

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE
BOURGTHEROULDE-INFREVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

PREFECTURE DE L'EURE

28 OCT. 2013

ARRIVEE

PIECE N°0

RAPPORT DE PRESENTATION

Procédure :

Prescrit le : 26.10.2004
Arrêté le : 18.12.2006
Approuvé le : 16.10.2007
Modifié le :

13 SEP. 2013

Cachet de la mairie :



Signature :

TRIPILET PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.LG.
D.E.S.S. URBANISME

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

Triplet
Philippe

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

**MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION (2012)
PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BOURGTHEROULDE-INFREVILLE**

SOMMAIRE

<u>CONTEXTE ET MOTIVATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</u>	page 2
<u>JUSTIFICATIONS DU RECOURS À LA MODIFICATION ET PROCEDURE</u>	page 6
<u>EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT</u>	page 7
<u>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	page 45
<u>BILAN DE LA MODIFICATION</u>	page 46

CONTEXTE ET MOTIVATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL :

I. Le nouveau contexte législatif justifiant une évolution du PLU

Le PLU de Bourgtheroulde-Infreville a été approuvé en octobre 2007 et a été élaboré sous le régime des lois Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme & Habitat (UH).

Engagée à l'été 2011, la procédure de modification du PLU avait initialement pour objectif de transformer le PLU initial en PLU « Grenelle », autrement dit d'adapter le PLU au nouveau contexte législatif et réglementaire hérité des lois Grenelle. Rappelons à cet effet que la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 prévoit l'obligation pour les documents d'urbanisme d'intégrer les objectifs du Grenelle de l'environnement au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

Cependant, l'ampleur des modifications nécessaires pour convertir le PLU 'SRU' en PLU 'Grenelle' se sont révélées telles qu'une refonte totale du projet d'origine était incontournable. Dès lors, la procédure de modification n'est plus adaptée : c'est une révision générale qui s'imposerait.

Pour rappel, les lois Grenelle I et II imposent notamment aux « nouveaux » PLU :

1. De définir des objectifs de modération de la consommation d'espace en se basant notamment sur une analyse de la consommation d'espace agricole et naturel opérée sur la dernière décennie ;
2. De réunir les moyens et de mettre en place des outils visant à protéger, restaurer, compléter la trame verte et bleue locale et la biodiversité de manière générale ;
3. De réduire les obligations de déplacements par véhicules motorisés, corollaire de la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Par conséquent, la procédure de modification menée par l'équipe municipale constitue une première étape de la réflexion, sorte de « transition en douceur » en matière de pratiques de l'urbanisme. Une procédure de **révision générale** du document sera engagée dans les prochains mois pour une « remise à plat » complète de la stratégie d'urbanisation initiale de la commune.

II. Les 9 objectifs de la modification

Dans le cadre de la modification, les élus se sont donc concentrés sur des **objectifs ciblés** :

1. **Dégager dans l'immédiat de nouvelles capacités d'accueil pour l'habitat par une ouverture modérée et raisonnée à l'urbanisation de zones AU de réserve foncière** ; en effet, la commune a accusé une stagnation démographique (+2 à 3%) sur les dix dernières années alors même que sa position, en périphérie immédiate de l'agglomération rouennaise, pourrait justifier un niveau d'accroissement démographique nettement supérieur.

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	1 266	1 317	2 559	2 742	2 825	2 884
Densité moyenne (hab/km ²)	109,0	113,3	220,2	236,0	243,1	248,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Figure 1 : Evolution de la croissance démographique sur la commune de Bourgtheroulde depuis 1968 – Source : INSEE

Le futur SCOT du Roumois inscrit d'ailleurs Bourgtheroulde-Infreville dans la « couronne périurbaine » de l'agglomération rouennaise où les efforts d'accueil d'une nouvelle population résidente doivent se concentrer. **Bourgtheroulde est identifié comme un des 3 pôles structurants.**

Un maillage de pôle

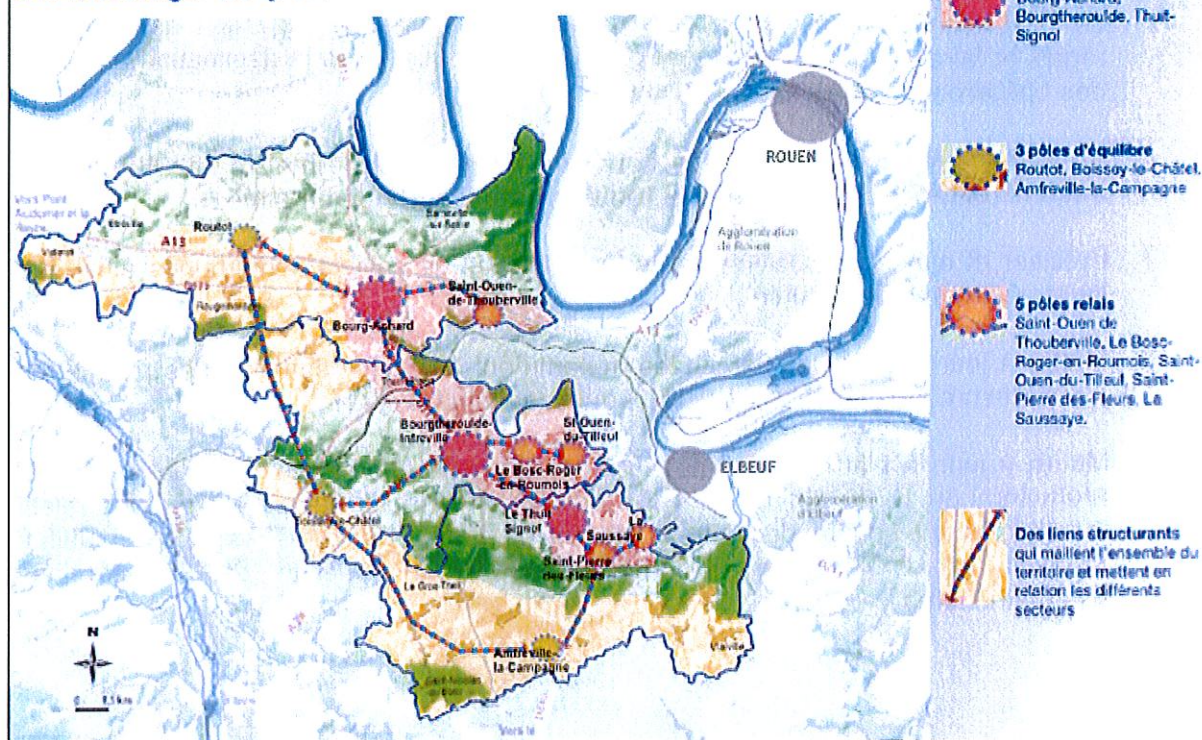


Figure 2 : Les « points d'appui », relais et moteurs de développement du SCOT du Roumois – Extrait du PADD

Le PLU actuel projetait un **rythme annuel de construction de 20 logements en moyenne**. Ce rythme n'a pas été tout à fait atteint sur la dernière décennie, malgré les « aisances » accordées par l'ancien POS...

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	400	431	830	997	1 133	1 292
Résidences principales	362	399	737	888	1 081	1 215
Résidences secondaires et logements occasionnels	18	24	32	37	20	17
Logements vacants	20	8	61	72	32	60

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Figure 3 : Evolution du nombre de logements par catégorie sur la commune de Bourgheroulde-Infreville depuis 1968 – Source : INSEE

2. **Réunir les conditions pour accueillir de nouvelles activités économiques**, en réponse aux souhaits et besoins exprimés par la communauté de communes, qui détient la compétence « développement économique » ;
3. **Amorcer dès à présent une mutation du document en réduisant les potentialités de consommation d'espace dégagées par le PLU d'origine et en favorisant un regroupement des futurs logements près du bourg centre ;**
4. **Accompagner les ouvertures à l'urbanisation par des orientations particulières d'aménagement ;**
5. Corriger certaines erreurs ou approximations du règlement qui ont été révélées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, simplifier la rédaction de certaines règles et faire évoluer le règlement graphique en fonction de la destination du sol et des opérations d'urbanisation réalisées ;
6. **Anticiper une reconversion des corps de ferme et/ou permettre l'évolution des anciens bâtiments qui ont perdu toute vocation agricole en zone A ;**
7. Préciser et ajuster la position de certains indices de cavités souterraines ainsi que leurs périmètres de sécurité ;
8. Mettre à jour le plan des servitudes, notamment en ce qui concerne les périmètres « sur mesure » des monuments historiques (servitudes AC1) ;
9. Mettre à jour le plan des périmètres de nuisances sonores, suite au nouvel arrêté préfectoral du 13 décembre 2011. Ce dernier a révisé l'arrêté du 8 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et a conduit à redéfinir les couloirs de nuisances sonores, en fonction de 5 catégories d'infrastructures.

III. Les dynamiques d'urbanisation observées sur la dernière décennie et les nouvelles stratégies de développement

L'urbanisation des dix dernières années s'est effectuée de manière équilibrée entre le bourg et les hameaux : dans le bourg, il s'est agi essentiellement d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous forme de lotissements, d'habitat groupé, semi-collectif ou collectif. Dans les hameaux, l'urbanisation a consisté principalement en des détachements ponctuels, sous forme d'habitat individuel.

L'analyse, d'une part de la consommation foncière observée sur la dernière décennie et, d'autre part, de la réceptivité résiduelle du tissu bâti existant et des zones effectivement constructibles, a révélé :

- ✓ des capacités d'accueil résiduelles relativement faibles sur le bourg et sa périphérie immédiate, en tout état de cause, insuffisantes pour soutenir les besoins identifiés dans le PLU de 2007 ;
- ✓ des capacités d'accueil encore relativement importantes dans les hameaux.

Or, le PADD du futur SCOT, qui traduit la philosophie des lois Grenelle, enjoint les communes à regrouper les capacités d'accueil d'un nouvel habitat dans les bourgs et à renforcer les centralités existantes afin de concentrer et rentabiliser les investissements, dynamiser l'offre de commerces et services de proximité, pérenniser les équipements publics et d'intérêt collectif, réduire les obligations de déplacements et améliorer le rapport consommation d'espace/nombre de constructions édifiées.

	Consommation foncière (m²)	Proportion (%)	Disponibilités foncières (m²)	Proportion (%)
BOURG	92 900	49%	59 400	26%
HAMEAUX	96 200	51%	172 400	74%
TOTAL	189 100	100%	231 800	100%

	Nombre de constructions édifiées	Proportion (%)	Réceptivité résiduelle (U, AUa, Nh, Nha)	Proportion (%)
BOURG	133	67%	65	36%
HAMEAUX	64	33%	113	64%
TOTAL	197	100%	178	100%

Tableau n°1 : Consommation foncière et potentiel constructible résiduel – Période 2001-2011 – Commune de Bourgheroulde-Infreville – Sources : Comparaisons cadastrales et données communales

La rétention foncière sur les hameaux, autrement dit le rapport entre les surfaces qui n'ont pas été effectivement consommées et les surfaces potentiellement constructibles en 2007, est estimée à 57%. Ce chiffre, qui peut paraître important, s'explique sans doute par l'ampleur des surfaces originellement ouvertes à l'urbanisation ...

A l'appui de ces constations, le conseil municipal a décidé :

- ⇒ d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones à urbaniser de la périphérie immédiate de l'hyper centre bourg, dans une démarche de repolarisation ;
- ⇒ de réduire ou supprimer des zones AU plus éloignées du centre bourg, et marginalisées par le passage de la déviation de la RD 438 ;
- ⇒ de réduire, voire supprimer, plusieurs secteurs Nha des hameaux les plus excentrés et les moins accessibles.

JUSTIFICATIONS DU RECOURS À LA MODIFICATION ET PROCEDURE:

En application des Articles L123-13 et L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, « la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

En application du 3^e de l'Article L123-13-2 du Code de l'urbanisme, puisque le projet de modification a (notamment) pour effet de « réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser », il est soumis à enquête publique.

La procédure de modification est menée de la manière suivante :

- ✓ une notification du dossier de modification aux personnes publiques associées et consultées;
- ✓ Une enquête publique (1 mois, en principe) ; une concertation de la population n'est pas obligatoire.
- ✓ Une délibération d'approbation, la délibération de prescription étant facultative.

Le dossier de modification est composé :

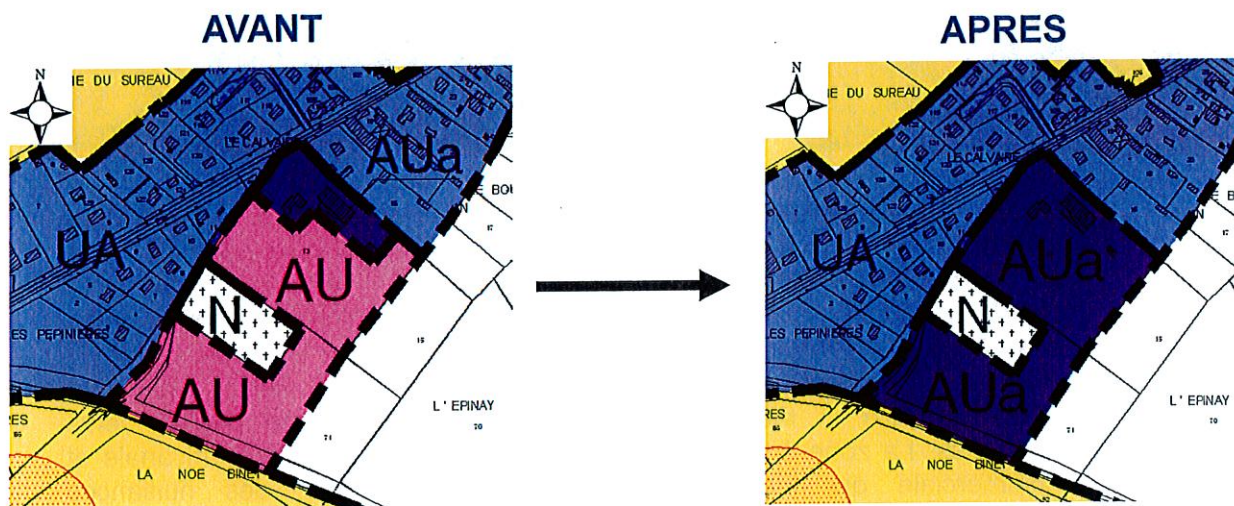
- ✓ des pièces modifiées du dossier de PLU (plan de zonage, règlement, annexes, ...) ;
- ✓ du présent rapport de présentation explicitant et justifiant chacune des modifications. Une fois la procédure approuvée, il sera joint au rapport de présentation originel de 2007. Les pièces modifiées seront substituées à celles de 2007.

EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU:

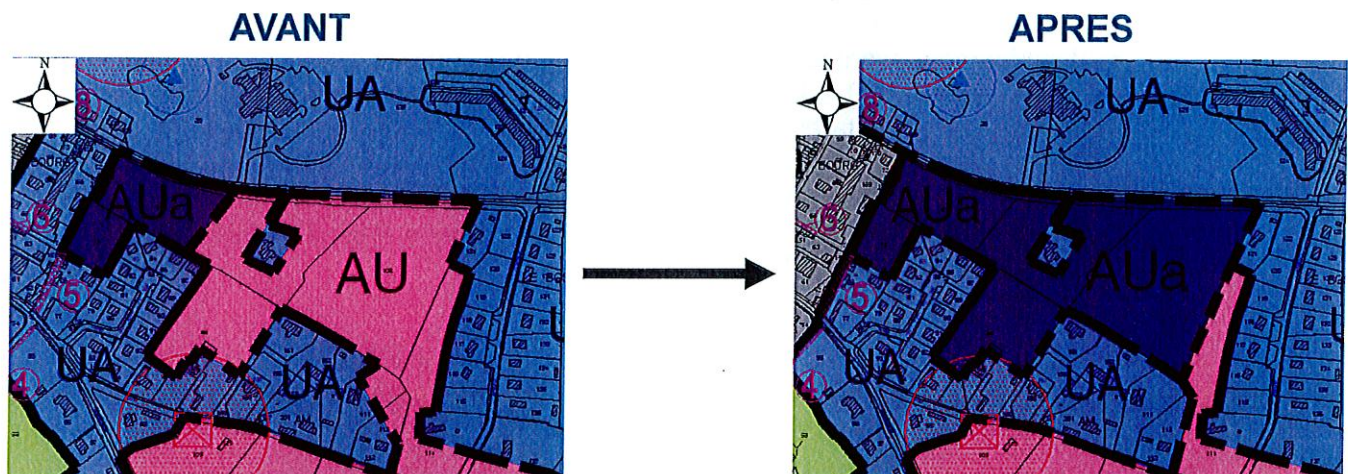
I. Objectifs n°1 et 3 : dégager de nouvelles capacités d'accueil pour de l'habitat, économiser l'espace et renforcer la polarité de l'hyper bourg :

1. Les zones AU ouvertes à l'urbanisation (habitat) :

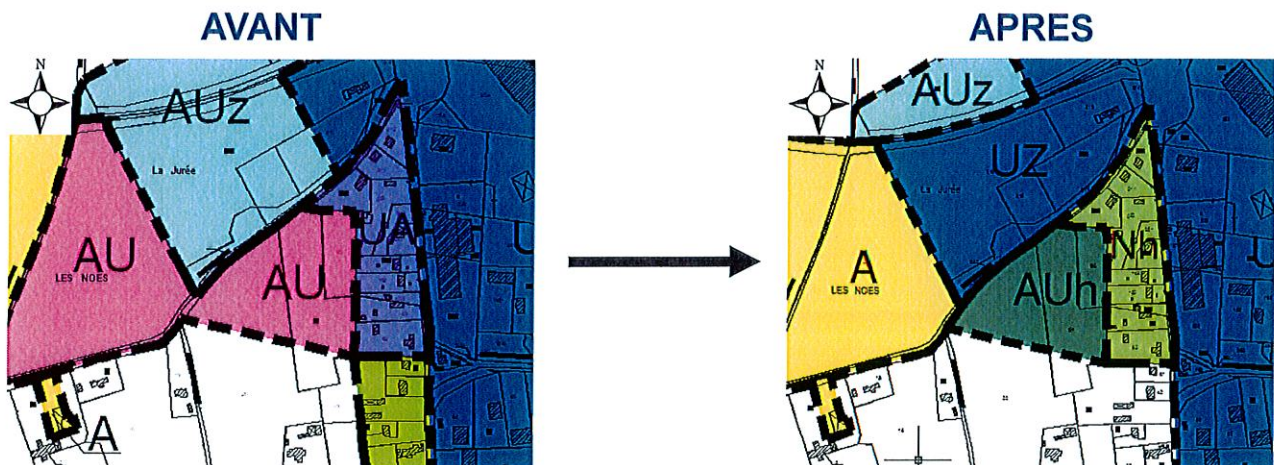
- a) **Route de Brionne et Rue de Bosguérard: zone AU du « cimetière » :** cette ouverture à l'urbanisation s'effectue en continuité de la zone AUa qui recouvre le terrain de l'actuel pépiniériste. Ce dernier a entamé les démarches pour un « déménagement » un peu plus au Sud sur la zone A, au niveau du giratoire, où il ne souffrira plus de son enclavement actuel et pourra donc aisément se développer et se diversifier. Il bénéficiera par ailleurs d'une vitrine particulièrement avantageuse, puisqu'il s'agit de l'une des entrées principales du bourg (par la RD 438). Cette ouverture à l'urbanisation représente une superficie de 3 hectares environ. Les terrains sont situés en deçà de la déviation de la RD 438 et ont une accessibilité directe au centre bourg par la Rue de Brionne. Ils disposent d'une position particulièrement avantageuse, qui justifie leur ouverture à l'urbanisation, par ailleurs déjà amorcée par la zone AUa délimitée en 2007.



- b) **Route d'Elbeuf** : la zone AU ouverte à l'urbanisation s'effectue également en continuité d'une zone AUa existante. Les terrains sont situés en deçà de la déviation de la RD 438, également à proximité immédiate des commerces et services de proximité du bourg centre. Ils répondent parfaitement à une stratégie de repolarisation et de densification de l'hyper centre. Sur l'actuelle zone AUa, dont la commune détient la maîtrise foncière, plusieurs études ont été menées, notamment par le CAUE de l'Eure, pour la création d'une opération d'habitat mixte (intermédiaire, petit collectif,...) mêlant des services et commerces de proximité. L'ouverture à l'urbanisation concernera 3,5 hectares de terres actuellement exploitées en herbages mais enclavées au sein d'espaces urbanisés (Le Bosc Béranger, la Rue de Bosnormand).



- c) **Route du Neubourg et Chemin Vautier** : l'ouverture à l'urbanisation concerne une partie de la zone AU du lieu-dit « La Jurée », en continuité avec la petite zone pavillonnaire résidentielle existante : cette zone couvre 2,2 hectares environ. Ce secteur est apparu propice à l'accueil de l'habitat grâce à la zone économique présente à proximité immédiate. Elle permettrait de loger les travailleurs, actuels et futurs, de la zone en pleine expansion, permettant par là même de réduire leurs obligations de déplacements motorisés. La zone économique de la Baudrière est une zone artisanale et commerciale qui n'est pas susceptible de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitat

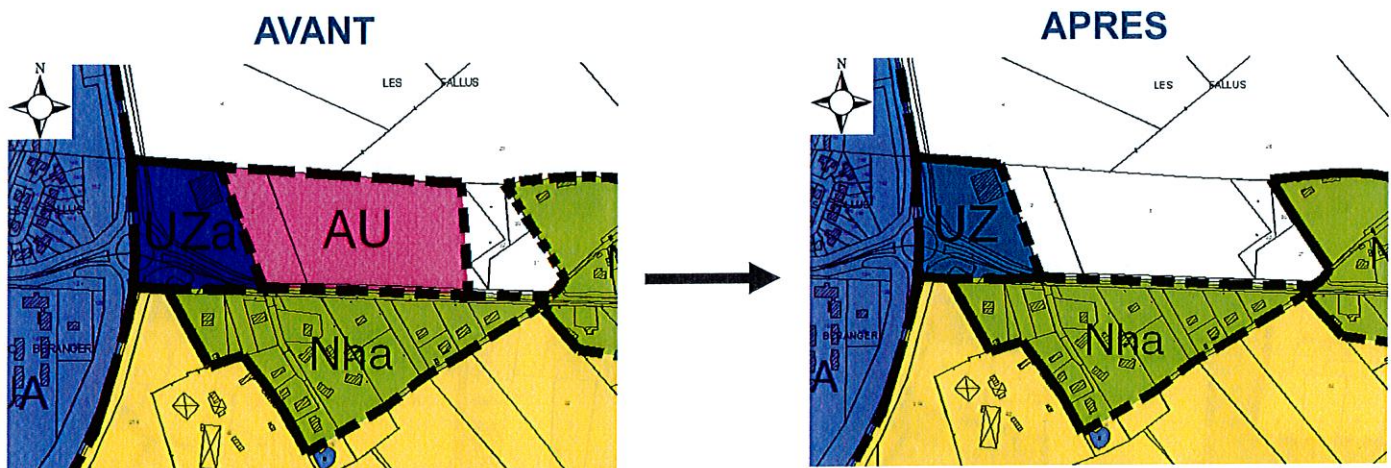


BILAN des ouvertures à l'urbanisation (habitat) : 8,7 hectares environ.

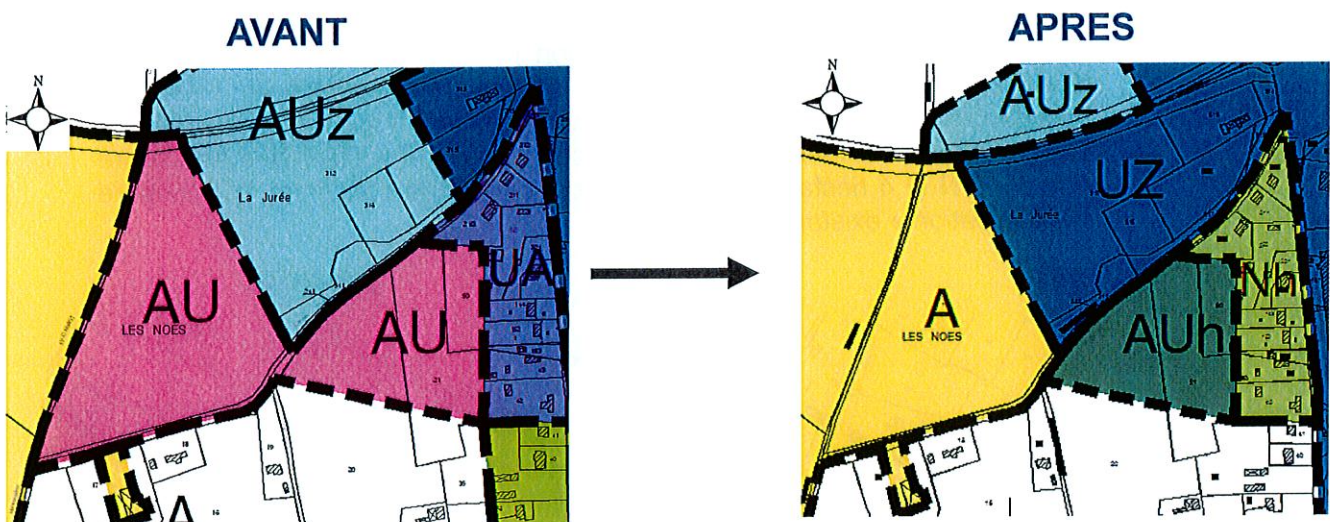
2. Les compensations effectuées à travers la suppression de zones AU :

Les zones AU choisies sont situées au-delà de la déviation de la RD 438 et sont donc marginalisées spatialement par rapport à l'hyper centre : elles ne représentent pas, dans un premier temps, une quelconque priorité en terme de développement urbain. Leur ouverture à l'urbanisation contribuerait, au contraire, à un étalement urbain qui ne permet pas de rapprocher les futurs habitants des pôles de centralité et qui se révèle particulièrement gourmand en espaces agricoles et naturels. :

- a) La zone AU de la Route d'Elbeuf au lieu-dit « Les Fallus » : elle est tout simplement supprimée et convertie en zone Naturelle (N) : cela représente une superficie de 2,8 hectares environ ;



- b) La zone AU du lieu-dit « Les Noës » : elle représente une superficie de 4 hectares environ qui sont restitués à la zone A ; elle est desservie par des voies très étroites, en partie non carrossables. Son ouverture à l'urbanisation n'apparaît donc pas pertinente pour le moment.

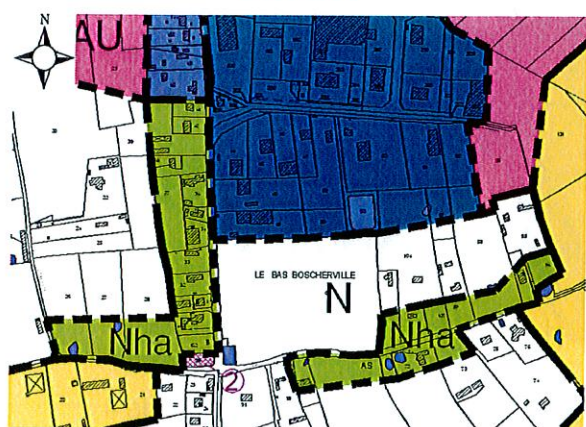


3. Les réductions et suppressions de secteurs Nha : les secteurs Nha sélectionnés concernent :

- a) **Le hameau du Bas Boscherville :** le tissu « urbain » est particulièrement lâche, composé d'un habitat majoritairement traditionnel, implanté avec de larges retraits par rapport aux voies de communication : la délimitation des secteurs Nha favorisait une densification à travers un développement linéaire le long des voies de communication, qui avait pour effet d'altérer la trame bâtie et son caractère. L'étalement urbain dans ce secteur est particulièrement prégnant. Par ailleurs, les caractéristiques des voies desservant ce hameau ne permettent pas d'envisager un raccordement au bourg par des liaisons de circulations douces. Sur la base de ces constats, les secteurs Nha sont convertis en zones N (4,4 hectares environ).

AVANT

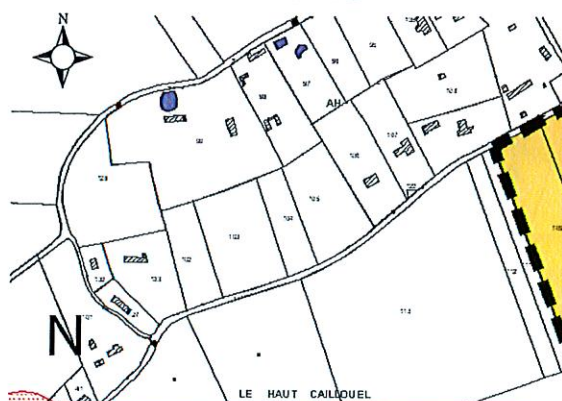
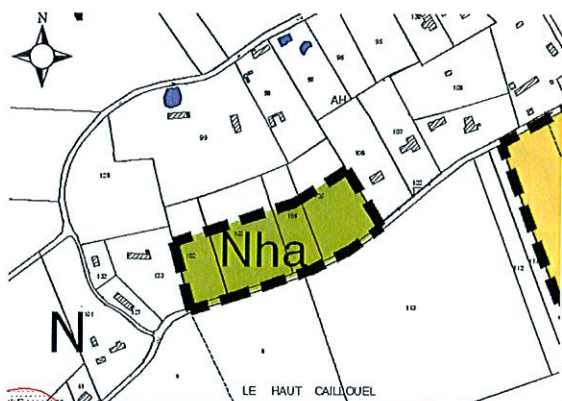
APRES



- b) **Le hameau du Haut Caillouel :** seul un petit secteur Nha a été délimité, témoignant d'une « tentative » de mitage de l'espace. La délimitation de ce secteur avait toutefois été justifiée lors de l'élaboration du PLU par le souhait d'assurer une continuité bâtie. Il s'avère malgré tout qu'il s'agit d'herbages pâturés et que, surtout, leur urbanisation nécessiterait une extension des réseaux électriques supérieure à 100 mètres, représentant un coût non négligeable pour la collectivité ; un tel investissement n'apparaît pas prioritaire au vu de la localisation du secteur. Par conséquent, le secteur Nha est intégré à la zone N (1,4 hectares environ), ce qui permet de conserver la « coupure d'urbanisation » existante.

