

4. EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL AU REGARD DES BESOINS

4.1. Scénarii démographiques

La commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien possède déjà un document d'urbanisme, à savoir un Plan Local d'Urbanisme en régime **Plan d'Occupation des Sols depuis 1984**.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien a déjà été révisé deux fois. Une première révision est intervenue en **1991**, tandis que la dernière révision a été approuvée le **17 juillet 2001**.

10 ans après, faute d'un document désuet, inadapté aux considérations sociétales et environnementales actuelles, la commune ne pouvait plus structurer son territoire de façon justifiée et raisonnable. Le PLU semble donc être un outil pour **encadrer l'urbanisation** à Bosc-Guérard-Saint-Adrien en prenant en compte les **grands principes du développement durable**, applicables à l'échelle communale :

- ✓ Préservation des grands paysages et du caractère rural de la commune ;
- ✓ Préservation des ressources naturelles ;
- ✓ Prise en compte des risques naturels ;
- ✓ Préservation du patrimoine bâti ;
- ✓ Diversité des fonctions urbaines (services administratifs, équipements, habitations) et économiques (agriculture, PME) ;
- ✓ Mixité sociale ;
- ✓ Renforcement de la centralité du bourg historique et aggloméré ;
- ✓ Sécurisation des cheminements piétonniers.

Grâce aux éléments du diagnostic, à l'estimation, par la mairie et par les données INSEE, de la population et du nombre de logements, et en fonction des objectifs communaux, il est possible de réaliser des projections démographiques afin d'estimer, le besoin en logements d'ici 2022, issue du PLU.

Le Conseil Municipal souhaite faire de ce PLU la **feuille de route** indispensable à son développement dans les prochaines années. La commune souhaite établir son projet

d'urbanisme à un horizon temporel de **10 ans** afin de lisser les phénomènes extérieurs conjoncturels (rétention foncière, pression foncière...).

En effet, le territoire connaît à la fois une **pression foncière** de fait de sa localisation à proximité de la CREA et du pôle rouennais, et est partiellement soumise à un phénomène de **rétention foncière**, limitant les perspectives d'urbanisation.

Dès les années soixante, la commune entame son développement et va connaître des décennies fastes, durant lesquelles elle a attiré de nouvelles populations sur son territoire. L'urbanisation se développe entre l'église et la mairie. Les **fonctions urbaines** ont été **reconsidérées**, la commune s'est **équipée**, donnant au centre du village sa notion de **bourg**. Ainsi, la commune a su se développer et s'adapter à l'arrivée de nouveaux habitants :

- l'**école maternelle** a été construite au début des années 1990, l'**école primaire** a été réalisée en 2001 et comprend 4 classes, avec **bibliothèque**, **salle informatique** et locaux techniques ;
- l'agrandissement de la **garderie – centre aéré** ;
- la voirie principale du bourg (R.D.3) a été entièrement requalifiée afin de créer une **traversée de village** de qualité (plantations, maîtrise des eaux de ruissellement), sécurisée (création d'aménagements spécifiques de type rond-point) et partagée (sentes piétonnes protégées par des haies) ;
- l'aménagement de zones de **stationnement** à proximité des écoles, de la mairie et de l'église ;
- l'acquisition de **terrains** en centre-bourg en vue d'envisager le développement d'espaces de vie sur la commune (terrains d'un hectare près de la mairie dédié en partie à la réalisation d'une halle de sport et 1,5 hectare près de l'église pour le développement potentiel de commerces et l'aménagement d'un parc de stationnement) ;
- la rénovation de l'église et agrandissement du **cimetière** ;
- la rénovation de la mairie a permis de dégager des **locaux** (accueil du siège social du syndicat des Biens Communaux de la Muette en 2009) ;
- l'acquisition d'un **pigeonnier** du 16^{ème} -17^{ème} siècles à sauvegarder sur le terrain situé derrière l'église ;

- l'aménagement du **Bois de Fécamp** et des **prairies du hameau du Bosc-Théroulde** par le Département de Seine-Maritime (sentiers de découverte et de promenade – plantations diverses – arborétum).

Le niveau d'équipement de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien est très bon et les infrastructures sont largement en capacité de répondre aux besoins des habitants actuels et de nouveaux ménages. Enfin, la commune a su également organiser et planifier le développement de son territoire de façon stratégique, afin de réserver des terrains (par acquisition foncière) à **vocation multiple et mixte** en vue d'accueillir des commerces dans le village ou d'autres usages d'intérêt collectif permettant d'animer la commune.

De plus, grâce à sa **situation** géographique **privilégiée** et la présence des pôles urbains du Nord de Rouen et de Rouen à proximité, la commune est identifiée comme appartenant à la **grande agglomération rouennaise**, dans les orientations de la DTA.

De même, à terme, si le Pays Entre Seine et Bray et la CREA entreprenaient de coordonner certaines politiques, en particuliers celle relative aux transports en commun, en tant que commune limitrophe, Bosc-Guérard-Saint-Adrien, en bénéficierait principalement.

Pour les 10 prochaines années l'objectif de la commune est principalement **d'assurer et de pérenniser le développement démographique** qu'elle connaît depuis quelques années.

Pour y parvenir **3 scénarios démographiques** ont été proposés aux élus de la commune.

Ces calculs prennent en compte la taille des ménages. Celui-ci a été estimé selon les données de l'INSEE disponibles pour Bosc-Guérard-Saint-Adrien. Fin 2010, le nombre de logements sur la commune est de **320** habitations pour **880** habitants, soit un taux de **2,75 habitants par ménage**. Ce taux d'occupation des ménages est raisonnablement ramené à **2,5**, dans le cadre des projections démographiques pour la période 2012 à 2022, pour prendre en compte **le phénomène sociétal de desserrement des ménages**.

Ce taux de 2,5, s'applique donc, pour les nouvelles constructions envisagées sur la commune pour mesurer le nombre de nouveaux habitants à accueillir pour garantir un développement raisonnable de la commune.

Avant de présenter des objectifs de développement de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, il est intéressant d'estimer le nombre de logements qu'il serait nécessaire de construire en considérant un **maintien de la population au niveau actuel**.

Ainsi, compte tenu du **desserrement des ménages** et de la **pression foncière** à laquelle est soumis le territoire, la commune devra, de toute façon, **produire du logement**, si elle souhaite atteindre l'**objectif minimum du maintien** de la population au niveau actuel, c'est-à-dire **880 habitants** entre 2012 et 2022.

Aussi, le calcul du point mort met en évidence un potentiel d'au moins **32 constructions supplémentaires**.

Figure 70 : Estimation du point mort entre 2012 et 2022 à Bosc-Guérard-Saint-Adrien

	3,2	3,1	2,95	2,75	2,5	-0,1	-0,15	-0,2	-0,25
	578	777	836	880	880	199	59	44	0
	181	248	283	320	352	67	35	37	32
	12	6	2	2	2	-6	-4	0	0
	6	5	4	4	4	-1	-1	0	0
	199	259	289	326	358	60	30	37	32
						67	35	37	32
						7	5	0	0
						-7	-5	0	0
						5,45	15,39	21	32
						5	15	21	32
						62	20	16	0

L'objectif municipal étant d'accueillir de nouveaux ménages pour contribuer au développement du village, 3 projections démographiques envisageant différentes augmentations de la population communale ont été étudiées.

Elles sont, en partie, basées sur les évolutions qu'a pu connaître la commune ces dernières années. Différentes périodes ont été analysées. A cet égard, la période 1982-1990 a été écartée des propositions de scénarios démographiques. En effet, durant cet intervalle la population et les logements ont cru de façon atypique (réalisation de plusieurs lotissements), ce qui aurait pu donner sur les 10 prochaines années :

❖ **Scénario « atypique »** : reprise du taux observé entre 1982 et 1990, soit une augmentation de 3,7% par an, soit +386 habitants sur la période 2012 - 2022.

Ce scénario reprend le rythme démographique que la commune a connu entre 1982 et 1990. Si cette tendance se confirmait pour la période 2012-2022, la commune verrait augmenter le nombre d'habitant de **386 personnes**, d'ici 2022 et atteindrait une population totale de **1 266 habitants**.

Si l'augmentation était linéaire, il y aurait **38 à 39 arrivants** chaque année (soldes naturel et migratoire confondus) sur cette période.

Ce scénario impliquerait **32 constructions** supplémentaires pour satisfaire les besoins de la population et **154 nouvelles constructions** à vocation d'habitation pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, soit une moyenne de **18 à 19 permis par an**. Ce choix impliquerait une augmentation de près de 44% de la population actuelle pour les dix prochaines années.

N'apparaissant pas raisonnable, trois autres projections ont été proposées :

Scénario 1 : poursuite du taux observé sur la période 1999 à 2008, soit une augmentation de 0,8% de la population par an, c'est-à-dire +73 habitants sur la période 2012-2022.

Scénario 2 : maintien du taux à un niveau d'«entre-deux», propice à un développement communal encadré, pour accueillir environ 141 habitants supplémentaires sur 10 ans, soit une augmentation de 1,5% de la population par an.

Scénario 3 : poursuite du taux observé sur la période 1975-1982, soit une augmentation importante de 2% de la population par an, c'est-à-dire +193 habitants sur la période 2012-2022.

❖ 1 – La poursuite du taux de 1999-2008 avec un taux de variation annuel de 0,8% à partir de 2012.

Dans ce cas, le taux de variation annuel proposé est le plus lent et bas, par rapport au rythme observé sur la commune ces vingt dernières années. Ce scénario prévoit l'augmentation de la population de **73 individus** d'ici 2022, soit un total de **953 habitants** à Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

Si l'augmentation de la population projetée était linéaire, il y aurait environ **7 nouveaux habitants** par an (soldes migratoire et naturel confondus).

Ce scénario impliquerait **29 constructions supplémentaires** sur cette période pour l'accueil des nouveaux arrivants, en plus des 32 constructions identifiées par le point mort pour satisfaire les besoins de la population (liés au desserrement des ménages) ; soit une

moyenne de **6 permis par an**, conformément à ce qu'a pu connaître la commune ces dix dernières années (cf page 89).

Ce choix impliquerait une multiplication de la population actuelle par 1,08 pour les 10 prochaines années.

❖ 2 – *Le maintien du taux à un niveau d'«entre deux», propice à un développement communal, avec un taux de variation annuel de 1,5% à partir de 2012.*

Ce scénario propose un taux conciliant les diverses évolutions démographiques connues par la commune entre 1968 et 2008. Tout en étant beaucoup plus lent et faible que ce qu'a pu connaître par le passé, il est suffisamment ambitieux pour permettre à la commune de se développer et de pérenniser son fonctionnement et ses équipements. Ce scénario prévoit une augmentation de la population de **141 nouveaux individus**, d'ici 2022, soit un total de **1 021 habitants** à Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

Si l'augmentation de la population projetée était linéaire, il y aurait environ **14 nouveaux habitants** par an (soldes migratoire et naturel confondus).

Ce scénario impliquerait **56 constructions supplémentaires** sur cette période pour l'accueil des nouveaux arrivants, en plus des 32 constructions identifiées par le point mort pour satisfaire les besoins de la population (liés au desserrement des ménages) ; soit une moyenne de **8 à 9 permis par an**.

Ce choix impliquerait une multiplication de la population actuelle par 1,16 pour les 10 prochaines années.

❖ 3 – *La poursuite d'une augmentation importante de la population, avec un taux de variation annuel de 2% à partir de 2012.*

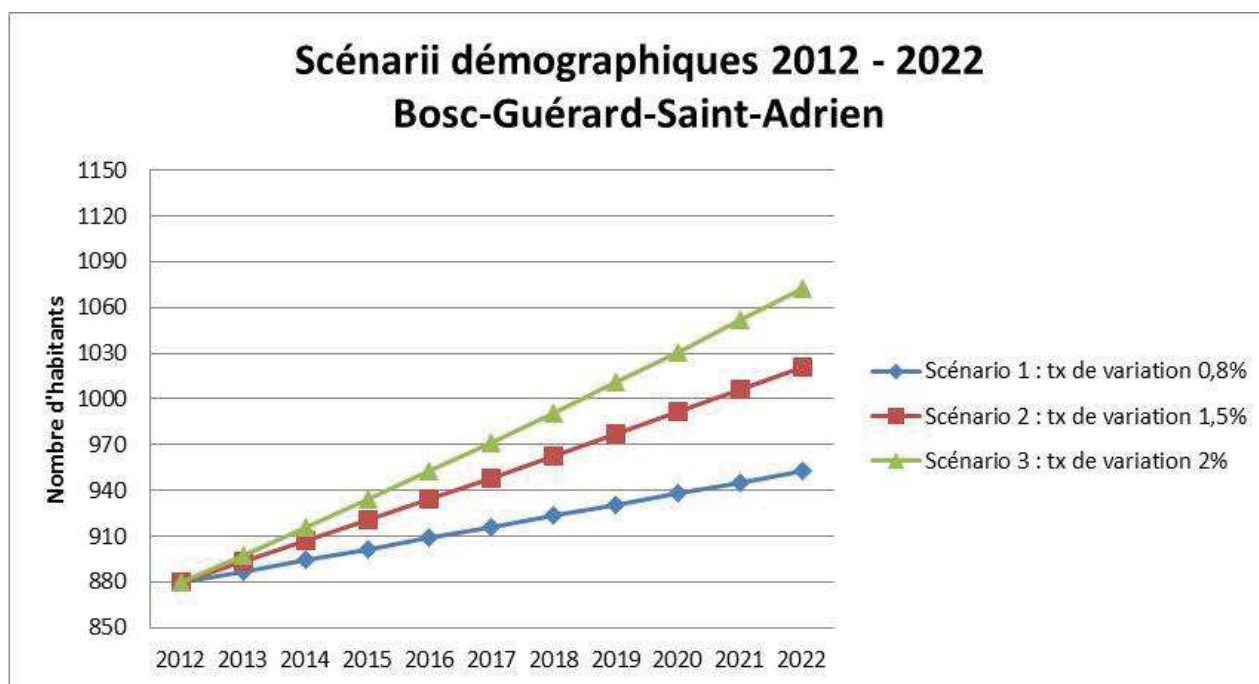
Ce scénario propose une évolution similaire à celle qu'a connue la commune entre 1975 et 1982. Cette évolution n'était pas la plus importante de la période, mais elle a permis, à l'époque, le développement du village. Si cette tendance se confirmait d'ici 2022, la commune verrait augmenter sa population de **193 habitants**, soit un total de **1 073 habitants**.

Si l'augmentation de la population projetée était linéaire, il y aurait environ **19 nouveaux habitants** par an (soldes migratoire et naturel confondus).

Ce scénario impliquerait **77 constructions supplémentaires** sur cette période pour l'accueil des nouveaux arrivants, en plus des 32 constructions identifiées par le point mort pour satisfaire les besoins de la population (liés au desserrement des ménages) ; soit une moyenne de **10 à 11 permis par an**.

Ce choix impliquerait une multiplication de la population actuelle par 1,22 pour les 10 prochaines années.

Figure 71 : Comparaison des scénarios démographiques pour Bosc-Guérard-Saint-Adrien



⇒ *Scénario démographique 3 retenu*

Le conseil municipal de Bosc-Guérard-Saint-Adrien a retenu le scénario 2 afin de répondre au projet communal dont les objectifs principaux sont :

- **Répondre partiellement à une pression foncière toujours très forte ;**
- **Assurer une vie communale dynamique (écoles, associations, culture, sport) ;**
- **Pérenniser les équipements publics existants et partager financièrement le coût d'investissement et de fonctionnement d'équipements susceptibles de répondre à une population plus importante ;**
- **Parer le vieillissement de la population et encadrer le développement communal sans nuire, ni aux paysages, ni à l'agriculture.**

4.2. Les potentiels de l'évolution urbaine

Pour atteindre une augmentation de la population et l'accueil de 141 nouveaux habitants à Bosc-Guérard-Saint-Adrien, il serait nécessaire de construire ou de réhabiliter au moins **88 logements** (56 pour attirer de nouvelles familles et 32 pour satisfaire les besoins liés au desserrement des ménages et au parcours résidentiel des habitants actuels).

