d'élevage et de polyculture.

3.3 Les traces d'une occupation précoce du site

Les données fournies par le Service Régional de l'Archéologie attestent d'occupations précoces sur la commune, au moins depuis l'époque gallo-romaine. Au titre de l'archéologie préventive, toute découverte fortuite doit être déclarée, même en dehors des périmètres actuellement connus et ci-après signalés.



- 1 - enceinte, fortification non datée
- 2 - Industrie céramique gallo-romaine - fouille 1998
- 3 - occupation paléolithique - sondage 1980

3.4 ZNIEFF : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique ou faunistique (Z.N.I.E.F.F.)

L'article 23 de la loi "paysage" dispose que "l'État peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique".

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supracommunal qui doit 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.

Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

La Direction Régionale de l'Environnement a informé que la commune de Saint-Pierre-du-Bosguérard est concernée par deux ZNIEFF de type I intitulées « l'étang de la caboche » et « la mare du bois de la Boissière » (cf fiches et carte ci-après).

On relèvera que ces deux ZNIEFF ne sont pas localisées sur la commune, mais à sa périphérie immédiate, au sein d'entités boisées continues concernant les communes de Saint-Pierre-du-Bosguérard, Bosguérard-de-Marcouville et La Haye-du-Theil.

L'ETANG DE LA CABOCHE

Liste des communes concernées : LA HAYE DU THEIL, SAINT PIERRE DE BOSGUERARD

Date de la description : 1984

Date(s) de mise à jour : 1996

Altitude minimum : 140 m - *Altitude maximum :* m

Superficie : 12,46 ha

Typologie de la zone : Etang, Groupement boisé hors bois calcicole, Tourbière, Bas marais, Lande sèche, Lande humide

Lithologie : SILEX OU MEULIERE, ARGILES, MARNES OU LIMONS

Activités sur la zone : AUCUNE ACTIVITE MARQUANTE

Mesures de gestion et de protection : NUL

Principaux intérêts : BOTANIQUE

Intérêt de la zone : Cette zone est composée de différents milieux : petit étang, zones tourbeuses, secteur de lande humide puis en remontant, secteur de lande sèche. Ce transect est intéressant. Les entités phytosociologiques rencontrées sont : Quercion roburi-petreae, Oxycocco-Sphagnetum, et Ericion tetralicis.

Evolution et proposition de gestion : La principale menace qui pèse sur le site est l'urbanisation.

LA MARE DU BOIS DE LA BOISSIERE

Liste des communes concernées : BOSGUERARD DE MARCOUVILLE, SAINT PIERRE DE BOSGUERARD

Date de la description : 1984

Date(s) de mise à jour : 1996

Altitude minimum : 170 m - *Altitude maximum :* m

Superficie : 4,47 ha

Typologie de la zone : Mare, Groupement boisé hors bois calcicole

Lithologie : SILEX OU MEULIERE, ARGILES, MARNES OU LIMONS

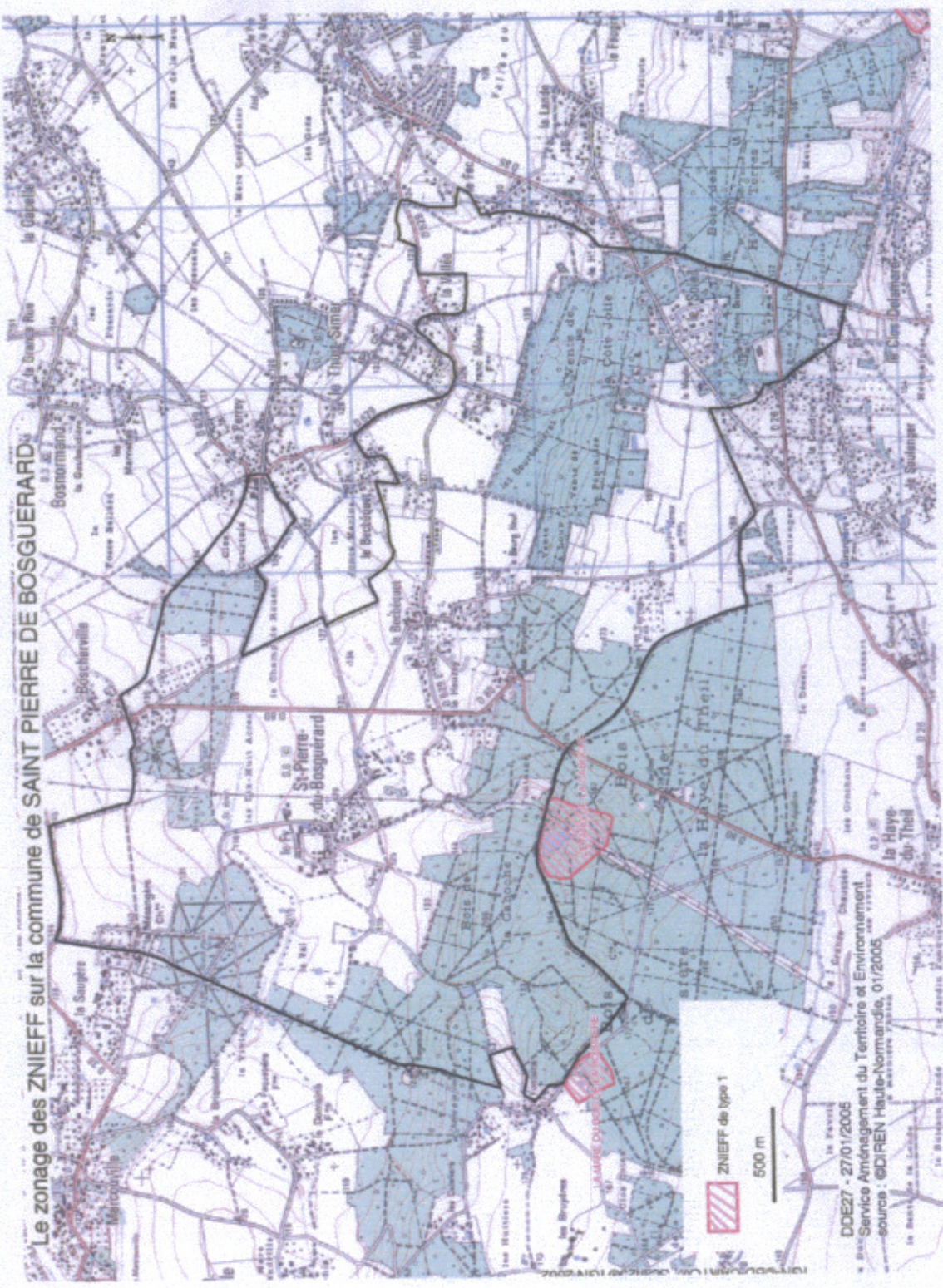
Activités sur la zone : AUCUNE ACTIVITE MARQUANTE

