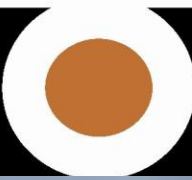




Commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien

Révision du POS en PLU

Rapport de présentation



Avril 2013

***Volume 2 – Les justifications et
incidences du PLU***



REVISION

Prescrite le 17 décembre 2004

Enquête publique du 17 décembre 2012 au 21
janvier 2013 inclus

Approbation par délibération du 24 avril 2013

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

Suite à la liquidation du bureau d'études GéoDéveloppement, le dossier final a été constitué par GeoDev. Ainsi, certaines cartes ou éléments de rédaction ont été modifiés par ce bureau d'études pour faire aboutir la démarche de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien

1. LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.	Page 4
1.1. Les principes fondamentaux d'urbanisme durable, définis par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, à respecter	Page 4
1.2. Les enjeux territoriaux identifiés	Page 5
1.3. Les contraintes d'aménagement	Page 6
1.3.1. <u>Les secteurs soumis à contraintes</u>	Page 7
1.3.2. <u>Les contraintes d'urbanisation</u>	Page 7
1.3.3. <u>Les contraintes d'inconstructibilité</u>	Page 7
1.3.4. <u>Les justifications des axes du P.A.D.D.</u>	Page 17
2. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES	Page 30
2.1. Motivation de la délimitation en zones	Page 30
2.2. Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU	Page 30
2.2.1. <u>Les zones urbaines « zones U »</u>	Page 30
2.2.2. <u>Les zones à urbaniser « zones AU »</u>	Page 40
2.2.3. <u>Les zones naturelles « zones N »</u>	Page 54
2.2.4. <u>Les zones agricoles « zones A »</u>	Page 59
2.3. Les justifications des zones	Page 67
2.3.1. <u>Le principe d'équilibre et de protection (Principe 1 – L121-1 du CU)</u>	Page 67
2.3.2. <u>Le principe de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de réponses aux besoins (Principe 2 – L121-1 du CU)</u>	Page 68
2.3.3. <u>Le principe d'utilisation économe de l'espace, de préservation des sites et paysages, de protection des risques naturels et des nuisances (Principe 3 – L121-1 du CU)</u>	Page 71
2.4. Les justifications des orientations d'aménagement	Page 74
2.5. Les justifications des modifications apportées au POS	Page 84
2.5.1. <u>Le POS en vigueur</u>	Page 84
2.5.2. <u>Les principaux changements d'affectation des zones</u>	Page 85
3. MOTIVATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	Page 95
3.1. Les principes généraux du règlement écrit	Page 95
3.2. La déclinaison des règles principales par zone	Page 104
3.2.1. <u>Les zones urbaines</u>	Page 104
3.2.2. <u>Les zones à urbaniser</u>	Page 107
3.2.3. <u>Les zones naturelles</u>	Page 109
4. LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	Page 113
4.1. La protection et la préservation des espaces naturels et du patrimoine	

remarquable	Page 113
4.1.1. <u>La gestion économe de l'espace</u>	Page 113
4.1.2. <u>La préservation des unités et des perspectives paysagères</u>	Page 115
4.1.3. <u>La préservation de la faune et de la flore</u>	Page 117
4.1.4. <u>La préservation de la ressource en eau</u>	Page 118
4.1.5. <u>Les inondations et ruissellements</u>	Page 119
4.1.6. <u>Le risque effondrement</u>	Page 120
4.1.7. <u>Le patrimoine architectural et urbain</u>	Page 120
4.1.8. <u>L'activité agricole</u>	Page 121
4.2. La limitation des déplacements et l'accessibilité aux équipements	Page 123
4.2.1. <u>Les flux de circulation liés aux commerces, loisirs et services médicaux</u>	Page 123
4.2.2. <u>Les flux de circulation liés à l'enseignement scolaire</u>	Page 124
4.2.3. <u>Les flux de circulation liés à l'emploi</u>	Page 124
4.3. La compatibilité du PLU avec les documents supérieurs	Page 125
4.3.1. <u>La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine</u>	Page 125
4.3.2. <u>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie</u>	Page 128
4.3.3. <u>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Entre Seine et Bray</u>	Page 129

1. LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales en matière d'aménagement de l'espace, d'urbanisme et d'environnement qui ont été retenues par la collectivité en vue d'une organisation générale du territoire communal.

Les explications des choix retenus dans le P.A.D.D. doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L123-1-3 et des dispositions de l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs de développement s'appuient et s'articulent autour des enjeux identifiés lors des phases d'analyse et de diagnostic. La réalisation de cartes de synthèse récapitulant les contraintes auxquelles le territoire est soumis, a permis d'orienter les choix d'aménagement vers les solutions les plus proches de l'esprit de la loi et les moins préjudiciables au territoire. Parallèlement, l'envoi du questionnaire « Prospective territoriale » à chaque membre du conseil municipal a permis de recueillir des avis séparés sur l'existant et le devenir souhaité de la commune dans des domaines variés : cadre de vie, habitat, commerces... Le recueil de ces informations a enrichi le projet de développement communal.

La partie graphique du P.A.D.D. a été élaborée avec les membres de la commission urbanisme et validée par le conseil municipal.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibres édictés par la loi SRU et la D.T.A. de l'Estuaire de la Seine ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supracommunales.

Le P.A.D.D., document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'une réunion de présentation et de préparation au débat le 13 novembre 2006. Le débat **en conseil municipal a eu lieu le 12 décembre 2006.**

1.1. Les principes fondamentaux d'urbanisme durable, définis par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, à respecter

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a refondu le cadre des politiques d'aménagement de l'espace, notamment en assurant un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables.

En effet, cette loi du 13 décembre 2000 énonce comme principe de base dans son article L.121-1 que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

Principe 1° « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable. »

Principe 2° « La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux. »

Principe 3° « Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1.2. Les enjeux territoriaux identifiés

Les enjeux territoriaux identifiés sur la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien sont issus des phases d'état initial et de diagnostic. Ils s'organisent en trois champs : le contexte territorial, l'état initial de l'environnement et l'environnement socio-économique.

Synthèse du contexte territorial

- ⇒ Affirmer le rôle de Bosc-Guérard-Saint-Adrien comme porte de l'agglomération rouennaise
- ⇒ Renforcer les complémentarités entre Bosc-Guérard-Saint-Adrien, les communes environnantes et la CREA
- ⇒ Concilier le développement urbain et la ruralité
- ⇒ Intégrer les orientations des documents supra-communaux

Synthèse de l'environnement socio-économique

- ⇒ Envisager un développement urbain en adéquation avec les besoins communaux, en considérant les capacités des équipements actuels
- ⇒ Préserver les éléments patrimoniaux, identitaires de la commune
- ⇒ Encadrer et gérer l'héritage du passé
- ⇒ Renforcer le rôle de lieu de vie du village
- ⇒ Pérenniser les infrastructures existantes et les adapter au projet urbain afin de conforter la qualité de l'espace public de Bosc-Guérard-Saint-Adrien
- ⇒ Maîtriser la croissance démographique pour éviter les déséquilibres en équipements et en logements
- ⇒ Maintenir une population jeune et active sur le territoire communal
- ⇒ Adapter l'offre de logements et d'équipements aux parcours résidentiels
- ⇒ Poursuivre la mixité urbaine
- ⇒ Pérenniser l'activité économique, protéger et permettre le développement de l'activité agricole et d'autres activités
- ⇒ Proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture (cheminements pour les modes doux)

Synthèse de l'état initial de l'environnement

- ⇒ Encadrer le développement urbain futur
- ⇒ Identifier et préserver les éléments paysagers typiques de l'identité communale
- ⇒ Permettre la reconversion de certains espaces délaissés pour éviter leur perte
- ⇒ Limiter la consommation de terres agricoles
- ⇒ Urbaniser la commune en considérant les pratiques agricoles
- ⇒ Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques
- ⇒ Prendre en compte le risque dans les opérations d'aménagement
- ⇒ Protéger la ressource en eau et limiter les pollutions

1.3. Les contraintes d'aménagement

En préalable à la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un travail de recensement, de hiérarchisation et de cartographie des contraintes à

l'aménagement a été mené. Ce travail a permis d'élaborer **les cartes du possible**, qui dans un premier temps identifient l'intégralité des contraintes puis dans un deuxième temps, font ressortir les espaces qui n'y sont pas sujets.

Les contraintes à l'aménagement ont été organisées en trois classes en fonction du degré de contrainte :

- **Les secteurs soumis à contraintes** : ces espaces sont soumis à des contraintes légères, qu'il est toutefois nécessaire de prendre en compte dans tous projets d'urbanisation ;
- **Les contraintes à l'urbanisation** : ces secteurs sont soumis à des contraintes moyennes qui obligent les projets d'urbanisation à se conformer à certaines dispositions ;
- **Les contraintes d'inconstructibilité** : Ce sont des contraintes fortes et strictes qui sont irrévocables.

1.3.1. Les secteurs soumis à contraintes

Sur la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, les secteurs soumis à contraintes correspondent (*cf. figure 1*) :

- Les sites archéologiques ;
- La zone de bruit ;
- Les zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- Le périmètre éloigné de protection de captage.

1.3.2. Les contraintes d'urbanisation

Les contraintes à l'urbanisation recensées à Bosc-Guérard-Saint-Adrien sont (*cf. figure 2*):

- Les cavités souterraines.

1.3.3. Les contraintes d'inconstructibilité

Sur le territoire communal, les contraintes d'inconstructibilité recensées sont (*cf. figure 3*) :

- Les alignements boisés d'arbres de haut-jet ;
- Les prairies indispensables aux corps de ferme ;
- Les bâtiments agricoles en activité ;
- Le cimetière ;

- Les mares ;
- Les axes de ruissellements.

Figure 1 : Les secteurs soumis à contraintes à Bosc-Guérard-Saint-Adrien

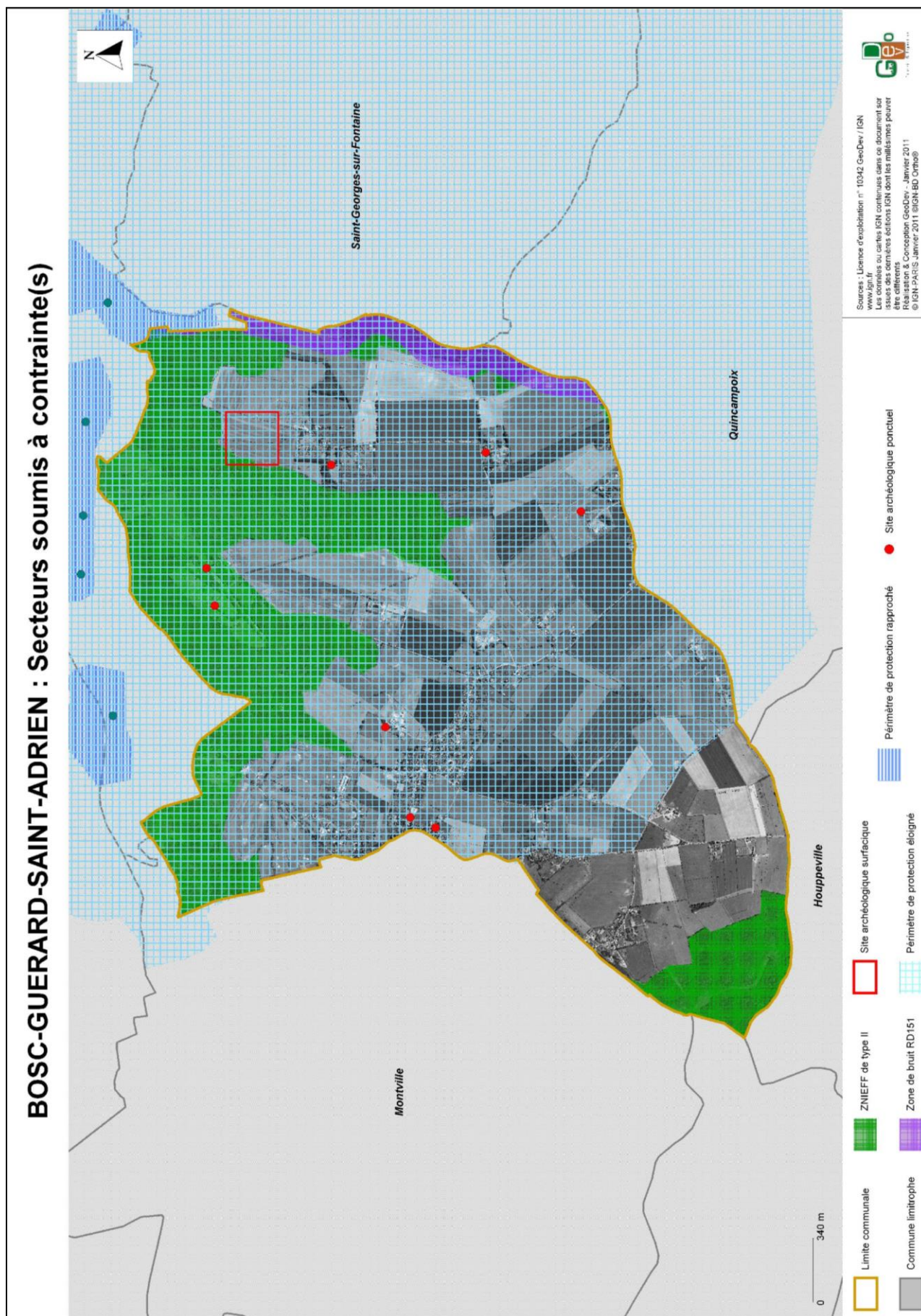


Figure 2 : Association des secteurs soumis à contraintes à Bosc-Guérard-Saint-Adrien