Le potentiel de nouveaux logements peut être envisagé de différentes façons :

- au sein de nouvelles constructions localisées dans les **zones ouvertes à l'urbanisation (AU)** du PLU. Dans les communes périurbaines, soumises à une forte pression foncière, la construction de maisons neuves est la solution la plus fréquente pour loger les nouvelles populations. D'une part, parce que le nombre de logements vacants demeure très bas et que le renouvellement urbain est peu développé (logement récent ou bâti ancien majoritairement de qualité et parce que les opérations de renouvellement urbain ne sont pas rentables sur des secteurs peu denses), d'autre part car la construction neuve demeure une des solutions les moins onéreuses pour la population à attirer prioritairement, c'est-à-dire les jeunes ménages primo-accédants.
- dans de nouvelles constructions localisées dans les **densifications potentielles des secteurs constructibles**.
- grâce à la **valorisation du patrimoine bâti**, en s'appuyant principalement à Bosc-Guérard-Saint-Adrien, sur la **transformation des bâtiments agricoles pouvant changer de destination** (19 bâtiments) voire les quelques **logements vacants** qui subsistent (2 habitations).

4.2.1 Le potentiel de la valorisation du patrimoine existant

Des terrains bâtis mais non occupés peuvent, en partie, permettre de satisfaire les besoins de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, en logements. Il s'agit principalement de la valorisation et de la transformation du patrimoine ancien et de logements vacants.

Ce potentiel dépend, finalement, des contextes déterminant la vacance. En milieu rural, la vacance est souvent la conséquence d'une trop grande dégradation et vétusté d'un bien immobilier, ou peut être générée par des problèmes de transmission ou succession du patrimoine. Sur la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, celle-ci est particulièrement liée

à la vente de bien et donc aux difficultés de transmission ou de succession d'un bien. Aussi, à Bosc-Guérard-Saint-Adrien, la capacité offerte par la reconquête de la vacance est déjà très faible (4 présents sur la commune en 2008, 2 en 2011), mais compte tenu des phénomènes expliqués, qui dépendent de multiples facteurs que la commune ne peut maîtriser pour être surmontés, la prise en compte de celle-ci ne peut constituer qu'un potentiel minime dans le PLU.

Toutefois, celui-ci peut être complété par la demande des ménages à transformer les anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural et patrimonial.

Pour quantifier les futures demandes d'urbanisme concernant le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, il convient de prendre en compte les autorisations délivrées ces dix dernières années. A Bosc-Guérard, aucun permis n'a été accordé en dix ans.

Raisonnement, le potentiel de constructions généré par les logements vacants et la valorisation du patrimoine bâti peut être porté à **5 constructions maximum**.

4.2.2 Le potentiel issu de la densification des espaces constructibles

Des terrains non bâtis ou sous occupés situés dans les zones constructibles du PLU peuvent également permettre à la commune de satisfaire ces besoins en logements avant d'envisager d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

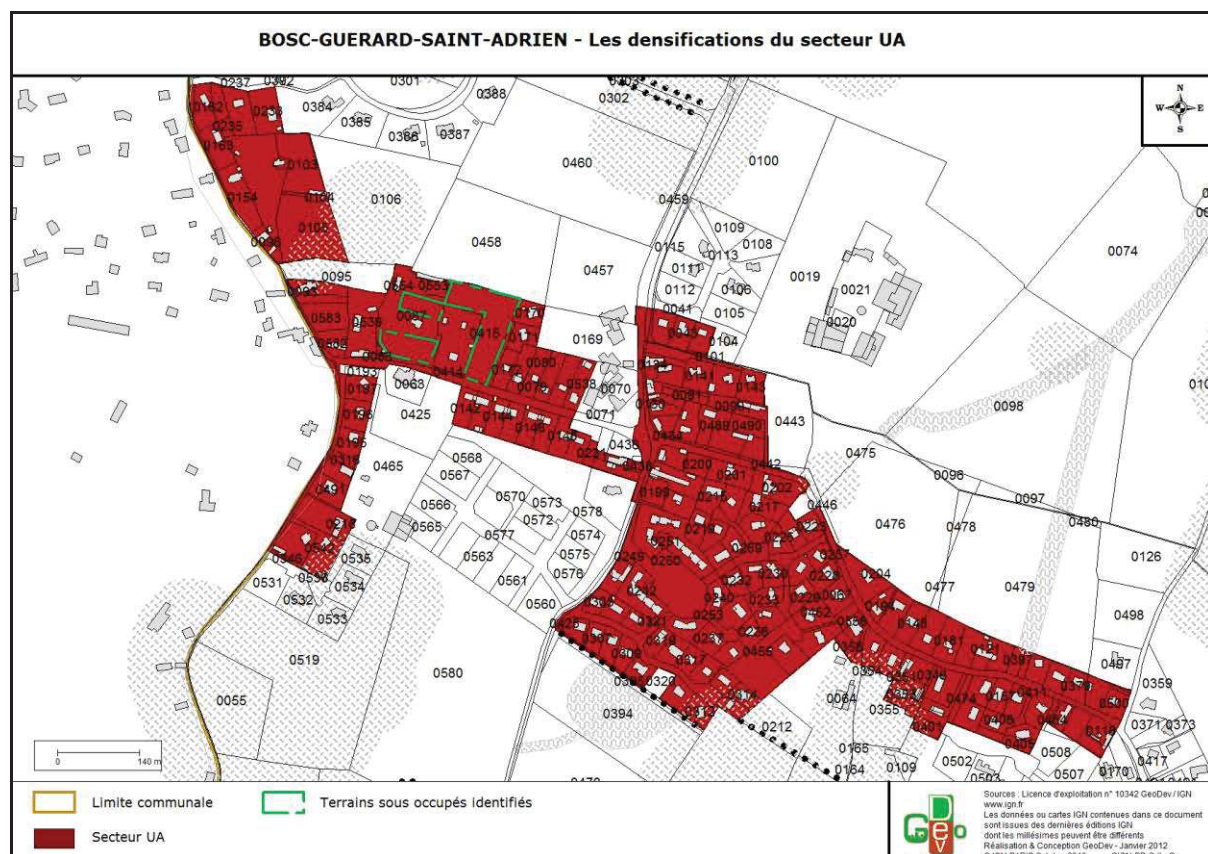
❖ **Secteur UA**

Dans le secteur du centre-bourg, quelques densifications peuvent être envisageables pendant les dix prochaines années.

Le potentiel a été identifié **entre 3 et 11 maisons**. Celui-ci n'est pas très important du fait du phénomène de **rétenction foncière** important sur la commune et aussi parce que certaines formes urbaines existantes ne permettent pas d'envisager des divisions parcellaires à l'avenir, en vue d'accueillir une nouvelle habitation (le bâti présente d'une part des formes denses, d'autre part des formes consommatrices d'espace peu modulables en termes d'aménagement).

A l'échelle temporelle du PLU, soit 10 ans, il est raisonnable d'anticiper **3 constructions nouvelles** dans ce secteur.

Le plan ci-contre recense les principaux terrains qui semblent sous-occupés dans le secteur UA.



OD 0103	près de 1 063 m ²	0	Verger/parcelle intégrée à un ancien corps de ferme toujours occupé par d'anciens agriculteurs pratiquant une activité vivrière (parcelles 101,102,103,104,105,106)/rétention foncière/accès difficile
OD 0101	Près de 1 100 m ²	0	
OD 0105	Près de 3 347 m ²	0	Verger/parcelle intégrée à ancien corps de ferme toujours occupé par d'anciens agriculteurs pratiquant une activité vivrière (parcelles 101,102,103,104,105,106)/rétention foncière/cavités
OD 0583	Près de 1 077 m ²	0	Parcelle déjà construite 
OD 0087	<1 000 m ² <2 000 m ²	0 2	Verger/mare/ancien corps de ferme déjà construit en fonds de parcelle/une voirie traversante centrale a été réalisée pour

		Si transformation et démolition le potentiel peut monter à 8 constructions nouvelles	accéder. Un espace d'environ 1 600 m² est vierge, accessible car séparé par la voirie. Pour le moment il s'agit d'un verger   Rétention foncière importante : il s'agit d'un ancien corps de ferme, les propriétaires sont en retraite mais ont une activité d'autosubsistance
OD 0415	>3 000 m ²	1	Verger avec d'anciens bâtiments agricoles, accès existant sur le côté est
OD 0215	<700 m ²	0	Parcelle un peu petite. Construction implantée en fonds de parcelle et desservie par une voirie centrale scindant l'espace identifié.
OD 0490	Environ 500 m ²	0	Espace identifié étroit/Jardin de la maison principale
OD 0200	Environ 500 m ²	0	Espace un peu étroit/petit/Pas d'accès. Espace à vocation récréatif (jeux d'enfants)
OD 0199	Environ 500 m ²	0	Espace un peu étroit/petit/dédié à une activité potagère (loisirs).
OD 0455	>1 700 m ²	0	Espace en prairie, constituant un accès pour l'agriculteur exploitant les parcelles en prairies contigües. Pas d'accès pour une nouvelle construction. Difficulté d'aménagement
OD 0117	<500 m ²	0	Parcelle trop petite/identifiée comme le jardin de la construction principale.



❖ Secteur UB

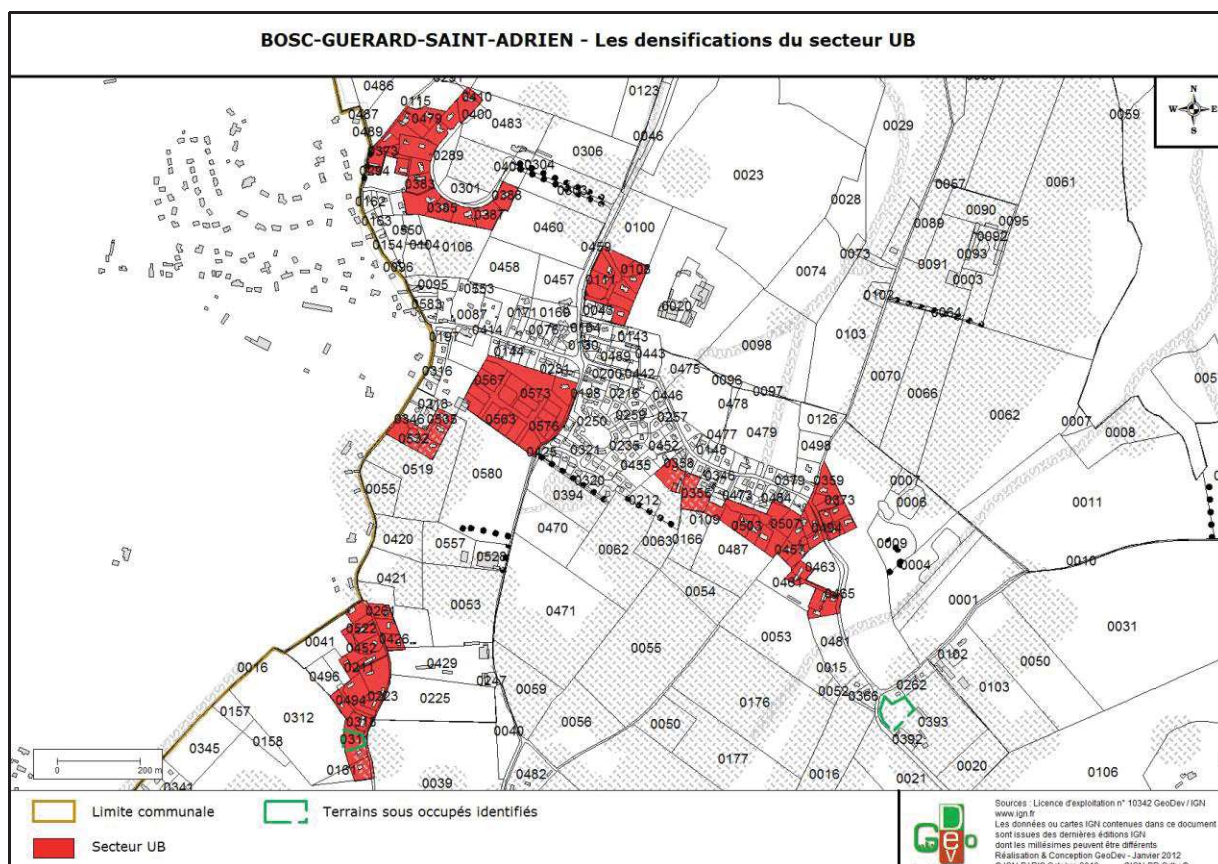
Dans le second secteur du centre-bourg, identifié dans le PLU comme un secteur urbain correspondant à une urbanisation plus récente, le potentiel de densification est nul.

Parmi tous les espaces non bâtis ou sous-occupés pouvant être observés sur le cadastre, peu, voire aucun, ne pourront effectivement faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

D'une part, certaines parcelles qui semblent disponibles sont en réalité déjà construites et habitées dans le cadre des **lotissements** qui se sont développés récemment sur la commune. Il s'agit, des anciennes zones 1NA du POS qui ont été construites.

D'autre part, certains secteurs répertoriés présentent, en fait, des **contraintes techniques** ne permettant pas la réalisation de constructions supplémentaires (comme l'absence d'accès, la présence de constructions à vocation d'annexes ou à vocation d'habitation non inscrites sur le cadastre, surface disponible insuffisante...).

Enfin, certaines zones sont déjà dédiées à **d'autres usages** par leur propriétaire, notamment comme les jardins, potagers ou espaces verts entretenus et ils comprennent parfois des annexes. Aussi, elles n'auront pas vocation à être densifiées à l'échéance du PLU.



OD 0384	Près de 1 300 m ²	0	Piscine et jardin de la villa / Rétention foncière (zone 1NAb du POS)
OB 0109	Parcelles <1 200 m ²	0	Zone 1NAb du POS/Parcelles du lotissement de 9 habitations/Constructions réalisées pas de densifications possibles
OB 0108			
OB 0112			
OB 0105			
			
OB 0531	Près 1 300 m ²	0	Zone 1NAb du POS/Parcelles du lotissement de 5 habitations/Constructions réalisées pas de densifications possibles
			
OD 0560 à OD 0578	Parcelles <1 200 m ²	0	Zone 1NAb du POS/Parcelles du lotissement Guillaume de La Motte de 17 habitations/Constructions réalisées pas de densifications possibles
			
OC 0211	Près de 1 300 m ²	0	Habitation et annexe sur le terrain/Pas d'accès/Cavités/rétention foncière (zone NBa du POS)
OC 0355	>3 000 m ²	0	Cavités impactant tout le terrain/Rétention foncière (zone NBa du POS)
OC 0487	Près de 1 000 m ²	0	Cavités/Rétention foncière (zone NBa du POS)
OC 0502	Près de 1 000 m ²	0	Zone 1NAb du POS/Parcelles du lotissement du Clos de la mare du Plessis de 7 habitations/Constructions réalisées pas de densifications possibles
OC 0508		0	
OC 0507			

OC 0506			
OC 0359	<1 000 m ²	0	Parcelle construite/forme urbaine centrale avec accès rendant impossible la densification 
OD 0311	<1 500 m ²	1	Cavité



❖ Secteur UH

Le tissu urbain de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien est éclaté et s'est développé en village-rue le long des principaux axes de communication.