Mesures de gestion et de protection : INDETERMINE

Principaux intérêts : BOTANIQUE PLANTES SUPERIEURES, FAUNISTIQUE, REPTILES-AMPHIBIENS, PRESENCE D'ESPECES RARES

Intérêt de la zone : Cette mare, en lisière de forêt, est intéressante pour la reproduction des amphibiens et notamment du pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*), protégé à l'échelon national. Notons également la présence d'une plante intéressante : la petite pyrole (*Pyrola minor*).

Evolution et proposition de gestion : Visite en 1996 : la mare se trouve dans un état évolutif avancé, le comblement naturel de la mare est la principale menace qui pèse sur le site. La mise en place d'un entretien est nécessaire pour sauvegarder le milieu.



4. Connaissance et gestion des risques et sensibilités

4.1 La prise en compte du risque de cavités souterraines : un enjeu majeur

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.

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires, qui représentent un risque d'effondrement. Leur prise en compte constitue un enjeu majeur.

La récolte et le traitement des informations relève des services de l'Etat. L'enquête générale menée en 1995 ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de présence ou de présomptions de ces cavités sur la commune.

Les informations auprès des collectivités proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissements, effondrement, informations locales).

Aux archives communales ou départementales sont exploitées les déclarations d'ouverture de marnière qui ont pu être faites depuis le milieu du 19^{ème} siècle.

De nombreux indices ont été répertoriés sur le territoire communal. Une étude de recensement des indices de cavités souterraines a été réalisée par le CETE de Rouen en mars 1995. La carte du recensement des cavités souterraines est annexée au PLU. Les fiches descriptives de chaque indice y sont jointes.

4.2 Les contraintes liées au ruissellement : l'échelle pertinente des bassins-versants

➡ Le cadre juridique de la loi sur l'Eau

Les dispositions de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau :

- préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et zones humides
- protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ainsi que des eaux évacuées en mer,
- développement de la protection de la ressource en eau,
- valorisation de l'eau comme ressource économique et répartition de cette ressource, de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
 - o de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable des populations
 - o de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations
 - o de l'agriculture et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production de l'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toute autre activité humaine légalement exercée.

➡ L'échelle pertinente des bassins versants

Les bassins versants constituent l'unité géographique de référence pour appréhender les phénomènes hydriques. Délimités par les lignes de partage des eaux, ils correspondent à la surface d'alimentation d'un cours d'eau existant ou disparu. Ils se définissent comme l'aire de collecte à partir d'un exutoire. La commune appartient à l'aire géographique du bassin versant de la Risle.

Le SDAGE¹ du Bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996, recommande l'élaboration de SAGE par bassin versant : il privilégie la cohérence de bassin versant par rapport à la cohérence hydrogéologique, dans le but de promouvoir une solidarité de bassin nécessaire pour résoudre les problèmes de gestion de l'eau.

Dans le département de l'Eure, l'importance des vallées sèches est à remarquer. Elles jouent un rôle déterminant dans les processus d'écoulement. Les contraintes et enjeux indiqués pour les bassins versants de la Seine et de la Risle sont les suivants :

Bassin versant	Problèmes locaux essentiels	Enjeux dépassant le cadre local
Risle et Charentonne	Réduction de la pollution Industrielle et urbaine Solidarité amont aval à développer Gestion et maintien des zones inondables Gestion des ouvrages hydrauliques Lutte contre les inondations	Restauration du patrimoine et des potentialités piscicoles Franchissabilité des ouvrages Promouvoir la fréquentation par les migrateurs Qualité paysagère à préserver.
Seine Estuaire de Poses à la mer	Rejets industriels et domestiques Sites pollués Gestion des zones humides Navigation, entretien, devenir des produits de décharge Lutte contre les inondations	Extraction de matériaux alluvionnaires Gestion et entretien des milieux à haute valeur écologique

¹ SDAGE : schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux. SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux. Les SAGE doivent être compatibles avec les SDAGE.