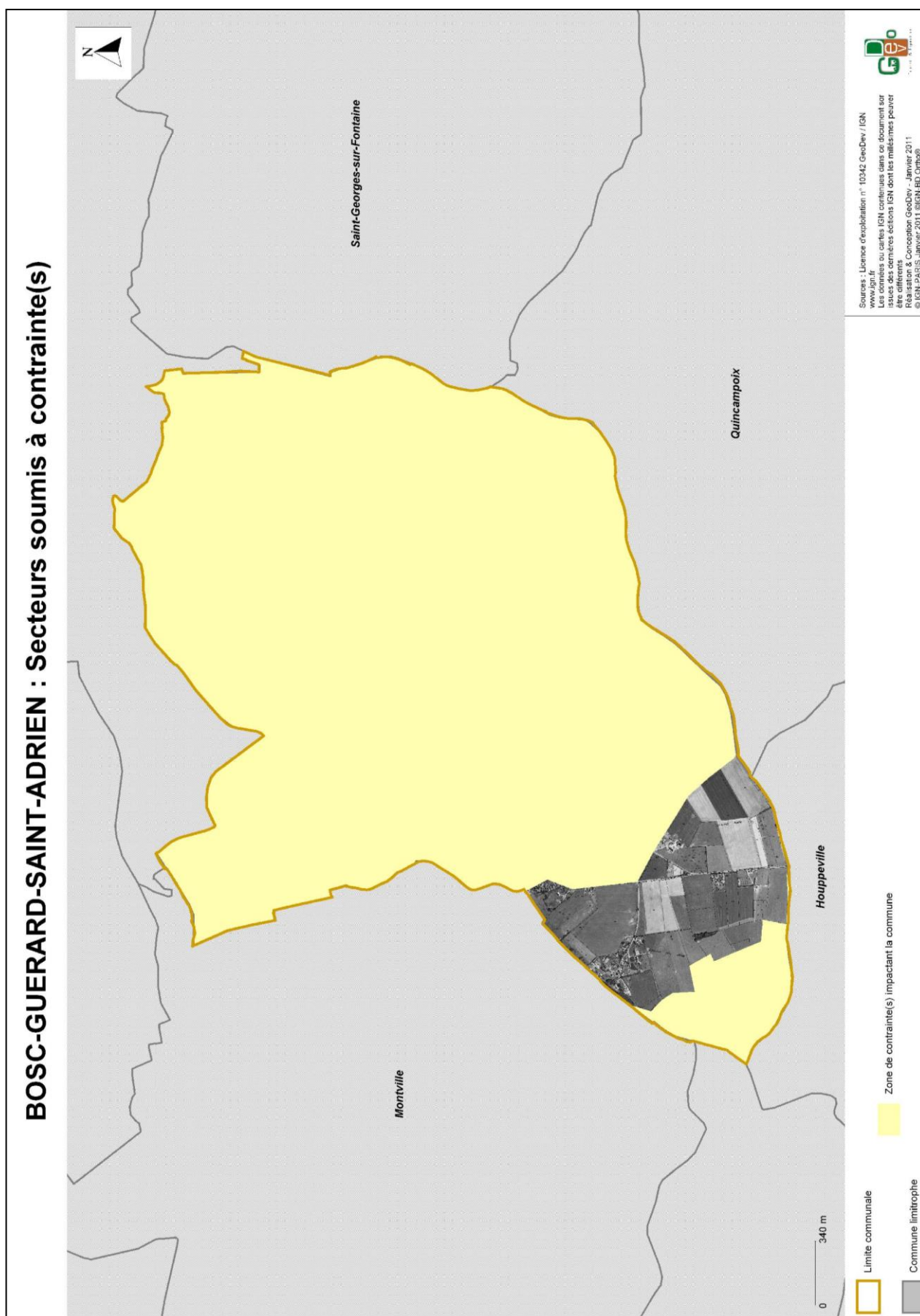


Figure 3 : Les contraintes à l'urbanisation à Bosc-Guérard-Saint-Adrien

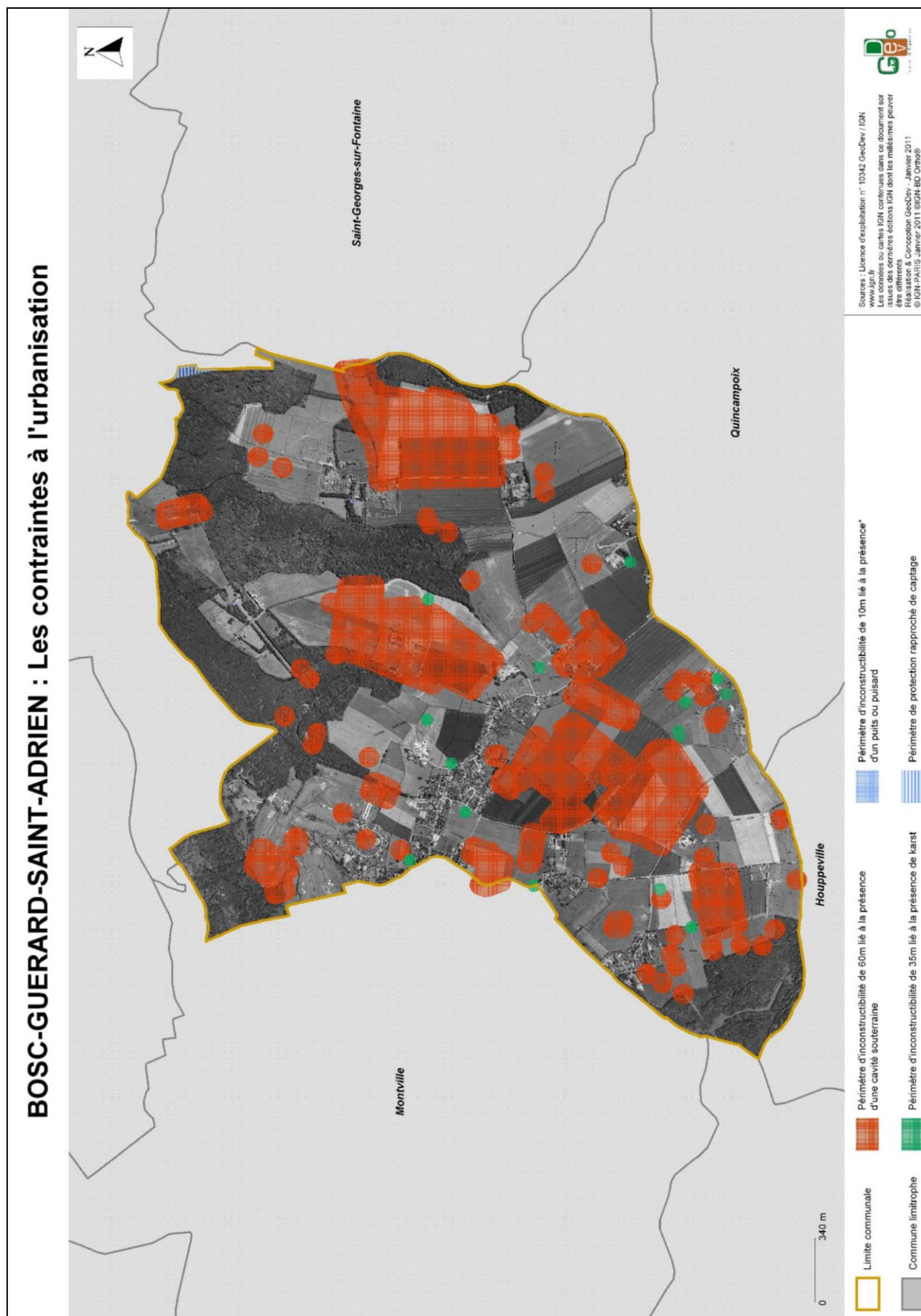


Figure 4 : Association des contraintes à l'urbanisation à Bosc-Guérard-Saint-Adrien

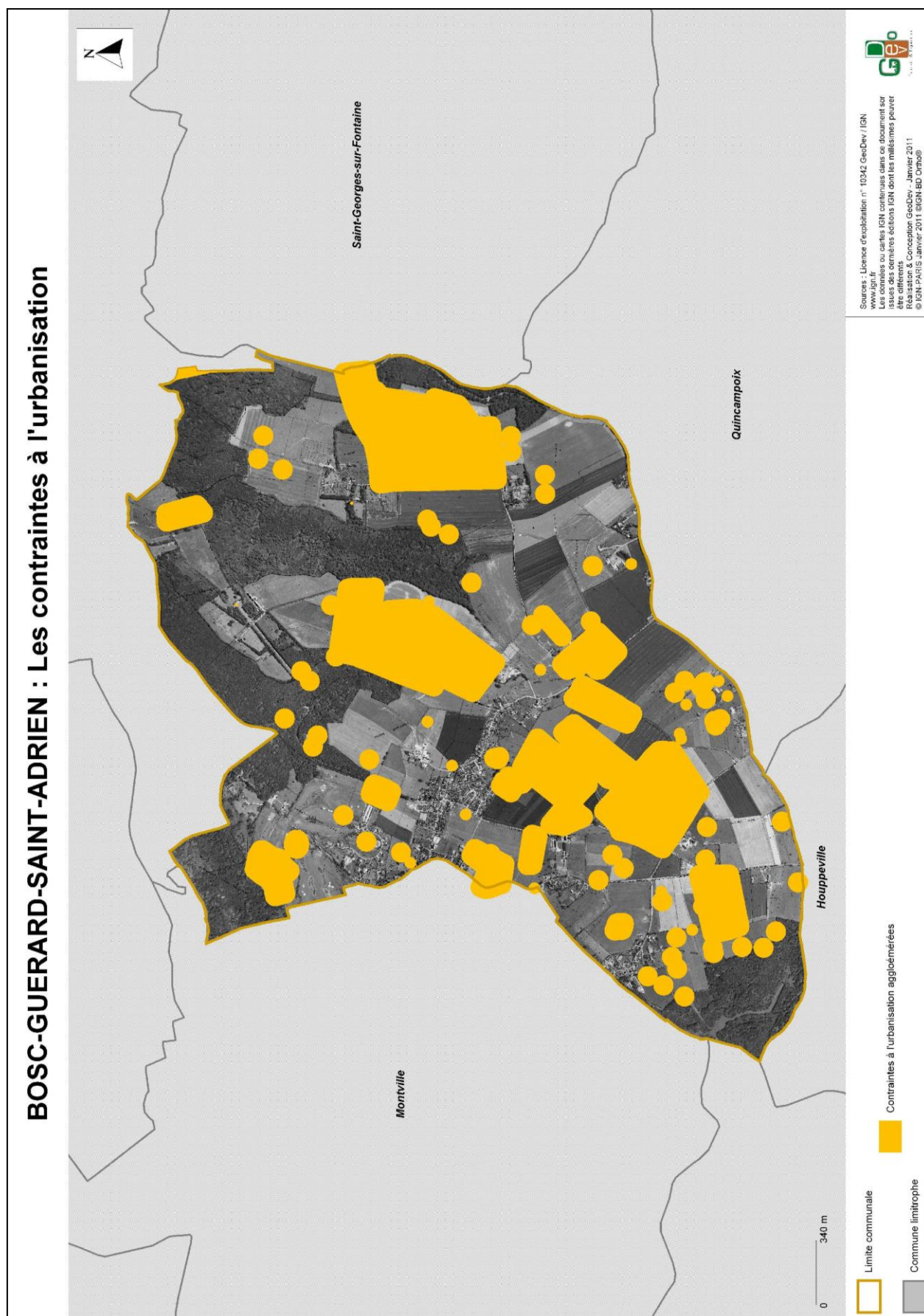


Figure 5 : Les contraintes d'inconstructibilité à Bosc-Guérard-Saint-Adrien

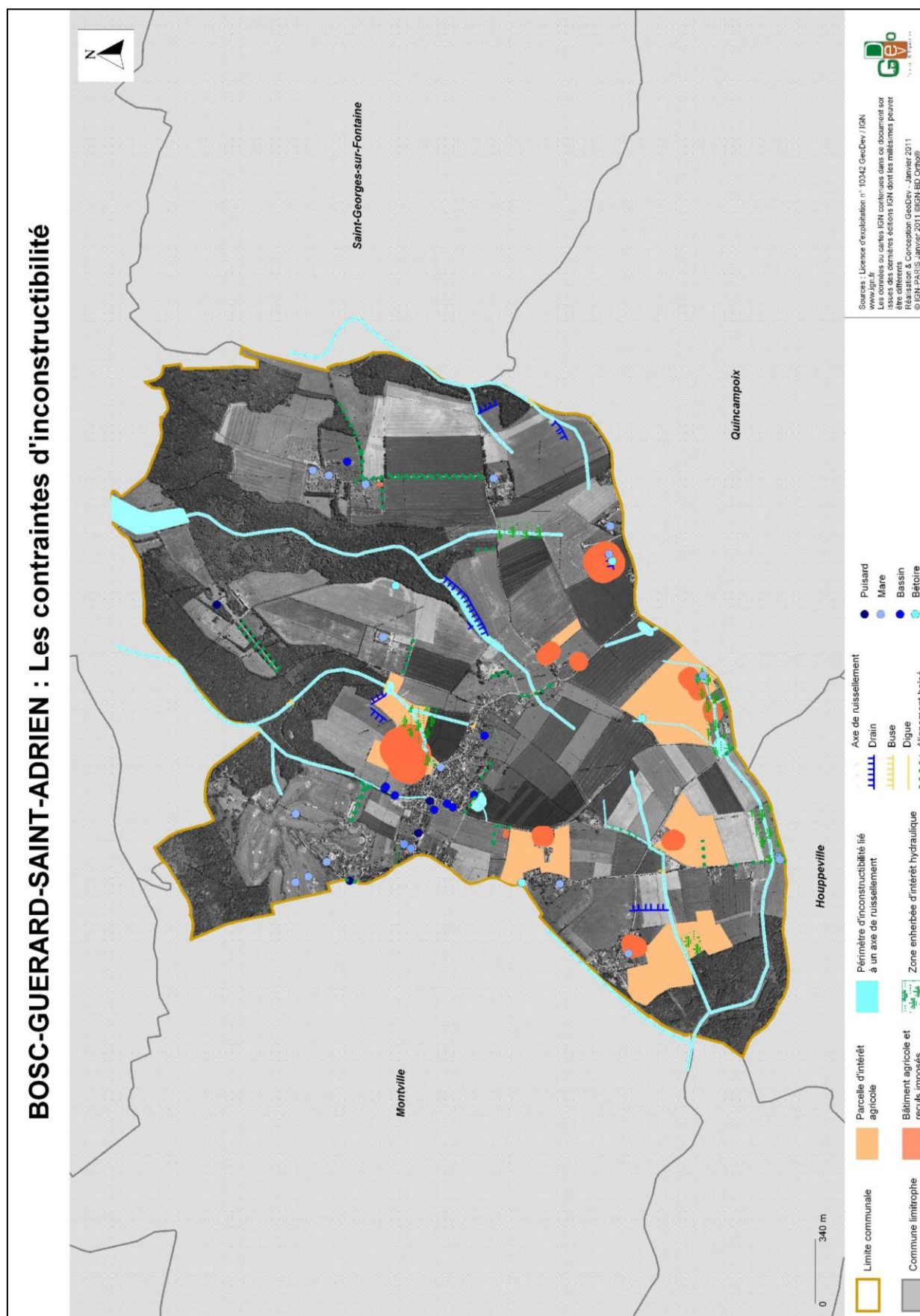


Figure 6 : Association des contraintes d'inconstructibilité à Bosc-Guérard-Saint-Adrien