AVANT

APRES



BILAN des « fermetures » à l'urbanisation (habitat) : 12,6 hectares environ.

RYTHME D'URBANISATION PROJETE

	Disponibilités foncières (m²)	Proportion (%)	Apports de la modification
BOURG	59 400	26%	+88 000
HAMEAUX	172 400	74%	- 58 000
TOTAL	231 800	100%	30 000

Tableau n°2 : Apports de la modification en matière de disponibilités foncières

	Réceptivité résiduelle (U, AUa, Nh, Nha)	Proportion (%)	Apports de la modification
BOURG	65	36%	+ 100
HAMEAUX	113	64%	- 48
TOTAL	178	100%	52

Tableau n°2bis : Apports de la modification en matière de capacités d'accueil pour de nouveaux logements (dénombrement empirique)

Nouvelle réceptivité résiduelle sur la prochaine décennie: 230 logements, conforme au rythme souhaité par le PADD

	Contribution au développement résidentiel (capacités d'accueil en logements)	
	Avant modification	Après modification
HYPER BOURG	36%	61%
HAMEAUX	64%	39%

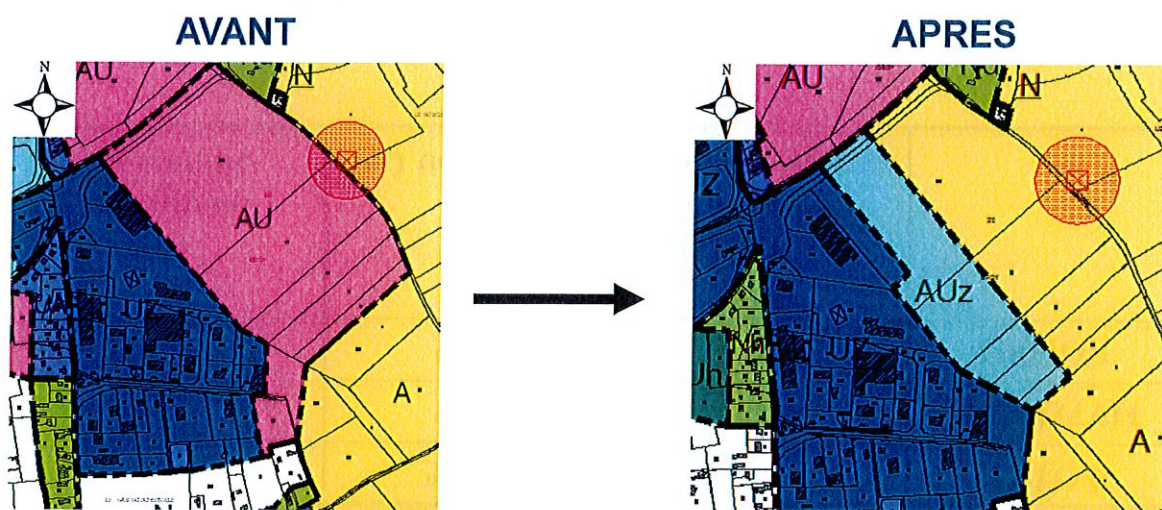
	Contribution au développement résidentiel (disponibilités foncières)	
	Avant modification	Après modification
HYPER BOURG	26%	57%
HAMEAUX	74%	43%

Ces nouvelles modifications conduisent nettement à inverser la tendance observée sur la dernière décennie et contribuent bien à repolariser l'urbanisation sur le bourg et sa périphérie immédiate.

II. Objectifs n°2 et 3 : Dégager de nouvelles capacités d'accueil pour des activités (artisanales, commerciales, ...) et économiser l'espace agricole

1. Les zones AU ouvertes à l'urbanisation (activités) :

- a) **Intégration à la zone UZ de la partie de la zone AU située à l'extrémité du chemin rural dit du Bas Boscherville**; la zone UZ est également étendue au niveau du transporteur, sur une profondeur d'une quarantaine de mètres environ, afin de lui permettre de réaliser son stockage et le stationnement de ses véhicules plus convenablement. Le tout concerne une superficie de 2,2 hectares environ.



- b) **Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU du « quartier » du Croy en zone AUZ (6,6 hectares)**. La communauté de communes a engagé les démarches pour détenir la maîtrise foncière ... Cette superficie répond aux besoins en matière de développement économique exprimés par la communauté de communes et retranscrits dans le SCoT en cours d'élaboration. La zone AUZ couvre une superficie comprise entre 100 et 120 mètres de largeur. Bourgtheroulde est identifié comme pôle d'activité d'équilibre, c'est-à-dire avec un niveau de développement intermédiaire entre le couple ZAC de Quicangrogne - parc d'activités du Roumois et les pôles de proximité (Routot, Bosc-Roger en Roumois, ...).

➤ Des pôles d'activités se localisant principalement sur l'axe Bourg-Achard / Thuit-Anger, sur la frange Est du Pays du Roumois

➤ Sur les 190 ha dédiés à ces zones d'activités, environ 145 ha sont vendus pour une surface cessible de 170 ha

Pôle d'activités à vocation régionale	Pôle d'activités à vocation d'équilibre	Pôle d'activités de proximité
+ de 500 emplois	+ de 100 emplois	- de 100 emplois
+ de 20 ha	Entre 8 et 20 ha	- de 8 ha

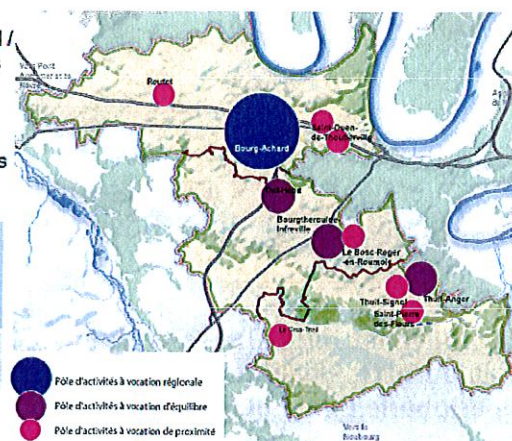


Figure 4 : Les pôles d'activités du Roumois : taille et vocation

BILAN des ouvertures à l'urbanisation (activités) : 8,8 hectares environ.

2. La réduction de zones AU (activités) :

- a) Le reste de la zone AU du secteur du Croy est converti en zone agricole (A), ce qui représente une superficie de 12,3 hectares environ. Cette zone de réserve foncière s'était avérée disproportionnée par rapport aux besoins identifiés en terme de développement économique. Ces besoins doivent par ailleurs désormais être particulièrement ciblés et raisonnés dans une démarche intercommunautaire, à l'échelle du Pays (SCoT).

BILAN des « fermetures » à l'urbanisation (activités) : 12,3 hectares environ.

III. Objectif n°4 : Accompagner les ouvertures à l'urbanisation par des orientations particulières d'aménagement

L'Article L123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi Grenelle I de juillet 2010 prévoyait la possibilité, pour les Plans Locaux d'Urbanisme, de « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ». « *Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

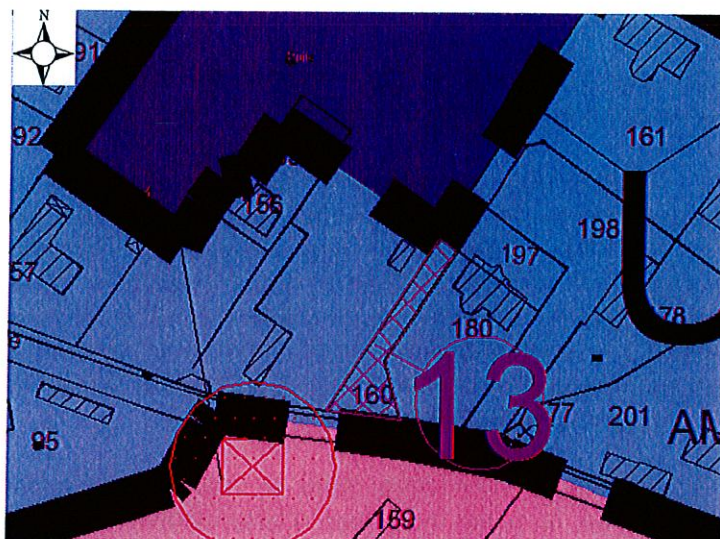
En se basant sur cette possibilité, le PLU élaboré en 2007 contient une pièce intitulée « orientations d'aménagement » (pièce n°1-b).

Ces orientations « particulières » proposent, sur les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et sur les zones de renouvellement urbain (résorption de friches agricoles), un certain nombre de principes d'urbanisation avec lesquels les opérations de construction ou d'aménagement, qui y seront réalisées, devront être compatibles. Elles prennent la forme de **schémas d'aménagement** et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics. La municipalité a souhaité qu'une certaine liberté de mise en œuvre de ces principes soit laissée - sous réserve que leur respect soit à la base de la démarche d'aménagement - afin de ne pas décourager les initiatives d'urbanisation.

Les ouvertures à l'urbanisation décidées dans le cadre de la procédure de modification s'accompagnent donc de la mise en place d'orientations particulières d'aménagement. Celles-ci s'inspirent de celles définies en 2007 sur les zones AU déjà ouvertes à l'urbanisation (Route de Brionne, Route d'Elbeuf). Ainsi donc, les principes suivants ont été retenus :

- ✓ **La sécurisation des voies existantes et la limitation du nombre d'intersections :** les accès privatifs directs sur la rue de Bosguérard, le Chemin Vautier et la Rue d'Elbeuf sont interdits. Les ouvertures à l'urbanisation s'effectueront sur la base d'accès communs, permettant de canaliser le trafic routier et de soigner l'aménagement paysager des abords des rues existantes. Le nombre d'accès communs à créer est déterminé par les orientations d'aménagement ;

- ✓ **Le renforcement de la biodiversité et l'insertion paysagère des nouveaux quartiers:** les interfaces et franges avec le plateau agricole ouvert ou des zones à caractère naturel doivent être traitées par la plantation de haies libres d'essences régionales variées, permettant de restituer le caractère semi-bocager des espaces bâtis du Roumois. Les espaces libres de constructions le long des voies de communication (par application des dispositions du règlement du PLU) doivent être paysagés. Les haies bocagères existantes doivent être conservées dans la mesure du possible, notamment celle bordant la Rue d'Elbeuf. Certaines seront à reconstituer ou à compléter (le long de la Rue de Bosguérard, du Chemin Vautier, de la RD 438, ...)
- ✓ **Le développement des circulations douces, l'amélioration de la perméabilité urbaine et l'anticipation des développements urbains ultérieurs:** les orientations d'aménagement proposent de créer des liaisons entre les voies principales à créer (il convient de limiter au maximum les voies en impasses, témoins d'un urbanisme de faible qualité). La recherche d'un maillage viaire complet devra toujours présider aux futures opérations d'urbanisation. Les liaisons à réaliser devront intégrer des modes de déplacements variés (mode routier mais aussi modes doux). Enfin, les zones à urbaniser, quelles qu'elles soient, seront conçues de manière à pouvoir être raccordées à d'autres opérations qui pourraient être réalisées ultérieurement (soit au sein même de la zone concernée, dans le cadre d'opérations réalisées par tranches ou en plusieurs fois, soit avec les terrains contigus, pour le moment classés en zones AU stricte, naturelle ou agricole). Enfin, deux voies de désenclavement, dont une avait été prévue dans les orientations de 2007, sont projetées pour opérer des liaisons directes entre la rue d'Elbeuf et la rue de Bosnormand (éventuellement des voies à sens unique). La seconde voie fait l'objet d'un emplacement réservé (n°13) au bénéfice de la commune. Il s'agit actuellement d'un chemin d'accès privatif à deux habitations, cadastré section AM n°160.

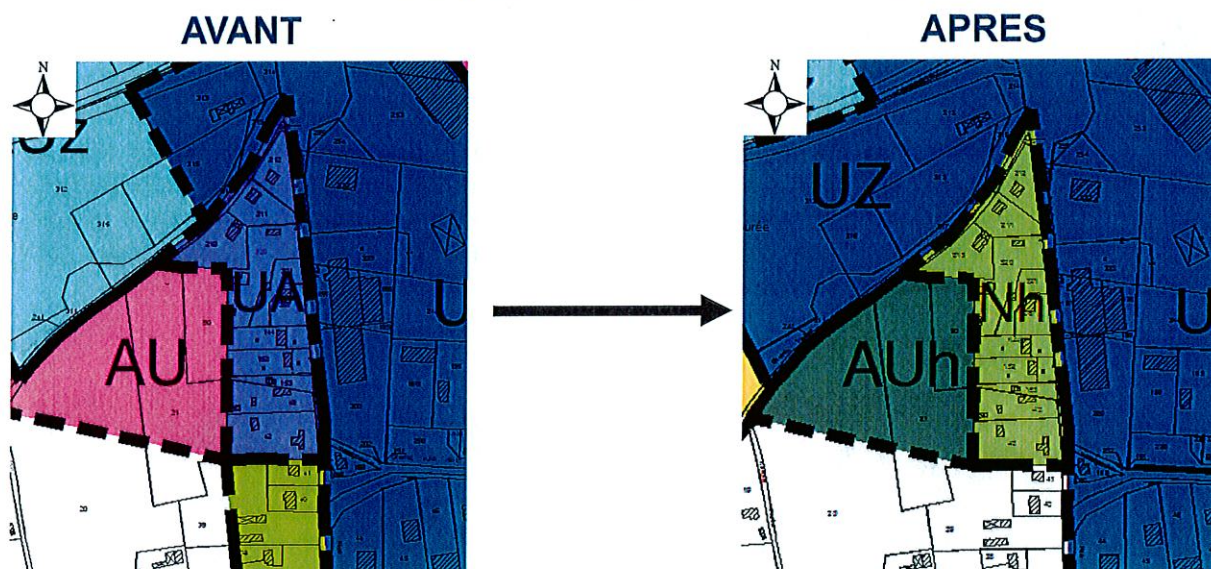


A noter que les orientations prévues sur la zone AUz de « La Jurée » - « Les Noës » peuvent être supprimées de la pièce n°1-b car ces secteurs sont désormais quasiment intégralement urbanisés ; ils seront d'ailleurs en grande partie convertis en zones UZ (*lire ci-après l'objectif n°5*).