Les SAGE de la Risle et de la Seine sont en cours d'élaboration. Une fois approuvés, les PLU devront leur être compatibles (article L.123-1 dernier alinéa, du code de l'urbanisme) :

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec (...) les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

➔ Des travaux programmés sur des échelles pertinentes d'intervention

Dans le cadre des travaux menés sur des échelles inter et supracommunales pertinentes, la commune peut être concernée par la réalisation d'ouvrages de lutte contre le ruissellement.

➔ La protection de la ressource en eau

Sur le plan de l'eau destinée à la consommation humaine, la commune de Saint Pierre du Bosguerard est concernée par le périmètre éloigné de la ressource « le doulx Claireau » exploitée sur la commune de Montfort-sur-Risle. Les périmètres de protection ont été définis le 26 janvier 1975 mais le zonage et les servitudes n'ont pas été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

4.3 Pollution atmosphérique et qualité de l'air

La principale source de pollution est d'ordre atmosphérique sur la commune, en lien avec la circulation routière. Selon les données fournies par AirNormand, on note une « pollution faible ».

4.4 Pollutions et risques liés aux activités économiques

➔ Pollution d'origine agricole et vulnérabilité de la nappe phréatique

Le principal indicateur de la pollution des nappes phréatiques et de leur vulnérabilité est la teneur en nitrates. Cet élément est en effet très largement utilisé en agriculture pour la fertilisation des terres et également présent dans nos eaux usées. Plus sa concentration est élevée dans les nappes, plus celles-ci auront tendance à être polluées par n'importe quel produit épandu sur les sols.

L'ensemble du département se situe dans une zone vulnérable à la pollution des nitrates d'origine agricole.

Pour éviter la migration des nitrates présents dans le sol vers les nappes d'eau souterraines, les agriculteurs peuvent implanter entre deux cultures principales une « culture piège », comme la moutarde ou de la phacélie. Ces plantes au développement rapide absorbent les nitrates en excès et les restituent au printemps suivant en se décomposant dans le sol.

➔ Le risque technologique et le risque pollution lié aux activités

La commune n'est pas concernée par un risque industriel majeur.

4.5 Nuisances sonores et nuisances de co-voisinage

➔ Les nuisances sonores liées au trafic routier

La législation sur le bruit pose des conditions d'isolation aux abords des voies bruyantes faisant l'objet d'un classement par arrêté préfectoral. Aucune des voies ne traversant la commune n'est concernée par ces dispositions.

Il convient toutefois, eu égard à son caractère résidentiel, à veiller à des mesures adéquates au regard du trafic connu, notamment pour l'urbanisation aux abords de la RD80.

4.6 Eaux usées, déchets

➔ Les informations concernant le traitement de ces rejets font l'objet d'une pièce spécifique annexée au PLU (« Note technique d'annexe sanitaire »).

Le PADD s'appuie sur les choix communaux effectués au regard du diagnostic. Il répond aussi au besoin de faire évoluer le POS en vigueur. Il se présente sous la forme d'objectifs correspondant à des axes stratégiques d'intervention définis pour les 15 à 20 années à venir.

1. Les données du POS et les besoins recensés : la nécessité de redéfinir le projet de la commune

➤ Les perspectives démographiques

Les objectifs définis au POS s'appuyaient sur un développement au rythme de 5 logements par an. Avec un taux d'occupation des logements sensiblement égal à 3,4 personnes par logement, l'apport de population aurait dû être de 163 habitants entre 1990 et 1999. Les dynamiques de décohabitation / desserrement et le vieillissement de la population n'ont pas permis d'atteindre cet objectif.

L'indicateur Insee communément utilisé en terme de prospective démographique se base sur une moyenne de 4 logements construits par an pour garantir le maintien du niveau d'équipement d'une commune de 1000 habitants. Les besoins théoriques de la commune au regard de cet indicateur s'établiraient ainsi à 3,5 logements construits en moyenne chaque année. Cet indicateur doit toutefois être pondéré pour tenir compte de l'attractivité de la commune et de la pression foncière existante. Pour limiter les mécanismes de spéculation foncière, il convient de disposer d'une offre large et diversifiée. S'appuyant sur ces éléments, la commune a choisi de permettre un rythme de constructions de 5 à 7 logements annuels, qui garantira une offre suffisante, le maintien de la population en place, son renouvellement et un développement démographique cohérent avec le niveau d'équipement.

Les données issues de la base gouvernementale Sitadel (cf. page suivante) permettant d'apprécier la nature des évolutions de la construction. Il apparaît ainsi qu'alternent opérations groupées et diffuses, à la faveur de ces dernières du fait d'un document d'urbanisme autorisant cette dispersion.

L'insuffisance des capacités d'accueil et la rétention foncière existante au bourg permettent d'expliquer cette tendance (des zones NA du POS restent non ouvertes à l'urbanisation). Un autre facteur résulte de la déprise agricole existante dans les hameaux, génératrice d'une disponibilité foncière importante confortée par le classement NB existant au POS. La demande pour une installation de type « pavillonnaire » dans les secteurs d'habitat existe toujours et, s'il s'agit d'y répondre, il s'agit aussi pour la commune de rééquilibrer l'offre de logements pour tenir compte des nouvelles demandes d'installation à proximité des équipements, c'est-à-dire au Village. Au regard de la typologie des ménages, cette demande suppose un mode d'habitat adapté. En outre, pour mieux organiser ce développement, il s'agit de trouver un équilibre entre opérations diffuses et urbanisation de forme groupée, équilibre cohérent au regard des typologies en présence.