Outre les formations principales de bâti le long de la Rue de l'Eglise (RD47) et le long de la Rue au Sel, organisant le village de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, une seconde poche dense, de 15-20 constructions, est également présente en limite communale avec Montville. Il s'agit du hameau du Bosc-Aux-Moines.

Compte-tenu du caractère plus « urbain » qu'agricole du hameau, abritant essentiellement des **constructions à vocation résidentielle**, ce secteur est rattaché à la zone urbaine au sein d'un ensemble restreint identifié en UH, urbain de hameau.

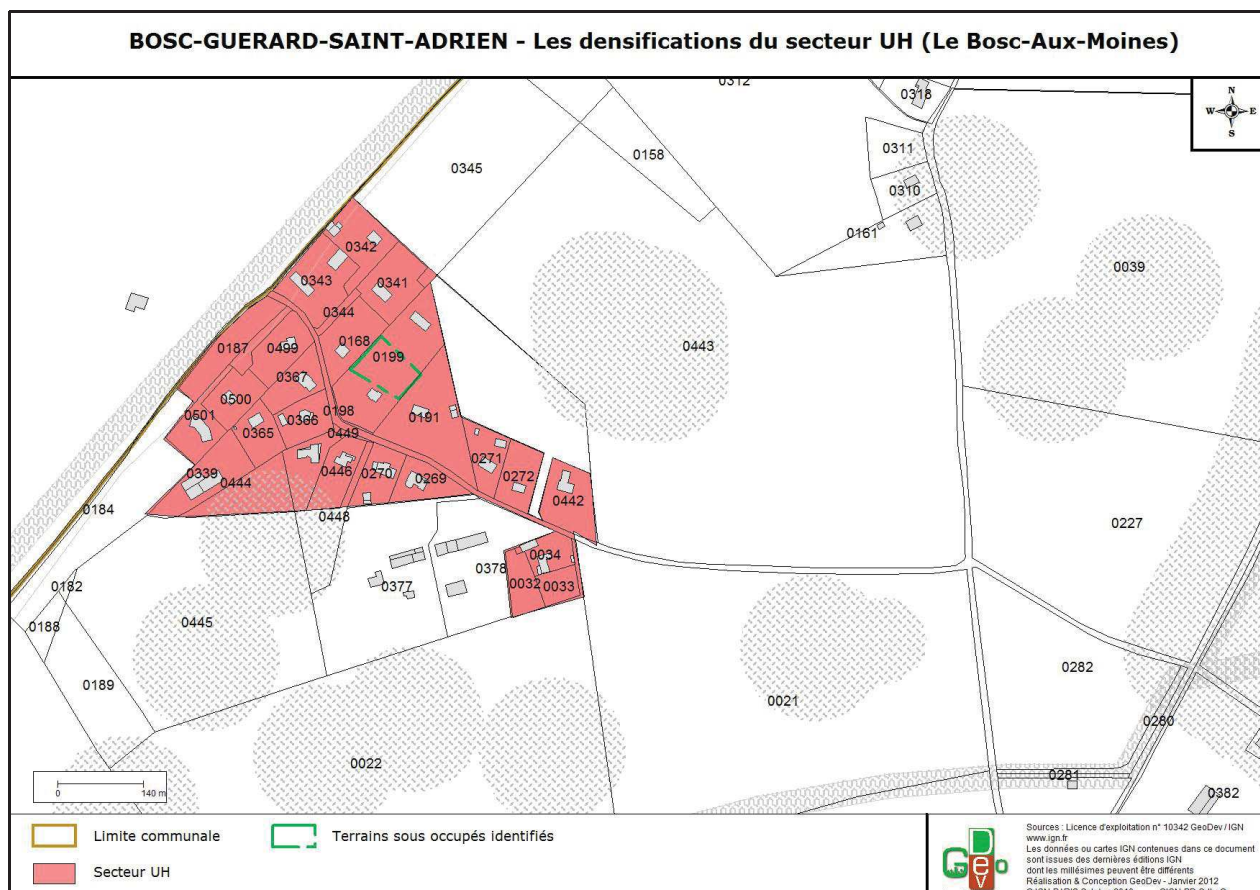
Le potentiel de densification du hameau du Bosc-Aux-Moines est relativement faible car celui-ci est déjà relativement construit, le long de l'unique voirie du hameau, la Rue du Bosc-Aux-Moines.

D'autre part, certains secteurs répertoriés présentent, en fait, des **contraintes techniques** ne permettant pas la réalisation de constructions supplémentaires (comme l'absence d'accès, la présence de constructions à vocation d'annexes ou à vocation d'habitation non inscrites sur le cadastre, surface disponible insuffisante pour accueillir un assainissement autonome, la présomption de cavités souterraines...).

Enfin, certaines zones sont déjà dédiées à **d'autres usages** par leur propriétaire, notamment comme les jardins, potagers ou espaces verts entretenus et ils comprennent parfois des annexes. Aussi, elles n'auront pas vocation à être densifiées à l'échéance du PLU.

Réf.	Superficie	Nb de constructions	Description
OD 0187	Près de 2 000 m ²	0	Parcelle étroite, longitudinale et boisée
OD 0199	Près de 5 000 m ²	1 à 2	Parcelle occupée par deux constructions et un jardin potager. Une densification est envisageable sous réserve de garantir l'accès à la parcelle.
OD 0191	Près de 4 000 m ²	0	Parcelle occupée par une maison et une annexe/Leur implantation ainsi que celle de l'accès ne permettent pas de densification (centralité)/Superficie trop petite pour accueillir un assainissement autonome
OD 0032	<1 000 m ²	0	Jardin de la parcelle voisine 0034/Présence d'une annexe limitant l'accès/Superficie

			petite pour réaliser un système d'assainissement autonome
OD 0444	2 300 m ²	0	Risque de cavité souterraine, accès pas garanti sur la parcelle, Parcelle boisée, jardin de la parcelle 447



❖ Secteur AH

Les secteurs AH, sont des secteurs de hameaux, au bâti diffus, dont la vocation première n'est plus agricole mais résidentielle. Afin de prévenir le délaissement et l'abandon de ces espaces, plusieurs vocations et usages y sont autorisés (agricole et résidentiel).

Trois secteurs ont été identifiés en zone AH. Il s'agit de la Barette, du Bosc-Vattier et de la Haye-Gonore.

Le hameau de la Barette étant relativement aggloméré et pas desservi par l'assainissement collectif, son potentiel de densification est nul. Seuls quelques agrandissements et annexes des constructions existantes pourront être réalisés.

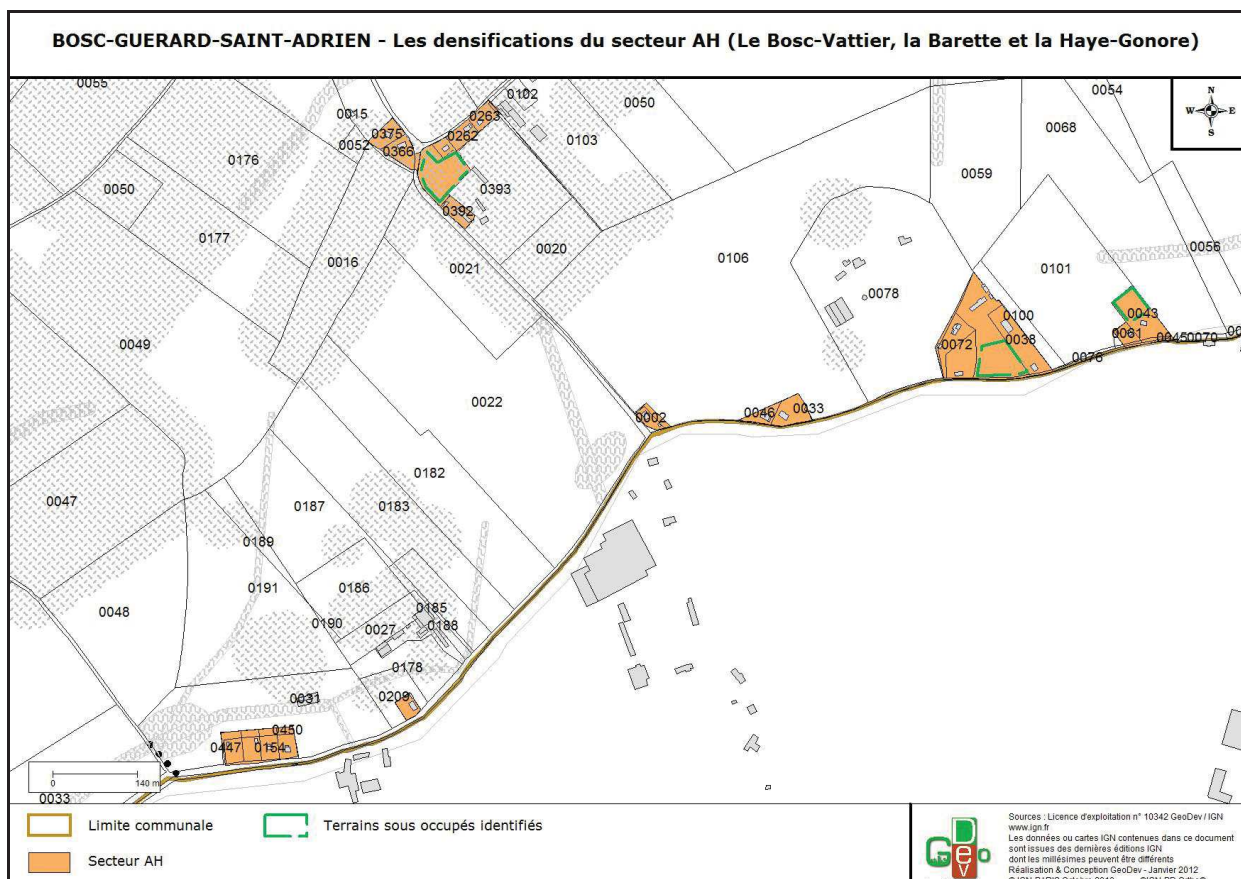
Le Bosc-Vattier est également constitué de bâti aggloméré, seule une possibilité de densification d'un espace interstitiel est identifiée. Toutefois, le hameau est très fortement

impacté par le risque d'effondrement, limitant ainsi considérablement le potentiel de nouvelles constructions dans ce secteur.

Le secteur AH de la Haye-Gonore est dispersé, toutefois, celui-ci a été resserré au plus près du bâti. Le potentiel de densification demeure ainsi également limité, d'autant que la rétention foncière y demeure importante. Les propriétaires de terrains, attachés à la qualité de vie du hameau, ne sont pas forcément vendeur et souhaitent préserver le cadre de vie de la Haye-Gonore.

Finalement, **4 constructions supplémentaires maximum** pourraient être envisagées dans ces secteurs, non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

OC 0393	> 3 500 m ²	2	Parcelle impactée par de multiples indices de cavités souterraines
OE 0104	> 3 000 m ²	2	Parcelle en prairie, abritant déjà une maison en fond de terrain
OE 0043	1 800 m ²	0	Parcelle occupée par une maison /Son implantation ainsi que celle de l'accès ne permettent pas de densification (centralité)

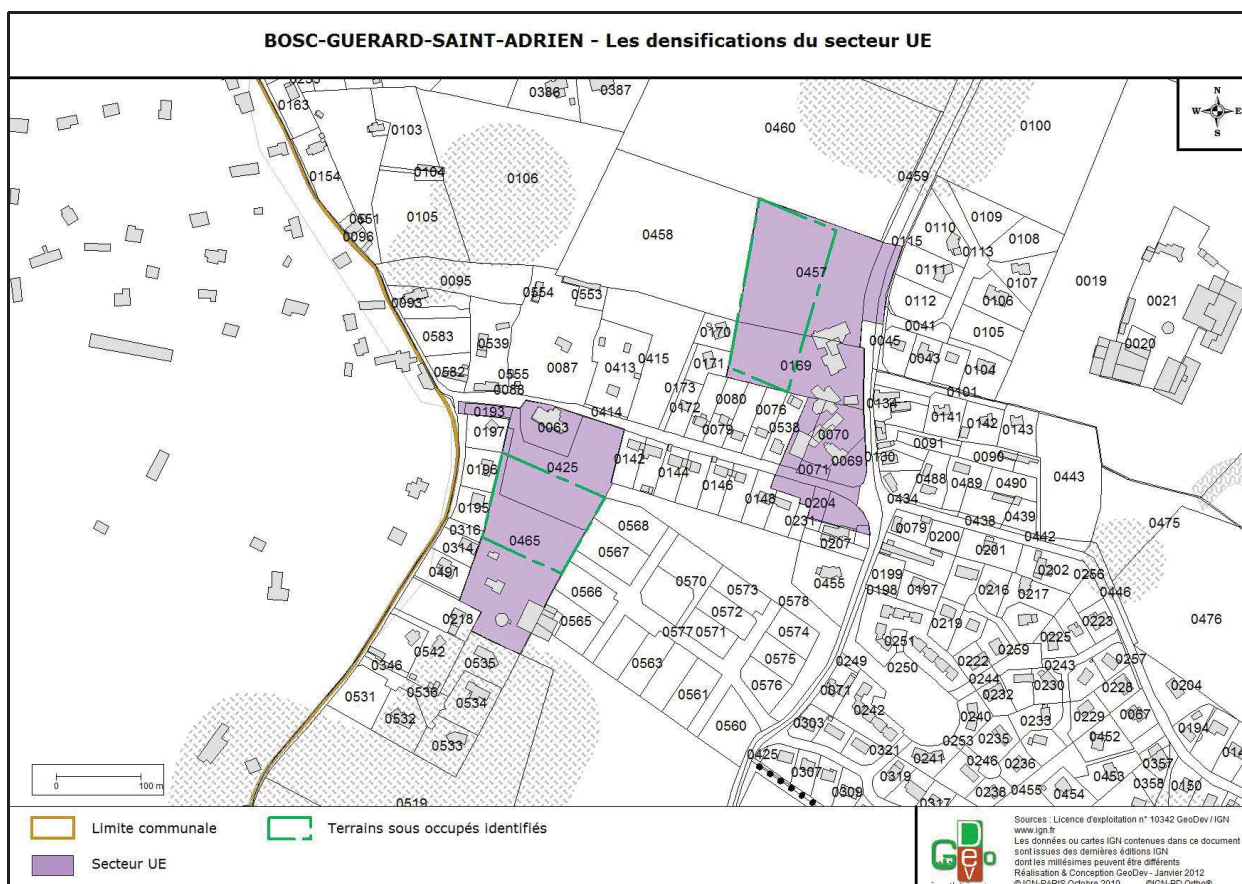


❖ Secteur UE

Dans le secteur UE de Bosc-Guérard-Saint-Adrien comprenant les équipements communaux, des espaces identifiés peuvent également être densifiés.

Certains, sont d'ailleurs déjà l'objet de projets de réflexion. Finalement, un peu plus d'**1 hectare** de terrains constructibles devraient être concernés par des projets participant à la requalification du village et au renforcement de la vie du village.

OD 0425 et OD 0465	>5 000 m ²	Equipement communal (stationnement) et installation de commerce	Terrain situé derrière l'église/une partie abrite un pigeonnier d'intérêt/des stationnements sont déjà présents
OD 0457 et OD 0169	>5 000 m ²	Equipement sportif : halle de sport	Une partie du terrain est occupé par un parc de stationnement et une autre par les terrains de sport et de tennis/
OD 0069 et OD 0071	Près de 500 m ²		Esplanade et stationnement de la mairie – pas de densification possible
OD 0232, OD 0204 et OD 0436	<1 000 m ²		Places de stationnement – pas de densification possible



❖ Synthèse

Au total, **8 à 17 densifications** vouées à la construction d'habitation ont pu être identifiées. Raisonnablement, à l'échelle temporelle de 10 ans, prévue par le PLU, moins d'une dizaine de logements individuels supplémentaires pourront être réalisés.