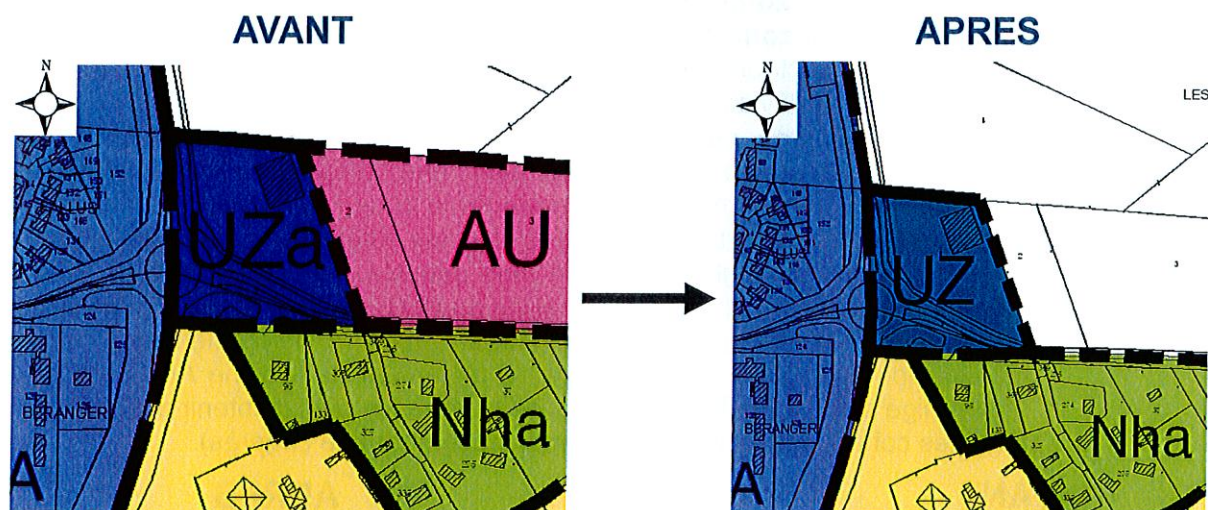
IV. Objectif n°5 : Corriger certaines erreurs ou approximations du règlement qui ont été révélées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, simplifier la rédaction de certaines règles et mettre en cohérence le règlement graphique avec les évolutions récentes de l'urbanisation

1. Modifications apportées au règlement graphique

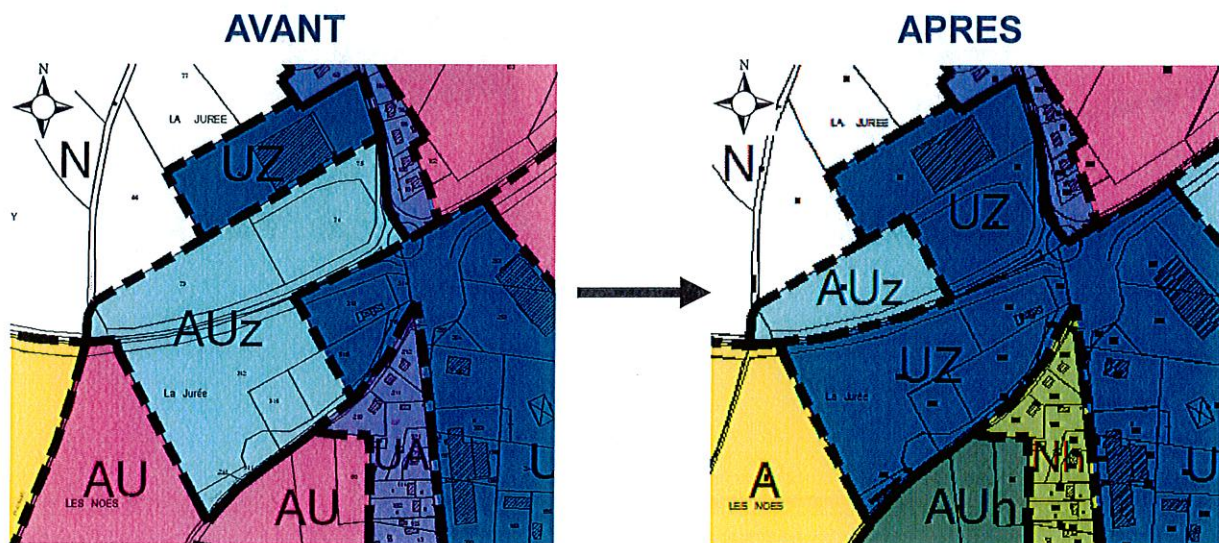
- a) **Conversion de la zone UA de la Route du Neubourg** (Sud de la déviation de la RD 438) **en zone Nh** : par mimétisme avec le classement effectué sur l'ensemble des secteurs bâtis localisés au-delà du périmètre de l'hypercentre, matérialisé par la déviation de la RD 438 (Les Fallus, le Bosc Béranger, ...), le secteur de la Jurée est reclassé en secteur Nh. Il s'agit en effet d'un ensemble à dominante pavillonnaire avec une densité sensiblement plus faible que celle rencontrée dans le reste de la zone UA du bourg. Un travail approfondi sur les densités rencontrées dans les différents quartiers du bourg, et sur la traduction réglementaire la plus adaptée à mettre en place, sera mené à l'occasion de la révision générale du PLU. Un indice 'h' est apposé à la zone AU contiguë ouverte à l'urbanisation à l'occasion de cette modification : par souci de cohérence, le règlement de la zone AUh sera en effet rédigé sur le « modèle » de celui de la zone Nh, afin d'obtenir des formes urbaines cohérentes, s'articulant harmonieusement (lire ci-après).



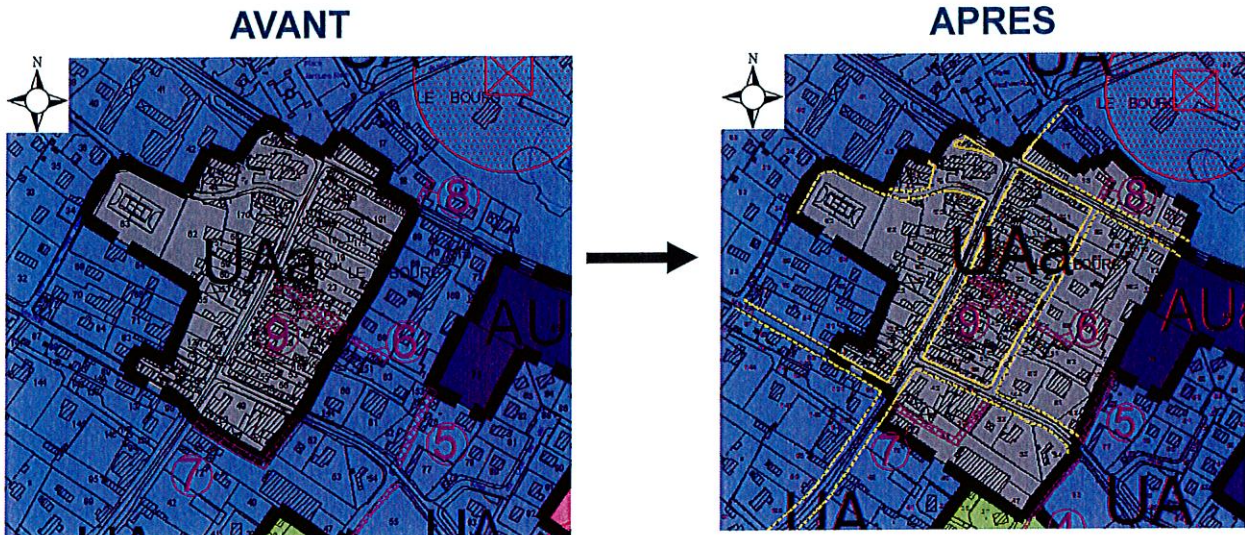
- b) **Route d'Elbeuf**, un secteur UZa avait été défini sur le terrain de l'entreprise de matériel de jardinage. La seule différence notable dans le règlement avec le reste de la zone UZ portait sur la hauteur maximale admise pour les constructions (7 mètres au lieu de 10 mètres) et sur l'interdiction des constructions à destination d'activités industrielles. Cette précaution ne semble plus utile désormais et l'indice « a » du secteur UZa est donc supprimé afin de simplifier le règlement graphique. Les dispositions propres au secteur UZa dans le règlement écrit sont toutes supprimées.



- c) **La zone AUz de la Jurée** : une grande partie des terrains concernés par la zone AUz d'origine sont désormais occupés par des entreprises, notamment un supermarché : ces terrains ont donc perdu leur caractère « naturel » (dans la définition d'une zone AU qu'en donne l'Article R123-6 du Code de l'urbanisme) et sont donc reclassés en zone UZ.



- d) **L'extension du secteur UAa du centre ancien du bourg** : l'objectif est de profiter des opérations de renouvellement urbain projetées à court ou moyen termes (ancienne gendarmerie, ancien supermarché Shopi, ...) pour asseoir l'identité de village rue du centre ancien du bourg et renforcer la centralité actuelle en poursuivant le front bâti et en renforçant la densité.



- e) Le long de la Route du Neubourg, des deux côtés, les possibilités d'alignement sont « rallongées », toujours dans l'objectif de renforcer la polarité et le front bâti du centre urbain, en anticipant une possible opération de rénovation urbaine.

2. Modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit consistent en :

- La réactualisation des dispositions générales : les articles cités l'étaient dans leur rédaction antérieure à la réforme du Code de l'urbanisme d'octobre 2007 : ils sont tous mis à jour ; les rappels de procédures sont également corrigés ;
- L'apport de précisions et de compléments aux définitions des destinations de constructions pour faciliter la compréhension du document et limiter les interprétations dans l'instruction ;
- L'ajout de nouvelles définitions de termes dans le lexique, également dans le but de préciser les modalités de l'instruction.

Les autres modifications apportées visent à **simplifier le règlement, à renforcer la densité au sein des espaces urbanisés, à doter la nouvelle zone AUh, créée dans le quartier de la Jurée, de dispositions réglementaires adaptées, à compléter certaines dispositions imprécises ou à corriger celles qui étaient erronées** et qui ont été révélées lors de l'instruction de dossiers d'autorisation d'urbanisme.

Zone UA :

A l'article 1, sont interdits les **habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs** qui doivent être réservés à des zones d'hébergement touristique et de loisirs spécialement prévues à cet effet. Le but est d'éviter la multiplication sur le territoire communal de constructions précaires et légères, souvent d'une esthétique médiocre ...

A l'article 2, sont notamment autorisés « *les constructions et aménagements à destination d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, ou d'entrepôt, [...] lorsqu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant* ». Les élus souhaitent compléter cette condition par la mention suivante « *et sous réserve du respect de la qualité architecturale de l'environnement bâti* ». Le but est, là encore, d'éviter la construction de bâtiments s'intégrant mal avec l'environnement bâti relativement homogène du centre bourg.

L'alinéa traitant spécifiquement des **ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif** est reformulé, par souci de clarté et pour coïncider avec les définitions ajoutées dans le lexique.

Enfin, concernant le couloir de nuisances sonores, le règlement d'origine ne citait que la RD 438. Or, dans l'arrêté préfectoral de décembre 2011, qui a remplacé celui d'avril 2003, la RD 313 est aussi classée route bruyante (*lire à cet effet le chapitre VIII*).

A l'article 3, les dispositions relatives aux accès sont précisées :

- ✓ « *Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En l'existence de plusieurs voies bordant le projet, l'accès sur la voie de moindre importance doit être privilégié* » est remplacé par « *lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation* »
- ✓ « *Aucun accès n'est autorisé sur la RD 438, hors ronds-points* » est remplacé par : « *Tout nouvel accès direct privatif sur la Route Départementale n°438 est interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées* »

De plus, afin de garantir une meilleure visibilité à l'usager des accès et des voies publiques, le nouveau règlement prévoit une **implantation des portails en retrait d'au moins 5 mètres** depuis la limite d'emprise de la voie publique. Ce recul permet notamment de créer une aire de stationnement temporaire, qui, outre le fait de permettre à deux voitures de stationner sans déborder sur le domaine public, peut être utilisée comme aire de croisement, notamment sur les voies étroites de la commune. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa en raison de la volonté de préserver le front bâti existant (ou à créer).

A l'article 4, il était prévu que, « *dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments devra[it] faire l'objet d'un traitement particulier* »

Or, depuis le 1^{er} octobre 2007, la définition du lotissement est modifiée. En effet, en application de l'Article L442-1 : « *constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ».

Dès lors, tout détachement d'un terrain en vue de bâtir constitue un lotissement.

Dans ce contexte, il est désormais préférable de parler dans le règlement d' « opération d'aménagement d'ensemble » et de définir le terme, plutôt que de parler de « lotissement ».

Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, la municipalité s'est prononcée en faveur d'une **gestion plus économe de l'eau potable**. A cet effet, elle conseille au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

A l'article 6, dans la seule zone UA, le recul minimum imposé aux constructions par rapport à la limite d'emprise de la RD 438 était de **30 mètres**. Afin de favoriser la densification et, donc, une gestion plus économe de l'espace, cette distance minimale est abaissée à **15 mètres**, ce qui doit toutefois permettre de maintenir une zone « tampon » suffisante entre les futures habitations et la RD 438. Cette zone « tampon », qui sera paysagée, permettra d'intégrer les futures constructions et de les protéger contre les nuisances sonores.

Les dispositions relatives aux autres voies sont ensuite simplifiées : seuls deux cas de figure sont désormais retenus :

- ✓ *Le projet ne se situe pas le long d'une portion de voie repérée au plan de zonage au titre de la possibilité d'alignement : dans ce cas, à l'exception des annexes et extensions, les constructions seront implantées selon un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la voie.*
- ✓ *Le projet se situe le long d'une portion de voie repérée au plan de zonage au titre de la possibilité d'alignement : dans ce cas, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum depuis la limite d'emprise de la voie.*

Ainsi, les différenciations effectuées en fonction des voies (RD 313, RD 438, Chemin Vautier, ...) sont supprimées, permettant par là même de renforcer les objectifs de densification (les reculs de 10 mètres minimum sont en particulier supprimés).

Le règlement prévoit des dérogations pour :

- ✓ les annexes ;
- ✓ les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ les extensions de constructions existantes légalement édifiées ne respectant pas la règle, sous réserve de la non aggravation de la règle ;
- ✓ la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

Pour le secteur UAa, les règles de prospect ne sont pas modifiées. Les mêmes dérogations sont prévues que pour la zone UA (hormis les annexes).

A l'article 7, dans la zone UA, l'implantation en limite séparative était subordonnée à l'existence d'une construction implantée elle-même en limite séparative sur la parcelle mitoyenne. La hauteur du pignon ne devait alors pas être supérieure à celle du pignon mitoyen existant.