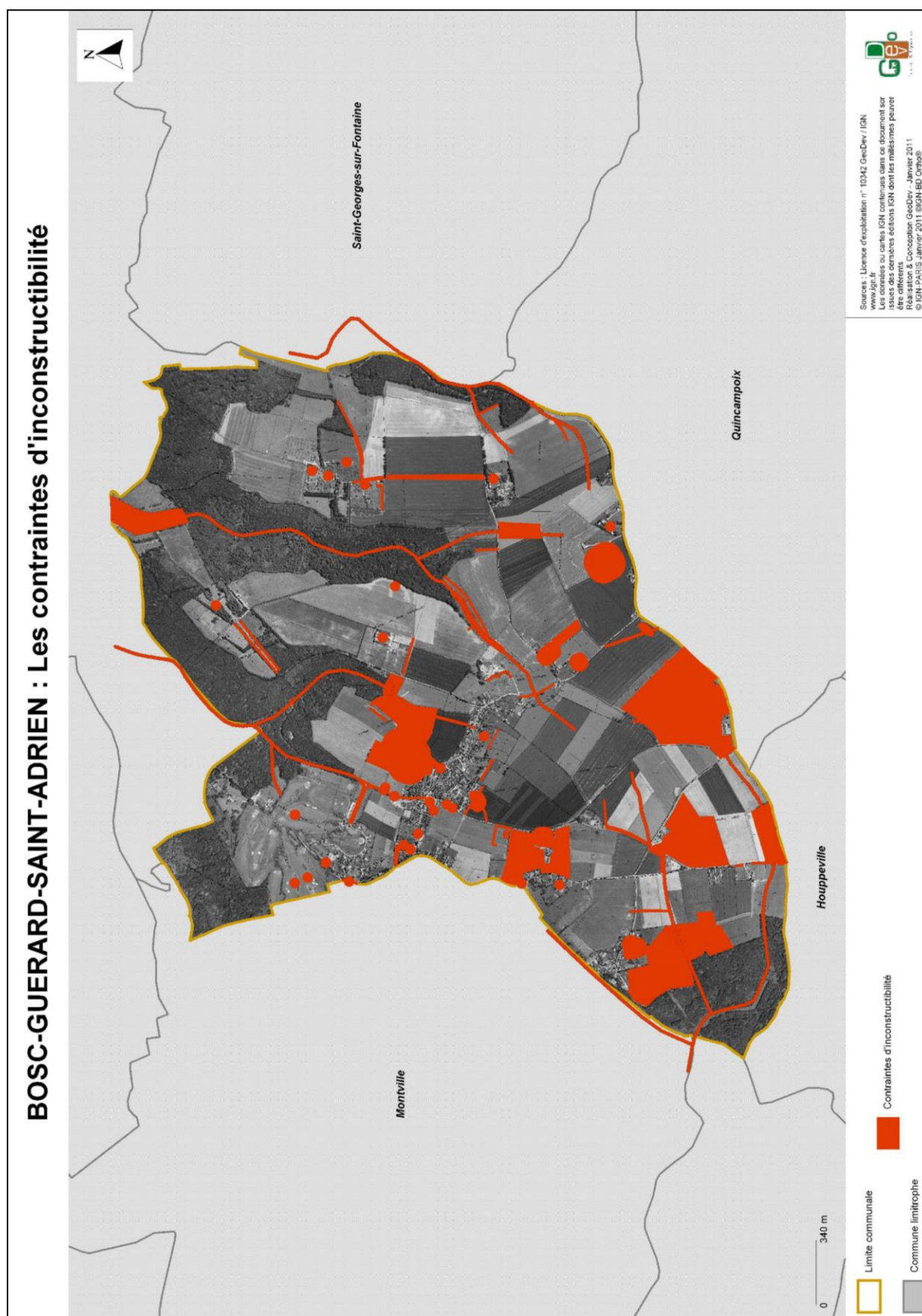


Figure 7 : Superposition de l'ensemble des contraintes à Bosc-Guérard-Saint-Adrien

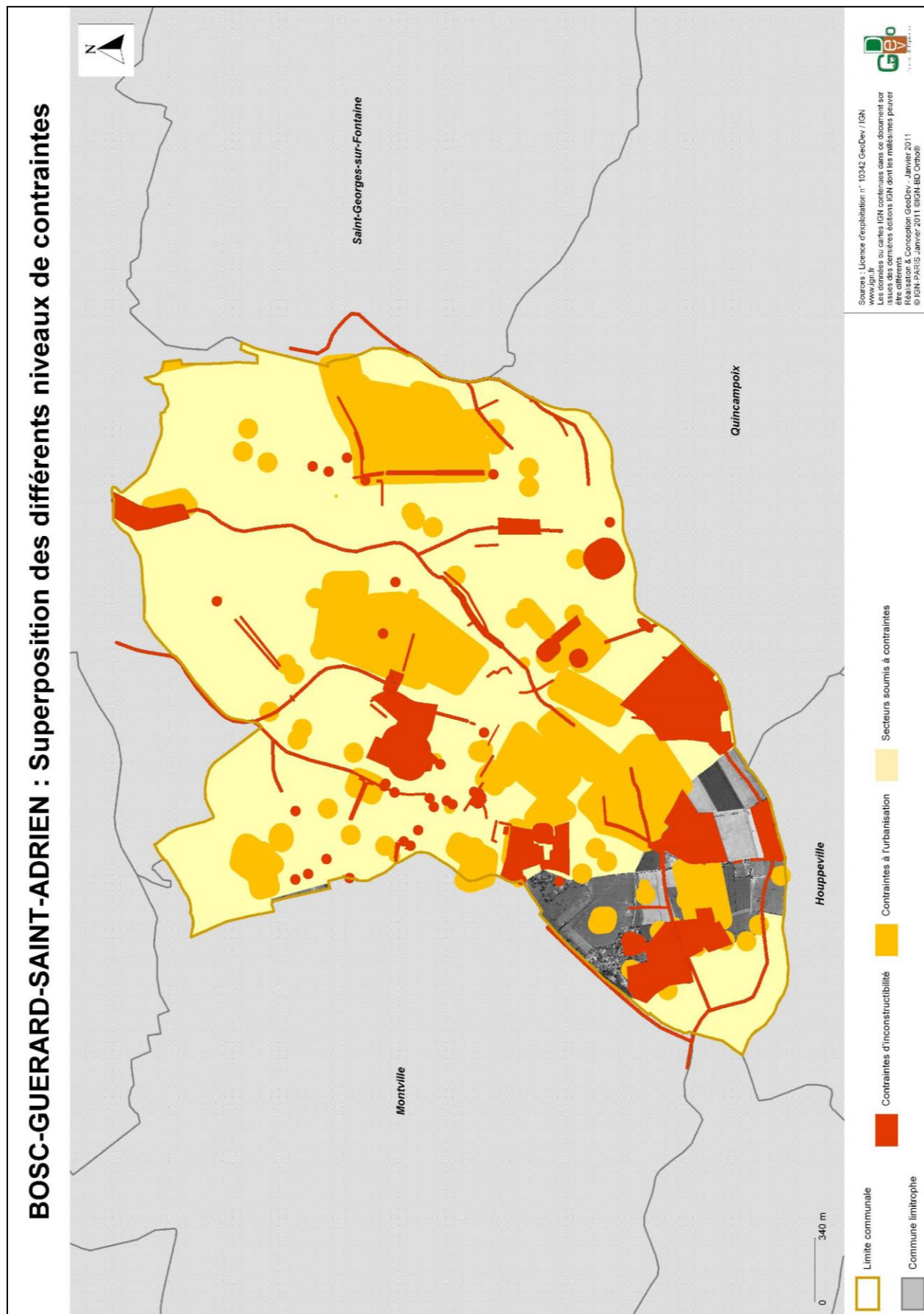
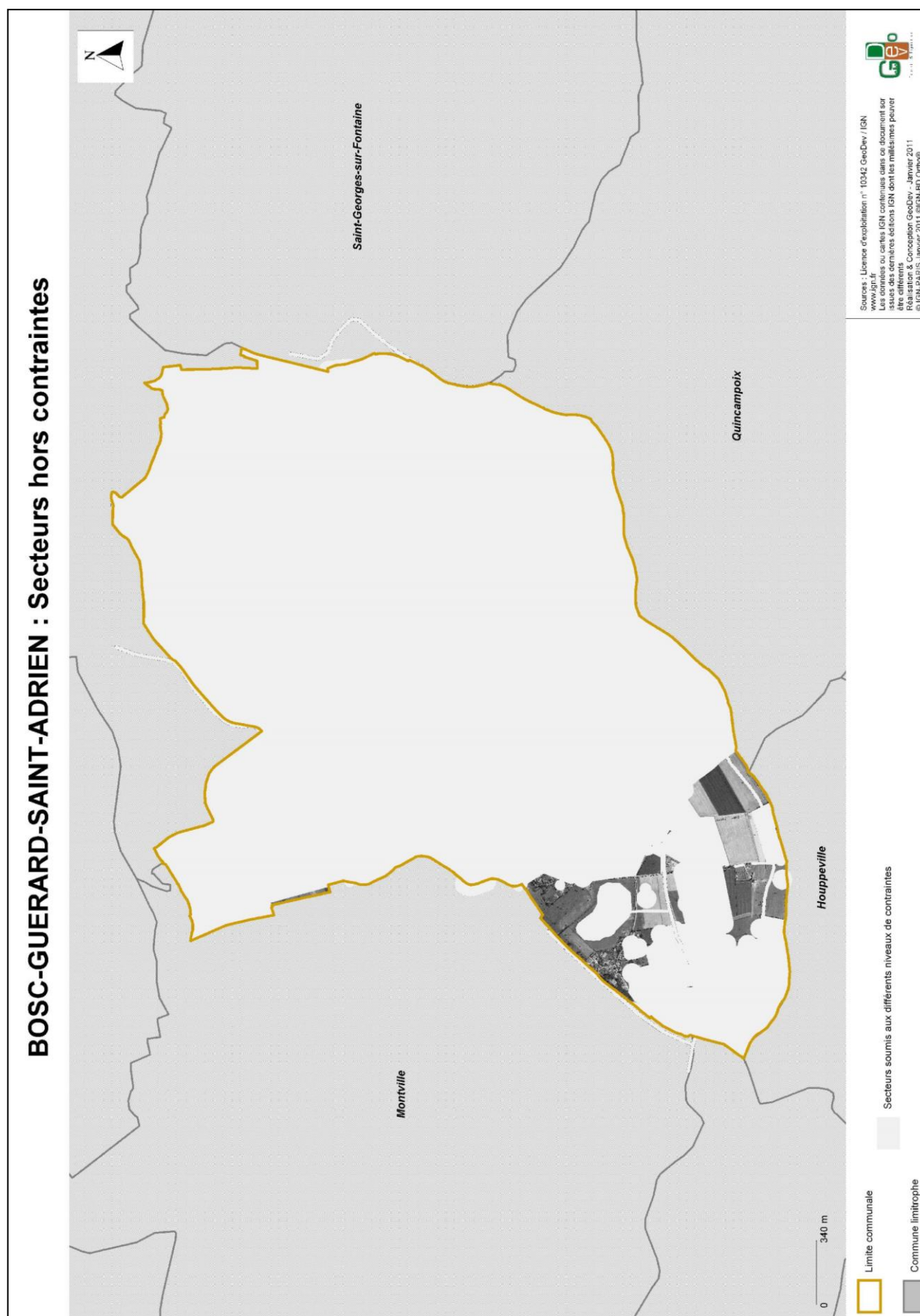


Figure 8 : Les espaces hors-contraintes à Bosc-Guérard-Saint-Adrien



1.4. Les justifications des axes du P.A.D.D. de Bosc-Guérard-Saint-Adrien

AXE 1 HABITAT ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL DE MANIERE RAISONNEE

JUSTIFICATIONS DU CARACTERE DURABLE DU PADD DE BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN																							
		Objectifs de l'urbanisme durable																					
Projet d'aménagement et de développement durable de Bosc-Guérard-Saint-Adrien		Limiter l'étalement urbain	Inciter à la construction durable	Encourager la qualité urbaine	Favoriser la mixité sociale	Favoriser les économies d'énergie	Préserver la qualité des eaux	Gérer les eaux de pluie	Préserver les espaces naturels et la biodiversité	Offrir un cadre de vie de qualité	Promouvoir une société plus équitable	Répondre aux besoins de la population	Conservser le patrimoine en tant qu'image territoriale	Pérenniser l'activité agricole	Conservser et encourager l'implantation d'activités économiques	Promouvoir l'utilisation des modes de déplacements doux	Favoriser l'utilisation des transports collectifs	Assurer la sécurité routière	Agir contre le bruit	Prévenir les risques naturels et technologiques	Gérer les déchets et lutter contre les pollutions	Nombre d'objectifs fixés	
Orientations																							
Habitat / Aménagement de l'espace	Effectuer un développement urbain raisonné, par phases successives, si nécessaire, organisées pour la durée du PLU	X		X						X												3	
	Définir la superficie des futures parcelles à urbaniser, en fonction de chaque projet, afin de permettre un développement acceptable.	X	X	X			X	X	X	X		X										8	
	Comblir les espaces interstitiels non urbanisés, mais cernés par l'urbanisation, dans le bourg et les hameaux	X																				1	
	Densifier les secteurs déjà urbanisés dans le bourg et les hameaux	X		X																		2	
	Développer les secteurs déjà urbanisés dans la mesure où les conditions d'accès et le dimensionnement des réseaux sont suffisants, en priorité à partir du centre-bourg « Cœur de village »	X		X			X	X														4	
	Prendre en compte les accès, les réseaux, mais aussi la possibilité de maintenir des poches vertes			X			X	X	X	X													5
	Eviter une urbanisation massive, par des projets de qualité adaptant zone d'extension, taille et forme des parcelles en présentant une diversité en corrélation avec le type d'habitat envisagé	X	X	X							X		X										5

JUSTIFICATIONS DU CARACTERE DURABLE DU PADD DE BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN																						
		Objectifs de l'urbanisme durable																				
Projet d'aménagement et de développement durable de Bosc-Guérard-Saint-Adrien		Limitier l'étalement urbain	Inciter à la construction durable	Encourager la qualité urbaine	Favoriser la mixité sociale	Favoriser les économies d'énergie	Préserver la qualité des eaux	Gérer les eaux de pluie	Préserver les espaces naturels et la biodiversité	Offrir un cadre de vie de qualité	Promouvoir une société plus équitable	Répondre aux besoins de la population	Conservier le patrimoine en tant qu'image territoriale	Pérenniser l'activité agricole	Conservier et encourager l'implantation d'activités économiques	Promouvoir l'utilisation des modes de déplacements doux	Favoriser l'utilisation des transports collectifs	Assurer la sécurité routière	Agir contre le bruit	Prévenir les risques naturels et technologiques	Gérer les déchets et lutter contre les pollutions	Nombre d'objectifs fixés
Orientations																						
Habitat/ Aménagement de l'espace	Sauvegarder les grandes demeures et les bâtiments ayant une architecture remarquable									X			X									2
	Inciter à la réhabilitation des bâtis existants suite à un recensement basé sur la qualité architecturale, le volume et l'emplacement									X			X									2
	Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement par la mise en place de prescriptions en matière de traitement des façades, des clôtures et plantations, d'implantation et de hauteur des constructions respectant la topographie			X						X												2
	Définir les types d'habitat en locatif destiné à accueillir une population jeune				X						X	X										3
	Etendre le type d'habitat en accession à la propriété avec un parcellaire aux dimensions variées pour des constructions groupées ou plus isolées				X							X	X									3

Cet axe répond aux principes énoncés dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- Prendre en compte les potentialités du renouvellement urbain, formulé dans le premier principe ;
- Prévoir un développement urbain compatible avec une utilisation économe de l'espace (principe 3).

L'analyse du parc immobilier a permis d'identifier un potentiel d'environ 5 à 10 nouveaux logements au sein des logements vacants, des parcelles du centre-bourg constructibles (densifications) ainsi que grâce à la transformation en habitation des bâtiments agricoles remarquables recensés.

L'identification des espaces en friches ou délaissés pouvant changer de vocation dans le cadre du PLU a permis de dégager un potentiel d'environ 63 constructions pour répondre aux besoins de la commune.

Cette analyse a permis de privilégier des secteurs interstitiels et en lisière du centre-bourg et des principaux secteurs bâtis de la commune.

La commune, construite selon un schéma de village-rue, a veillé à limiter l'extension urbaine massive en doigts de gant le long des axes de communication ou dans les secteurs diffus de hameaux.