➤ Les perspectives en terme de développement économique

En cohérence avec les choix de gestion et de planifications supracommunaux, la commune souhaite garantir le maintien et le développement d'une offre intégrée, sans risque de nuisance de co-voisinage.

➤ L'agriculture

L'activité agricole est une ressource économique essentielle qu'il s'agit de préserver. Il s'agit aussi de veiller au maintien d'une cohabitation harmonieuse entre cette activité et la caractère résidentiel de la commune, en limitant les conflits d'usage.

Au regard de l'analyse des besoins de l'activité agricole, il apparaît que la zone NC définie au POS doit être redéfinie, autant pour tenir compte des projets de développement que pour intégrer les nécessités de reconversion de sites en déprise.

➤ La politique d'équipement

Outre le projet de gîte communal (dont le foncier est acquis), le besoin principal concerne les nécessités d'extension et d'organisation urbaine du pôle central mairie / écoles.

Les projets portent aussi sur l'amélioration du réseau viaire au regard des besoins induits par l'urbanisation.

Il s'agit enfin pour la commune de poursuivre sa politique volontariste de valorisation du site avec le développement d'itinéraires de promenade.

**Statistiques communales sur la construction neuve : 109 autorisations en 17 ans (soit 6,5 par an en moyenne)
Autorisations délivrées entre 1990 et 2006 sur la commune de Saint-Pierre-du-Bosguérard**

année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupes	collectifs	en résidence	total
1990	2	0	0	0	2
1991	4	0	0	0	4
1992	9	10	0	0	19
1993	3	0	0	0	3
1994	2	0	0	0	2
1995	4	0	0	0	4
1996	2	0	0	0	2
1997	6	0	0	0	6
1998	5	12	0	0	17
1999	5	0	0	0	5
2000	2	0	0	0	2
2001	32	0	0	0	32
2002	5	0	0	0	5
2003	1	0	0	0	1
2004	2	0	0	0	2
2005	2	0	0	0	2
2006	9	0	0	0	9

➤ **Pour une organisation spatiale plus rationnelle**

Tel qu'il se présente, le POS pose une organisation spatiale devenue incompatible avec le projet de la commune.
En effet :

- L'importance des zones NB génère une organisation déséquilibrée du territoire, permettant un développement des hameaux qui ne correspond plus à la fonction centrale du Village et à une cohabitation harmonieuse entre habitat et activité agricole dans les hameaux.
- L'importance des zones NB est source de consommation non économe de l'espace, de maîtrise des déplacements, de lutte contre l'habitat dispersé et de protection des paysages et du patrimoine.
- La localisation des zones NB est susceptible de générer des atteintes au paysage dans les secteurs identifiés comme Le Soleil.

Dans son projet, la commune pose le développement du Village comme prioritaire, en tenant compte de ses développements péricentraux limités par la RD80, la plaine cultivée et les versants boisés. La rétention foncière existante au Village a amené la commune à veiller à poser des réserves foncières lui permettant néanmoins d'atteindre son objectif.

➤ **La protection du site et de l'environnement**

Le POS permet des développements susceptibles d'atteindre au paysage, aussi bien aux abords de la RD80 que dans les parties boisées de la commune.

Dans son projet, la commune a souhaité que soient révisés les classements en zone naturelle, pour une meilleure prise en compte de la diversité des paysages.

➤ **L'ambition générale du projet**

L'ambition du projet communal repose sur des principes-clés :

- La confortation et la valorisation de la diversité des acquis du territoire : la situation prépondérante au sein du regroupement scolaire, la diversité des possibilités d'installation sur la commune, la diversité des paysages présents, bâtis ou non (urbains denses, urbains semi-denses, tissu diffus, bocage, espace cultivé, etc.)...
- L'affirmation et la confortation de la centralité du Village.
- La maîtrise du développement urbain et une consommation économe de l'espace : l'investissement prioritaire des espaces creux du tissu bâti, des développements cohérents dans la continuité immédiate de

l'existant, l'optimisation des espaces présents au Village et la reconversion des espaces en friche, la prise en compte du niveau d'équipement de la commune.

- Un développement à l'échelle de la commune : avec la prise en compte de la diversité des demandes d'installation.
- La maîtrise des déplacements, et le développement des itinéraires à vocation touristique, en cohérence avec le patrimoine naturel et bâti de la commune.
- Une meilleure protection de l'environnement et du cadre de vie, garantissant la sécurité des biens et des personnes, des conditions de voisinage harmonieuses, ainsi que des conditions d'insertion paysagère optimales.

2. Objectifs de développement et d'aménagement retenus au PADD

Motivé par les choix communaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se compose de 5 objectifs qui constituent autant de cadres d'action : chacun exprime une orientation générale en terme d'aménagement et de développement durable du territoire. Ces orientations fondent des axes d'intervention complémentaires : ils ne sont pas hiérarchisés par ordre d'importance, le projet communal s'inscrivant dans une démarche transversale où chaque axe peut trouver à s'appliquer parallèlement à d'autres.

La présentation du PADD fait l'objet d'un document spécifique du PLU. Les lignes qui suivent s'attachent, elles, à reprendre les thèmes stratégiques et à mettre en perspective les objectifs retenus.