En effet, pour anticiper au mieux le développement urbain de la commune, il est nécessaire de considérer le phénomène de rétention foncière qui touche Bosc-Guérard-Saint-Adrien. Celui-ci est de nature à compromettre la construction des parcelles concernées, qui relèverait, pour la quasi-totalité, de l'initiative privée et qui, en plus interviendrait après une division parcellaire. Ainsi, la spéculation foncière, l'attachement à sa propriété et à sa qualité de vie (98% des terrains identifiés sont constructibles depuis des décennies et étaient déjà inscrits au POS), ainsi que les contraintes liées aux procédures de succession ou d'indivision, concurrencent l'offre qui a pu être dégagée, portant modérément de 17 constructions maximum à entre 6 à 11 le potentiel de densification de ces secteurs. La moyenne permet d'appréhender un potentiel de 8 logements, issus des densifications.

	Habitat	3 à 11	70%	3 à 6
	Habitat	0 à 1	<30%	0 à 1
	Habitat	1	0	1
	Habitat	4	40%	2 à 3

4.2.3 Les zones d'ouverture à l'urbanisation

La densification de secteurs constructibles permettrait de couvrir de quelques logements, les besoins communaux.

Toutefois, pour satisfaire les besoins de la population résidente et attirer de nouveaux ménages, la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien doit dégager un potentiel d'environ 88 nouveaux logements sur 10 ans.

En conséquence, la commune pourra offrir cette capacité en ouvrant de nouveaux terrains à l'urbanisation.

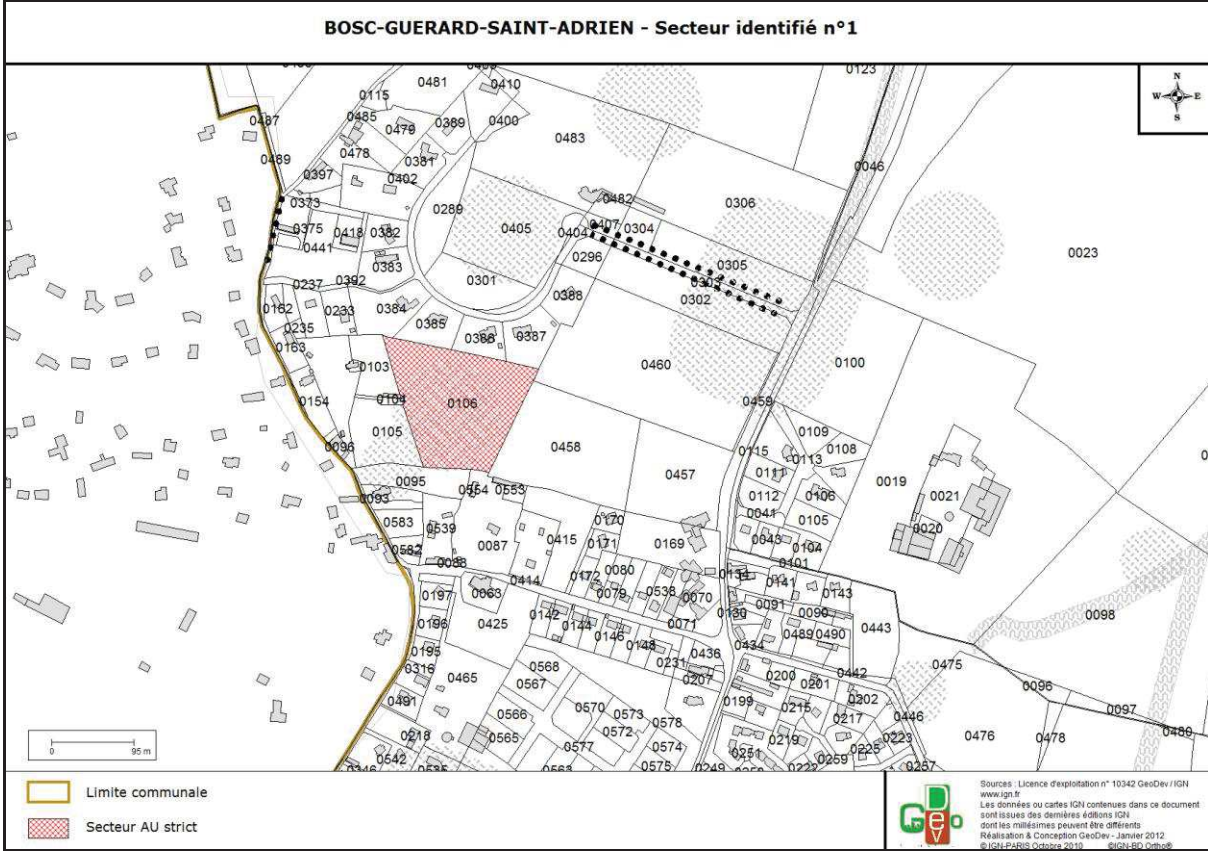
En priorité, la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation les **espaces interstitiels** et les espaces en « **friche** », qui n'avait plus de véritables fonctions ni agricoles ni naturelles. Ces espaces voués à changer de vocation avec le PLU, sont identifiés ci-après :

ZONE 1

Un secteur cerné par l'urbanisation du village a été identifié comme potentiellement urbanisable. La zone peut être caractérisée de dent creuse car elle est désormais encadrée par l'urbanisation. Toutefois, en raison d'une part, de son enclavement qui l'éloigne des réseaux (la desserte est conditionnée par l'urbanisation d'autres parcelles) et d'autre part, d'un phénomène important de rétention foncière (la vente n'est pas la préoccupation des propriétaires qui vivent encore en famille sur le terrain et font paître des animaux), la commune a décidé de l'identifier mais de n'en permettre son **urbanisation** qu'à une échéance plus **lointaine**, à l'occasion d'une modification ou une révision du PLU.

Caractère de la zone	Enclave, espace interstitiel du village, actuellement en prairie et proche d'un ancien corps de ferme qui n'est plus en activité mais qui est toujours habité et exploité à titre d'autosubsistance (quelques bêtes pâturent, l'agriculteur est à la retraite) Rétention foncière estimée à 80% Zone impactée par un indice de cavité
	OD 106, parcelle NC du POS, encadrée par la zone urbaine existante à l'ouest et au nord, ainsi que par une zone 1NAa du POS à vocation résidentielle non construite Secteur concerné par un indice de présomption de cavité
	Zone enclavée et insalubre, éloignement des réseaux. Sa desserte est en partie conditionnée par l'urbanisation des zones contigües
	Projet à définir ultérieurement, lors de son ouverture à l'urbanisation





ZONE 2

Secteur enclavé, zone interstitiel du centre-bourg, actuellement en culture mais n'étant pas une terre primordiale au maintien (exploitant non professionnel) et au développement de l'agriculture compte tenu de l'espace restreint et de l'enclavement des terres entre le golf au nord, le lotissement du golf au nord-ouest, les habitations du Petit Bosc-Guérand à l'ouest et les habitations et équipements communaux du sud. La partie est longée par la RD 3

Parcelle OD 0460, une partie de la parcelle est un héritage du POS (zone 1NAa)

Secteur jouxtant les principaux équipements communaux administratifs, scolaires et sportifs

Secteur impacté par un périmètre de présomption de cavité

Réseau d'eau potable : présent

Réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales) : eaux usées présent

Réseaux d'électricité et d'éclairage public : présent

Réseau de gaz : non présent

Desserte voirie : présente et de gabarit adapté

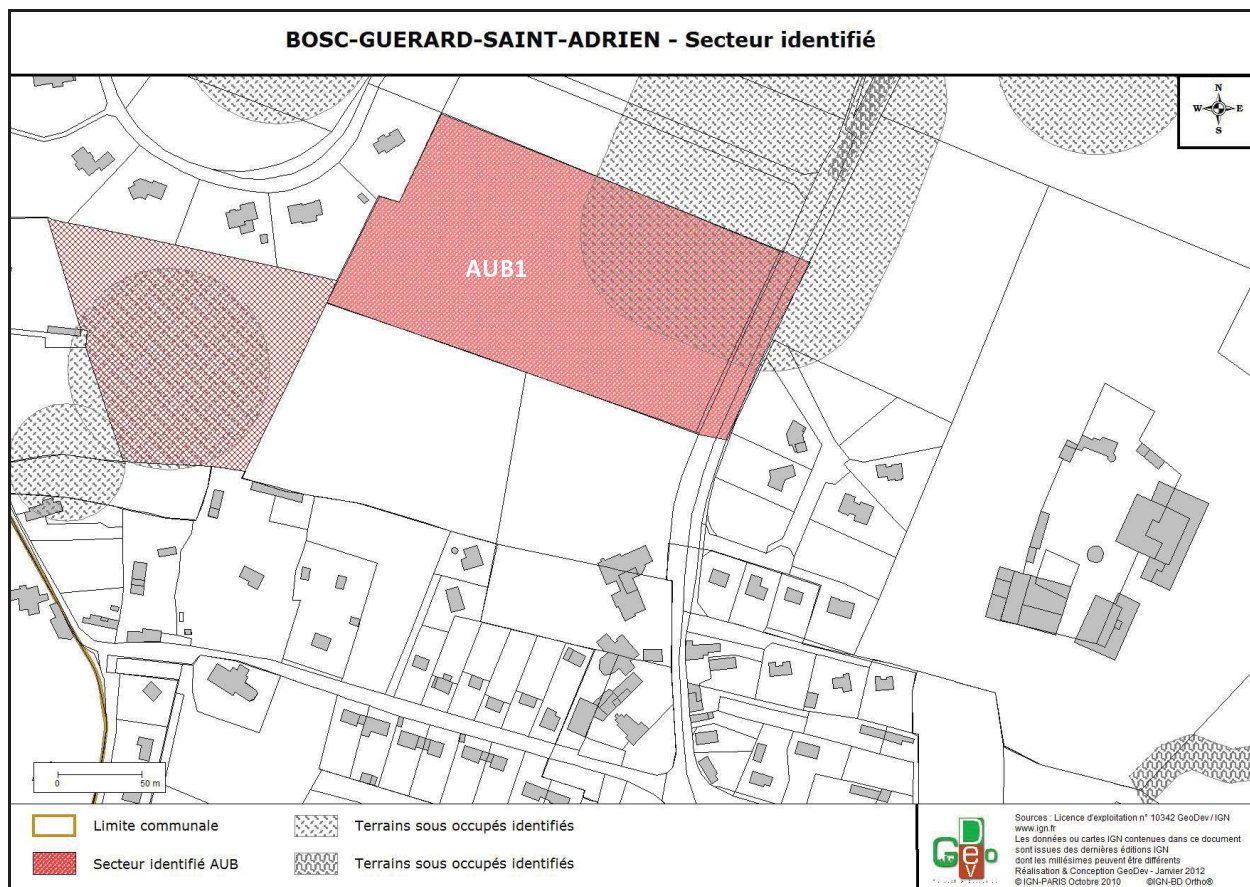
Environ 19 logements individuels

Urbaniser un secteur proche des équipements communaux (**200 mètres** de l'école, mairie, terrains sportifs, qui seront aussi accessibles depuis une sente sécurisée aménagée sur la zone)

Renforcer la centralité du village et sa fonction de lieu de vie

Urbaniser un secteur en capacité d'accueillir de nouvelles populations

Offrir de nouveaux logements, pas trop grands, adaptés pour héberger des familles avec enfants



BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

Fiche AUB1

Hameau : Centre-Bourg

Parcelles n° : OD 0460

Superficie : 2,80 hectares



Situation

- Espace interstitiel situé entre les zones pavillonnaire du centre-bourg et le golf

Occupation du sol

- Prairie

Desserte et accès



Voirie : C.D.3

Largeur : 6 mètres

Accès : à aménager

Communications

- Téléphone : ☒ oui ☐ non
- Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non
- Fibre optique : ☐ oui ☒ non

Eclairage public

- Eclairage public : ☐ oui ☒ non
- Où : C.D. 3 parcelle contiguë zone UE

Contraintes et servitudes

- Risque cavité : ☒ oui ☐ non
- Ruissellement : ☒ oui ☐ non
- Exploitation agricole : ☐ oui ☒ non
- Périmètre monument historique : ☐ oui ☒ non
- Site et sol pollué : ☐ oui ☒ non
- Site archéologique : ☐ oui ☒ non
- ZNIEFF : ☐ oui ☒ non
- Autre : Néant

Eau et assainissement

- Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non

Assainissement eaux usées :

- ☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté

Où : C.D 3 terrain communal

- Eau potable : ☒ oui ☐ non

Où : C.D. 3 terrain communal ou le golf

Energie

Electricité : C.D. 3

Gaz : Non

Equivalents constructions et habitants

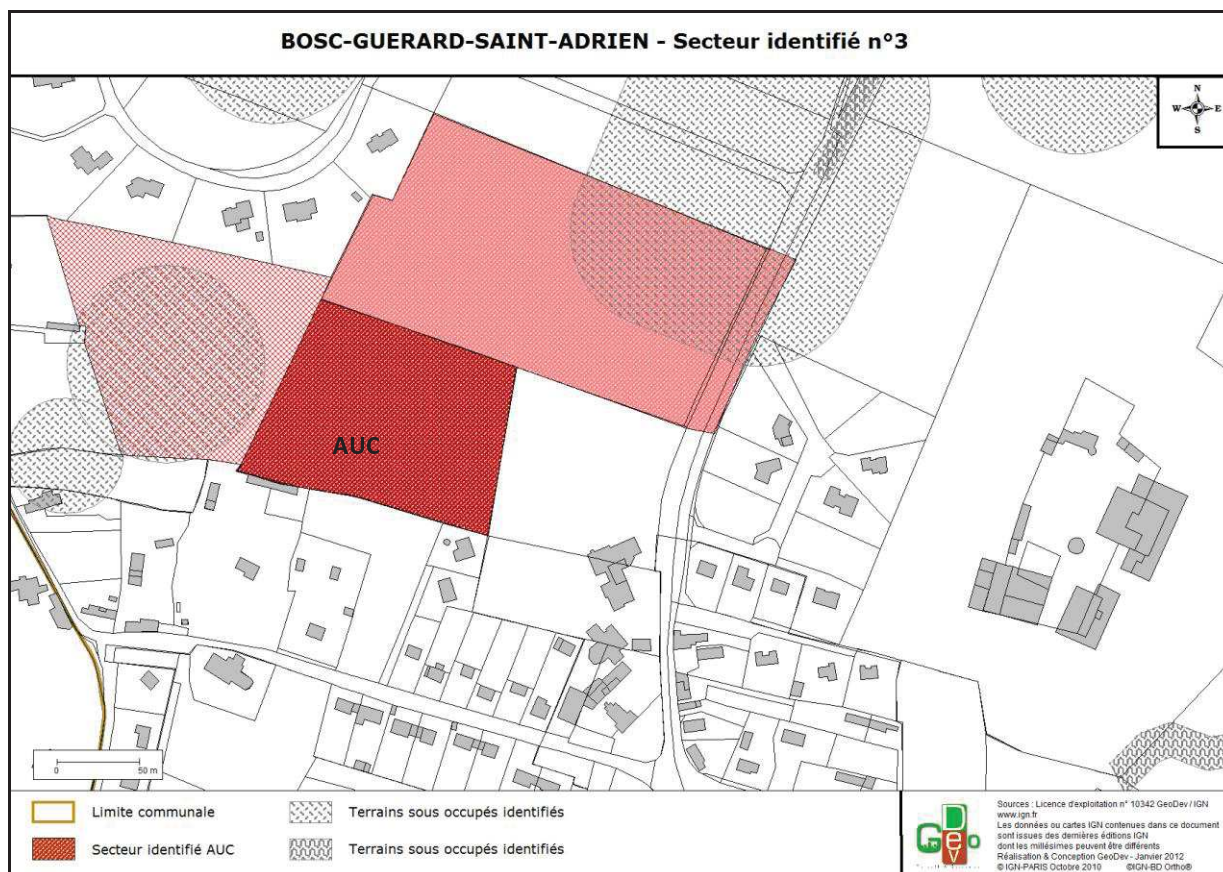
18 constructions projetées - Estimation sur des parcelles de 1 000 m²,
20% d'emprise au sol

Justification du choix

Cette parcelle est une dent creuse située entre le bâti du centre-bourg et le golf. Il s'agit actuellement d'une parcelle agricole de subsistance enclavée dans le bâti, n'appartenant pas à une exploitation professionnelle. Une orientation d'aménagement sera réalisée pour pallier le risque ruissellement (création d'un bassin et réalisation d'une étude hydrologique) et aménager un véritable espace de vie intégré au bourg. Un accès sera aménagé par la C.D. 3. Par ailleurs, la zone ne sera urbanisable que si une étude complémentaire lève le risque cavité.