Le diagnostic révèle un panel d'éléments concernant la morphologie urbaine de la commune et la consommation de l'espace durant ces dernières années. Certains doivent être conservés, d'autres doivent plutôt être atténués.

Aussi, les principes d'urbanisation définis dans le cadre du PLU repose sur la prescription de formes urbaines moins consommatrices d'espace, permettant de diversifier l'offre actuelle. Les potentiels de construction ont été réalisés sur des parcelles de 800 à 1 000 m² selon le type de logements envisagés, tandis que le diagnostic rend compte d'une généralisation de moyennes (plus de 1 500 m²) et grandes parcelles sur le territoire (plus de 2 000 m²) durant les dernières décennies.

La commune a pris le parti de ne pas systématiquement appliquer le principe de densification de l'espace urbain. En effet, le cadre de vie et le patrimoine communal étant de qualité, les élus ont choisi de les conserver et de préserver leurs abords.

Le P.A.D.D. limite l'urbanisation à proximité des terres naturelles et agricoles, et concentre celle-ci dans le village et le secteur de la Rue au Sel.

AXE 2 CADRE DE VIE : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL PROTEGEANT LES BIENS ET LES PERSONNES

JUSTIFICATIONS DU CARACTERE DURABLE DU PADD DE BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN																						
Projet d'aménagement et de développement durable de Bosc-Guérard-Saint-Adrien		Objectifs de l'urbanisme durable																				
		Limitier l'étalement urbain	Inciter à la construction durable	Encourager la qualité urbaine	Favoriser la mixité sociale	Favoriser les économie d'énergie	Préserver la qualité des eaux	Gérer les eaux de pluie	Préserver les espaces naturels et la biodiversité	Offrir un cadre de vie de qualité	Promouvoir une société plus équitable	Répondre aux besoins de la population	Conservier le patrimoine en tant qu'image territoriale	Pérenniser l'activité agricole	Conservier et encourager l'implantation d'activités économiques	Promouvoir l'utilisation des modes de déplacements doux	Favoriser l'utilisation des transports collectifs	Assurer la sécurité routière	Agir contre le bruit	Prévenir les risques naturels et technologiques	Gérer les déchets et lutter contre les pollutions	Nombre d'objectifs fixés
	Orientations																					
Cadre de vie	Eloigner les zones d'extension résidentielle des sources de risque, notamment de l'aléa ruissellement et cavité																			X		1
	Conservier ou créer des talus, des prairies inondables et des mares, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de protéger l'aval					X	X													X		3
	Eviter les risques de pollution																				X	1
	Poursuivre l'enfouissement des réseaux								X													1
	Conservier les éléments forgeant l'identité paysagère du centre-bourg (le tilleul, le clocher, le pigeonier)								X			X										2
	Valoriser les espaces publics et les plantations qui permettront de constituer des lieux de rencontre intergénérationnelle et des espaces renforçant le caractère identitaire de la commune			X					X		X											

Cet axe correspond à des actions protection contre l'exposition aux risques naturels et technologiques (principe 3). Il prévoit également d'organiser les vocations et les usages présents sur le territoire en vue de garantir leur cohabitation et éviter les nuisances et les situations de tensions.

Les risques identifiés dans le diagnostic ont permis de repérer les secteurs propices à l'urbanisation.

Il aborde également les principes 1 et 2 en faisant la promotion d'une identité rurale et de la centralité du bourg. Il s'agit de prévoir un développement urbain raisonné sur les espaces qui le permettent (hors espaces agricoles et hors espaces naturels). Il est aussi question de donner un rôle central au village en renforçant la cohésion urbaine et la mixité sociale en son sein. Le P.A.D.D. prévoit, en outre, une valorisation des espaces publics et des éléments identitaires du village.

AXE 3 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : ADAPTER LES CONDITIONS DE CIRCULATION ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

JUSTIFICATIONS DU CARACTERE DURABLE DU PADD DE BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN																						
Projet d'aménagement et de développement durable de Bosc-Guérard-Saint-Adrien		Objectifs de l'urbanisme durable																				
		Limiter l'étalement urbain	Inciter à la construction durable	Encourager la qualité urbaine	Favoriser la mixité sociale	Favoriser les économies d'énergie	Préserver la qualité des eaux	Gérer les eaux de pluie	Préserver les espaces naturels et la biodiversité	Offrir un cadre de vie de qualité	Promouvoir une société plus équitable	Répondre aux besoins de la population	Conserver le patrimoine en tant qu'image territoriale	Pérenniser l'activité agricole	Conserver et encourager l'implantation d'activités économiques	Promouvoir l'utilisation des modes de déplacements doux	Favoriser l'utilisation des transports collectifs	Assurer la sécurité routière	Agir contre le bruit	Prévenir les risques naturels et technologiques	Gérer les déchets et lutter contre les pollutions	Nombre d'objectifs fixés
Transports/Déplacements	Orientations																	X	X			2
	Accompagner l'instauration de dispositifs permettant la limitation de la vitesse																	X	X			2
	Matérialiser les entrées de bourg par un traitement paysager qui renforcera l'identité de la commune et aura un effet ralentisseur donc sécurisant																	X				1
	Dimensionner et paysager les espaces de stationnement								X		X											2
	Limiter et sécuriser les accès au réseau routier fréquenté (routes départementales)																	X				1
	Aménager les rues et les places de façon à ce que le piéton ne soit plus surexposé au danger et que l'ensemble de la population puisse circuler de façon plus sûre et agréable											X				X		X				3
	A partir du centre-bourg, réaliser ou valoriser des axes de cheminement doux, comme des sentes, permettant à la population de se déplacer en toute sécurité											X				X		X				3
	S'associer à la recherche d'une offre de service de transports en commun, en accord avec l'organisme en charge de cette compétence (tester les solutions si besoin)											X					X					2

Le P.A.D.D. envisage un certains nombres d'actions concernant la circulation automobile et la maîtrise des besoins de déplacements, inscrits dans les principes 2 et 3 de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

La sécurisation du réseau viaire actuel est une priorité. Certains secteurs ruraux sont desservis par des routes dont le gabarit est insuffisant. Des actions ont d'ores et déjà été menées en ce sens, la commune s'est engagée dans une requalification des RD 47 et RD 3 traversant le bourg. Ce projet s'est traduit, entre autre, par la réalisation de cheminements piétons, sécurisés et séparés de la voirie, par la construction d'un aménagement routier (rond-point), par la définition de places de stationnement.

Le développement d'un maillage de liaisons douces sur le centre-bourg sera poursuivi et doit permettre d'améliorer les liaisons sur le territoire, d'améliorer la mobilité des habitants depuis les secteurs d'habitation vers les principaux équipements ainsi que de renforcer le rôle du centre-bourg. Celui-ci doit être renforcé afin d'être approprié, vécu et perçu comme un espace de vie.

Pour renforcer cette orientation la commune développe aussi des parcs de stationnement dans le bourg afin d'inciter à la pratique du covoiturage pour les liaisons domicile-travail notamment. .

AXE 4 ENVIRONNEMENT : VALORISER LA RICHESSE PATRIMONIALE ET PROTEGER LES MILIEUX NATURELS

JUSTIFICATIONS DU CARACTERE DURABLE DU PADD DE BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN																						
Projet d'aménagement et de développement durable de Bosc-Guérard-Saint-Adrien		Objectifs de l'urbanisme durable																				
		Limitier l'étalement urbain	Inciter à la construction durable	Encourager la qualité urbaine	Favoriser la mixité sociale	Favoriser les économies d'énergie	Préserver la qualité des eaux	Gérer les eaux de pluie	Préserver les espaces naturels et la biodiversité	Offrir un cadre de vie de qualité	Promouvoir une société plus équitable	Répondre aux besoins de la population	Conservier le patrimoine en tant qu'image territoriale	Pérenniser l'activité agricole	Conservier et encourager l'implantation d'activités économiques	Promouvoir l'utilisation des modes de déplacements doux	Favoriser l'utilisation des transports collectifs	Assurer la sécurité routière	Agir contre le bruit	Prévenir les risques naturels et technologiques	Gérer les déchets et lutter contre les pollutions	Nombre d'objectifs fixés
Environnement	Orientations																					
	Maintenir, restaurer, planter des alignements boisés en essence locale								X	X												2
	Préserver les espaces publics de caractère qui composent de véritables espaces récréatifs au sein du bâti									X												1
	Maintenir les perspectives paysagères									X												1
	Mettre en valeur les sites archéologiques												X									1
	Protéger les espaces boisés communaux de toute extension de l'urbanisation (ZNIEFF)								X				X									2
	Mettre en œuvre une logique de sensibilisation et de promotion d'une nature à respecter ou à entretenir (établir une liste des essences prescrites)								X	X												2
	Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu, par l'hydraulique douce, sinon par des bassins de rétention lors des futures opérations d'aménagement						X	X												X		3
	Maîtriser l'infiltration à la parcelle ou la rétention des eaux de toiture						X	X														2
	Conservier les mares qui assurent une fonction de réceptacle naturel							X														1
	Encourager les initiatives permettant une gestion économe de la ressource en eau (récupération grâce à des citernes)							X														1

Conformément aux exigences de la DTA et de la Charte du Pays entre Seine et Bray, la commune s'est attachée à recenser les éléments du patrimoine naturel ainsi qu'à les sauvegarder. Cette action vise ainsi à la fois au maintien de l'identité cauchoise et de la diversité biologique sur la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien. Il s'agit également d'une mesure de maintien de la qualité et du cadre de vie rural et agréable de la commune.

Ainsi, parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a recensé les éléments du patrimoine naturel local. Les mares et les alignements boisés ont donc pu être identifiés à la parcelle et seront protégés par des mesures particulières du PLU (classement au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, classement des bois en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

AXE 5 ACTIVITES ECONOMIQUES : CONFORTER L'ARMATURE EXISTANTE

JUSTIFICATIONS DU CARACTERE DURABLE DU PADD DE BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN																						
Projet d'aménagement et de développement durable de Bosc-Guérard-Saint-Adrien		Objectifs de l'urbanisme durable																				
		Limitier l'étalement urbain	Inciter à la construction durable	Encourager la qualité urbaine	Favoriser la mixité sociale	Favoriser les économie d'énergie	Préserver la qualité des eaux	Gérer les eaux de pluie	Préserver les espaces naturels et la biodiversité	Offrir un cadre de vie de qualité	Promouvoir une société plus équitable	Répondre aux besoins de la population	Conservier le patrimoine en tant qu'image territoriale	Pérenniser l'activité agricole	Conservier et encourager l'implantation d'activités économiques	Promouvoir l'utilisation des modes de déplacements doux	Favoriser l'utilisation des transports collectifs	Assurer la sécurité routière	Agir contre le bruit	Prévenir les risques naturels et technologiques	Gérer les déchets et lutter contre les pollutions	Nombre d'objectifs fixés
Activités économiques	Orientations																					
	Maintenir le bâti à vocation agricole, à distance réglementaire du bâti à dominante d'habitat et inversement												X									1
	Eviter le morcellement du territoire agricole												X									1
	Protéger les terres de bonne valeur agricole												X									1
	Encourager l'implantation de services à la personne (pôle médical)											X										1
	Permettre le développement d'activités économiques, dans le cadre intercommunal, en complément de celles en place ou projetées														X							1
	Réserver les emprises nécessaires à la réalisation des structures d'équipements publics adaptées aux besoins de la commune									X		X										2
	L'urbanisation de la commune doit permettre de pérenniser les effectifs des équipements scolaires, et de conforter le périscolaire (garderie, cantine...)											X										1

JUSTIFICATIONS DU CARACTERE DURABLE DU PADD DE BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN																						
		Objectifs de l'urbanisme durable																				
Projet d'aménagement et de développement durable de Bosc-Guérard-Saint-Adrien		Limitier l'étalement urbain	Inciter à la construction durable	Encourager la qualité urbaine	Favoriser la mixité sociale	Favoriser les économie d'énergie	Préserver la qualité des eaux	Gérer les eaux de pluie	Préserver les espaces naturels et la biodiversité	Offrir un cadre de vie de qualité	Promouvoir une société plus équitable	Répondre aux besoins de la population	Conservser le patrimoine en tant qu'image territoriale	Pérenniser l'activité agricole	Conservser et encourager l'implantation d'activités économiques	Promouvoir l'utilisation des modes de déplacements doux	Favoriser l'utilisation des transports collectifs	Assurer la sécurité routière	Agir contre le bruit	Prévenir les risques naturels et technologiques	Gérer les déchets et lutter contre les pollutions	Nombre d'objectifs fixés
Activités économiques	Orientations																					
	Aménager en espace patrimonial la réserve foncière près de l'Eglise intégrant le pigeonnier									X			X									2
	Consolider et soutenir la place possédée par le golf dans la commune, autant au niveau touristique qu'économique														X							1
	Valoriser et entretenir les chemins de randonnée traversant la commune															X						1
	Créer des sentiers pédestres, en continuité de ceux déjà existants sur la commune. Cette disposition permettrait d'initialiser l'idée d'un « tour de village », qui mettrait en valeur les entités patrimoniales de la commune													X		X						2
	Favoriser le projet du Conseil Général visant à réaliser au hameau du Bosc Théroulde des aménagements touristiques et arboricoles (verger, arboretum)															X						

Cet axe répond principalement au principe de satisfaction des besoins en équipements publics et équipements d'intérêt général édicté par l'article L121-1. Du code de l'urbanisme (principe 2).

Le P.A.D.D. préconise de renforcer cette offre et d'aménager des espaces de qualité pour profiter de ces derniers.

De même, Bosc-Guérard-Saint-Adrien prévoit de pérenniser voire de développer le secteur économique en :

- soutenant l'activité agricole (conserver les parcelles nécessaires au maintien et au développement de l'agriculture, limiter la consommation d'espaces agricoles, éloigner les secteurs d'habitat des espaces agricoles ...) ;
- encourageant l'implantation de commerces et de services sur la commune et principalement dans le centre-bourg (création de secteurs à vocation mixte admettant l'implantation d'activités) ;
- adaptant les équipements communaux à la croissance démographique : la commune a récemment rénové et agrandi ses structures scolaires et créé de nouveaux équipements communaux, il n'en demeure que les élus souhaitent anticiper l'évolution de leur commune et conservent des réserves foncières (parcelles appartenant à la mairie) dans le centre-bourg et les secteurs bâtis ;
- soutenir l'activité du golf et les autres offres de tourisme et loisirs en facilitant leur implantation dans le document d'urbanisme.

2. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

2.1. Motivation de la délimitation en zones

Le document graphique et le règlement écrit traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune. Les principes, qui ont prévalu à l'élaboration de ces documents concernent :

- La cohérence entre la règle et le projet : les principes de zonage et de règlement répondent aux orientations énoncées dans le PADD ;
- La lisibilité du document graphique : par rapport au POS en vigueur, la cartographie est plus lisible et plus complète, elle permet ainsi d'identifier clairement toutes les informations essentielles à l'application du PLU.

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Bosc-Guérard-Saint-Adrien a identifié les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, en fonction de prescriptions d'urbanisme différentes.

2.2 Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

Le plan de délimitation en zones répond au parti d'aménagement défini dans le P.A.D.D..