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE PAR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT

- Assurer le maintien des populations en place et permettre l'accueil progressif de nouveaux résidents au rythme de 5 à 7 nouveaux logements par an,
- Garantir des installations diversifiées favorisant la réalisation d'un parcours résidentiel sur la commune
- Développer une politique de maîtrise foncière garantissant des développements urbains progressifs dans le temps

RENFORCER LA CENTRALITE DU VILLAGE et PRONER UNE UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE, PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES URBAINES EXISTANTES

- Affirmer et renforcer la centralité du Village par son développement prioritaire
- Garantir le maintien et le développement des équipements, en cohérence avec les besoins
- Admettre des développements justifiés dans les parties du territoire où existe une continuité bâtie avec les communes limitrophes
- Affirmer la vocation agricole du Fy, du Perrey et du Franc Boisier
- Garantir le maintien et l'évolution de l'ensemble du parc bâti
- Investir prioritairement les espaces creux du tissu bâti pour les besoins de l'urbanisation, envisager des développements sans rupture avec l'existant, lutter contre le mitage et l'éparpillement urbain - limiter les développements urbains enclavés

VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES, PAYSAGERS ET TOURISTIQUES DE LA COMMUNE

- Assurer le développement des exploitations agricoles pérennes, protéger les vastes étendues agricoles continues
- Assurer le maintien et le développement d'une activité économique intégrée, compatible avec la vocation résidentielle
- Permettre un développement touristique compatible avec le site
- Protéger et valoriser le site de la Mésangère
- Protéger et valoriser la diversité des paysages de la commune
- Adapter les nouveaux projets au contexte architectural et aux densités bâties

LIMITER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET LES IMPACTS DE L'URBANISATION SUR LE SITE

- Prendre en compte le risque « cavités » et assurer la sécurité des biens et des personnes
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les flux de ruissellement
- Privilégier la définition d'opérations bien intégrées à leur cadre d'installation
- Veiller à la qualité des entrées des pôles bâtis, avec la définition de préconisations d'insertion paysagères adaptées
- Veiller à des reconversions cohérentes des espaces en déprise

DEPLACEMENTS : RENFORCER LA SECURITE ET LES CIRCULATIONS DOUCES

- Garantir la sécurité des déplacements et valoriser les itinéraires non motorisés
- Organiser de façon rationnelle les déplacements vers le centre du Village et ses équipements
- Assurer une gestion sécurisée des accès le long de la RD80
- Prévoir des capacités de stationnement adapté aux besoins, autant sur l'espace public que privatif

Unités administratives



☐ Permettre une reconversion des secteurs en déprise dans le respect du site et de l'environnement

Exposé des motivations pour la délimitation des zones et des règles imposées

1. Zonage et règlement

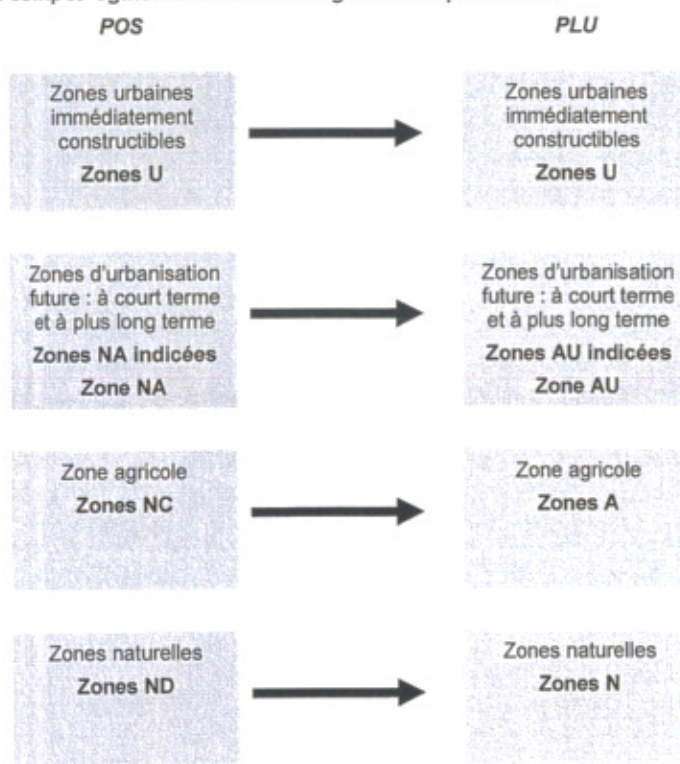
a. Définition des zones du PLU

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite des zones urbaines (dites zones « U »), des zones à urbaniser (dites zones « AU »), des zones agricoles (dites zones « A »), et des zones naturelles et forestières (dites zones « N »).

Le zonage réglementaire est présenté au plan de zonage ; Le règlement fixe, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

En tant qu'outils de la mise en œuvre des axes de développement urbain, le plan de zonage et le règlement du PLU répondent aux orientations exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Sans remettre en cause ce principe de base, le découpage du territoire en zones et la définition des règles correspondantes tiennent compte également de l'héritage du POS précédent.



*Ci-dessus : les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme concernant le découpage par zone.
Il est rappelé que les zones NB des POS n'existent plus au PLU.*

b. Le règlement

Le règlement du PLU (pièce n°2) se décompose en 2 parties.

La première partie expose les dispositions générales : champ d'application territorial, portée du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation du sol, division du territoire en zones, rappels réglementaires.

La seconde partie contient les règles spécifiques au territoire, chacun des chapitres étant alors consacré aux règles imposées pour chaque zone délimitée au plan de zonage.