ZONE 3

Caractère de la zone	Secteur enclavé, zone interstitiel du centre-bourg, actuellement en prairie mais n'étant pas une terre primordiale au maintien (exploitant non professionnel) et au développement de l'agriculture compte tenu de l'espace restreint et de l'enclavement des terres entre le secteur AUB1 au nord, le lotissement du golf au nord-ouest, la zone AU stricte à l'ouest et les habitations et équipements communaux du sud et de l'est.
	Parcelle OD 0458 Secteur jouxtant les principaux équipements communaux administratifs, scolaires et sportifs
	Réseau d'eau potable : présent Réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales) : eaux usées présent Réseaux d'électricité et d'éclairage public : présent Réseau de gaz : non présent Desserte voirie : présente et de gabarit adapté, accès à créer
	Environ 13 constructions groupés (réflexion portée sur de la maison mitoyenne/du semi-collectif voire du petit collectif)
	Urbaniser un secteur proche des équipements communaux (200 mètres de l'école, mairie, terrains sportifs, qui seront aussi accessibles depuis une sente sécurisée aménagée sur la zone depuis la rue du Petit Bosc-Guéard) Renforcer la centralité du village et sa fonction de lieu de vie Urbaniser un secteur en capacité d'accueillir de nouvelles populations Diversifier le parc de logements en offrant des habitations adaptés au parcours résidentiel et permettant de fidéliser les jeunes et vieux ménages originaires de Bosc-Guéard



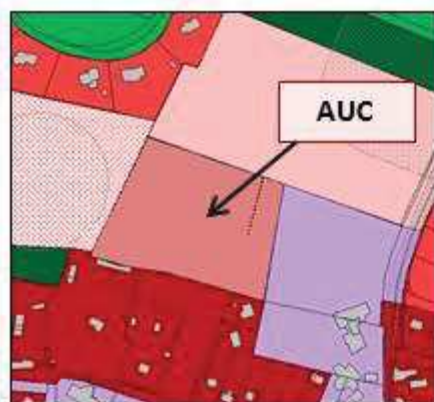
Hameau : Centre-Bourg

Parcelle n° : OD 0458

Superficie : 1,5 hectare

BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

Fiche AUC

**Situation**

- Espace interstitiel du centre-bourg

Occupation du sol

- Prairie et cultures (maïs)

Desserte et accès

Voirie : R.D. 3

Largeur : 6 mètres

Accès existants : Non

Communications

- Téléphone : ☒ oui ☐ non
- Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non
- Fibre optique : ☐ oui ☒ non

Eclairage public

- Eclairage public : ☒ oui ☐ non

Contraintes et servitudes

- Risque cavité : ☐ oui ☒ non
- Ruissellement : ☐ oui ☒ non
- Exploitation agricole : ☐ oui ☒ non
- Périmètre monument historique : ☐ oui ☒ non
- Site et sol pollué : ☐ oui ☒ non
- Site archéologique : ☐ oui ☒ non
- ZNIEFF : ☐ oui ☒ non
- Autre : agriculteur retraité

Eau et assainissement

- Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non

Assainissement eaux usées :

- ☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté

Où : R.D. 3 ou R.D. 47

- Eau potable : ☒ oui ☐ non

Où : R.D. 3 ou R.D. 47

Energie

Electricité : Route

Gaz : Non

Equivalents constructions et habitants

13 constructions projetées - Estimation sur des parcelles de 800 m²,
30 % d'emprise au sol et 30% d'espaces verts

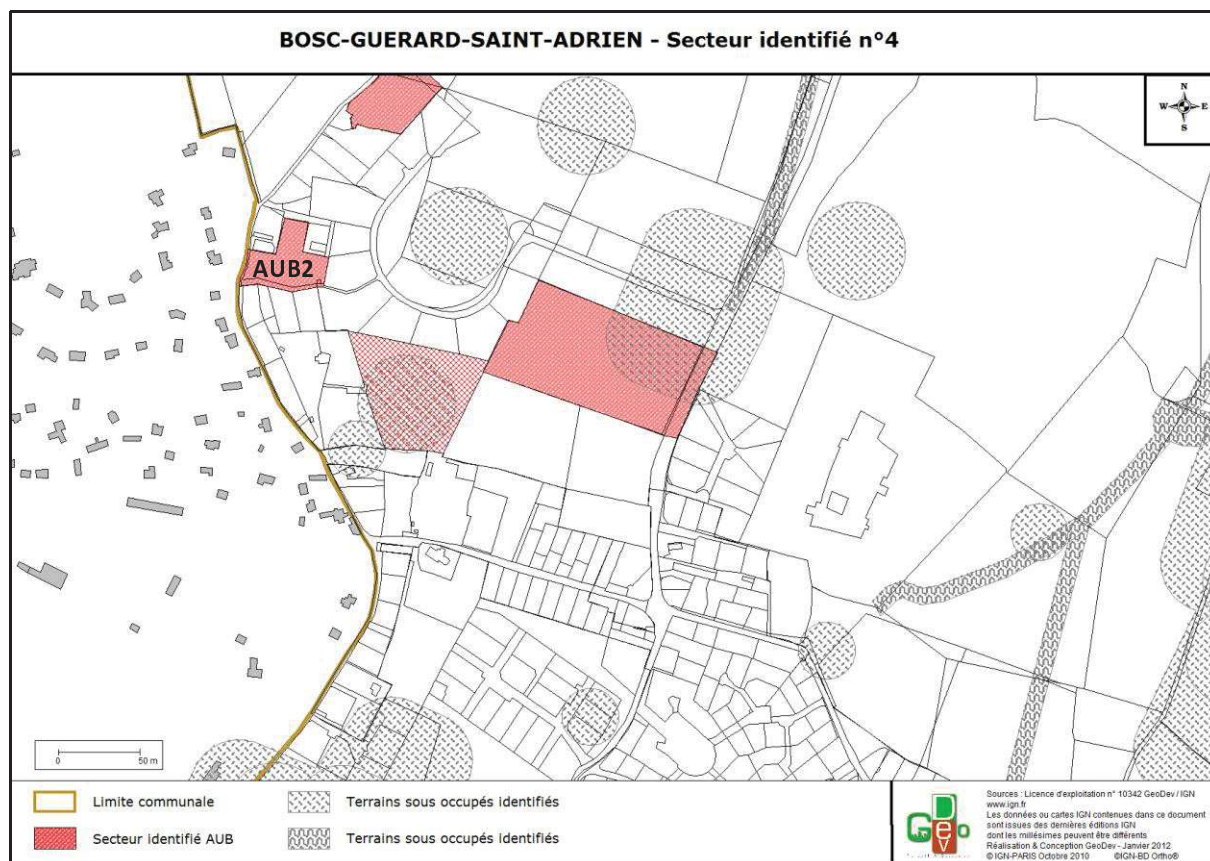
Justification du choix

Cette parcelle constitue une zone d'enjeu prioritaire pour la commune qui souhaite y aménager des logements locatifs et groupés (maisons mitoyennes, habitat semi-collectif ou petit collectif envisagé). La zone est à proximité du cœur du centre-bourg et des principaux équipements communaux (école, mairie, salle polyvalente...)

13 constructions devraient voir le jour avec des espaces verts desservis et accessibles grâce à une sente piétonne. Les accès devront être optimisés par la R.D.3. Une orientation d'aménagement sera réalisée.

ZONE 4

Caractère de la zone	Secteur enclavé, zone interstitiel de l'ouest du centre-bourg, au Petit Bosc-Guérard, actuellement en prairie mais n'étant pas une terre agricole (parcelle qui n'est plus exploitée par un agriculteur professionnel, non inscrite au RPG depuis 2007) et cernée par le bâti du Petit-Bosc-Guérard ainsi que celui du hameau du Bois d'Isambert à l'est sur Montville.
	Parcelle OD 0441 Secteur jouxtant la rue du Petit Bosc-Guérard Ce secteur urbain est principalement composé de belles demeures sur de grands terrains
	Réseau d'eau potable : présent Réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales) : eaux usées présent Réseaux d'électricité et d'éclairage public : présent Réseau de gaz : non présent Desserte voirie : présente et de gabarit adapté, accès à créer
	Environ 5 logements individuels
	Urbaniser une dent creuse du centre-bourg, cerné par l'urbanisation de la commune et de la commune limitrophe de Montville Renforcer la centralité du village (600 mètres de l'école, 400 mètres de l'église, qui seront aussi accessibles plus rapidement depuis une sente sécurisée aménagée sur la zone depuis la rue du Petit Bosc-Guérard) Urbaniser un secteur en capacité d'accueillir de nouvelles populations



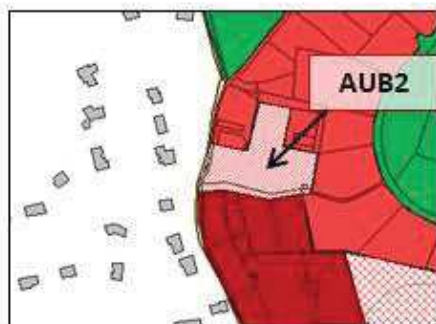
BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

Fiche AUB2

Hameau : Centre-Bourg

Parcelle n° : OD 441

Superficie : 0,6 hectare



Situation

- Espace interstitiel, enclavé entre un lotissement et la zone de bâti aggloméré du centre-bourg

Occupation du sol

- Prairie non exploitée

Desserte et accès

Voirie : Rue du Petit Bosc-Guérard Largeur : 3,50 mètres



Accès existants



Communications

Téléphone : ☒ oui ☐ nonRéseaux câblés : ☐ oui ☒ nonFibre optique : ☐ oui ☒ non

Eclairage public

Eclairage public : ☒ oui ☐ non

Contraintes et servitudes

Risque cavité : ☐ oui ☒ nonRuissellement : ☐ oui ☒ nonExploitation agricole : ☐ oui ☒ nonPérimètre monument historique : ☐ oui ☒ nonSite et sol pollué : ☐ oui ☒ nonSite archéologique : ☐ oui ☒ nonZNIEFF : ☐ oui ☒ non

Autre : Néant

Eau et assainissement

Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non

Assainissement eaux usées :

☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté

Où : Rue du Petit Bosc-Guérard

Eau potable : ☒ oui ☐ non

Où : Route du Petit Bosc-Guérard

Energie

Electricité : Route du Petit Bosc-Guérard

Gaz : Non

Equivalents constructions et habitants

3 constructions projetées - Estimation sur des parcelles de 1 500 m²,
20 % d'emprise au sol

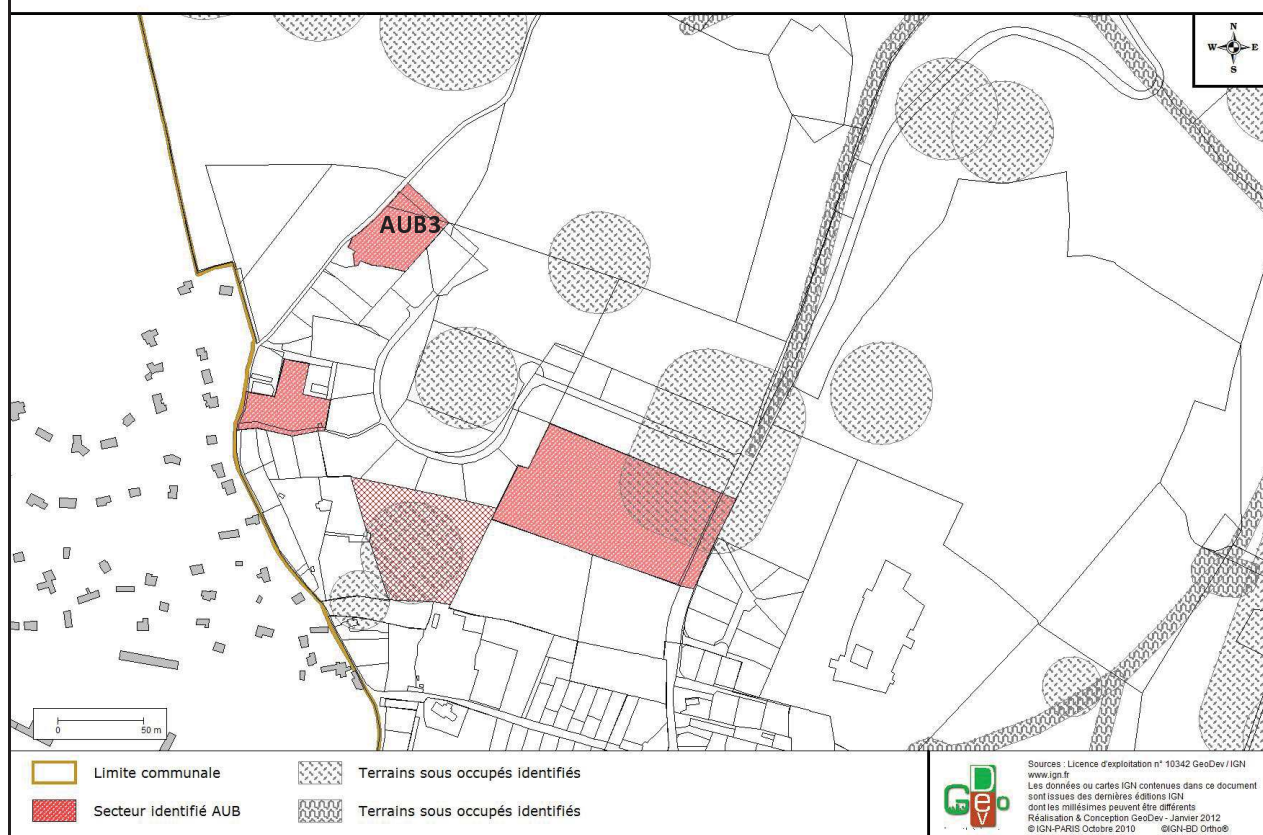
Justification du choix

Cette parcelle est une zone interstitielle du centre-bourg, localisée entre deux tâches bâties du bourg, le bâti aggloméré et le bâti moins dense du golf. Elle longe aussi le hameau du Bois Isambert de Montville. Une orientation sera réalisée.