2.2.1. Les zones urbaines « zones U »

Les zones urbaines concernent les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et accueillir les nouvelles populations. Ainsi, le périmètre urbanisé est subdivisé en 4 zones urbaines distinctes.

▪ **UA : zone Urbaine Agglomérée**

Caractère de la zone :

- Tissu bâti le plus **dense** et le plus ancien de la commune, lié à la **construction historique** du village et à la construction des premiers lotissements sur la commune (il y a plus de vingt ans, notamment concernant celui de la Forge) ;
- Une **densité moyenne de 800 m²** ; les 18 pavillons locatifs (La Forge) ont un parcellaire plus faible (400m²) mais compensé par l'espace vert qui les borde ;
- Présence de bâti à caractère **patrimonial**, lié à l'implantation historique de cette zone ;
- Tissu où les fonctions **résidentielles** peuvent parfois cohabiter avec des fonctions **tertiaires** (l'implantation de commerces et d'artisans est autorisée).

Secteurs concernés :

- Ensemble de la **tache bâtie ancienne** du **centre-bourg**, construite **autour de la RD 47** ;
- **Délimités au sud** par une vague **d'extension** du centre-bourg récente (nouveaux lotissements Guillaume de la Motte et la Mare du Plessis) et **au nord** par de **nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation localisées au sud du Golf**.
- L'ensemble du secteur UA **était classé en UF, NBa et 1NAa dans le POS**.

Aujourd'hui, la nature urbaine de ces espaces, leur morphologie et leur position centrale, en centre-bourg, justifie qu'ils fassent partie du secteur Urbain Aggloméré.

La zone urbaine centrale correspond à l'ensemble de la tache bâtie du centre-bourg historique, qui s'est développée en continuité de la R.D.47. La morphologie du bâti se distingue par ses fortes densités ainsi que par l'implantation des constructions en limite d'emprise publique.

Ce secteur jouxte les lieux de vie communaux, que sont la mairie, les écoles, l'église, la salle polyvalente et les équipements sportifs.



Présence des réseaux :

L'intégralité de la zone est **assainie en collectif**. Elle est également en intégralité **desservie par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone**.

Ce secteur se singularise aussi par une **traversée de bourg requalifiée** récemment, adaptée au trafic et sécurisée pour les piétons et vélos.

Potentiel de densification :

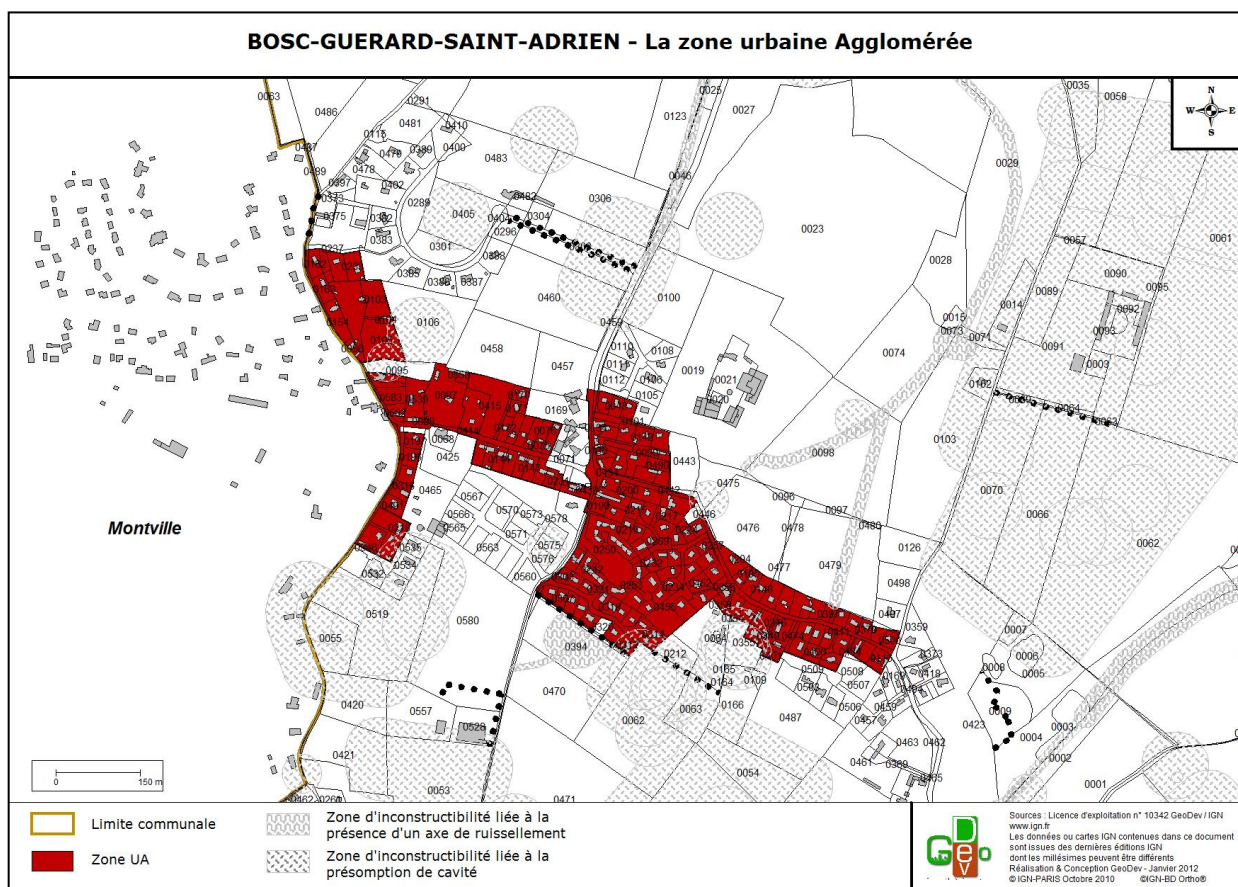
Le secteur Urbain Aggloméré de Bosc-Guérard-Saint-Adrien dispose d'un **potentiel de densification de 3 à 11 nouvelles constructions**.

Au maximum, **11 constructions supplémentaires** pourront s'ajouter au bâti existant du centre-bourg aggloméré. Raisonnablement, à l'échelle du PLU seules 3 densifications pourront voir le jour. En effet, un ancien corps de ferme, déjà classé en zone UF du POS (partie ouest du secteur) pourrait faire l'objet d'une requalification urbaine et abriter près de 8 nouvelles maisons. Toutefois, cette parcelle abrite les anciens exploitants qui poursuivent aujourd'hui une activité d'autosubsistance (élevage, vergers....) et vivent toujours sur leur propriété. A priori, ils espèrent continuer à vivre ainsi.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Respecter les caractéristiques patrimoniales du tissu bâti et la forme urbaine actuelle ;
- ⇒ Renforcer la centralité du centre du village et inscrire un maillage de cheminements piétons ;
- ⇒ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;

- ⇒ Permettre le développement d'activités économiques ;
- ⇒ Comblers les espaces interstitiels non urbanisés mais cernés par l'urbanisation ;
- ⇒ Conforter la densité existante par la résorption des espaces résiduels et enclavés.



■ UB : zone Urbaine d'extension Pavillonnaire

Caractère de la zone :

- Tissu de **bâti récent** correspond à une extension du centre-bourg, composée principalement d'habitat **individuel et pavillonnaire sur des parcelles moyennes (plus de 1 000 m²) à grandes (plus de 2 000 m²)** ;
- Tissu urbain de densités et de hauteurs relativement basses (pavillons récents) ;
- Ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques et maisons contemporaines) ;
- Composé du secteur de la Rue au Sel, excentré mais proche du centre-bourg, formant un ensemble bâti dense (plus d'une dizaine de constructions), cohérent et homogène avec l'urbanisation de la commune de Montville. Il s'agit également d'une occupation humaine ancienne et historique sur la commune ;

Secteurs concernés :

- Secteurs d'extension plus récente du bâti du bourg ;
- S'étend en bordure du centre-bourg, de façon éparse, dans **6 grands secteurs** : le lotissement du Golf au nord, le colombier au sud-ouest, le lotissement Guillaume de la Motte au sud, la Mare du Plessis et la Seigneurie à l'est, la Rue au Sel à l'ouest en limite communale avec Montville.

Aujourd'hui, la nature urbaine de ces espaces, notamment la Rue au Sel, leur morphologie et leur situation en continuité ou à proximité du centre-bourg historique et fonctionnel, justifie qu'ils fassent partie du secteur Urbain d'Extension Pavillonnaire.

Présence des réseaux :

L'intégralité de la zone est **assainie en collectif**. Elle est également en intégralité **desservie par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone**.

Ce secteur se caractérise aussi par son réseau viaire récemment conçu et adapté au trafic pendulaire de véhicules. Celui-ci est également équipé de cheminements piétons reliant ce secteur aux équipements communaux et services administratifs du cœur de village.

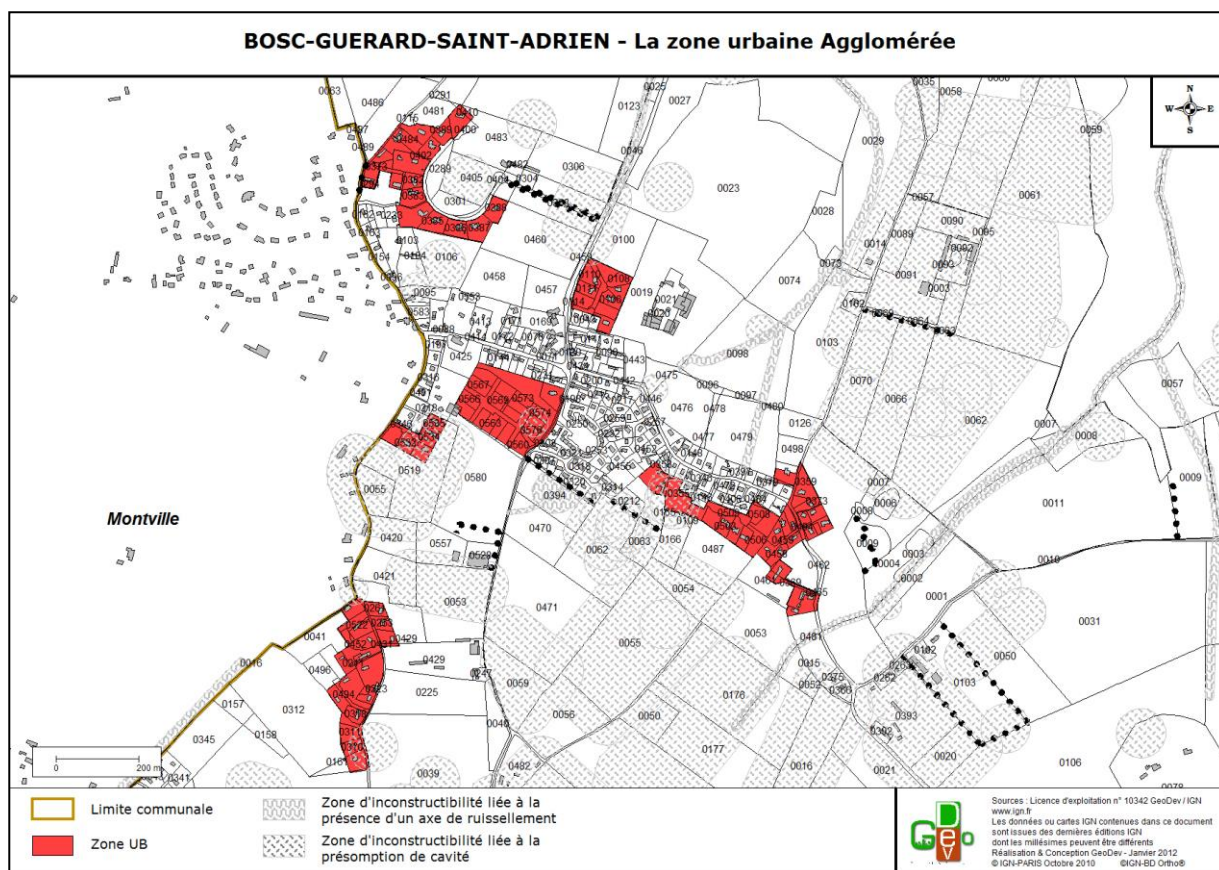
Potentiel de densification :

La zone UB ne peut connaître de densification supplémentaire. En effet, les parcelles ont été densifiées à l'occasion du POS.

Ce genre de quartier, essentiellement formé de lotissements composés de maisons individuelles, n'a pas vocation à évoluer sensiblement dans sa typologie ou sa destination à échéance du PLU. Les formes urbaines sont consommatrices d'espace et implantées au centre des parcelles ce qui réduit considérablement la possibilité d'implanter de nouvelles constructions.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Densifier les secteurs déjà urbanisés du centre-bourg, lorsque cela est réalisable ;
- ⇒ Renforcer la centralité du bourg en définissant des secteurs urbains cohérents et correspondant à une réalité-terrain ;
- ⇒ Rationnaliser les espaces urbains et agricoles (sur le secteur de la Rue au Sel, notamment) et gérer une urbanisation héritée des POS antérieurs.



▪ UE : zone Urbaine de Loisirs et d'Equipements

Caractère de la zone :

- Secteurs d'implantation des principaux **équipements d'intérêt général et collectif** de la commune (sportifs, scolaires, culturels, administratifs...) ;
- Tissu urbain particulier lié à la fonction des parcelles, souvent en **rupture avec la morphologie urbaine environnante** ;
- **Grandes unités foncières.**

Secteurs concernés :

- **Deux zones UE distinctes** ont été définies ;
- Situées au nord et au sud du centre-bourg historique et aux fonctions différentes ;

- La première est **près de la mairie** et comprend les **équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs** ;



- La seconde se situe **près de l'Eglise** et abrite des **équipements communaux, patrimoniaux (pigeonnier)** et constitue **une réserve foncière** en vue de réaliser potentiellement d'autres équipements (stationnement), d'introduire une mixité des fonctions urbaines sur la commune en permettant et soutenant l'implantation de commerces ou d'un programme de logements, tout en préservant la qualité paysagère.



Présence des réseaux :

L'intégralité de la zone est **assainie en collectif**. Elle est également en intégralité **desservie par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone**.

Ces secteurs sont bien desservis par le réseau viaire adapté au trafic routier et présentant des capacités de stationnement. De plus, constituant des lieux de vie sur la commune, ils sont accessibles depuis les principaux secteurs à vocation d'habitat par des cheminements piétons.