Les élus ont souhaité assouplir l'implantation en limite séparative, toujours dans un objectif de favoriser la densification, sans toutefois risquer de générer des troubles de jouissance et de voisinage. Les règles suivantes ont donc été retenues :

« Toute construction nouvelle dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 6 mètres pourra s'implanter :

- ✓ *soit en limite séparative;*
- ✓ *soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$). »*

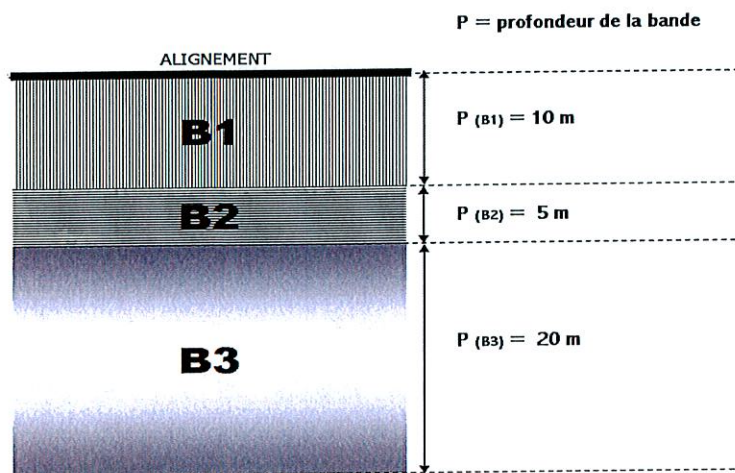
Par contre, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres, l'implantation en retrait demeure la règle, en reprenant l'énoncé des dispositions de l'Article R111-18 du Code de l'Urbanisme qui s'applique en l'absence de PLU :

« La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

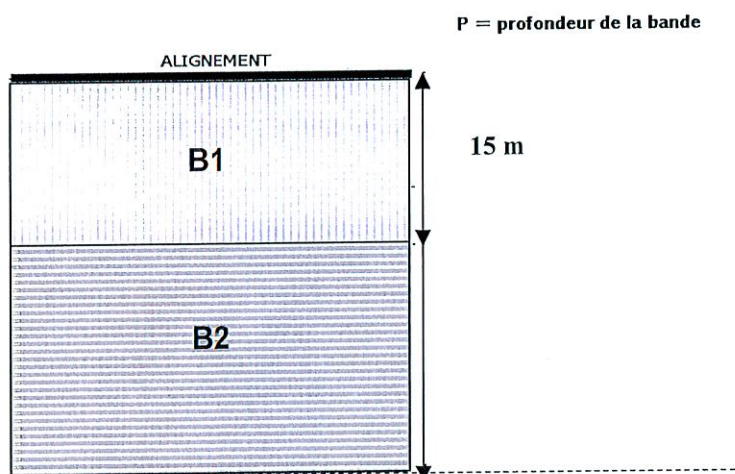
Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour leur part, s'implanter en limite séparative ou en retrait avec le recul sus défini.

Dans le secteur UAa, les règles sont aussi notablement simplifiées : en effet, elles étaient conçues en fonction de trois niveaux de profondeur sur la parcelle : les niveaux B1 et B2 sont fusionnés (15 mètres).

Profondeurs B1, B2 et B3 avant modification :



Profondeurs B1 et B2 après modification



Lorsque le projet se situe le long d'une voie ou portion de voie où **l'alignement est obligatoire** et dans la nouvelle bande B1 de 15 mètres, il doit respecter une implantation en **ordre continu**. Au-delà de la nouvelle bande B1, ce sont les règles de la zone UA qui s'appliquent.

Lorsque le projet se situe le long d'une voie ou portion de voie où l'alignement est possible/conseillé, et dans la nouvelle bande B1 de 15 mètres, il peut s'implanter en **ordre continu ou semi-continu**, c'est-à-dire en limite séparative d'un côté et en retrait de l'autre. Dans le cas contraire, il doit accuser le retrait prévu dans la zone UA. Au-delà de cette nouvelle bande B1, les règles applicables sont celles de l'ensemble de la zone UA telles que précisées précédemment.

A l'article 10, les références aux **niveaux de constructions** sont supprimées.

L'expression de la hauteur en niveaux a révélé pour l'instruction un certain nombre d'inconvénients. En effet, elle est difficilement contrôlable dans la mesure où les planchers ne figurent pas nécessairement dans la demande de permis de construire. D'autre part et surtout, son application est parfois incertaine dans la mesure où les hauteurs des niveaux à l'intérieur du bâtiment peuvent varier et que la règle d'urbanisme ne peut régir l'aménagement intérieur des constructions. Par conséquent, la seule façon d'éviter de trop grands écarts est de fixer une hauteur maximale en mètres. C'est ce qu'a choisi de faire la commune de Bourgheroulde-Infreville.

La hauteur maximale d'une construction est définie dans le lexique : elle est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet.

Cette **hauteur maximale** est fixée à **10 m 50**, sauf :

- ✓ pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif (12 mètres maximum) ;
- ✓ dans le secteur UAa, dans la nouvelle bande B1 de 15 mètres de profondeur (hauteur maximale de 12 mètres également), ce qui permet de respecter la morphologie du front bâti traditionnel existant.

Les limitations de hauteur dans les anciennes bandes B2 et B3, respectivement à 6 mètres et 3 mètres, sont supprimées.

Ces nouvelles dispositions permettent de faciliter notablement la compréhension du pétitionnaire et l'instruction et encourage en outre la densification du centre urbain, ce qui s'inscrit parfaitement dans les objectifs poursuivis par le Grenelle de l'environnement.

A l'article 11, dans le chapitre consacré à « **l'aspect général** », il est ajouté l'interdiction de « *toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits* », parce qu'elles ne sont pas, par définition, représentatives de l'architecture locale et contribueraient à en brouiller la lisibilité. Concernant les couleurs, « *le blanc ainsi que les teintes criardes et primaires sont interdites* ». Le projet de modification vise, d'une part, à interdire également le noir, qui s'inscrit très difficilement dans la palette de couleurs des façades des constructions locales et, d'autre part, définit la notion de « couleurs primaires » : il s'agit du bleu, du jaune et du rouge.

La mention « *les garages en sous-sol sont déconseillés* » est supprimée. D'une part, il s'agit d'une recommandation, donc pas d'une mesure réglementaire : elle n'a donc pas à figurer, à ce titre et en toute rigueur, dans le règlement. D'autre part, cette recommandation relève d'une considération d'ordre constructive et non urbanistique.

Concernant les types de toitures, un certain nombre de restrictions avaient été prévues par le PLU de 2007, en particulier sur les **toitures terrasses**. Or, ces dernières se démocratisent et se généralisent de plus en plus, d'autant qu'elles sont souvent associées à des modes et procédés de construction visant à réaliser des économies d'énergie. Les élus se montrent en outre ouverts à la diversité architecturale. Dans ces conditions, « **tout type de toiture est autorisé** ». Une seule restriction de pente est maintenue dans le cas de toitures présentant au moins deux versants : ceux-ci doivent être inclinés **d'au moins 35°**, « à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site » (cette dérogation était déjà prévue dans le règlement d'origine).

Par ailleurs, le règlement du PLU de 2007 listait de manière exhaustive les **matériaux autorisés sur les toitures**, tout en prévoyant des dérogations... Il apparaît dès lors plus

opportun, plus clair et plus équitable de lister les matériaux interdits : ceux retenus par la municipalité sont, soit d'une esthétique et/ou d'une qualité médiocre, soit en rupture avec les matériaux traditionnellement employés dans la région. Il s'agit de : **la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux**. Il est toutefois toléré que les deux derniers matériaux sus listés soient utilisés sur les annexes.

L'article L 123-1-5 alinéa 7 et l'article R 123-9 alinéa 11 donnent la possibilité de définir des prescriptions de nature à assurer la **protection ou la requalification des éléments patrimoniaux**. L'identification de ces éléments à la pièce n°3d du dossier de PLU entraîne, déjà, par nature, des conséquences juridiques: l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.

Afin d'assurer la mise en valeur de son patrimoine bâti et encadrer son évolution, les élus ont souhaité ajouter les dispositions suivantes :

« Dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme: Ces éléments et ensembles bâtis figurent dans la pièce 3D du PLU. »

« Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. »

La **nature des clôtures** avait été réglementée dans le PLU de 2007 afin d'éviter de fermer le paysage de manière agressive (murs de hauteur importante qui pourraient nuire au voisinage) mais également pour assurer une intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement naturel et bâti.

Les élus ont souhaité clarifier l'une des règles prévues par le règlement de 2007 : ainsi, la disposition suivante : *« en cas de clôture minérale totale ou partielle, l'aspect général présentera une unité de traitement avec la construction principale (matériau, enduit, couleur...) »* est remplacée par : *« tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus »*

En outre, pour des raisons d'esthétique, les **haies synthétiques sont interdites**. Il est en effet préférable de favoriser la plantation de haies d'essences régionales.

A l'article 12, la superficie à prendre en compte pour le **stationnement d'un véhicule** était fixée à 25 m², accès compris. Or, une place de stationnement standard respecte les dimensions suivantes : 5m00 x 2m50=12,50m², ce qui est suffisant pour stationner un véhicule léger. La disposition est donc remplacée par : *« la superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de **12,50 m²**, accès compris »*.

En outre, pour chaque logement, il est imposé par le règlement du PLU un nombre minimum de places de stationnement, distinct selon que le terrain se situe au Nord ou au Sud de la RD 438, sans doute pour des considérations liées à la densité du bâti et à l'offre de stationnement déjà existante en centre bourg. Néanmoins, 3 places de stationnement imposées par logement au Sud de la RD 438 paraissent excessives. Par souci d'équité, et, toujours, dans un objectif de simplification, il n'est imposé que **2,5 places par logement**, quelle que soit la situation du terrain dans la zone UA (hors secteur UAa, où une seule place par logement est imposée).

Article 13 : Dans le PLU réalisé en 2007, les élus avaient souhaité avoir recours aux dispositions de l'article L 123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». La pièce n°3c identifie les éléments de paysage recensés. Il s'agit de haies bocagères d'essences locales, d'alignements, d'arbres remarquables, de pré vergers, de mares ...

Un tel recensement implique que, pour tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit faire une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser, ou l'assortir de prescriptions.

Ainsi, il est rappelé que :

- ✓ « La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- ✓ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées. »

Zone UZ :

Toutes les références au secteur UZa sont supprimées, ce-dernier ayant été lui-même supprimé du règlement graphique (*relire à cet effet la page 16*).

Les modifications opérées, déjà justifiées pour la zone UA, ne seront pas exposées de nouveau, les motifs étant les mêmes.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes étaient autorisées à l'article 2 de la zone UZ, *« sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment de gardiennage intégré au bâtiment principal, nécessaire à l'activité et dont la superficie ne pourra excéder 1/3 du bâtiment principal, avec un maximum de 100 m² de SHON. »*

Or, la zone UZ est clairement **réservée aux activités économiques**. Cette « porte ouverte » à la mixité n'est pas forcément souhaitable, ni pour les entreprises, ni pour les habitants de ces maisons. Les élus ont souhaité supprimer cette possibilité.

A l'article 3, la règle suivante est ajoutée :

« Il peut être autorisé la création d'accès privés sur la RD 438, y compris en dehors de la zone agglomérée, pour les seules constructions à destination de commerce implantées sur des terrains d'une superficie d'au moins 1000 m², sous réserve que ces accès ne présentent pas un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès. »

Le but est de permettre, notamment, la création d'un accès direct au nouveau supermarché depuis la RD 438. En effet, actuellement, l'accès unique s'effectue par le Chemin Vautier ; or, ce dernier n'est pas calibré pour recevoir une circulation trop soutenue. De plus, la « vitrine commerciale » de l'établissement est située sur la RD 438 et, pour des questions évidentes d'accessibilité et d'attractivité, il est souhaitable qu'un deuxième accès puisse être réalisé sur la RD 438. La règle est suffisamment encadrée pour éviter un risque d'insécurité routière, notamment par une multiplication de tels accès sur la RD 438, classée à grande circulation.

Article 6 : les règles de prospect étaient fixées en fonction :

- ✓ de la nature de la construction (habitation/autre destination) ;
- ✓ du type de voie (RD, Chemin Vautier ou autres voies).

Les habitations n'étant désormais plus autorisées dans la zone UZ, la distinction sur le premier critère ne s'avère plus nécessaire.

Dès lors, il est possible de simplifier la rédaction de la manière suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum :

- ✓ de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD 438, 313, 80 et du Chemin Vautier ;
- ✓ de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer. »

A l'article 7, il était imposé aux constructions un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriétés.

Dans le projet de modification, l'implantation en limite séparative est aussi autorisée:
« Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à trois mètres ($d \geq 3m$) »

A l'article 10, la hauteur maximale fixée n'est pas modifiée (10 m 50), sauf pour les équipements publics et d'intérêt collectif qui, comme en zone UA, pourront être édifiés jusqu'à 12 mètres de hauteur.

Les modifications apportées aux articles 11, 12 et 13 sont les mêmes qu'en zone UA.
A l'article 12, les logements n'étant plus autorisés, la mention imposant 3 places de stationnement par logement est naturellement supprimée.

Zone AU :

Pas de modifications autres que celles déjà justifiées pour la zone UA.

Zone AUa :

Aux articles 1 et 2 :

La zone AUa est une zone à vocation essentiellement résidentielle même si une diversification par des commerces, des services, de l'artisanat, des équipements, ... est permise, voire encouragée.

Les **entrepôts** sont définis comme des « *bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale. Toutefois, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale.* » Le projet de modification propose donc d'interdire les entrepôts dans la zone AUa car ils sont difficilement compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, ce qui ne compromet pas, par ailleurs, la diversification de celle-ci par des activités. Ces dernières doivent cependant demeurer compatibles avec le voisinage d'habitat. Les « grands » bâtiments à usage de commerce, d'industrie, d'artisanat, ... doivent, en toute logique, s'implanter dans les zones d'activités prévues à cet effet (zones UZ et AUz). Dans ce contexte, la surface de plancher des bâtiments à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services, ne doit pas dépasser 200 m² (300 m² avant la présente modification du PLU)

A l'article 3, la disposition réglementaire suivante est ajoutée: « *Tout nouvel accès direct privatif sur la Route Départementale n°438 est interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.* »

Cette règle, édictée pour préserver la sécurité routière, découle de prescriptions du Conseil Général, gestionnaire de ces voies qui :

- ✓ exclut la création d'accès directs sur les routes départementales de 1^{ère} catégorie, dans les sections situées hors agglomération ;
- ✓ examine au cas par cas les projets de création d'accès directs sur les routes départementales de 2^{nde} catégorie, dans les sections situées hors agglomération.