ZONE 5

Caractère de la zone	Secteur enclavé et sous occupé, entre la zone de loisirs du golf et le bâti du bourg Actuellement en prairie délaissée (parcelle qui n'est plus exploitée par un agriculteur professionnel, non inscrite au RPG depuis 2007)
	Parcelle OD 0481 Secteur jouxtant la rue du Petit Bosc-Guérard et le bâti du village Ce secteur urbain est principalement composé de belles demeures sur de grands terrains
	Réseau d'eau potable : présent Réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales) : eaux usées présent Réseaux d'électricité et d'éclairage public : présent Réseau de gaz : non présent Desserte voirie : présente et de gabarit adapté, accès à créer
	Environ 6 logements individuels
	Urbaniser un secteur dévitalisé, sous-occupé du bourg et équipé, n'ayant plus d'intérêt agricole et cerné par le bâti Urbaniser un secteur en capacité d'accueillir de nouvelles populations Urbaniser un secteur proche du centre-village et de ses principales fonctions

BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN - Secteur identifié n°5

BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

Fiche AUB3

Hameau : Centre-Bourg

Parcelle n° : OD 481, 291, 409

Superficie : 0,7 hectare



Situation

- Alignement sur le bâti du golf créant la limite nord du bourg

Occupation du sol

- Prairie non exploitée

Desserte et accès

Voirie : Rue du Petit Bosc-Guérard

Largeur : 3,50 mètres



Accès existants



Communications

- Téléphone : ☒ oui ☐ non
- Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non
- Fibre optique : ☐ oui ☒ non

Eclairage public

- Eclairage public : ☒ oui ☐ non

Contraintes et servitudes

- Risque cavité : ☐ oui ☒ non
- Ruissellement : ☐ oui ☒ non
- Exploitation agricole : ☐ oui ☒ non
- Périmètre monument historique : ☐ oui ☒ non
- Site et sol pollué : ☐ oui ☒ non
- Site archéologique : ☐ oui ☒ non
- ZNIEFF : ☐ oui ☒ non
- Autre : Néant

Eau et assainissement

- Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non

Assainissement eaux usées :

- ☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté

Où : Rue du Petit Bosc-Guérard

- Eau potable : ☒ oui ☐ non

Où : Rue du Petit Bosc-Guérard

Energie

Electricité : Rue du Petit Bosc-Guérard

Gaz : Non

Equivalents constructions et habitants

6 constructions projetées - Estimation sur des parcelles de 1 000m²,
20% d'emprise au sol

Justification du choix

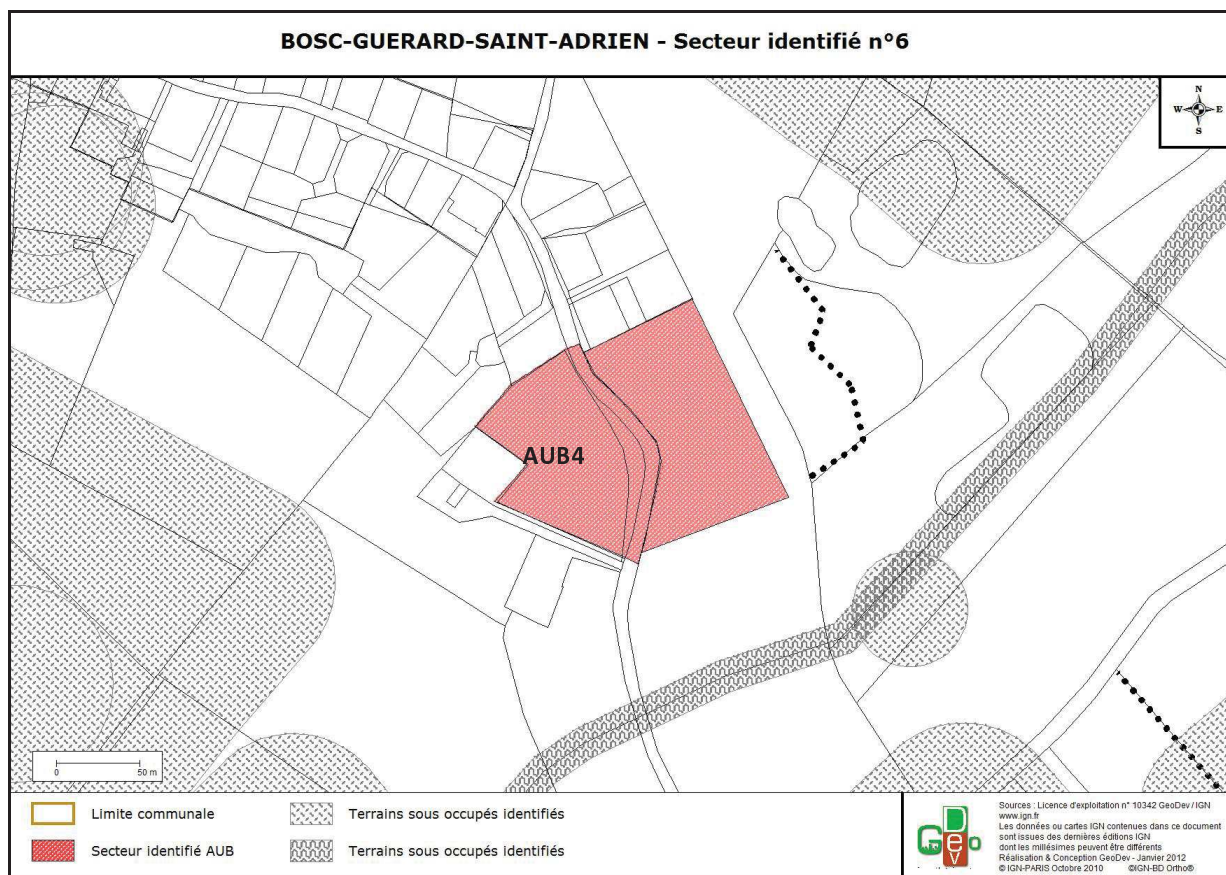
Cette parcelle est une zone accolée au centre-bourg.

La commune souhaite harmoniser le centre-bourg, de fait cette parcelle est dans la continuité du bâti de la zone pavillonnaire du centre-bourg et adossée au bâti plus espacé du golf.

Un seul accès sera créé. Une orientation d'aménagement sera réalisée

ZONE 6

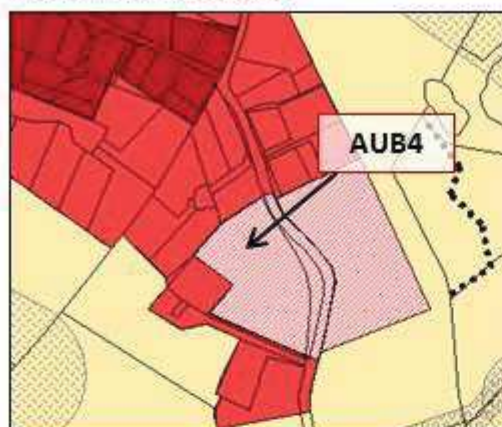
Caractère de la zone	Secteur enclavé dans le bâti du centre-bourg, sous-occupé Actuellement en prairie mais n'étant pas une terre agricole (parcelle qui n'est plus exploitée par un agriculteur professionnel, non inscrite au RPG depuis 2007)
	Parcelles OC 462, 463 Secteur longeant la Route d'Isneauville et encadré au nord et à l'ouest par le bâti du village, marquant l'entrée du village
	Réseau d'eau potable : présent Réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales) : eaux usées présent Réseaux d'électricité et d'éclairage public : présent Réseau de gaz : non présent Desserte voirie : présente et de gabarit adapté, accès à créer et aménagement sécurisé également
	Environ 6 à 7 logements individuels
	Urbaniser un secteur dévitalisé, sous-occupé du bourg et équipé, n'ayant plus d'intérêt agricole et cerné par le bâti Urbaniser un secteur en capacité d'accueillir de nouvelles populations Urbaniser un secteur proche du centre-village et de ses principales fonctions Aménager une entrée de village de qualité et sécurisée



Hameau : Centre-Bourg
Parcelles n° : OC 463, 462
Superficie : 0,7 hectare

BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

Fiche AUB4



Situation

- Entrée de bourg est, création d'une entrée de village

Occupation du sol

- Prairie non exploitée

Desserte et accès



Voirie : C.D.47

Largeur : 6 mètres

Accès : à créer

Communications

- Téléphone : ☒ oui ☐ non
- Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non
- Fibre optique : ☐ oui ☒ non

Eclairage public

- Eclairage public : ☒ oui ☐ non

Contraintes et servitudes

- Risque cavité : ☐ oui ☒ non
- Ruissellement : ☐ oui ☒ non
- Exploitation agricole : ☐ oui ☒ non
- Périmètre monument historique : ☐ oui ☒ non
- Site et sol pollué : ☐ oui ☒ non
- Site archéologique : ☐ oui ☒ non
- ZNIEFF : ☐ oui ☒ non
- Autre : Néant

Eau et assainissement

- Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non

- Assainissement eaux usées : ☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté
- Où : C.D. 47

- Eau potable : ☒ oui ☐ non
- Où : C.D. 47

Energie

- Electricité : C.D. 47
- Gaz : Non

Equivalents constructions et habitants

6 à 7 constructions projetées- Estimation sur des parcelles de 1 000 m²,
20% d'emprise au sol

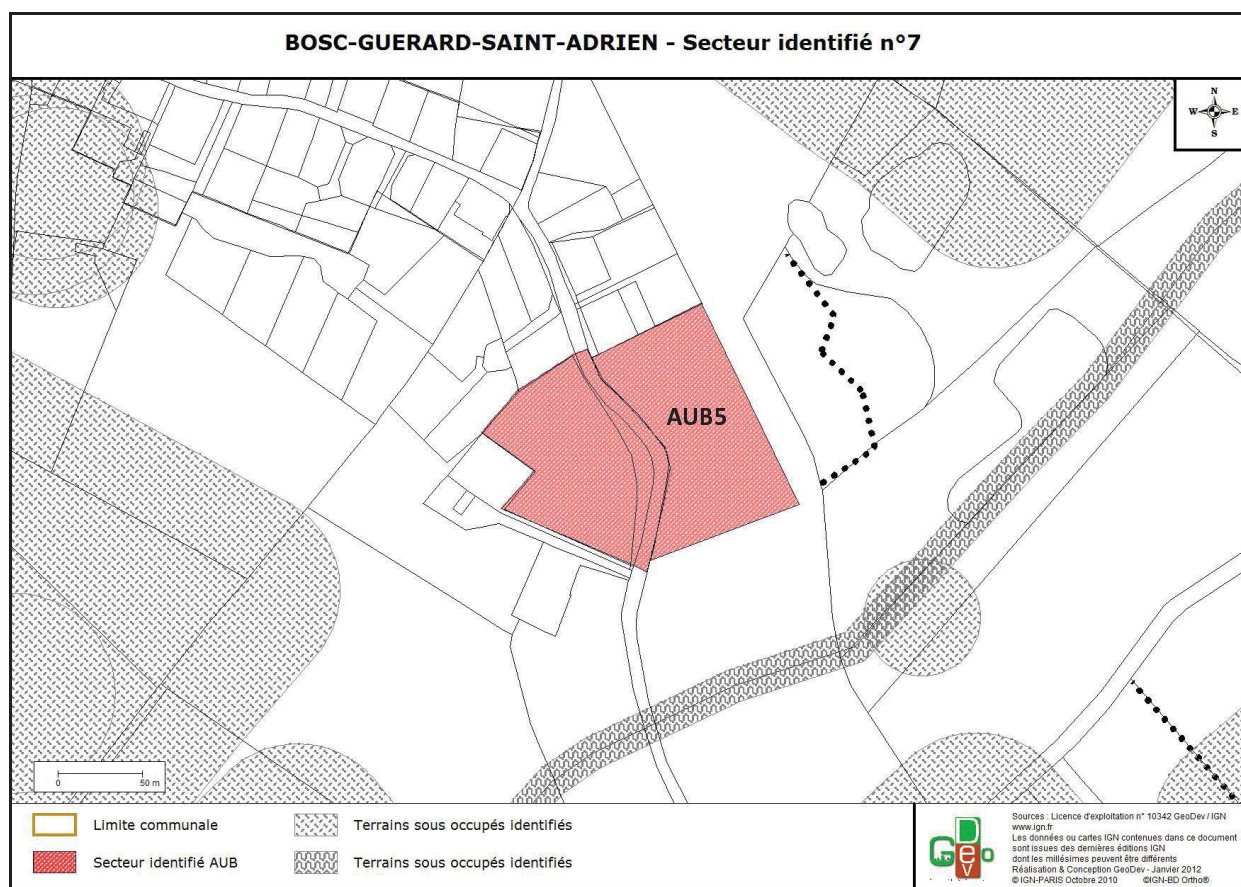
Justification du choix

Cette parcelle est une zone interstitielle. La commune a souhaité l'ouvrir à l'urbanisation car elle est en entrée de bourg, donc proche des équipements. Cela permettra également de réaménager cette entrée de bourg, en sécurisant la voirie.

Un aménagement routier sécurisant et ralentisseur est prévu au sud de la zone pour recréer une entrée de village. Une orientation d'aménagement sera réalisée.

ZONE 7

Caractère de la zone	Secteur enclavé dans le bâti du centre-bourg Actuellement en prairie mais n'étant pas nécessaire à la pérennité et au développement de l'activité agricole compte tenu de sa proximité et de son enclavement dans le bâti du bourg Recensée en culture par le RPG 2010 mais en prairie permanente en février 2010 (terrain, donnée mairie))
	Parcelle OC 423 en partie Secteur longeant la Route d'Isneauville et encadré au nord et à l'ouest par le bâti du village, marquant l'entrée du village
	Réseau d'eau potable : présent Réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales) : eaux usées présent Réseaux d'électricité et d'éclairage public : présent Réseau de gaz : non présent Desserte voirie : présente et de gabarit adapté, accès à créer et aménagement sécurisé également
	Environ 7 logements individuels
	Urbaniser un secteur dévitalisé, sous-occupé du bourg et équipé, n'ayant plus d'intérêt agricole et cerné par le bâti Urbaniser un secteur en capacité d'accueillir de nouvelles populations Urbaniser un secteur proche du centre-village et de ses principales fonctions Aménager une entrée de village de qualité et sécurisée



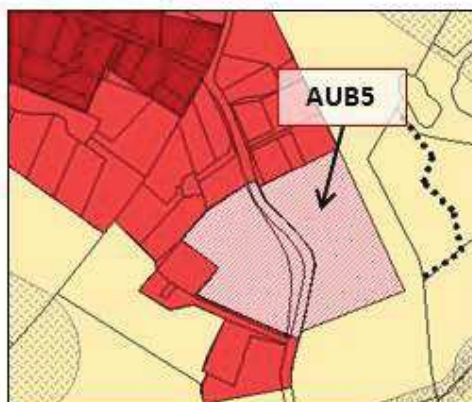
Hameau : Centre-Bourg

Parcelle n° : OC 423 en partie

Superficie : 0,9 hectare

BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

Fiche AUB5

**Situation**

- Entrée de bourg est, accolée à la zone pavillonnaire du centre-bourg et la zone AUB4

Occupation du sol

- Prairie

Desserte et accès

Voirie : C.D.47 Largeur : 6 mètres Accès : à aménager

**Communications**

- Téléphone : ☒ oui ☐ non
- Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non
- Fibre optique : ☐ oui ☒ non

Eclairage public

- Eclairage public : ☐ oui ☒ non

Contraintes et servitudes

- Risque cavité : ☐ oui ☒ non
- Ruissellement : ☐ oui ☒ non
- Exploitation agricole : ☐ oui ☒ non
- Périmètre monument historique : ☐ oui ☒ non
- Site et sol pollué : ☐ oui ☒ non
- Site archéologique : ☐ oui ☒ non
- ZNIEFF : ☐ oui ☒ non
- Autre : Néant

Eau et assainissement

- Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non

Assainissement eaux usées :

- ☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté

Où : C.D.47

- Eau potable : ☒ oui ☐ non

Où : C.D.47

Energie

Electricité : C.D.47

Gaz : Non

Equivalents constructions et habitants

6 à 8 constructions projetées - Estimation sur des parcelles de 1 000 m²,
20% d'emprise au sol