Potentiel de densification :

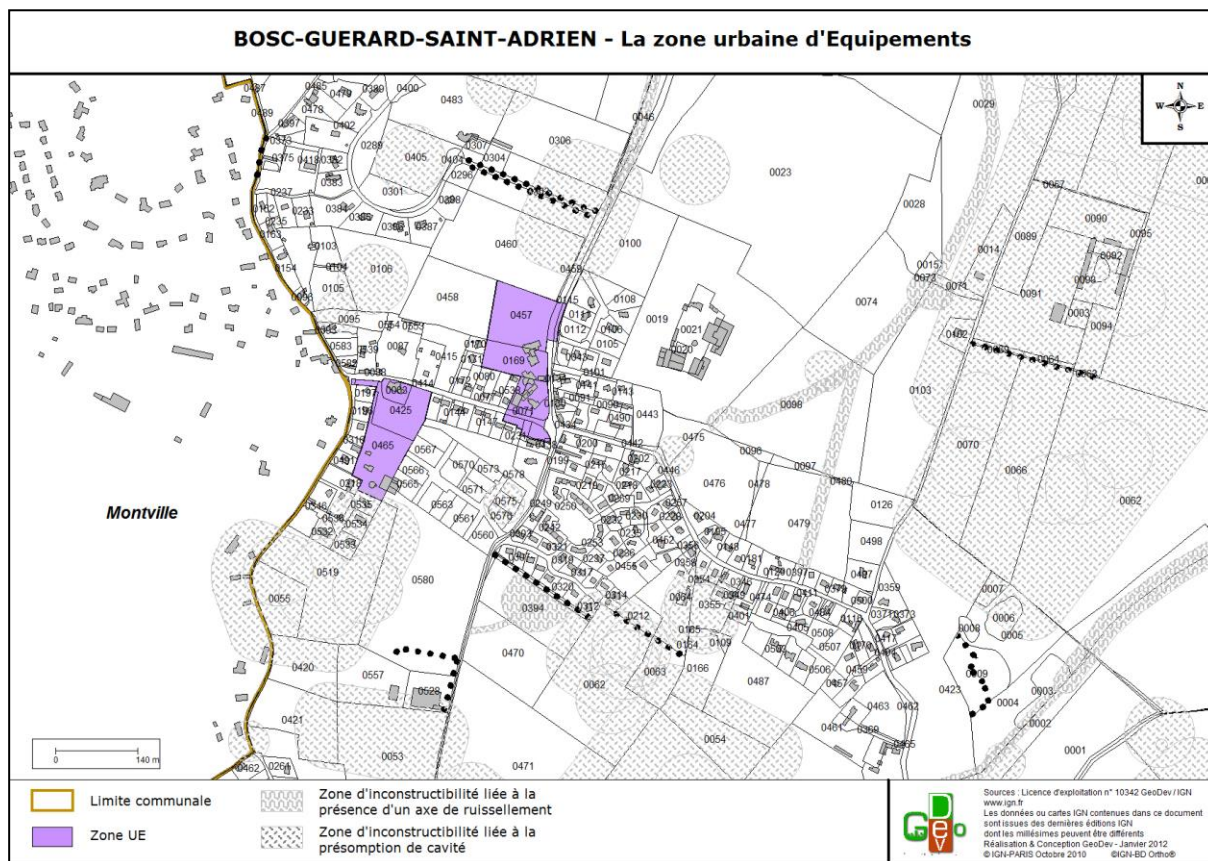
La commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien est relativement bien équipée. La zone UE est composée d'**équipements divers et variés**. Des projets ont déjà pu voir le jour sous le régime UFa du POS et grâce aux emplacements réservés (agrandissement du cimetière, parcs de stationnement...).

Toutefois, ces vastes secteurs pourront encore accueillir de nouveaux projets d'intérêt communal. Une **halle de sport** a notamment été réalisée en 2012.

Une seconde zone d'environ 1,50 hectare située derrière l'Eglise constitue une réserve foncière pour la commune et pourra être l'occasion de développer du stationnement, d'implanter un ou plusieurs commerces et peut être des logements. Tout projet communal sur ce second site sera fortement conditionné par le respect et la préservation de la qualité des terrains abritant du bâti patrimonial (église et colombier).

Objectifs recherchés :

- ⇒ Conserver les éléments forgeant l'identité du centre-bourg (éléments patrimoniaux : clocher, pigeonnier...) et les mettre en valeur ;
- ⇒ Valoriser les espaces publics pour renforcer le caractère identitaire de la commune et améliorer les espaces de vie ;
- ⇒ Réserver les emprises foncières nécessaires à la réalisation des structures d'équipements publics adaptées aux besoins de la commune (halle omnisport, commerces...) ;
- ⇒ Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le village.



■ UH : zone Urbaine de Hameau

Caractère de la zone :

- Secteur de bâti dense disjoint du centre-bourg (une dizaine d'habitations), n'admettant ni une taille, ni une capacité limitées pour pouvoir être intégré à la zone Naturelle ou Agricole ;
- Tissu bâti moins dense qu'en centre-bourg, conférant au secteur une ambiance rurale ;
- Secteur à vocation résidentielle.

Secteur concerné :

- **Hameau du Bosc-Aux-Moines.**



Présence des réseaux :

Le secteur est **desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone**. Le réseau d'assainissement collectif n'alimente pas le hameau, dont les constructions sont assainies en système autonome.

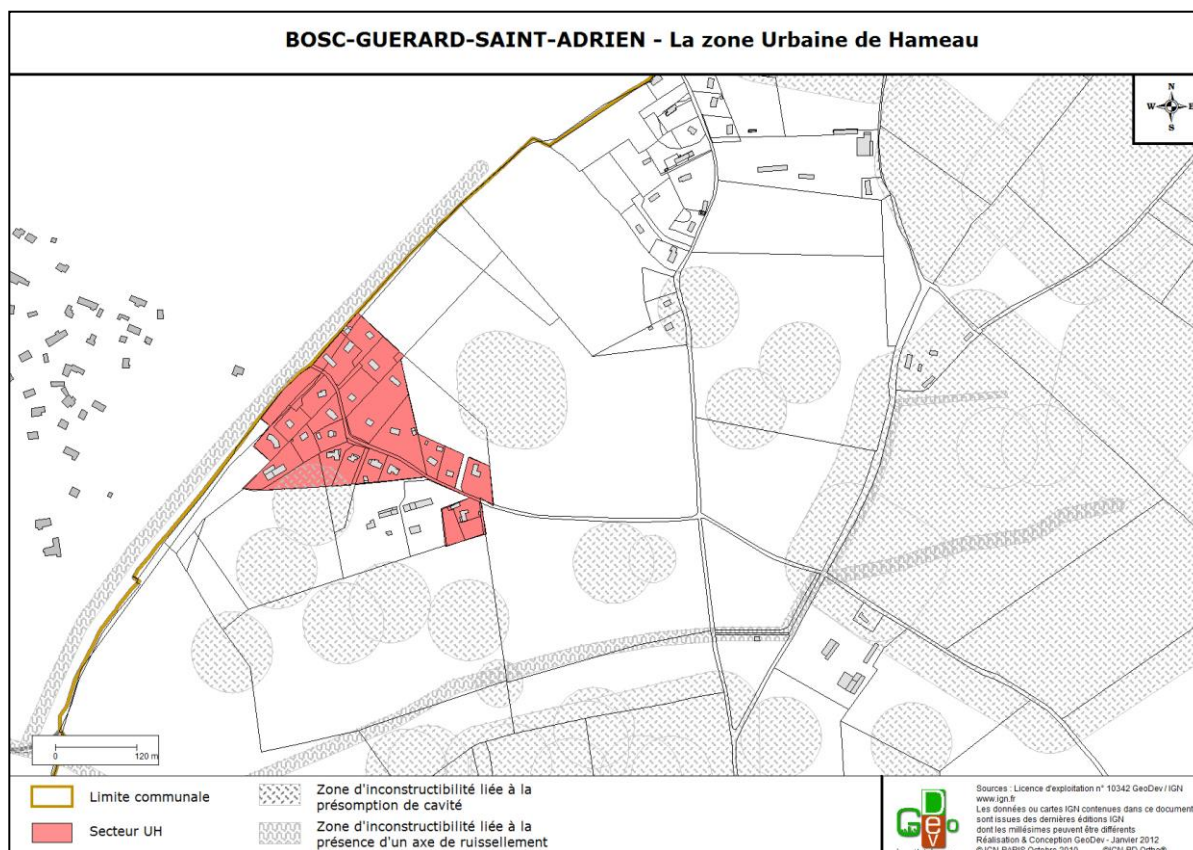
Ce secteur est desservi par une voirie relativement étroite, la Rue du Bosc-Aux-Moines, peu adapté à un trafic routier dense.

Potentiel de densification :

Le hameau du Bosc-Aux-Moines est déjà constitué d'un tissu relativement dense. La desserte et la capacité limitées des réseaux d'assainissement et de voirie ne permettent pas de densifier le bâti. Vraisemblablement, **1 ou 2 divisions parcellaires** pour la création d'une nouvelle habitation pourrait voir le jour dans ce secteur d'ici les 10 prochaines années.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver les espaces agricoles de Bosc-Guérard-Saint-Adrien en identifiant les secteurs à vocation urbaine du territoire ;
- ⇒ Conserver le caractère rural du hameau du Bosc-Aux-Moines, disjoint du bourg, en déterminant des prescriptions d'urbanisme adaptées.

2.2.2. Les zones à urbaniser « zones AU »

Ces secteurs correspondent aux terrains non urbanisés de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation conformément aux orientations du PADD. Ces zones doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les conditions d'accès et les contraintes en termes d'aménagement sont indiquées dans des orientations d'aménagement.

- **AUB : zone A Urbaniser d'extension pavillonnaire**

Les zones AUB sont des secteurs non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ils ont été déterminés au regard d'un panel de facteurs dont les principaux sont :

- ✓ leurs usages et vocations ;
- ✓ leur localisation ;

- ✓ leur exposition aux différents risques ;
- ✓ les impacts de leur urbanisation...

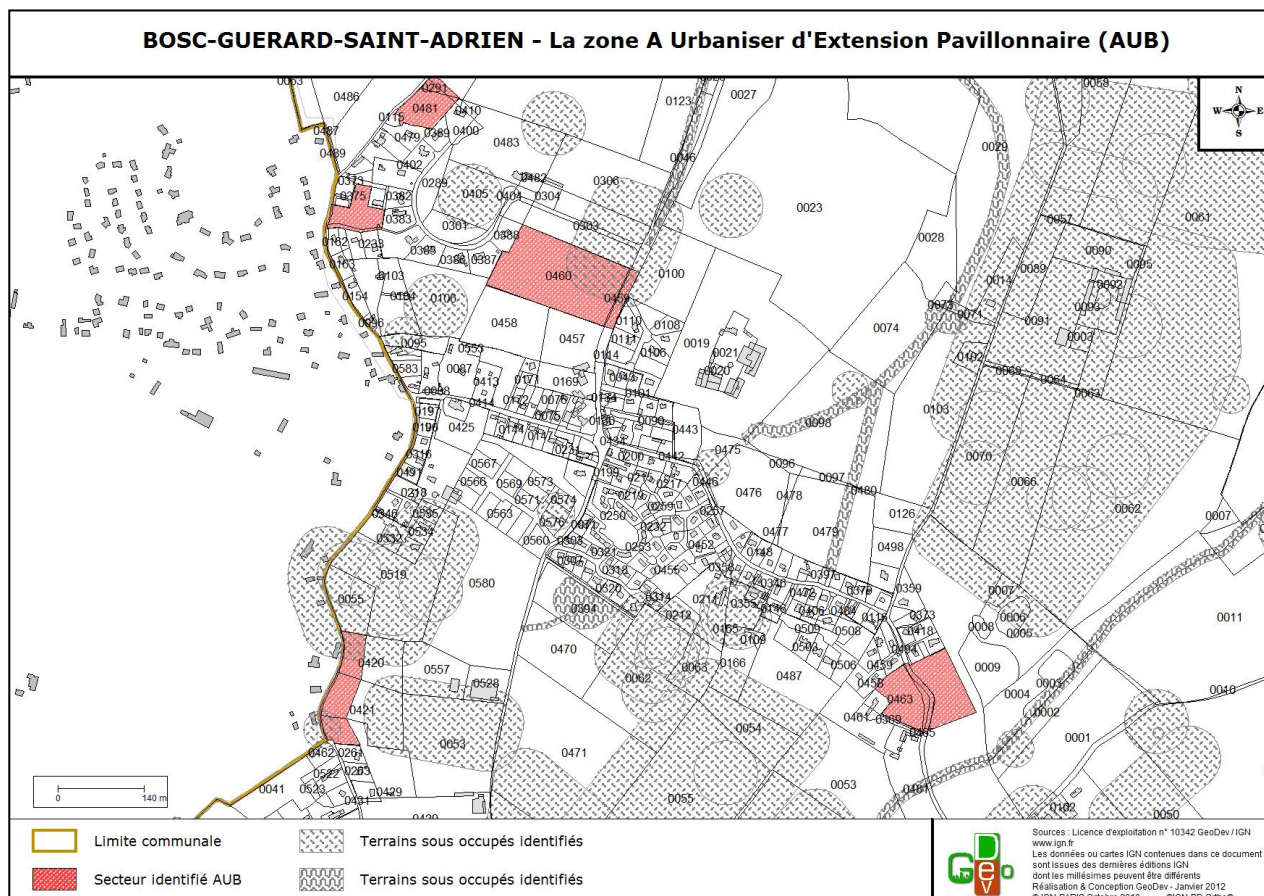
Ainsi le comblement d'espaces interstitiels et « mutables » du centre-bourg ont été privilégiés.

Secteur	Usage actuel	Superficie
AUB1	Prairie non agricole	2,80 ha
AUB2	Prairie non agricole	0,6 ha
AUB3	Prairie non agricole	0,7 ha
AUB4	Prairie non agricole	0,7 ha
AUB5	Prairie agricole non nécessaire à la pérennité ou au développement de l'activité	0,9 ha
AUB6	Prairie non agricole / Prairie agricole non nécessaire à la pérennité ou au développement de l'activité, qui doit disparaître faute de repreneur / Certificat d'urbanisme accordé sur le siège d'exploitation à disparaître	0,9 ha

Un peu plus de 5 hectares de zones AUB sont constitués d'espaces mutables, qui ne remplissent plus leur fonction initiale et qui n'ont, pour le moment, pas trouvé d'autres usages.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Effectuer un développement urbain raisonné et maîtrisé ;
- ⇒ Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux ;
- ⇒ Economiser la consommation d'espace ;
- ⇒ Renforcer la centralité du village ;
- ⇒ Diversifier l'offre d'habitat ;
- ⇒ Accueillir de nouvelles populations et garantir une mixité sociale ;
- ⇒ Préserver les meilleures terres agricoles ;
- ⇒ Améliorer le parcellaire agricole.