Nous nous attacherons ici à expliciter les choix qui figurent dans cette seconde partie.

Pour chaque zone du plan est défini un corps de règles en 14 « articles » selon les 14 thèmes réglementaires exposés ci-dessous.

Le Code de l'Urbanisme précise dans son article R 123.9 que le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1 → Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2 → Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3 → Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4 → Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimités en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5 → La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6 → L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7 → L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8 → L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9 → L'emprise au sol des constructions ;
- 10 → La hauteur maximale des constructions ;
- 11 → L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article L 123.11 ;
- 12 → Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13 → Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14 → Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10 et, le cas échéant, dans les ZAC, la SHON dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

La commune n'est pas tenue de renseigner tous les articles, seules doivent être obligatoirement définies les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives des propriétés voisines. Dans les zones qui sont peu ou ne sont pas destinées à recevoir des constructions, les règles édictées par le PLU sont, elles, limitées.

2. Délimitation des zones du plan et règles imposées

a. Délimitation des zones et règles imposées

LES ZONES URBAINES

Elles sont repérées au plan de zonage par la lettre « U ».

Le code de l'urbanisme précise que les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter peuvent être classés en zone urbaine.

La zone UA correspond aux espaces bâtis du Village, regroupant aussi ses extensions récentes. A vocation principale d'habitat, la zone UA peut accueillir des équipements collectifs et des activités compatibles avec la proximité des habitations. Quelques constructions y sont encore possibles et les autorisations en cours ont été intégrées à la zone UA. Le règlement s'attache à préserver les caractéristiques d'un tissu bâti à vocation essentiellement résidentielle, qui bénéficie en outre d'un paysagement important des parcelles bâties.

LES ZONES A URBANISER

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « AU ».

Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour répondre aux besoins en terme de développement du territoire définis au projet de la commune.

Les besoins étant de 5 à 7 logements par an, la superficie pour obtenir cet objectif en tenant compte de la rétention foncière serait d'environ 15 hectares.

- **Les zones AU :** Les parties de la commune classées en zone AU (AU stricte) constituent des réserves foncières qui permettront de faire face aux besoins d'urbanisation à moyen et long terme au Village. L'insuffisance des équipements en périphérie de ces espaces ne permet pas de programmer rapidement leur ouverture à l'urbanisation, qui est conditionnée par une modification du PLU. Leur dimensionnement garantit en outre la prise en compte des phénomènes de rétention foncière.

Les zones AU représentent une superficie d'environ 11 hectares.

- **Les zones AUa** correspond à des espaces urbanisables à court terme, situés au Village et dans la continuité immédiate du bourg. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble. Elle peut également accepter l'implantation d'activités, services, équipements et commerces compatibles. Dans un souci de cohérence urbaine, les règles définies sont proches de celles de la zone UA. Elle comprend un secteur AUa-lo destiné à recevoir des logements sociaux.

Les zones AUa représentent une superficie d'environ 2 hectares

LES ZONES AGRICOLES

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ».

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ... » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)

La zone A est réservée à des activités agricoles. Elle regroupe des espaces cultivés périurbains ainsi que les bâtiments et exploitations agricoles jugés viables au moment de l'élaboration du PLU.

Son règlement garantit les possibilités d'installations et constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, y compris les possibilités de diversification de l'activité agricole. Le règlement permet aussi l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur Aa où les constructions sont interdites, dans un souci de lutte contre le mitage dans les espaces exposés.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont repérées au plan de zonage par l'indice « N ».

Article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

La zone N concerne les espaces de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et plus généralement de leur caractère naturel.

L'instauration et l'importance de la zone N découle de la volonté de la commune de mieux prendre en compte et protéger les atouts paysagers de son cadre de vie, y compris dans les hameaux, ainsi que la nécessité de contenir le développement de ceux-ci.

La zone N concerne ainsi des espaces non bâtis mais aussi des espaces bâtis de taille limitée et ce, en application du dernier alinéa de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans un souci de compréhension, plutôt que des secteurs, le choix a été fait de poser un corps de règle spécifique pour chaque typologie naturelle définie, d'où une appellation de « zone » plutôt que de « secteurs ». les différentes zones ainsi instaurées s'appliquant à mieux identifier pour mieux préserver la diversité des paysages de la commune et protéger les milieux naturels.

Les zones N définies sont :

- **Une zone N (dite « N stricte »)** correspondant à la volonté communale de limiter l'éparpillement des constructions. Elle couvre :

Les masses boisées de la commune, le site de la Mésangère ainsi que les constructions enclavées dans l'espace à dominante agricole.

Les hameaux du Fitz et des Bruyères qui permettra :

- .de maintenir et protéger les caractéristiques paysagères et patrimoniales des deux sites,
- .de renforcer la centralité du bourg prévu au PADD.
- .d'éviter le développement de ces zones qui amènerait une population nombreuse non maîtrisée incompatible avec les structures existantes (Ecoles, ramassage scolaire, transport) et avec l'insuffisance de réseaux (renforcements).

Les dispositions du règlement de zonage s'attachent à préserver le caractère non bâti ou peu dense de ces espaces. L'implantation d'équipements d'intérêt public y est toutefois possible, de même que l'évolution et l'extension mesurée du bâti existant.