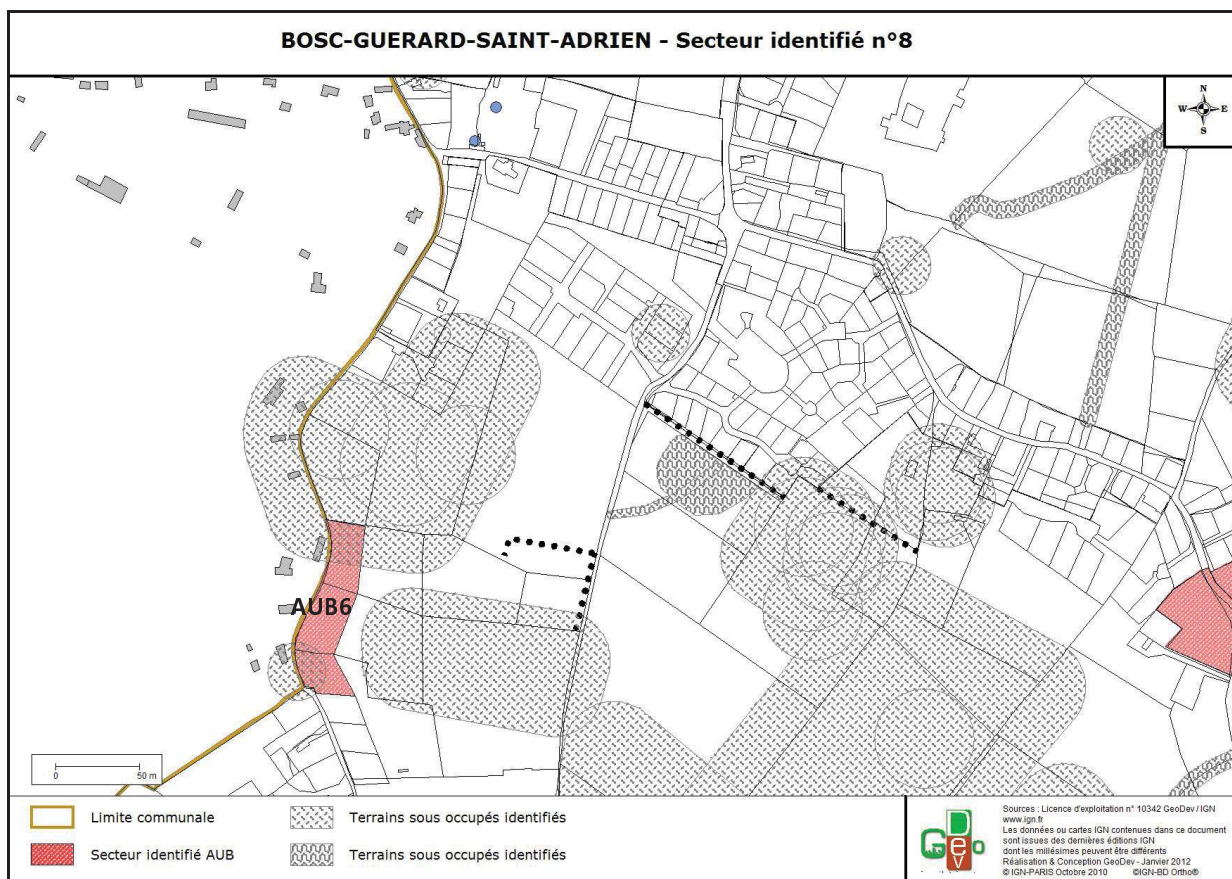
Justification du choix

Cette parcelle est une zone interstitielle. La commune a souhaité l'ouvrir à l'urbanisation car elle est en entrée de bourg, en continuité du bâti existant et donc proche des équipements. Cela permettra également de réaménager cette entrée de bourg. Un aménagement routier est prévu pour sécuriser le site. Un rideau boisé sera maintenue au nord de la parcelle et une haie sera créée à l'est.



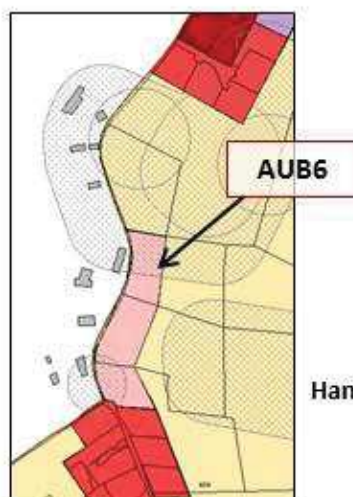
ZONE 8

Caractère de la zone	Secteur enclavé dans la tâche bâtie formée par Bosc-Guérand et Montville Actuellement en prairie temporaire (1 partie est occupée par des chevaux, l'autre à l'exploitation agricole qui devrait disparaître du fait de la retraite de l'exploitant) selon le RPG 2010, ce sont des parcelles qui ne sont pas essentielles au maintien et au développement de l'activité agricole, compte tenu leur proximité des secteurs d'habitat
	Parcelles OD 420, 421 et 428 Secteur longeant la Rue au Sel et encadré au sud par le bâti de la Rue au Sel et à l'ouest par le bâti de Montville Secteur impacté par un périmètre de présomption de cavité et une bétairie Réseau d'eau potable : présent Réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales) : eaux usées présent Réseaux d'électricité et d'éclairage public : présent Réseau de gaz : non présent Desserte voirie : présente et de gabarit adapté, accès à créer et aménagement sécurisé également Environ 7 logements individuels
	Urbaniser un secteur en capacité d'accueillir de nouvelles populations Urbaniser un secteur proche du centre-village et de ses principales fonctions (800 mètres de l'école avec un accès piéton sécurisé) Urbaniser des secteurs déjà bâtis en dehors du bâti historique le long de la RD47 afin de ne pas constituer un front bâti



BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

Fiche AUB6



Hameau : Rue au Sel

Parcelles n° : OD 420, 421, 428

Superficie : 0,9 hectare

Situation

- Continuité de bâti de la Rue au Sel en vis-à-vis de la commune de Montville, retour à une occupation historique

Occupation du sol

- Prairie pour chevaux et bovins

Desserte et accès



Voirie : Rue au Sel

Largeur : 3,50 mètres

Accès existants

Communications

- Téléphone : ☒ oui ☐ non
- Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non
- Fibre optique : ☐ oui ☒ non

Eclairage public

- Eclairage public : ☒ oui ☐ non

Contraintes et servitudes

- Risque cavité : ☒ oui ☐ non
- Ruissellement : ☐ oui ☒ non
- Exploitation agricole : ☐ oui ☒ non
- Périmètre monument historique : ☐ oui ☒ non
- Site et sol pollué : ☐ oui ☒ non
- Site archéologique : ☐ oui ☒ non
- ZNIEFF : ☐ oui ☒ non
- Autre : à 200 mètres du corps de ferme

Eau et assainissement

- Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non

Assainissement eaux usées :

- ☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté

Où : Rue au Sel

- Eau potable : ☒ oui ☐ non

Où : Rue au Sel

Energie

Electricité : Rue au Sel

Gaz : Non

Equivalents constructions et habitants

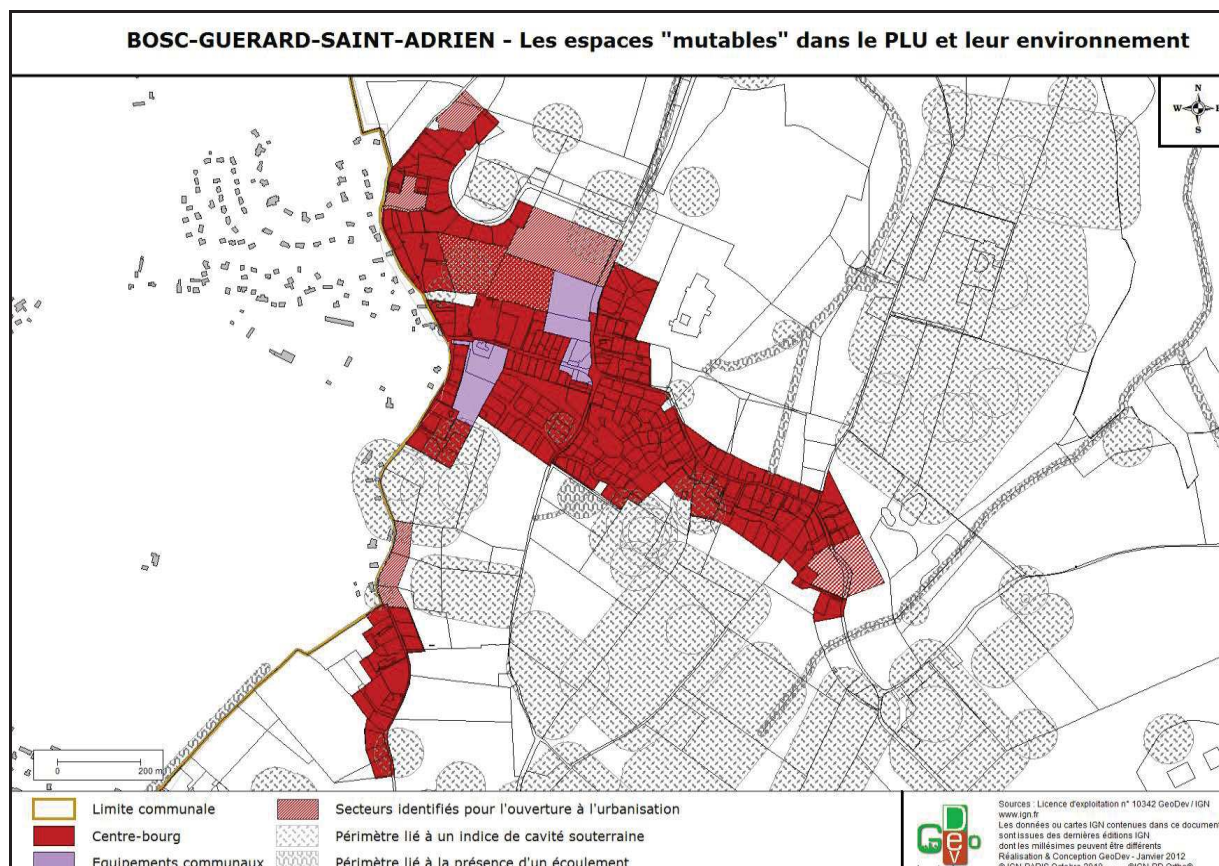
7 constructions projetées - Estimation sur des parcelles de 1 000m²,
20% d'emprise au sol

Justification du choix

Il s'agit d'une zone d'extension au Nord d'une zone bâtie, en direction du centre-bourg. Cette extension se situe en face de la zone urbanisée de la commune de Montville. Les accès aux parcelles devront être optimisés (2 accès pour desservant la zone). Une orientation d'aménagement sera réalisée. La parcelle est constructible à condition que le risque cavité soit levé (bêtoire au sud, marnière au nord).



Ces secteurs repérés pour l'ouverture à l'urbanisation et pour satisfaire les besoins de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien en logements pour les dix prochaines années, sont tous localisés dans le secteur du centre-bourg et donc à proximité des espaces de vie communale (école, bibliothèque, mairie, église, salle et terrains de sport, salle polyvalente...).



1,61 ha	Zone d'urbanisation future, au long terme				
2,80 ha	0,42 ha (voirie, cheminements piétons, accès)	0,42 ha (placettes vertes, bassin hydraulique, haies à créer)	PREVU	OUI	19 (parcelles d'environ 1000m²)
1,5 ha	0,2250 ha (voirie, cheminements piétons, accès)	0,2250 ha (placettes vertes, haies à créer)	PREVU	OUI	13 (parcelles d'environ 800m²)
0,6 ha	0		PREVU	OUI	5 (parcelles d'environ 1000m²)
0,7 ha	0,105 ha		PREVU	OUI	6 (parcelles d'environ 1000m²)
0,7 ha	0,135 ha (voirie, accès)		PREVU	OUI	6 (parcelles de 1000m²)
0,9 ha	0,135 ha (voirie, accès)		PREVU	OUI	7 (parcelles de 1000m²)
0,9 ha	0,135 ha (voirie, accès)		PREVU	OUI	7 (parcelles de 1000m²)
8,1 ha d'ouverture à l'urbanisation	1,155 ha	0,645 ha			63

Aucune de ces parcelles identifiées comme mutables et susceptibles de changer de destination dans le cadre du PLU n'est nécessaire à l'exploitation agricole, à sa pérennité ou à son développement. (Source : enquête agricole 2006 et données mairies de 2011, la carte de 2011 reflète la situation de cette année, en 2012, la situation a encore évoluée et des exploitations ont cessé leur activité)