Des fiches concernant les espaces ouverts à l'urbanisation ont été réalisées :

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																										
Contraintes et servitudes <table border="0"> <tr> <td>Risque cavité :</td> <td>☒ oui</td> <td>☐ non</td> </tr> <tr> <td>Ruissellement :</td> <td>☒ oui</td> <td>☐ non</td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Périmètre monument historique :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Site et sol pollué :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Site archéologique :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>ZNIEFF :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Autre : Néant</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			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		
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																										
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																										
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.																										
																										

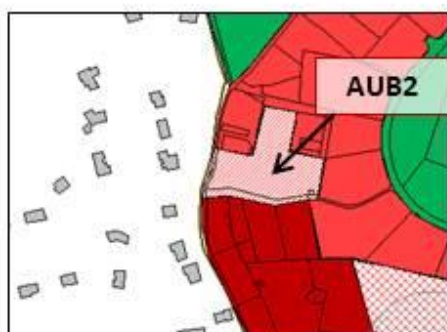
BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

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-Guérand 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-Guérand

- Eau potable : ☒ oui ☐ non

Où : Route du Petit Bosc-Guérand

Energie

Electricité : Route du Petit Bosc-Guérand

Gaz : Non

Equivalents constructions et habitants

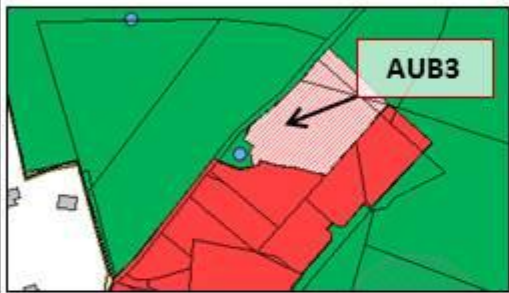
3 constructions projetées - Estimation sur des parcelles de 1 500 m²,
20 % d'emprise au sol

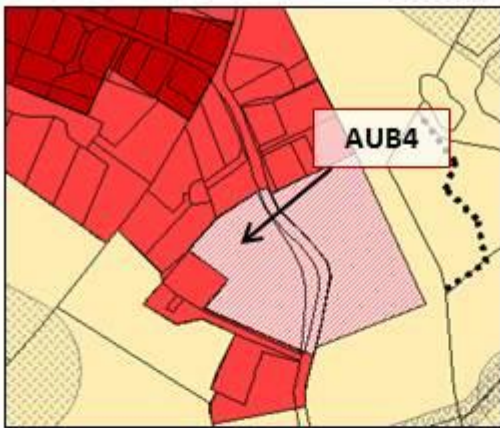
Justification du choix

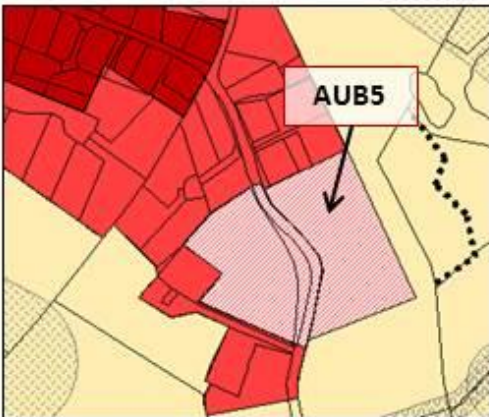
Cette parcelle est une zone interstitielle du centre-bourg, localisée entre deux tâches bâties du bourg, le bâti aggloméré et le bâti moins dense du golf. Elle longe aussi le hameau du Bois Isambert de Montville. Une orientation sera réalisée.

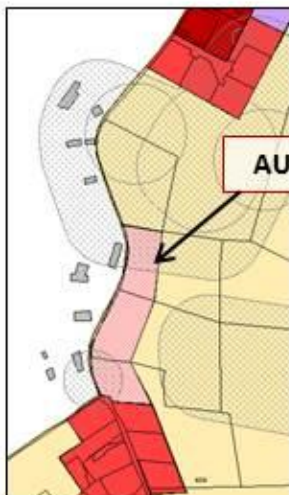


Réalisation GeoDev – Septembre 2010

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		

Hameau : Centre-Bourg Parcelles n° : OC 463, 462 Superficie : 0,7 hectare		BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN		Fiche AUB4																									
																													
Situation		Contraintes et servitudes																											
• Entrée de bourg est, création d'une entrée de village		<table border="0"> <tr> <td>Risque cavité :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Ruissellement :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Périmètre monument historique :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Site et sol pollué :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Site archéologique :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>ZNIEFF :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Autre : Néant</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				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		
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																													
Occupation du sol		Eau et assainissement																											
• Prairie non exploitée		<table border="0"> <tr> <td>Assainissement pluvial :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Assainissement eaux usées :</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>☐ individuel</td> <td>☒ collectif</td> <td>☐ collectif projeté</td> </tr> <tr> <td>Où : C.D. 47</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				Assainissement pluvial :	☐ oui	☒ non	Assainissement eaux usées :			☐ individuel	☒ collectif	☐ collectif projeté	Où : C.D. 47														
Assainissement pluvial :	☐ oui	☒ non																											
Assainissement eaux usées :																													
☐ individuel	☒ collectif	☐ collectif projeté																											
Où : C.D. 47																													
Desserte et accès		Energie																											
 Voirie : C.D.47 Largeur : 6 mètres Accès : à créer		<table border="0"> <tr> <td>Eau potable :</td> <td>☒ oui</td> <td>☐ non</td> </tr> <tr> <td>Où : C.D. 47</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				Eau potable :	☒ oui	☐ non	Où : C.D. 47																				
Eau potable :	☒ oui	☐ non																											
Où : C.D. 47																													
Communications		Electricité : C.D. 47 Gaz : Non																											
<table border="0"> <tr> <td>Téléphone :</td> <td>☒ oui</td> <td>☐ non</td> </tr> <tr> <td>Réseaux câblés :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Fibre optique :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> </table>		Téléphone :	☒ oui	☐ non	Réseaux câblés :	☐ oui	☒ non	Fibre optique :	☐ oui	☒ non																			
Téléphone :	☒ oui	☐ non																											
Réseaux câblés :	☐ oui	☒ non																											
Fibre optique :	☐ oui	☒ non																											
Eclairage public																													
<table border="0"> <tr> <td>Eclairage public :</td> <td>☒ oui</td> <td>☐ non</td> </tr> </table>		Eclairage public :	☒ oui	☐ non																									
Eclairage public :	☒ oui	☐ non																											
Equivalents constructions et habitants <i>6 à 7 constructions projetées- Estimation sur des parcelles de 1 000 m², 20% d'emprise au sol</i>																													
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.																													
																													
Réalisation GeoDev – Février 2012																													

Hameau : Centre-Bourg Parcelle n° : OC 423 en partie Superficie : 0,9 hectare		BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN		Fiche AUB5																									
																													
Situation		Contraintes et servitudes																											
• Entrée de bourg est, accolée à la zone pavillonnaire du centre-bourg et la zone AUB4		<table border="0"> <tr> <td>Risque cavité :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Ruissellement :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Périmètre monument historique :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Site et sol pollué :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Site archéologique :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>ZNIEFF :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> <tr> <td>Autre : Néant</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				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		
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																													
Occupation du sol		Eau et assainissement																											
• Prairie		<table border="0"> <tr> <td>Assainissement pluvial :</td> <td>☐ oui</td> <td>☒ non</td> </tr> </table>				Assainissement pluvial :	☐ oui	☒ non																					
Assainissement pluvial :	☐ oui	☒ non																											
Desserte et accès		<table border="0"> <tr> <td>Assainissement eaux usées:</td> <td>☐ individuel</td> <td>☒ collectif</td> <td>☐ collectif projeté</td> </tr> <tr> <td>Où : C.D.47</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>				Assainissement eaux usées:	☐ individuel	☒ collectif	☐ collectif projeté	Où : C.D.47																			
Assainissement eaux usées:	☐ individuel	☒ collectif	☐ collectif projeté																										
Où : C.D.47																													
Voirie : C.D.47 Largeur : 6 mètres Accès : à aménager 		<table border="0"> <tr> <td>Eau potable :</td> <td>☒ oui</td> <td>☐ non</td> </tr> <tr> <td>Où : C.D.47</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				Eau potable :	☒ oui	☐ non	Où : C.D.47																				
Eau potable :	☒ oui	☐ non																											
Où : C.D.47																													
Communications		Energie																											
Téléphone : ☒ oui ☐ non Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non Fibre optique : ☐ oui ☒ non		Electricité : C.D.47 Gaz : Non																											
Eclairage public		Equivalents constructions et habitants																											
Eclairage public : ☐ oui ☒ non		6 à 8 constructions projetées - Estimation sur des parcelles de 1 000 m ² , 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.																													
 Réalisation GeoDev – Février 2012																													

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	
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		
Communications		
Téléphone : ☒ oui ☐ non Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non Fibre optique : ☐ oui ☒ non		
Eau potable Où : Rue au Sel		
Energie		
Electricité : Rue au Sel Gaz : Non		
Eclairage public Eclairage public : ☒ oui ☐ 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).		
Réalisation GeoDev – Février 2012		

▪ **AUC : zone A Urbaniser d'habitat groupé**

Caractère de la zone :

- Secteur interstitiel du centre-village, à l'ouest de l'école et de la mairie ;
- Espace de prairie non agricole, du fait de la disparition de l'activité ;
- Secteur destiné à recevoir un programme d'habitat groupé.

Présence des réseaux :

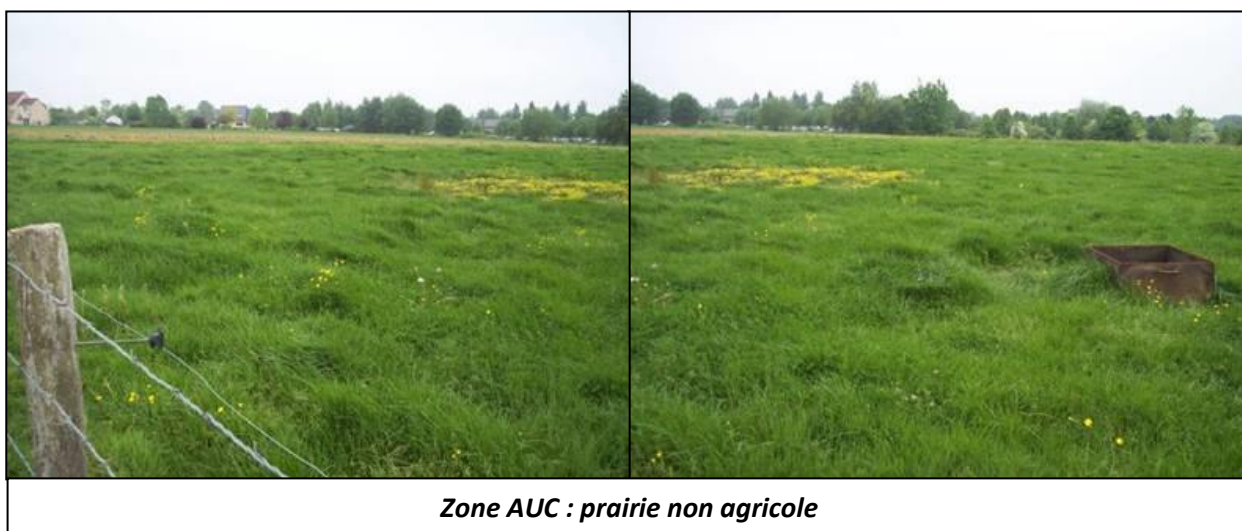
L'intégralité de la zone est **assainie en collectif**. Elle est également en intégralité **desservie par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone**.

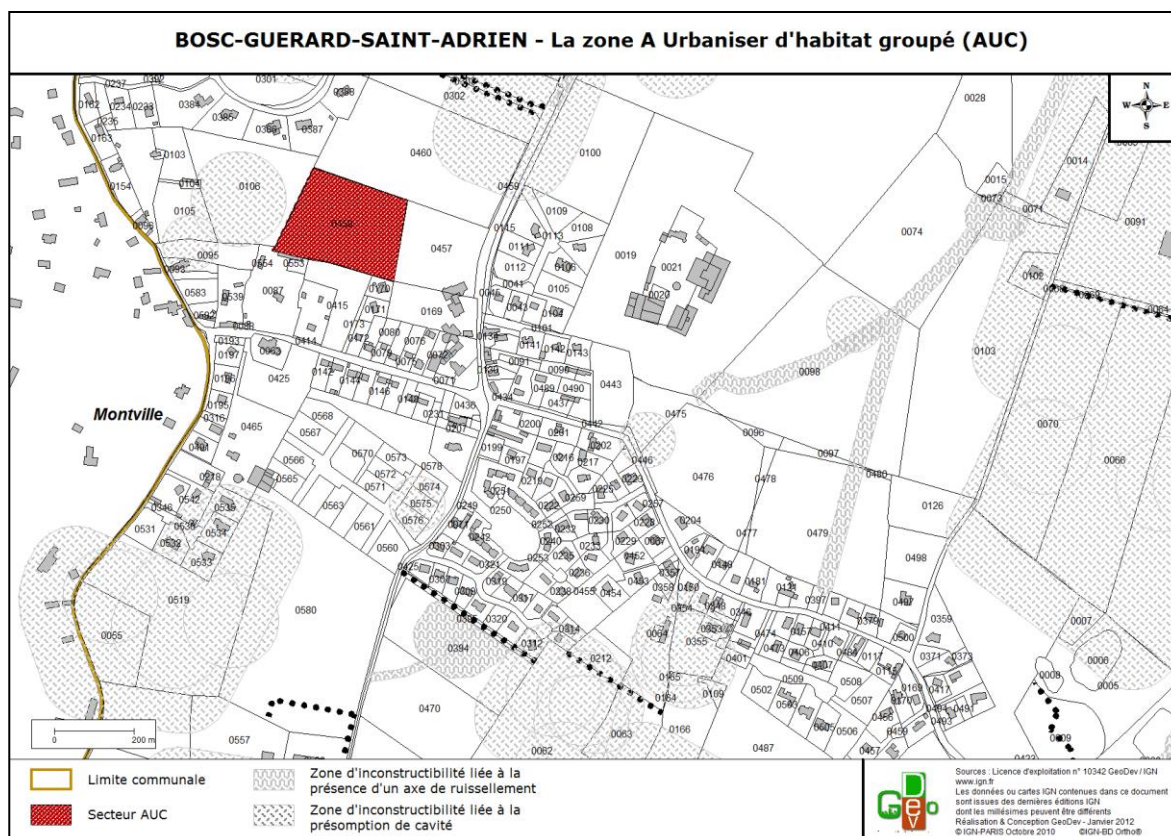
Les accès et la desserte routière vers ce secteur devront être réalisés rue de l'Eglise.

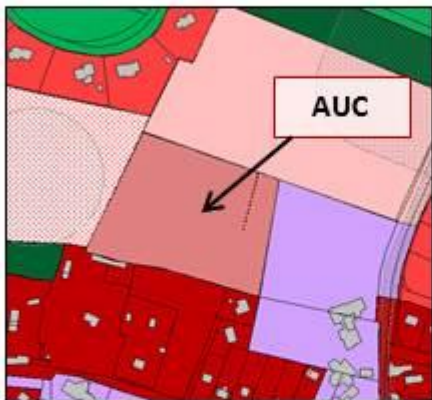
Cette zone jouxte la zone UE et une desserte piétonne la reliera.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux ;
- ⇒ Economiser la consommation d'espace ;
- ⇒ Renforcer la centralité du village ;
- ⇒ Diversifier l'offre d'habitat en proposant de petits logements adaptés aux parcours résidentiels (jeunes ménages, personnes âgées) ;
- ⇒ Accueillir de nouvelles populations et garantir une mixité sociale.





Hameau : Centre-Bourg Parcelle n° : OD 0458 Superficie : 1,5 hectare		BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN		Fiche AUC	
					
Situation		Contraintes et servitudes			
Espace interstitiel du centre-bourg		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			
Occupation du sol					
Prairie et cultures (maïs)					
Desserte et accès		Eau et assainissement			
		Voirie : R.D. 3 Largeur : 6 mètres Accès existants : Non		Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non Assainissement eaux usées : ☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté Où : R.D. 3 ou R.D. 47	
Communications					
Téléphone : ☒ oui ☐ non Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non Fibre optique : ☐ oui ☒ non		Eau potable : ☒ oui ☐ non Où : R.D. 3 ou R.D. 47			
Eclairage public		Energie			
Eclairage public : ☒ oui ☐ non		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.					