Aux articles 6 et 7, les règles de prospects édictées ont vocation à organiser une densification très légèrement plus faible que dans le centre bourg, dans le respect des caractéristiques morphologiques du tissu bâti environnant. Les zones AUa sont des nouveaux quartiers périphériques, actuellement vierges de constructions, qui ont vocation à proposer une offre résidentielle distincte du centre bourg ancien.

Les règles de l'article 6 reprennent celles de la zone UA. Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies n'est possible que pour les annexes, dans certains cas de figure :

- ✓ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **15 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 438 (cette distance est abaissée à 10 mètres minimum pour les annexes) ;
- ✓ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies actuelles existantes ou projetées (les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait).

A noter que, dans le règlement du PLU de 2007, aucune disposition réglementaire particulière n'était prévue par rapport à la RD 438 puisque les zones AUa ne jouxtaient pas cette voie.

A l'article 7, la prescription retenue est le retrait des constructions par rapport à la limite séparative de propriété selon la règle générale « $d \geq h/2 \geq 3m$ ». L'implantation en limite séparative n'est prévue que pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres. La possibilité d'implantation en limite séparative subordonnée à l'existence – ou pas – d'une baie est supprimée. Il convient de rappeler que le Code civil prévoit déjà un certain nombre de dispositions dans ses articles 676 à 679 relatifs aux ouvertures dans les murs (jours et fenêtres) ainsi qu'aux vues ; elles sont inspirées par le souci de concilier la possibilité de chacun de recevoir lumière et soleil et le droit du voisin à l'intimité.

A l'article 10, les règles de hauteur sont communes aux dispositions générales de la zone UA (10m50 maximum dans le cas général et 12 mètres pour les seules bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif).

Les modifications apportées à l'article 11 sont les mêmes que pour la zone UA.

Article 12 :

Dans le règlement de 2007, il était imposé :

- ✓ « pour tout logement créé, 1 place de stationnement ;
- ✓ pour toute opération d'ensemble, une place supplémentaire par logement créé, à réaliser dans les espaces communs ; les places seront réparties et conçues dans une optique de composition d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement souhaitées par la commune (voir pièce n°1B). »

Or, l'Article L123-1-13 du Code de l'urbanisme dispose qu'« il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. »

Ainsi, les deux alinéas précédents sont remplacés par les énoncés suivants :

- ✓ « Pour tout logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat créé, il est exigé 1 place de stationnement » (application de l'article ci-dessus restitué)
- ✓ « pour tout autre logement créé, il est exigé 2,5 places de stationnement. » (même règle que celle qui a été unifiée en zone UA).

La disposition portant sur les « opérations d'ensemble » s'est vite révélée inadaptée, d'une part parce qu'elle ne définissait pas « opération d'ensemble » et, en particulier, le nombre de lots à bâtir à partir duquel la règle devait s'appliquer, d'autre part parce qu'elle ne permettait pas d'atteindre le niveau d'offre de stationnement garanti par les règles imposées en zone UA... (2 places maximum par application des deux alinéas).

La règle est donc remplacée par l'énoncé suivant : « Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble entraînant la réalisation d'au moins dix lots à bâtir, au moins 1/3 des places de stationnement imposées devront être réalisées en dehors des lots privatifs (autrement dit, notamment, sur les espaces communs accompagnant la voie de desserte interne). »

Article 13 :

« Toute opération d'ensemble comprendra un espace de détente et de proximité, d'un seul tenant, distinct des espaces communs, et représentant au moins 10 % de la superficie lotie ». Le seuil de l'opération d'aménagement d'ensemble à partir duquel s'applique la règle est fixé à **10 lots à bâtir**, comme pour les règles relatives au stationnement.

Zone AUh :

La zone AUh est une **création de cette modification du PLU**, qui résulte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du quartier de la Jurée, juxtaposée à la (désormais) zone Nh de la Rue du Neubourg, en amont du quartier du bas Boscherville. Il s'agit actuellement d'une zone vierge, entièrement à aménager et à urbaniser. Dans ces conditions, ses **dispositions réglementaires sont « calées » sur celles de la zone AUa**, précédemment décrite. Toutefois, la zone AUh est délimitée en continuité de la zone Nh et le souci de l'équipe municipale est d'assurer une cohésion, une harmonie entre les espaces bâtis et d'intégrer au mieux les nouveaux quartiers avec les espaces urbanisés contigus. Pour cette raison, ce sont **les règles de densité propres à la zone Nh qui sont portées aux articles 6, 7, 9 10 et 13 du règlement de la zone AUh.**

Zone AUz :

Comme pour la zone UZ, les habitations ne sont désormais plus autorisées.

A l'article 3, comme, de manière générale, dans les autres zones (excepté la zone UZ), pour des motifs de sécurité routière, il est rappelé que « tout nouvel accès direct privatif sur la Route Départementale n°438 est interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées. » Cette disposition vient remplacer la mention « aucun accès n'est autorisé sur la RD 438, hors ronds-points », jugée trop imprécise.

De plus, les élus ont souhaité ajouter la règle suivante :

« Les portails, lorsqu'ils existent, seront implantés en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, de manière à éviter le stationnement, même temporaire, de véhicules poids lourds sur la voie publique ».

Aux articles 6 et 7, les règles de prospectus retenues sont les mêmes que pour la zone UZ, par souci de cohérence.

Les autres modifications apportées (articles 10, 11, 12 et 13) sont les mêmes que celles de la zone UZ.

Zone A :

En application de l'Article R123-7 du Code de l'Urbanisme, « peuvent seules être autorisées en zone A :

- ✓ *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- ✓ *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

Dès lors, il est normal que, à l'article 1, tout soit interdit, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2.

A l'article 2, le règlement s'attache juste à préciser ce qu'il faut entendre par « *constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ». Ainsi, les constructions d'habitations, leurs extensions et annexes, peuvent être autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole. Cependant, l'expérience a montré que cette possibilité ouvrait la voie à certaines dérogations illicites (comme, par exemple, la construction d'habitations pour le fils d'un exploitant agricole qui ne travaillerait pas dans le corps de ferme, ou la construction d'une habitation pour un ouvrier agricole dont la présence permanente sur le site ne serait pas nécessaire ...). Pour contrecarrer ces abus, les élus souhaitent profiter de la modification du PLU pour assortir l'autorisation de ces habitations à des conditions supplémentaires : « *justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et ne pas constituer un mitage de [la] zone. Un seul logement de fonction par siège d'exploitation sera autorisé.* »

Sont également autorisées dans la zone A :

- ✓ « *Les constructions, installations et aménagements liés à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits issus de l'exploitation agricole ;*
- ✓ *L'aménagement, l'extension, la réhabilitation, la transformation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles existantes, liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, ferme d'auberge, camping à la ferme, ...)* », en application d'une jurisprudence abondante en la matière.

A l'article 3, il est stipulé que « *hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur les RD 313, RD 80, RD 88 et RD 38. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées* », en application des prescriptions du Conseil Général, déjà développées précédemment.

Aux articles 6 et 7, les règles de prospects demeurent globalement inchangées. Des dérogations sont prévues, comme dans toutes les autres zones du PLU, pour :

- ✓ Les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ L'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...), dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, sous réserve de la non aggravation de la règle ;
- ✓ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

A l'article 10, il s'agit simplement de reformulations des énoncés actuels.

Les modifications apportées aux articles 11, 12 et 13 sont communes aux autres zones du PLU.

Zone N :

En zone N, à l'article 2, sont notamment autorisés « *la reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation, et la réhabilitation, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone.* » A cette liste, les élus ont souhaité ajouter la « rénovation » et la « restauration ». Ces deux termes sont définis dans le lexique de la manière suivante :

Restauration : elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

Rénovation : elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

Pour le reste, les modifications sont, soit des reformulations plus précises de règles déjà existantes, soit des ajouts de règles, identiques à celles déjà ajoutées dans les autres zones du PLU.

A l'article 6, les règles sont les mêmes que celles de la zone A.

A l'article 7, deux règles différentes sont édictées :

- ✓ l'une pour l'ensemble des constructions à l'exception des annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m par rapport au terrain naturel ;
- ✓ l'autre pour les seules annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m par rapport au terrain naturel (bûcher, charreterie, abri de jardin...).

$h > 3 \text{ m} \Rightarrow d \geq h/2 \geq 5 \text{ m}$

$h \leq 3 \text{ m} \Rightarrow$ implantation en limite séparative ou $d \geq h/2$

A l'article 13, les élus ont souhaité ajouter la règle suivante qui doit être garante du maintien du caractère naturel de la zone en empêchant des imperméabilisations trop importantes :

« **Au moins 30 %** de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets). »

Une règle analogue figure déjà dans les secteurs Nf et Nh.

Secteur Nb :

Aucune prescription particulière ne figurait aux articles 6 et 7. Or, conformément à l'avant dernier alinéa de l'Article R123-9 du Code de l'urbanisme, *« les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »* Autrement dit, quoiqu'il arrive, les articles 6 et 7 du règlement du PLU doivent être renseignés.

Les élus choisissent donc de reporter aux articles 6 et 7 les mêmes règles que celles édictées dans la zone N.

En outre, le 14^{ème} alinéa de l'Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dispose que *« dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées 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. »* C'est précisément le cas des secteurs Nb, Nf, Nd et Nh du règlement graphique. *« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

Or, les articles 9 et 10 du règlement du secteur Nb n'étaient pas renseignés. La modification est l'occasion de remédier à cette « lacune ». Comme pour les articles 6 et 7, les règles retenues sont les mêmes que celles de la zone N.

A l'article 11, les modifications effectuées sont les mêmes que pour les autres zones du PLU.

A l'article 12, il n'est plus exigé que 2,5 places par logement créé (au lieu de 3), par souci de cohérence et d'équité avec ce qui a été retenu dans les autres zones du Plu (y compris U et AU)

Secteur Nd

Le secteur Nd est circonscrit au terrain sur lequel est implantée la déchèterie. Les modifications apportées au règlement sont mineures, soit par le biais de reformulations, soit par le biais de corrections et adaptations déjà effectuées pour les autres zones du PLU.

Secteur Nf :

Les modifications, adaptations, reformulations et corrections effectuées sont les mêmes que pour la zone N.

Secteurs Nh et Nha :

A l'article 2, la surface de plancher maximale autorisée pour les constructions à usage hôtelier, commercial, artisanal, de bureau ou de services est abaissée à 200 m², au lieu de 300 m², par mimétisme et cohérence avec la modification effectuée dans la zone AUa.

A l'article 4, les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, qui figurent dans les zones U et AU, sont ajoutées.

Aux articles 6 et 7, les règles de prospects sont les mêmes qu'en zones N, Nb ou Nf, sauf pour le secteur Nh où le retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de propriété est diminué à 3 mètres.

A l'article 10, les règles de hauteur sont les mêmes que dans les autres zones N.

Les modifications ou reformulations effectuées aux articles 11, 12 et 13 sont les mêmes que dans les autres zones N.

Secteur Nz :

Comme pour la zone UZ, les habitations autorisées à l'article 2 sont supprimées.

A l'article 3, la disposition imposant un retrait du portail de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie est supprimée et remplacée par la règle commune aux autres zones (retrait de 5 mètres minimum).

Pour le reste, les modifications apportées sont mineures et déjà explicitées pour les autres zones.

A l'article 13, enfin, *« au moins 25 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets). »*, dans le but d'assurer un paysagement minimal de la zone et d'éviter une trop forte artificialisation.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES REGLES DE DENSITE

Nom de la zone / Article du PLU	UAa	UA	AUa	UZ/AUz	A	N/Nb/Nf/Nha	Nh/AUh	Nz
Article 5 Superficie des terrains	-	-	-	-	-	-	-	-
Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Soit à l'alignement obligatoire ou possible, soit en retrait d>5 m	RD 438 : d>15 m Autres voies : à l'alignement ou d>5 m selon possibilité ou pas d'alignement	RD 438 : d>15 m Autres voies : d>5 m	RD 438, 313, 80 et du Chemin Vautier : d>10 m Autres voies : d>5 m	RD 438 : d>30 m Autres voies : d>10 m	RD 438 : d>30 m Autres voies : d>10 m	d>10 m	d>10 m
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans la bande B1 : ordre continu ou semi-continu Au-delà de la bande B1 : h≥6m : d ≥ h/2 ≥ 3 m h<6m : en limite séparative ou d ≥ h/2	h≥6m : d ≥ h/2 ≥ 3 m h<6m : en limite séparative ou d ≥ h/2	h>3m : d ≥ h/2 ≥ 3 m h≤3m : en limite séparative ou d ≥ h/2	Limite séparative ou retrait d≥3 m	d ≥ h/2 ≥ 3 m	h>3m : d ≥ h/2 ≥ 5 m h≤3m : en limite séparative ou d ≥ h/2	h>3m : d ≥ h/2 ≥ 3 m h≤3m : en limite séparative ou d ≥ h/2	d ≥ h/2 ≥ 5 m
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	-	-	-	-	-	-	-	-
Article 9 Emprise au sol maximale	-	-	-	50% maxi	-	25% maxi	30% maxi	30% maxi
Article 10 Hauteur maximale	Dans la bande B1 : 12 maxi sauf Clos Saint-Marc (10m50 maxi) Au-delà de la bande B1 : 10m50 maxi	10m50 maxi Epic : 12m maxi	10m50 maxi Epic : 12m maxi	10m50 maxi Epic : 12m maxi	9 m maxi 12 m maxi (bâti agricole)	9 m maxi Epic : 12m maxi	9 m maxi Epic : 12m maxi	10 m maxi Epic : 12m maxi
Article 13 Espaces verts	-	-	10% mini	20% mini	20% mini	30% mini	25% mini	25% mini
Article 14 Coefficient d'Occupation des Sols	-	-	-	-	-	-	-	-

V. Objectif n°6 : Anticiper une reconversion des corps de ferme et/ou permettre l'évolution des anciens bâtiments qui ont perdu toute vocation agricole en zone A

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a inséré au sein du Code de l'urbanisme un nouvel article L 123-3-1. Il est issu d'un amendement déposé par des parlementaires craignant que l'encadrement plus restrictif de la constructibilité des zones agricoles depuis la loi SRU n'entraîne une désertification des espaces ruraux. Il permet la préservation, dans les zones A, des bâtiments qui ne s(er)ont plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole.

Toutefois, seuls les bâtiments agricoles disposant d'un « intérêt architectural ou patrimonial » désignés par le règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont concernés.

Lors de l'élaboration du PLU en 2007, cette possibilité n'avait pas été retenue. Or, depuis 2007, des corps de ferme situés en zone A ont cessé leur activité. Les bâtiments ne sont plus utilisés pour une quelconque activité agricole. Ils peuvent alors perdre de leur intérêt pour le propriétaire qui ne peut pas les mettre en valeur autrement qu'à travers l'agriculture. Ils risquent alors de s'abîmer, ce qui peut conduire, à terme, à un appauvrissement du patrimoine bâti communal.