Figure 70 : Les parcelles d'intérêt agricole à Bosc-Guérard-Saint-Adrien en 2006

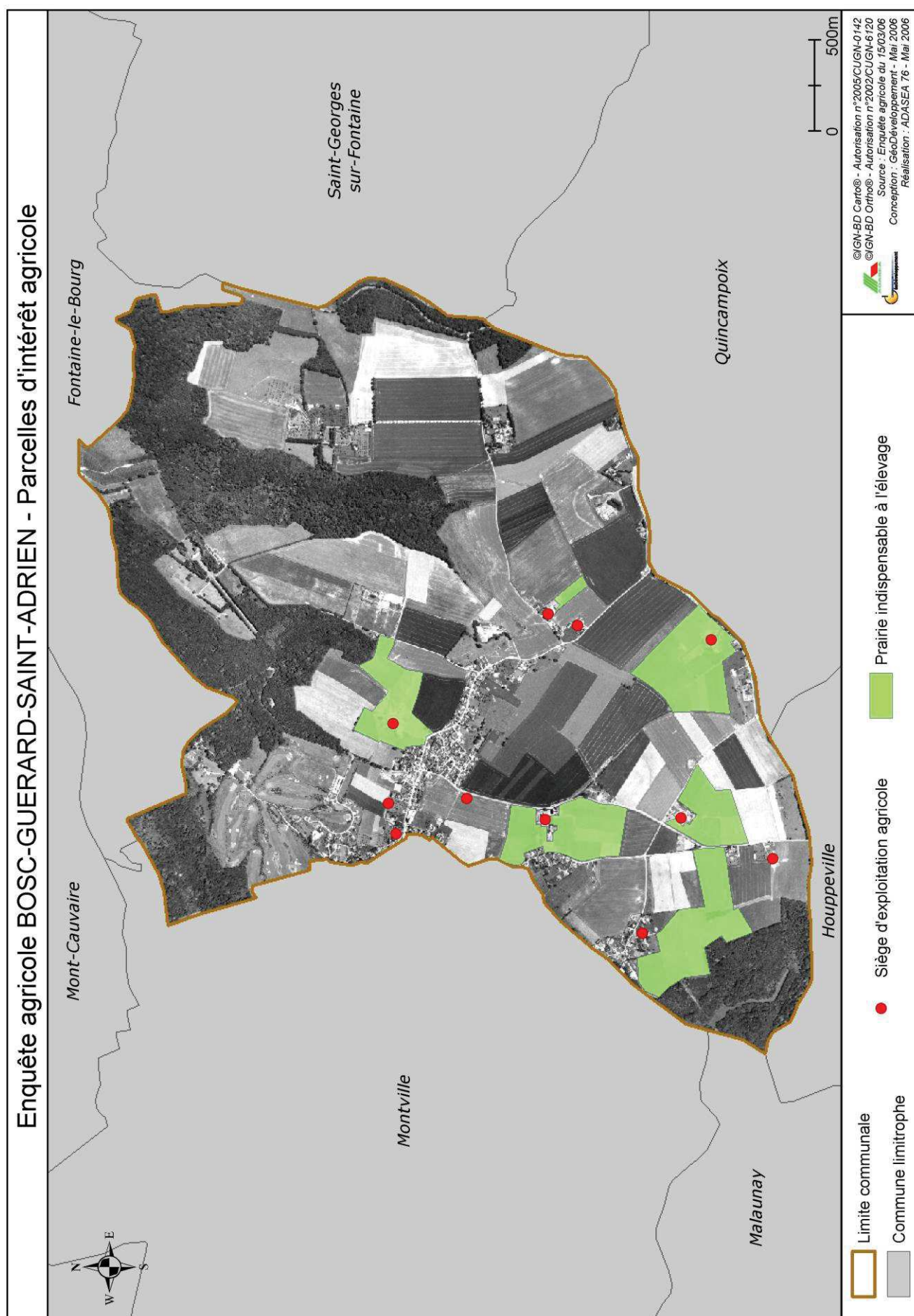
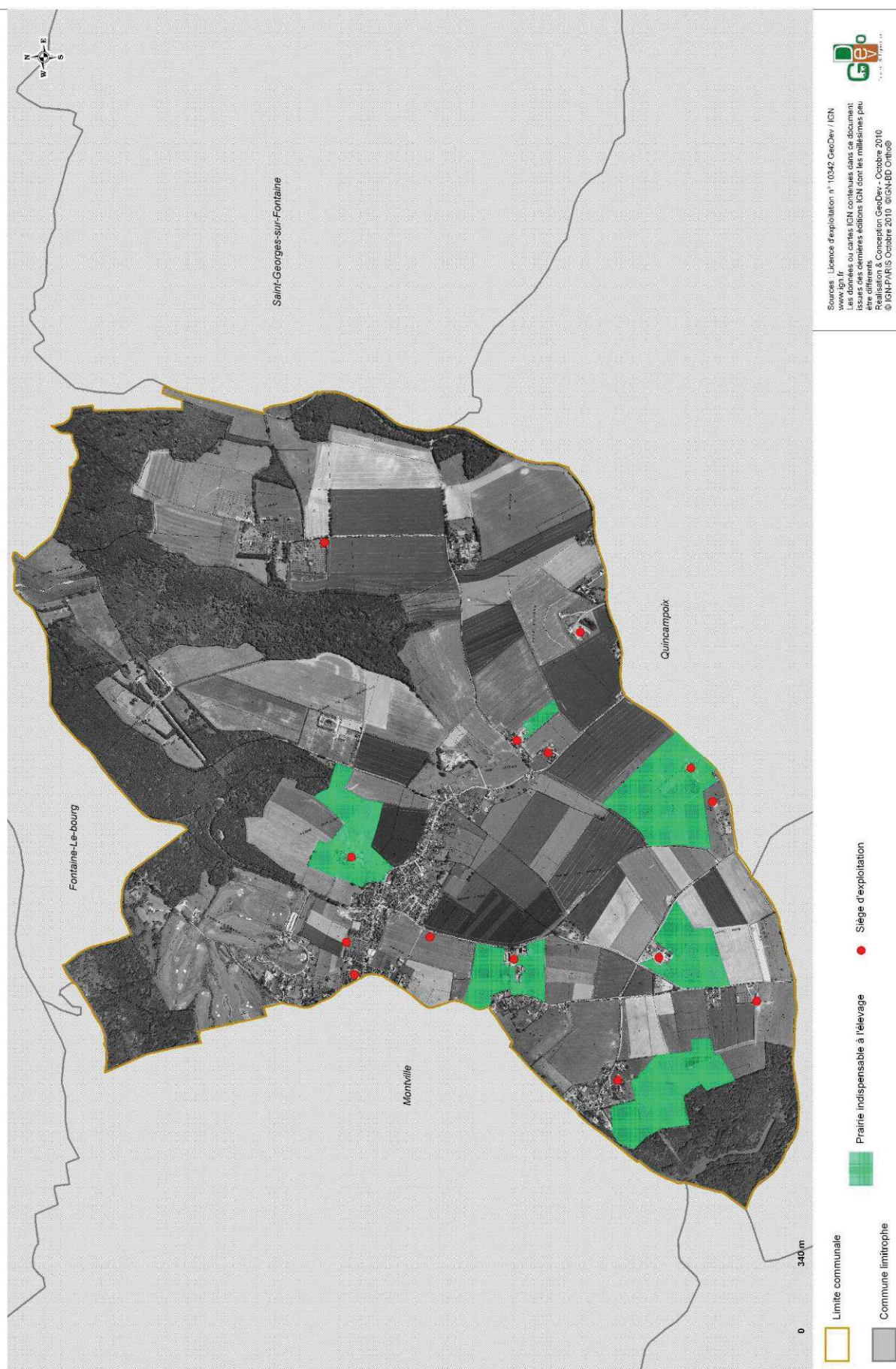


Figure 71 : Les parcelles d'intérêt agricole à Bosc-Guérard-Saint-Adrien en 2010

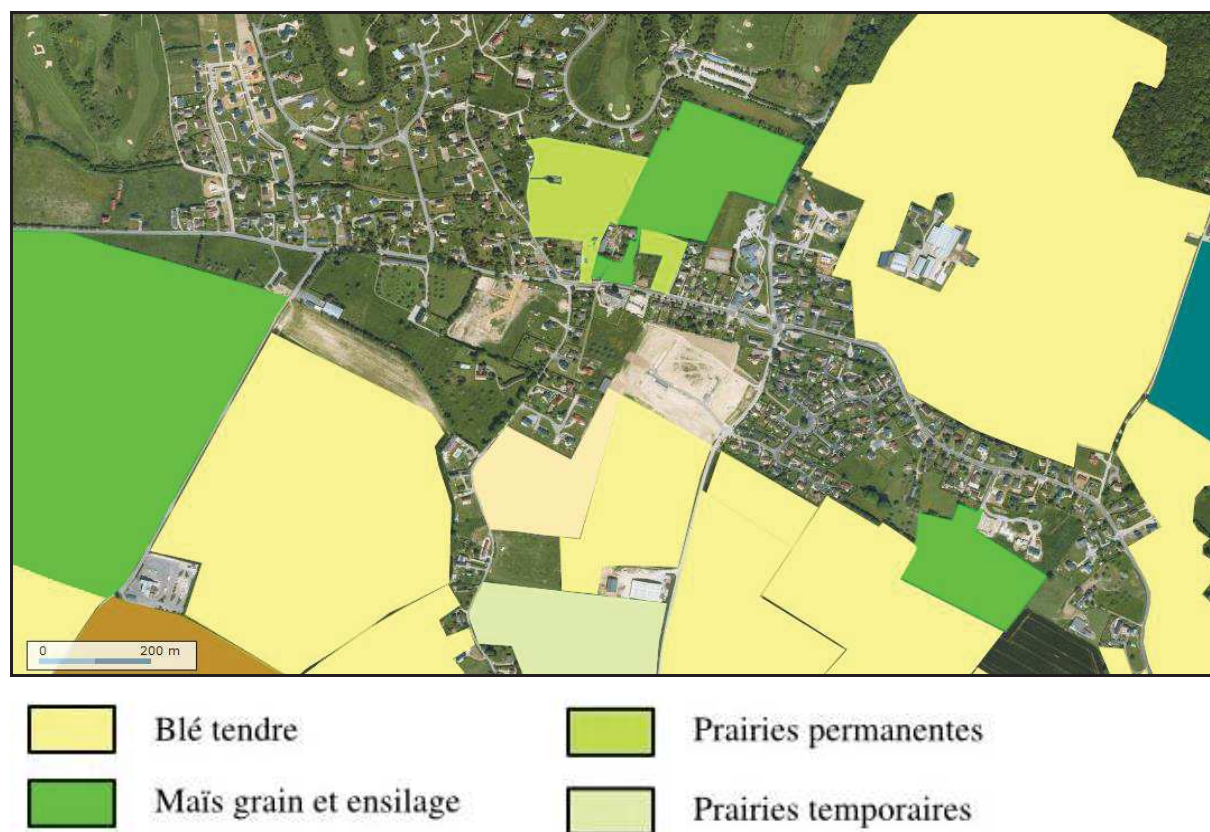
BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN : Les parcelles d'intérêt agricole



De même, si l'on se réfère aux données déclarées par les agriculteurs à la PAC en 2010, aux données communales et aux données terrain, on remarque que les espaces identifiés comme futures zones d'ouverture à l'urbanisation sont :

- Soit des **espaces en friches**, qui ne sont plus du tout exploitées par un agriculteur professionnel (Zone 1, Zone 4, Zone 5, Zone 6, Zone 8 en partie) ;
- Soit des espaces en **prairies temporaires non nécessaires à la pérennité ou au développement de l'activité** (Zone 8);
- Soit des **espaces en culture (blé tendre, maïs ensilage à l'époque) non nécessaires à la pérennité ou au développement de l'activité** (Zone 7, Zone 2, Zone 3) ;

Figure 71 : Les îlots de cultures déclarés en 2010 (Source : GeoPortail, RPG 2010)



Les données du RPG 2010 ne reflètent pas totalement la situation terrain actuelle. Ainsi, ces données ont été corrélées avec les campagnes de terrain et les informations des élus (cf données de l'enquête agricole et données actualisées, ainsi que les fiches ouvertures à l'urbanisation).

Malheureusement, Bosc-Guérard-Saint-Adrien demeure une commune rurale dans laquelle la filière agricole subit la conjoncture nationale et mondiale et perd chaque année des exploitants.

Soucieuse de se développer en impactant et troublant le moins possible cette activité à soutenir, la commune a donc privilégié d'urbaniser des terrains délaissés ou trop proches du centre-bourg, **en rationalisant le parcellaire et l'activité agricole.**

Sur **les 8,1 hectares** que la commune a identifiés comme potentiellement urbanisables, **6,85 hectares** appartiennent à des privés dont la profession n'est pas ou plus l'agriculture.

1,25 hectares sont donc réellement des terres consommées au secteur agricole, mais ceux-ci n'ont pas été désignés comme étant nécessaire au maintien ou au développement de la filière sur le territoire communal. Bosc-Guérard-Saint-Adrien compte **731 hectares de terres agricoles**, le potentiel d'ouverture à l'urbanisation en imputerait **0,17%**.

De plus, tout comme pour les densifications potentiellement identifiées en zone urbaine et pour les possibilités de renouvellement urbain, tous les secteurs d'ouverture à l'urbanisation ne seront pas nécessairement viabilisés et urbanisés d'ici l'issue du Plan Local d'Urbanisme.

D'une part, certains secteurs concentrent des **contraintes importantes** engendrant parfois un investissement onéreux pour la viabilisation des terrains. Ces terres ne seront probablement pas urbanisées dans les premières années du PLU. En effet, les secteurs impactés par un risque de cavité, par exemple, nécessiteront la réalisation d'études complémentaires qui permettront de lever intégralement ou partiellement le risque. Aussi, bien que ces zones aient été principalement rendues constructibles du fait de leur proximité au centre-bourg, de position d'espace interstitiel et pour ne pas étendre davantage les marges du village, elles ne pourront peut-être jamais accueillir de nouvelles populations.

D'autre part, certains propriétaires n'étant pas vendeurs de leur terrain, dans l'immédiat et à moyen terme, d'autres zones ouvertes à l'urbanisation ne seront peut-être pas construites dans la dizaine d'années à venir.

Ce phénomène de **rétenction foncière** est principalement lié aux procédures de succession et à l'attachement à la qualité de vie offerte par la commune (syndrome « NIMBY » : personne ne souhaite accueillir de voisins à proximité de chez soi).

Cavité				Rétention foncière	Rétention foncière	Cavité / Rétention foncière
--------	--	--	--	--------------------	--------------------	-----------------------------

La rétention foncière jouera un rôle durant les premières années de mise en œuvre du PLU. Toutefois, la principale contrainte qui pourrait empêcher l'urbanisation d'une zone demeure la présence d'une cavité souterraine. 63 constructions correspond donc au potentiel maximum de nouvelles constructions offert par les ouvertures à l'urbanisation sur Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

Au total :

Habitat	5	Environ 8	63	76
---------	---	-----------	----	----

5. JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL

« La commune, consciente de la qualité de cadre de vie qu'elle peut offrir à de nouveaux habitants souhaite la préserver grâce à son Plan Local d'Urbanisme. Aussi, les entités paysagères remarquables telles que les bois, les espaces agricoles seront conservés, ainsi que le patrimoine et les éléments remarquables comme les pigeonniers, les mares, les belles demeures et les alignements boisés.

Bosc-Guérard-Saint-Adrien dispose d'un contexte territorial favorable, attirant les populations :

- *Il s'agit du village rural non inclus dans l'agglomération rouennaise le plus proche de Rouen ;*
- *La commune se situe à proximité des stations de transports en commun : gare de Montville, gare de Rouen et ligne de bus d'Isneauville la Brétèque ;*
- *Bosc-Guérard-Saint-Adrien se situe également non loin des grandes zones d'emploi de l'agglomération rouennaise (Bois-Guillaume, Mont Saint Aignan, Isneauville, Eslettes, Vallée du Cailly) ;*

- *Le Golf, un espace de loisirs et de tourisme, dénommé Golf de la Forêt Verte a son club house très près du centre et est un espace vert de qualité, sportif et de loisirs dont l'intérêt attire beaucoup et est incitatif à habiter le village.*
- *Les commerces et centres commerciaux sont proches : à Montville, Mont Saint Aignan, Isneauville, Bois-Guillaume.*

La commune possède les équipements nécessaires à une vie sociale de qualité : une mairie restaurée et largement dimensionnée, un ensemble scolaire moderne et complet avec des classes maternelles et primaires, avec des ateliers et une cantine, une garderie périscolaire et un centre aéré, une bibliothèque. Elle dispose également d'une salle polyvalente, d'un espace sportif, une halle multisports couverte contigus aux écoles, des sentiers piétonniers sécurisés et d'une église restaurée.

Ces investissements réalisés sur la commune ont été dimensionnés pour permettre d'accueillir de nouvelles populations sur la commune. De même, des travaux de voirie et de stationnement ont été réalisés pour sécuriser le bourg aussi bien pour les piétons que pour les voitures, ainsi que pour accroître les capacités de stationnement sur la commune.

La commune a en propriété deux terrains (environ 2ha) près de la mairie et de l'église, permettant des aménagements (commerce, sports, patrimoine) ou constructions nécessaires à la vie communale.

Toutes ces raisons ont conduit la municipalité à transformer son POS en PLU motivée par les demandes régulières et continues de personnes souhaitant résider à Bosc Guérard Saint Adrien. L'ouverture à l'urbanisation se veut raisonnée, préservant à la fois les grands espaces remarquables présents sur le territoire et pérennisant l'activité agricole.

Le projet communal souhaite aussi promouvoir une mixité sociale sur Bosc-Guérard-Saint-Adrien en proposant différents types de logement, accessibles à différents types de ménages :

- *Des logements en propriété individuelle et en lotissement ;*

- Des logements collectifs – le PLU devrait permettre la réalisation de 10 à 15 nouvelles habitations locatives ; la commune en a déjà 18 au lotissement de la Forge (OPAC) ;
- Des logements en propriété individuelle sans obligation d’être co-lotis.

Le projet communal se veut également cohérent d’un point de vue géographique. L’équipe municipale a choisi de développer le centre-bourg en priorité. Dans les hameaux, seules des développements mesurés dans le bâti existant ont été autorisés en préservant l’espace agricole.

Enfin, les élus ont élaborés un projet communal global et cohérent dont la réalisation complète ne pourra être effective sur les dix prochaines années mais sur un temps plus long, compte tenu de la diversité foncière présente sur la commune. En effet, la volonté des détenteurs de parcelles et les évolutions familiales des propriétaires (terrain POS 84, non encore bâtis) conditionneront le développement de la commune. »