- **Une zone Nh** qui vise la cohérence avec les tissus bâtis limitrophes dans les parties Sud et Sud-Est du territoire. Un nombre restreint de constructions nouvelles y est possible. Son règlement permet un développement raisonné intégrant les enjeux de protection et valorisation des atouts paysagers en présence.
- **Une zone Nr** correspondant aux espaces nécessaires pour le maintien et le développement de la maison de retraite, légèrement excentré du centre du Village.

b. Les espaces boisés classés

Au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en « espaces boisés classés » comporte des effets juridiques, notamment :

- Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

La révision d'un document d'urbanisme tel qu'un POS ou PLU donne la possibilité à une commune de réexaminer le classement des espaces boisés.

Au travers du diagnostic et des projets de la commune, il est apparu comme pertinent de reconduire la protection des espaces boisés périphériques : les petites masses boisées disséminées sur le territoire, jouent un rôle d'animation dans le paysage de plaine, et permettent d'intégrer certains secteurs d'urbanisation. Ils ont aussi une fonction écologique qui ne doit pas être négligée.

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

c. La protection des éléments de bâti et de paysage

En application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage et font également l'objet d'une pièce spécifique (pièce n° 7).

d. Les secteurs concernés par les cavités souterraines

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

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.

Les recherches effectuées jusqu'à aujourd'hui (archives départementales et informations en provenance de la commune) ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

➤ Marnières dont la présence est certaine

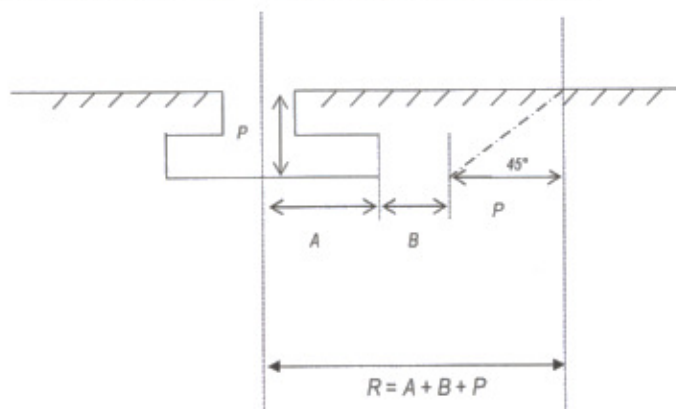
Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune, ce rayon est de 65 mètres.

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.

A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors 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 en revanche être éventuellement autorisées.

○ Détermination du rayon de sécurité

Sauf étude justifiant de la mise en place d'un rayon différent, le rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant, fourni par les services de l'Etat, seuls compétents en l'exercice :



P = profondeur de puits maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

A = longueur maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan

Zone de décompression = effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

Rayon mise en place = $R = A + B + P = 65$ mètres

Le rayon « R » ci-dessus est dit « au vu des indices connus ». On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

➤ Présomption de cavités souterraines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire est incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

e. Les emplacements réservés

La définition d'emplacements réservés facilite la mise en place de projets d'intérêt collectif.

Le PLU, conformément au Code de l'Urbanisme, identifie des espaces réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et le bénéficiaire. Ils sont identifiés au plan de zonage par un quadrillage spécifique ; la légende indique leurs objet et bénéficiaire.

Tels qu'ils apparaissent à ce jour au plan de zonage, les emplacements réservés pourront être complétés en tant que de besoin, pour permettre la poursuite de la réalisation du projet de la commune.

Actuellement, ils concernent essentiellement :

- Les besoins d'extension et d'organisation du pôle d'animation central du Village
- Des aménagements de voirie et améliorations de carrefour en lien avec les besoins induits par l'urbanisation et en traduction du projet de la commune
- Des cheminements piétons à vocation touristique

f. Implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Le code de l'urbanisme indique que les règles concernant l'implantation des constructions sont obligatoires dans chaque zone. Ces règles peuvent apparaître au document graphique.

Dans chaque zone autorisant de nouvelles constructions, des conditions sont posées au regard des voies et des limites séparatives, qui prennent en compte les exigences de sécurité, l'identité et la diversité des formes bâties.

g. Les limites d'action du règlement : spécificité du PLU

Les articles R123-1 et R123-14 du Code de l'Urbanisme posent la présence d'annexes à titre informatif dans les PLU.

Pour la commune, et en l'état actuel des documents et textes existants, il s'agit ainsi de fournir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain. ➤ Cette information sera portée après instauration du DPU lequel ne peut être mis en place qu'après approbation du PLU.
- Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir. ➤ Cette information figure au règlement
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb. ➤ L'ensemble du département est concerné.
- 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. ➤ Ces informations font l'objet de documents graphiques et écrits spécifiques dans le dossier de PLU.
- Les secteurs soumis à un risque d'instabilité du sous-sol. ➤ Ces informations font l'objet de documents graphiques et écrits spécifiques dans le dossier de PLU (joint en Annexe)

En tant que de besoin, cette liste pourra être modifiée ou complétée. En l'occurrence, la prise en compte du risque de cavités souterraines pose la nécessité d'annexer toute information actuellement connue sur le territoire.

3. Les orientations d'aménagement par secteur

Ces orientations d'aménagement exposent la manière dont la commune souhaite voir aménagés les secteurs d'enjeux.

Elles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone en complément des règles générales qui figurent au règlement. Ainsi, elles se superposent avec les règles édictées au règlement.

Les orientations d'aménagement sont des principes qui sont de nature différente des règles ou prescriptions. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Cela signifie que les occupations du sol ne doivent pas remettre en cause ces orientations. Pour autant, celles-ci n'ont pas à être appliquées à la lettre.