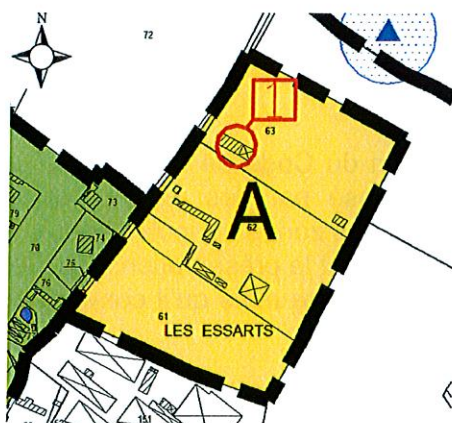
Néanmoins, le règlement de la zone A prévoyait dans son article 2 alinéa 5 que « *l'aménagement, la réhabilitation, la transformation et le changement de destination sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.* » Or, cette disposition est illégale au regard de la définition de la zone A qu'en faisait le Code de l'urbanisme dans son article R123-7, rédaction issue du décret du 9 juin 2004 applicable à la date d'approbation du PLU: « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A* ». Il convient de rappeler que, en vertu d'un principe général, le service instructeur est tenu de ne pas appliquer les dispositions entachées d'illégalité d'un règlement pour la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol. La rédaction actuelle du règlement du PLU doit donc être corrigée et, en tout état de cause, elle ne permet pas de résoudre la problématique de la reconversion des anciens bâtiments agricoles en zone A.

Pour permettre, accompagner et encadrer la reconversion d'un (ancien) corps de ferme, la municipalité a donc le choix entre :

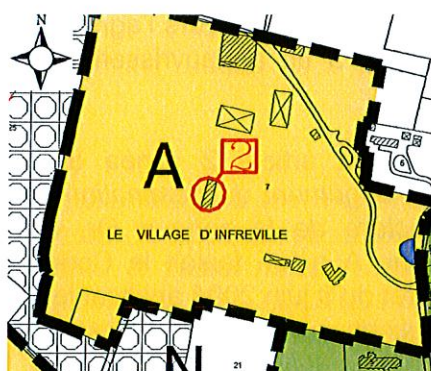
- Convertir la zone A en zone N où l'évolution des constructions existantes, leur extension mesurée et leur changement de destination sont autorisées. Toutefois, en application de l'Article L123-13 du Code de l'Urbanisme restitué page 5, la procédure de modification n'est pas adaptée dans ce cas de figure (c'est en fait une révision, pour le moins simplifiée, qu'il faudrait mener) ;
- Permettre la reconversion des seuls bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, en les recensant et en les identifiant sur le plan de zonage, et en prenant toutes les précautions réglementaires pour que le changement de destination ne compromette pas une activité agricole et ne génère pas de graves risques de nuisances (alinéa 3 de l'Article L123-13 du Code de l'Urbanisme)

Dans ce contexte, ont été sélectionnés **10 bâtiments représentatifs du bâti traditionnel haut normand**, en excluant ceux ne présentant aucune valeur au regard du patrimoine local.

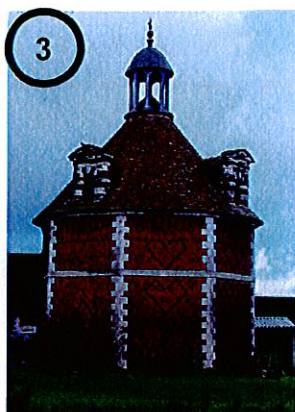
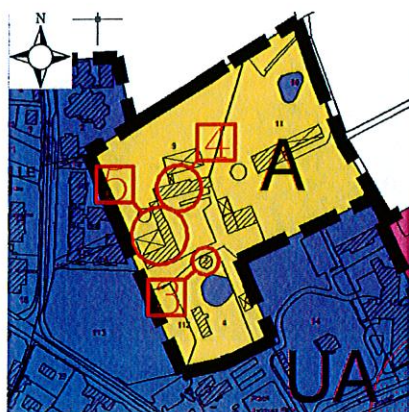
Bâtiment n°1 : ancien corps de ferme des Essarts (cessation d'activité en 2006)



Bâtiment n°2 : corps de ferme du village d'Infreville : bâtiment ayant perdu toute vocation agricole (des bâtiments modernes ont été édifiés à une cinquantaine de mètres au Nord) – Activité recentrée exclusivement sur la céréaliculture (projet de gîte rural avorté en 2008)

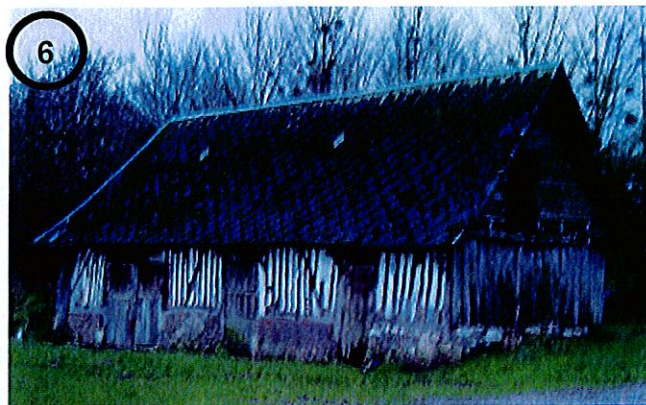
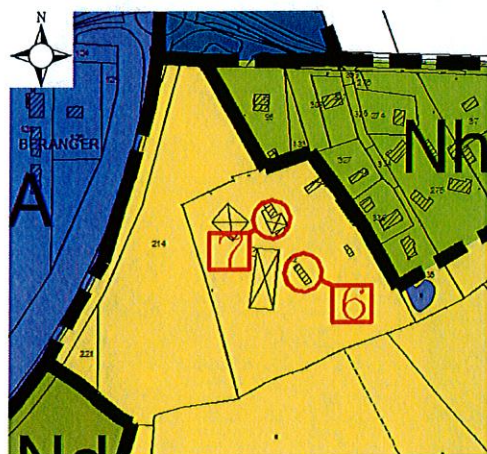


Bâtiments n°3, 4 et 5 : ancienne ferme seigneuriale du centre bourg : exploitant en fin d'activité – Corps de ferme enclavé à proximité d'équipement publics (collège, mairie, ...)

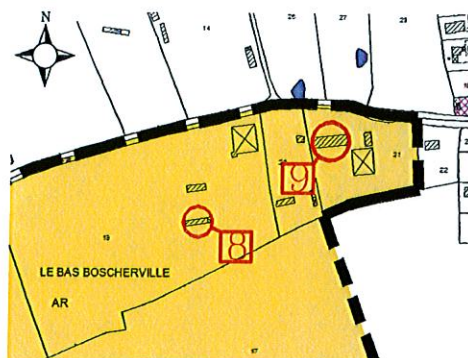


*

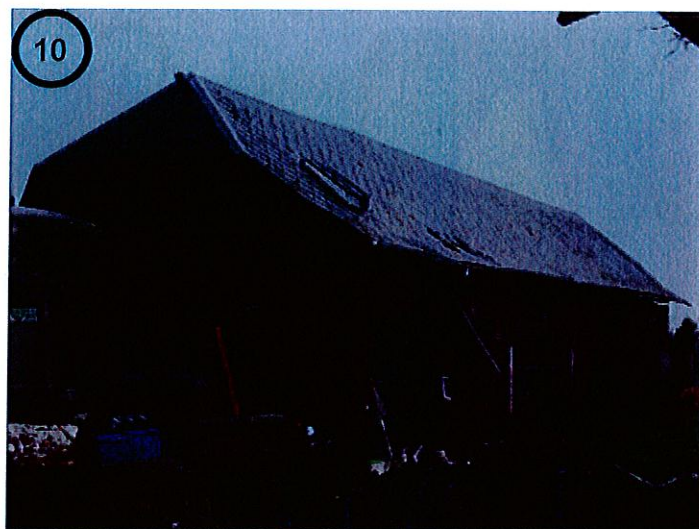
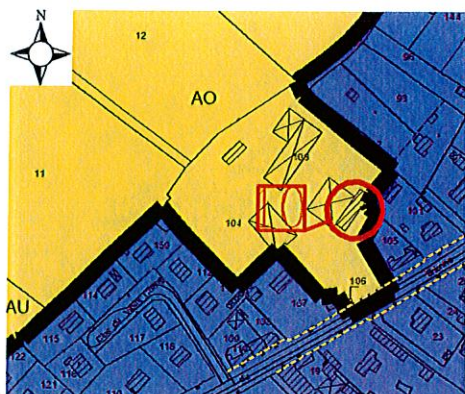
Bâtiments n°6 et 7 : ancien corps de ferme du Bosc-Béranger – cessation d'activité en 2010



Bâtiments n°8 et 9 : corps de ferme du Bas Boscherville : anciens bâtiments qui ont perdu leur vocation agricole (sur l'un d'entre eux, un permis de démolir a été déposé)



Bâtiment n°10 : corps de ferme de la Route de Brionne enclavé au sein d'espaces urbanisés à vocation résidentielle du bourg



A l'article 2 du règlement de la zone A, sont autorisés le changement de destination, l'extension et l'aménagement des bâtiments repérés ci-dessus, en faveur de l'habitat ou d'activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement sous réserve de :

- « ne pas nuire à une activité agricole existante ;
- respecter le principe de réciprocité ;
- conserver le caractère traditionnel du bâtiment ;
- ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment de plus de 25%. »

VI. Objectif n°7 : Préciser et ajuster la position de certains indices de cavités souterraines ainsi que leurs périmètres de sécurité

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme ; il y est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature.* »

La commune de Bourgtheroulde-Infreville, du fait de sa position sur le plateau crayeux du Roumois est particulièrement concernée par ce risque.

Afin de prendre en considération les sites sensibles identifiés par la DDTM et en réponse aux orientations du PADD, qui visent à se prémunir contre les risques existants, celui lié à la présence de cavités souterraines a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 alinéa b par des cercles rouges remplis de points, qui se superposent au zonage traditionnel : « *les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.* »

Pour rappel, le périmètre de risque, défini par les services de l'Etat, autour des présomptions de marnières avérées, est un cercle d'un rayon de **75 mètres**.

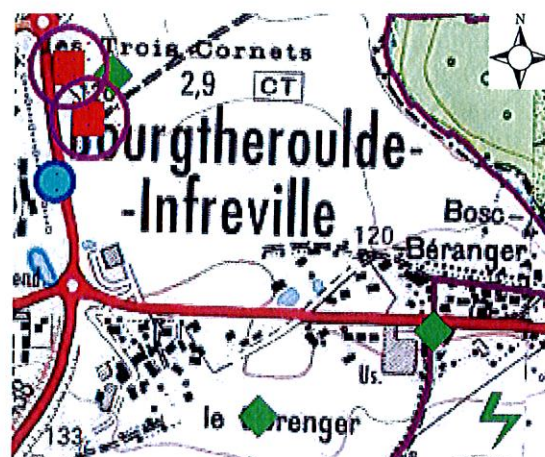
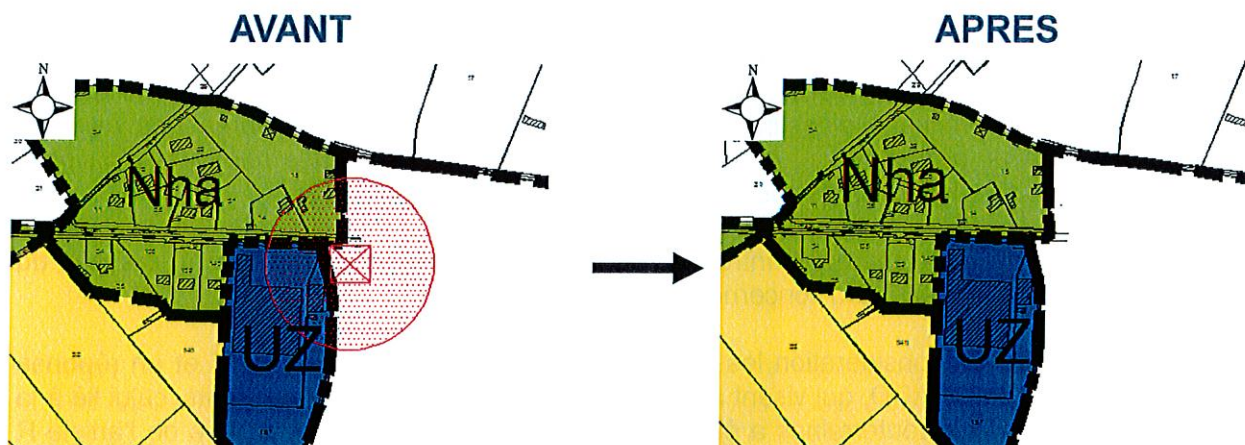
Le rayon de 75 mètres est issu d'une analyse statistique menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en 1997 qui a mis en évidence que 98% des cavités souterraines étudiées dans le secteur s'étendaient dans un rayon égal ou inférieur à 75 mètres autour des puits d'accès (sur Bourgtheroulde ou les communes limitrophes), en tenant compte de la zone de décompression.

Le même principe s'applique pour les indices d'origine karstique (bétoires), mais avec un rayon de sécurité moindre (35 mètres). La trame retenue correspond à des cercles bleus remplis de points.

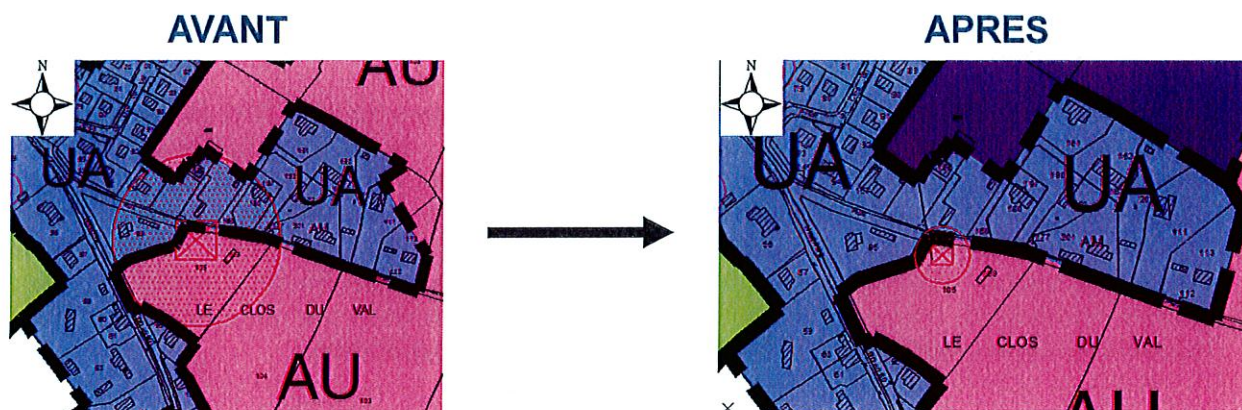
Le recensement effectué par le service Prévention des Risques de la DDTM se base sur un travail de recherche d'archives des 19ème et 20ème siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou la mémoire locale. Il n'est pas exhaustif : les connaissances en la matière demeurent, à ce jour, particulièrement lacunaires ; le recensement évolue donc régulièrement, au gré des découvertes. Ainsi donc, des indices recensés peuvent être supprimés, quand l'absence du risque a été attestée, d'autres peuvent être relocalisés avec plus de précision et, pour certains, enfin, suite à une étude réalisée par un organisme agréé, le périmètre de sécurité peut être redéfini avec davantage de précision.

Les modifications apportées se basent sur l'atlas des cavités souterraines de l'Eure en vigueur en octobre 2012 :

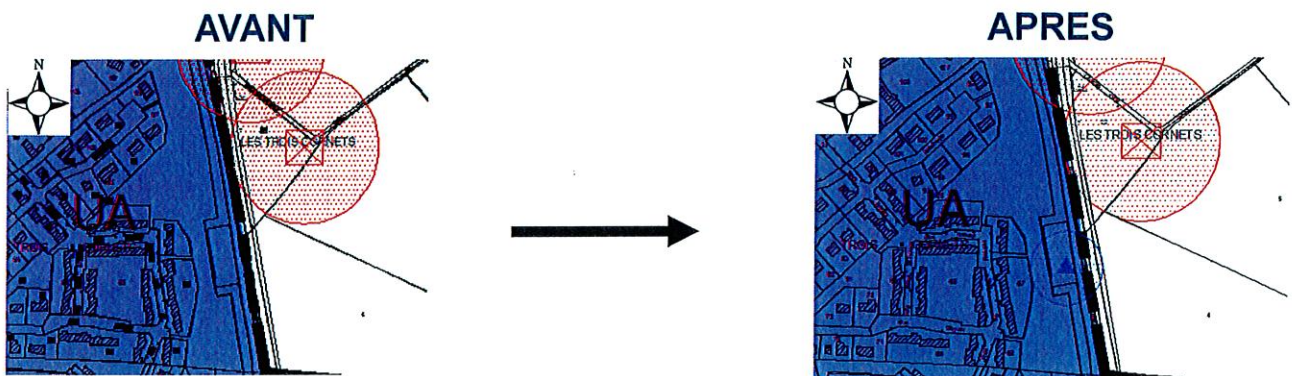
- Indice supprimé au lieu-dit « Les Fallus » : il s'agit désormais d'un indice d'origine indéterminée (losange vert sur l'atlas des cavités souterraines, sans périmètre de sécurité)



- Périmètre de sécurité précisé sur l'indice de la Rue de Bosnormand



- Indice de bétail ajouté au lieu-dit « les Trois Cornets »



VII. Objectif n°8 : Valider les périmètres modifiés de protection des monuments historiques (servitudes AC1)

L'Article L621-30 du Code du patrimoine dispose que :

« Les périmètres [réglementaires déterminés par une distance de 500 mètres du monument] peuvent être modifiés par l'autorité administrative, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent de l'environnement d'un monument historique, pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Lors de l'élaboration du PLU en 2007, il avait été proposé de modifier les deux périmètres de protection de l'Eglise d'Infreville et des bâtiments de l'ancienne ferme seigneuriale du centre bourg. Les deux cercles de 500 mètres couvraient en effet en partie le lotissement des Marnières. Or, d'une part, ce lotissement ne se situe pas en covisibilité franche et directe avec les deux monuments et, d'autre part, la nature du bâti (standard et pavillonnaire) ne justifie pas que soient édictées des mesures architecturales contraignantes lors de la modification d'une façade, le percement d'une toiture ou la construction d'une extension. Deux périmètres modifiés avaient alors été proposés, conjointement par la commune et l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres avaient été reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique. Or, aucune enquête publique permettant d'entériner les tracés des nouveaux périmètres n'avait été menée conjointement avec celle sur le PLU. La procédure de modification est donc l'occasion de remédier à cette « lacune ». En effet, en l'absence de cette enquête publique, d'une part le plan des servitudes est erroné, d'autre part, ce sont les périmètres réglementaires de 500 mètres qui continuent de s'appliquer.

Une note est rédigée par l'Architecte des Bâtiments de France détaillant le travail mené pour mettre en évidence les zones de covisibilité essentielles à la garantie de la bonne préservation des monuments historiques, zones qui coïncident avec les périmètres modifiés. (cf. note du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine)

Par ailleurs, le **château de la Mésangère et son parc**, situés sur la commune limitrophe de Bosguérard de Marcouville, sont **inscrits au titre des monuments historiques depuis fin 2008**. Le périmètre de protection « déborde » sur le territoire de Bourgtheroulde-Infreville. Il y a donc lieu de procéder à une **mise à jour du plan des servitudes**. C'est l'occasion de la présente procédure de modification.

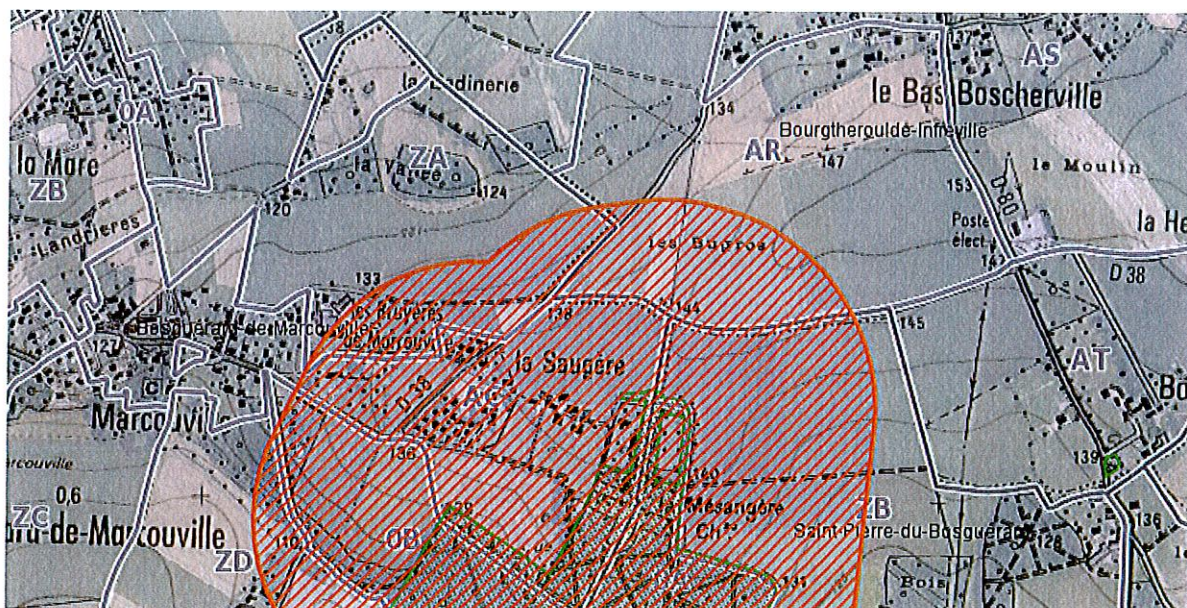


Figure 5 : Délimitation du périmètre de protection au titre des monuments historiques inscrits du Château de la Mésangère et de son parc (Commune de Bosguérard de Marcouville)

VIII. Objectif n°9 : Mettre à jour des annexes relatives à la prise en compte des nuisances sonores le long des infrastructures majeures de transports terrestres

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

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

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

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

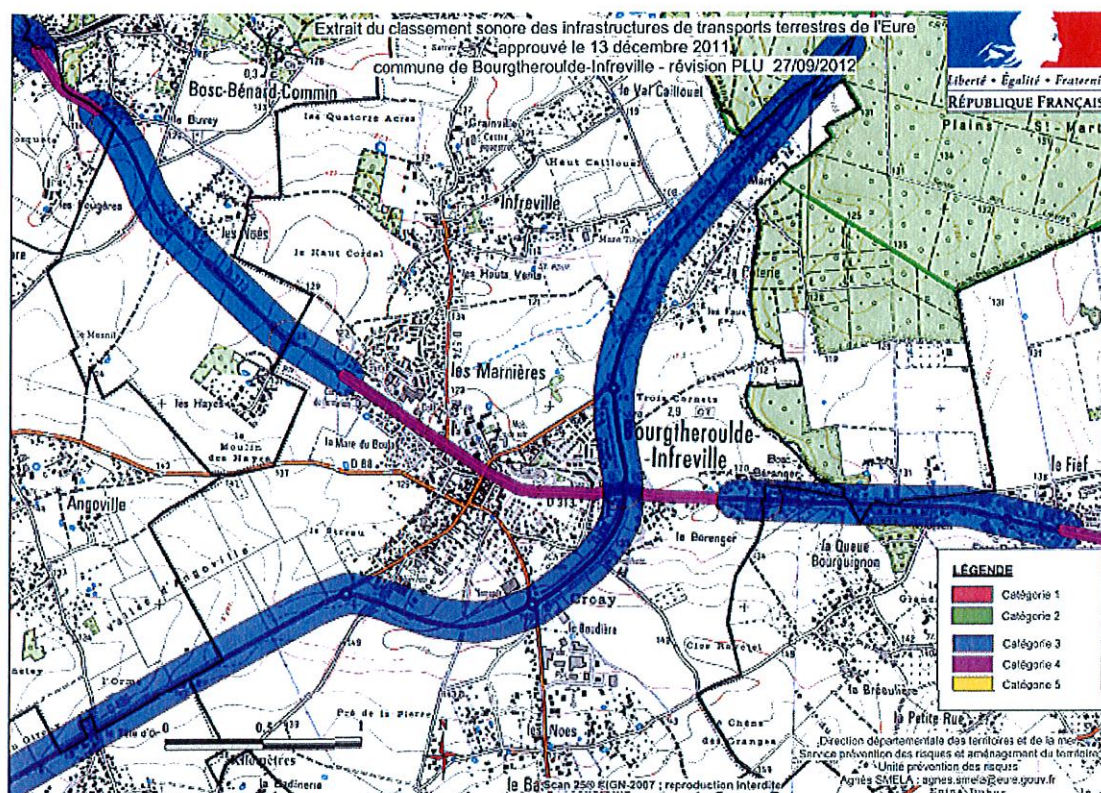


Figure 6 : Extrait du classement sonore des infrastructures majeures de transport terrestre – Commune de Bourgheroulde-Infreville – Arrêté préfectoral du 13 décembre 2011

La commune est concernée par la RD 438, classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, et par la RD 313 classée également en catégorie 3 hors agglomération et en catégorie 4 dans la zone agglomérée (entre les deux panneaux d'entrée et de sortie du bourg), ce qui correspond respectivement à des couloirs de nuisances sonores de 100 mètres et 30 mètres.

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

Le **Plan des périmètres de nuisances sonores** (pièce n°6-2) est modifié en fonction des nouvelles dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 et les **prescriptions d'isolation phonique le long des infrastructures majeures de transports terrestres** sont complétées (pièce n°6-1), notamment par une copie de cet arrêté.

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT:

La modification du PLU a des incidences globalement positives sur l'environnement :

- en regroupant les capacités d'accueil pour de l'habitat au sein de l'hyper bourg ou dans sa « banlieue » immédiate ;
- en encadrant les ouvertures à l'urbanisation par des orientations particulières d'aménagement faisant la part belle à la perméabilité urbaine et à l'accompagnement paysager ;
- en réduisant les surfaces prévues pour être urbanisées à moyen ou long terme (zones AU strictes) d'une vingtaine d'hectares environ, en les reclassant, soit en zone A, soit en zone N, permettant de gérer l'espace de manière plus économe et plus durable ;
- en ne portant atteinte à aucune mesure de protection environnementale (NATURA 2000, ZNIEFF, zone humide, ...) ;
- en améliorant la connaissance du risque d'effondrement par cavités souterraines ;
- en favorisant une mise en valeur du patrimoine bâti identitaire de la commune.

BILAN DE LA MODIFICATION:

Avant la modification du PLU :

Zones Urbaines et A Urbaniser		Superficie totale en hectare(s)	
UA	TOTAL	93,1 ha	116,3 ha
	dont UAa	3,5 ha	
UZ	TOTAL	23,2 ha	
	dont UZa	1,4 ha	
AUa		1,6 ha	56,5 ha
AUz		7,1 ha	
AU strict		47,8 ha	

Zones Agricoles	Superficie totale en hectare(s)	
A	443,2 ha	443,2 ha

Zones Naturelles		Superficie totale en hectare(s)	
N		463,5 ha	545,8 ha
Nag		121,8 ha	
Nb		12,9 ha	
Nd		1,3 ha	
Nf		3,4 ha	
Nh	TOTAL	62,7 ha	
	dont Nha	42,1 ha	
Nz		2 ha	

NOTA : Le bilan comptable reporté à la dernière page du rapport de présentation de 2007 est erroné : en effet, y figure encore la superficie du secteur Nag (du PLU arrêté), finalement supprimé dans le PLU approuvé.

Les superficies en rouge ont donc été corrigées pour permettre d'appréhender convenablement les modifications apportées et leurs impacts en terme de superficies.

Après la modification du PLU :

Zones Urbaines et A Urbaniser		Superficie totale en hectare(s)		Différence (Gain/perte)
UA	TOTAL	89,7 ha	120,8 ha	-3,4 ha
	dont UAa	6,1 ha		+2,6 ha
UZ	TOTAL	31,1 ha		+7,9 ha
	dont UZa	0 ha		-1,4 ha
AUa		8,4 ha	30,7 ha	+6,8 ha
AUh		2,2 ha		+2,2 ha
AUz		8,3 ha		+1,2 ha
AU strict		11,8 ha		-36 ha
TOTAL		151,5 ha		-20,1 ha

Zones Agricoles	Superficie totale en hectare(s)	Différence (Gain/perte)
A	458 ha	+14,8 ha

Zones Naturelles		Superficie totale en hectare(s)		Différence (Gain/perte)
N		473,2 ha	550,8 ha	+9,7 ha
Nb		12,9 ha		-
Nd		1,3 ha		-
Nf		3,4 ha		-
Nh	TOTAL	58 ha		-4,7 ha
	dont Nha	35,2 ha		-6,9 ha
Nz		2 ha		-
TOTAL		550,8 ha		+5 ha

L'ensemble des modifications apportées va donc dans le sens d'une gestion plus économe de l'espace qui s'inscrit dans un objectif de développement durable. Il n'y a pas de remise en cause de l'économie générale du PLU d'origine car les proportions des différents types de zones demeurent globalement respectées.

En outre, cette amorce de respatialisation des possibilités d'accueil en terme d'habitat et d'activité favorise un renforcement de la polarité et de l'attractivité de l'hyper bourg de Bourgheroulde-Infreville et répond ainsi aux orientations du futur SCOT du Pays du Roumois.