Pour chaque site concerné par le classement en zone AU indiquée, la commune a souhaité poser des orientations d'aménagement spécifiques. L'ensemble des orientations d'aménagement figure dans une pièce spécifique du PLU.

Les incidences du plan sur l'environnement

Les incidences du plan sur l'environnement ainsi que les mesures compensatoires prévues pour les atténuer sont présentées selon 10 thèmes référents (§1) auxquels il convient d'adjoindre des thèmes liés à des problématiques spécifiques relevées dans le diagnostic (§2).

1. les 10 thèmes environnementaux référents

AIR

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des déplacements et de la pollution atmosphérique.
- Nuisances olfactives liées à des activités, installations et équipements spécifiques.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Une ouverture à l'urbanisation raisonnée et des capacités de développement organisées à partir des pôles structurants existants, limitant les déplacements intracommunaux vers les équipements, services et commerces structurants du bourg.
- La promotion des modes de circulation doux.

BRUIT

Incidences négatives potentielles

- Exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores.
- Augmentation des déplacements et des nuisances sonores liées au trafic.
- Conflits de voisinage.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des conditions d'implantation posées par rapport aux voies publiques supportant un trafic local important.

DECHETS

Incidences négatives potentielles

- Augmentation du nombre de foyers et du tonnage de déchets.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des voies de desserte qui doivent satisfaire aux possibilités de circulation des engins assurant la collecte des ordures ménagères.
- Une urbanisation limitant le développement de secteurs enclavés

RESSOURCE EN EAU

Incidences négatives potentielles

- Augmentation de la consommation.
- Nouveaux secteurs à desservir et coût pour la collectivité.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Une ouverture à l'urbanisation raisonnée et maîtrisée dans le temps, donnant la priorité aux secteurs actuellement desservis.

EAUX USEES / EAUX PLUVIALES

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des rejets domestiques et industriels.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- L'obligation de raccordement aux réseaux quand ils existent.
- En l'absence de réseau d'assainissement, des installations appropriées.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, des traitements appropriés, sans aggravation par rapport à la situation initiale.

ENERGIE

Incidences négatives potentielles

- Augmentation de la consommation énergétique.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- L'inscription de règles favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

MATIERES PREMIERES / SOLS ET ESPACES

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de l'urbanisation.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des densités urbaines cohérentes.
- La protection des espaces naturels et agricoles.

MILIEUX NATURELS

Incidences négatives potentielles

- Consommation d'espaces non bâtis.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- La protection de vastes terres cultivées périurbaines.
- Le classement en zone N de vastes espaces non bâtis ou peu denses.
- Des dispositions spécifiques garantissant la protection des éléments intéressants sur le territoire (mares, arbres, alignements,...), et invitant à leur création voire re-création.

PAYSAGES

Incidences négatives potentielles

- Banalisation des paysages et uniformisation des formes urbaines.
- Poursuite de la disparition des éléments de bocage.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- La définition de zones prenant en compte la diversité du paysage communal.
- La prise en compte des densités et formes urbaines par des dispositions architecturales et paysagères au règlement (implantation, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur et traitement des espaces libres,...).
- La protection des éléments du patrimoine paysager.
- Un traitement soigné des espaces d'interface entre espace bâti et espace non bâti, avec aussi une invitation au pré-verdissement des futures zones de développement urbain

RISQUES TECHNOLOGIQUES / SOLS POLLUES

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des rejets d'hydrocarbures, l'implantation d'installations classées, ...

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des dispositions posées au titre de l'article R.111-2.
- Des dispositions concernant les rejets d'eaux industrielles.

2. les problématiques communales spécifiques

MAITRISE DU DEVELOPPEMENT PERIURBAIN

Incidences négatives potentielles

- Une urbanisation par « à-coups »

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- La priorité du développement donnée au bourg et aux espaces creux du tissu bâti constitué, favorisant l'intégration des nouveaux habitants.
- Des développements du tissu urbain échelonnés dans le temps et répartis dans l'espace, sans rupture avec le tissu bâti constitué.
- Des dispositions favorisant l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions

URBANISATION ET STATIONNEMENT

Incidences négatives potentielles

- Développement du parc automobile et du stationnement sur la voie publique
- Adéquation entre besoins et localisation de l'offre de stationnement au bourg et aux abords des équipements structurants.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des conditions de stationnement inscrites au règlement pour tout logement et toute activité nouvelle, tenant compte des formes urbaines présentes sur le territoire et du développement du parc automobile.
- Des conditions spécifiques posées pour les zones AU indicées, intégrant la prise en compte du stationnement, la promotion de secteurs non enclavés et de sentes piétonnes et voies de désenclavement.
- La promotion des modes de circulation douce (sentes piétonnes, protection de chemins ruraux...).

SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

Incidences négatives potentielles

- Le risque de cavité souterraine, avec la présence d'indices
- Les conditions de trafic : sécurité des riverains et des usagers de la route

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des dispositions assurant la prise en compte des présomptions de présence de cavité souterraine et la mise en place d'un secteur de protection autour des cavités avérées.
- Des développements urbains, des emplacements réservés et des dispositions réglementaires veillant à contenir d'urbanisation des secteurs insuffisamment équipés, à améliorer le réseau existant et à assurer des conditions sécurisées d'accès et de desserte sur l'ensemble du territoire.