▪ AU stricte

Caractère de la zone :

- Secteur interstitiel du centre-village, à l'ouest entre la zone AUC à l'est, le Golf au nord, les habitations du Petit-Bosc-Guérard à l'ouest et au sud ;
- Espace de prairie non agricole, du fait de la disparition de l'exploitation ;
- Prairie d'autosubsistance ;
- Zone d'urbanisation à long terme.

Présence des réseaux :

L'intégralité de la zone est cernée par l'urbanisation du centre-ville **assaini en collectif** et alimenté par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Toutefois, aucune voirie ne se trouvant au droit de la parcelle, celle-ci n'est donc pas directement équipée. Elle pourra l'être lorsque le secteur avoisinant (AUC) sera aménagé.

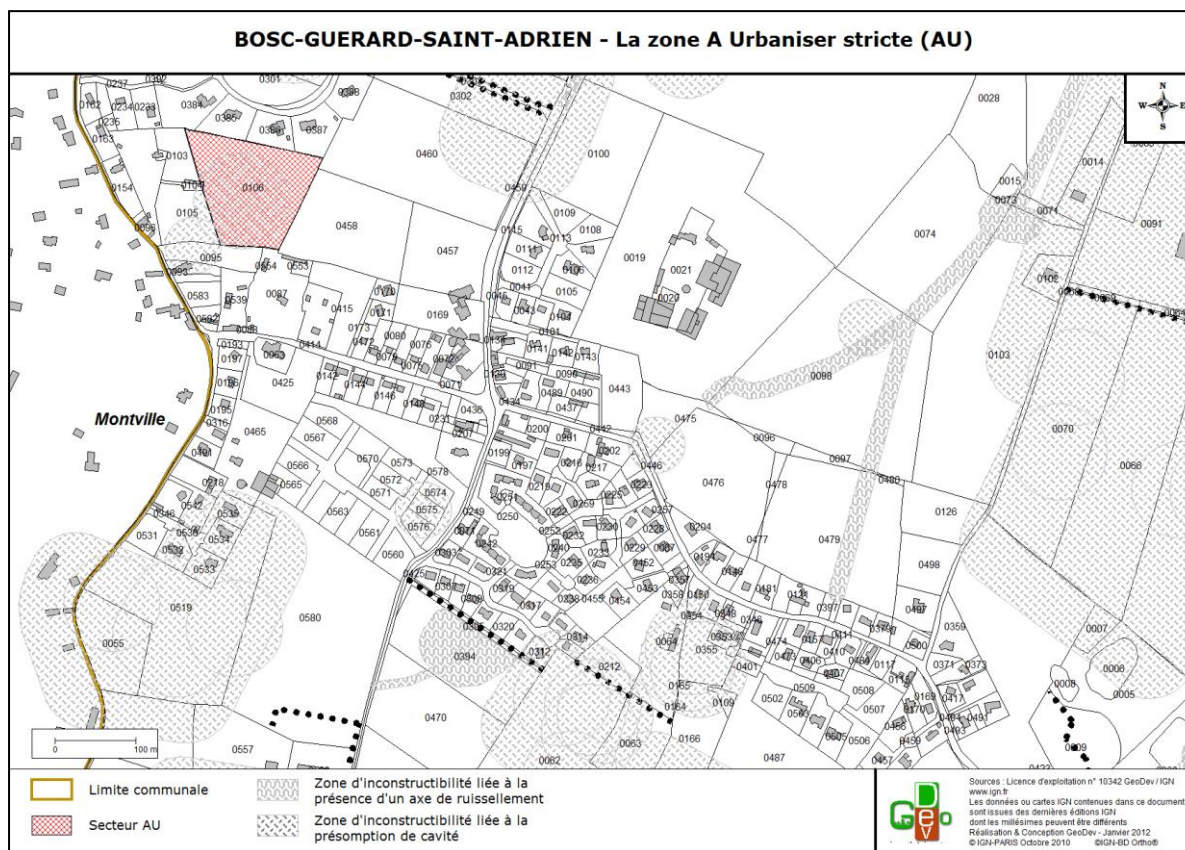
C'est pourquoi, ce secteur sera l'objet d'une deuxième vague d'urbanisation.

Les accès et la desserte routière et piétonne vers ce secteur devront être réalisés.

Un cheminement existant débutant route du Petit Bosc-Guérard devra être prolongé jusqu'au secteur AUC et aboutir au secteur UE comprenant la mairie, les écoles, la salle polyvalente, les aménagements sportifs. Cette nouvelle infrastructure longera la zone AU stricte et desservira le secteur.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux ;
- ⇒ Economiser la consommation d'espace ;
- ⇒ Renforcer la centralité du village.



2.2.3. Les zones naturelles « zones N »

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Sont concernés :

- les zones boisées de la commune (Bois de Fécamp, Bois des Vallées, Bois de la Londe, Bois du Pimont, Bois Saint-Maurice) correspondant aux deux ZNIEFF identifiées sur la commune, la ZNIEFF de la Vallée du Cailly et de la Clérette et ZNIEFF de la Forêt Verte ;
- les espaces naturels peu bâtis ouverts au public et dédiés aux activités de loisirs et de tourisme correspondant au Golf et les terres détenues par le Département de Seine-Maritime, destinées à la mise en place de mesures compensatoires liées au projet d'infrastructure routière (contournement de Rouen) ;
- les secteurs de bâti d'intérêt patrimonial et paysager peu construits situés au cœur des grandes entités naturelles boisées énoncées ci-dessus (le Petit Bosc-Guérard et le Bosc-Théroulde).

▪ **N : zone Naturelle**

La zone Naturelle comprend les boisements présents sur la commune. Tous sont protégés et classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Quatre espaces boisés ont pu être recensés et inscrits dans cette zone : le Bois de Fécamp, le Bois des Vallées, le Bois de la Londe, le Bois Saint-Maurice. L'instauration d'une zone naturelle stricte (N) permet également à la commune de préserver et conserver l'ensemble des terres communales identifiées dans les deux ZNIEFF « Vallées du Cailly et de la Clérette » et « Forêt Verte ».

Les terres détenues par le Département de Seine-Maritime, destinées à la mise en place de mesures compensatoires liées au projet d'infrastructure routière du contournement de Rouen sont également incorporées à la zone Naturelle stricte. Comprises dans la ZNIEFF « Vallées du Cailly et de la Clérette », le caractère naturel de ces emprises doit être conforté. La majorité du Golf de la Forêt Verte, situé au Nord du village de Bosc-Guérard-Saint-Adrien est également incluse dans la zone Naturelle du PLU. Il s'agit indéniablement d'un secteur naturel à la diversité écologique avérée qu'il convient de protéger dans le cadre du PLU. Cet

atout touristique et écologique de la commune pourra, en outre, évoluer pour s'adapter à la demande touristique grâce à la délimitation, au sein de la zone Naturelle, d'un secteur de capacité et de taille limitées.

Enfin, deux parcelles du village ont également été classées en zone Naturelle du PLU. Il s'agit de la parcelle OD 0095 et de la parcelle OD 0302.

La première est localisée au sud de la zone AU stricte et est accessible depuis la rue du Petit Bosc-Guérard. Il s'agit d'une parcelle identifiée au SAGE en tant que zone enherbée d'intérêt hydraulique, que la commune souhaite donc conserver en l'état et d'aérer le bourg.

La seconde constitue davantage un espace de transition entre le bâti du bourg et les zones naturelles de loisirs du Golf. La commune souhaite conserver cette zone tampon afin de limiter la pression urbaine sur les secteurs naturels du Golf.



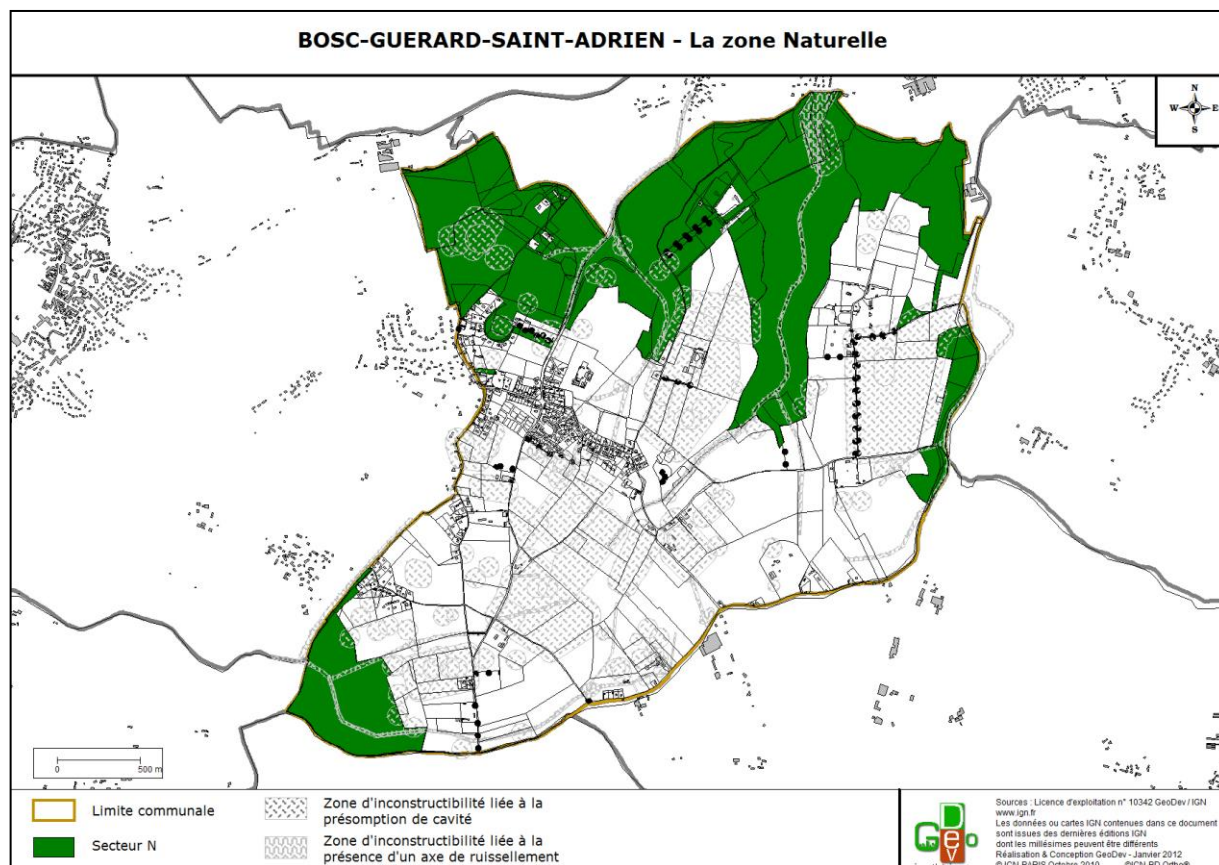
Présence des réseaux :

La zone naturelle n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif et ne reçoit que partiellement les autres réseaux.

Cela ne constitue pas une contrainte pour la commune dans la mesure où ce secteur n'est pas constructible et n'accueillera donc pas de nouvelles constructions.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver les unités paysagères et les territoires d'intérêts écologique, paysager et patrimonial du territoire ;
- ⇒ Maintenir les perspectives paysagères ;
- ⇒ Maintenir des éléments territoriaux contribuant à développer un tourisme vert sur la commune.



■ NL : zone Naturelle de Loisirs

La zone Naturelle de Loisirs comprend les secteurs à caractère naturel bâtis ou aménagés, dédiés aux activités de loisirs et de tourisme.

Un unique secteur a été identifié, il s'agit des emprises bâties du Golf de la Forêt Verte.

Le classement en secteur Naturel de Loisirs permet à la commune de valoriser l'espace naturel du golf, dans le cadre d'une activité économique de loisirs et de tourisme, dont l'occupation du sol demeurera fermement règlementée (seules les constructions liées à l'activité du golf sont autorisées).

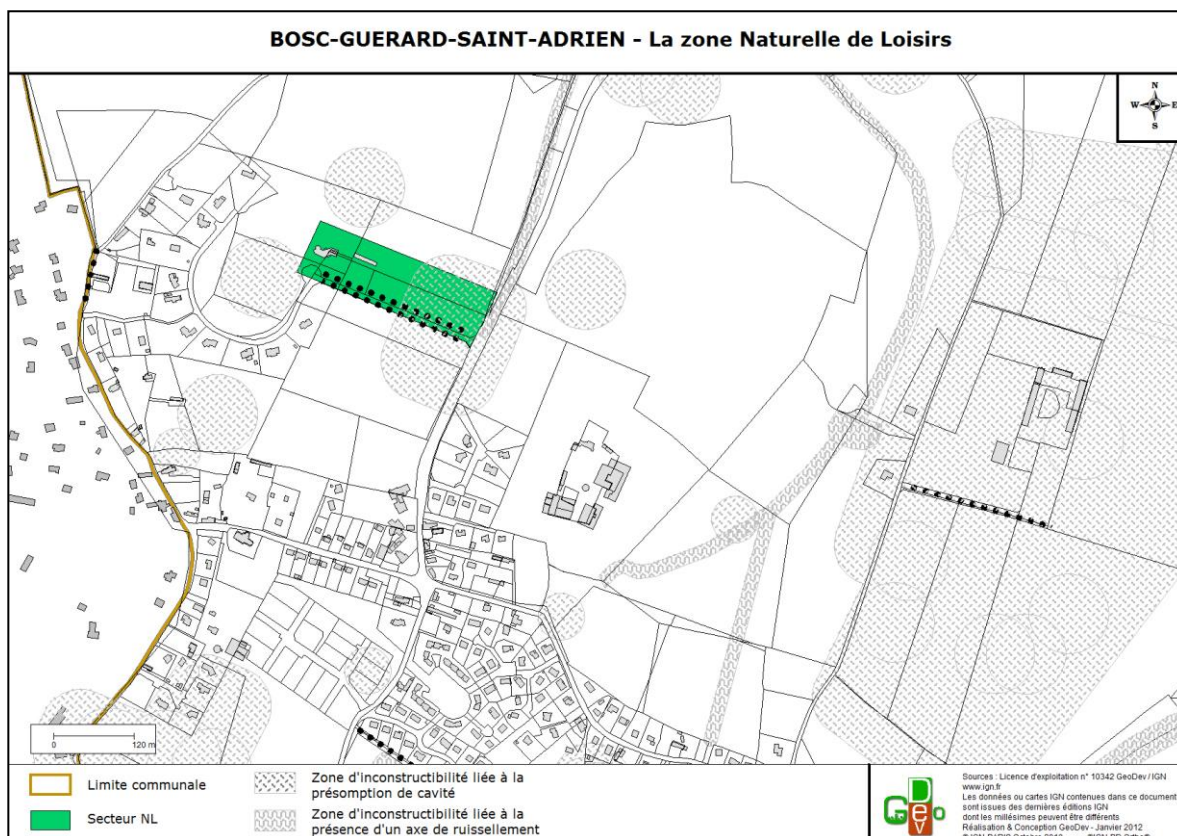


Présence des réseaux :

La zone Naturelle de Loisirs est accessible par la Route de Tendos, qui est équipée et desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Consolider et soutenir la place du Golf sur la commune et dans l'agglomération rouennaise ;
- ⇒ Maintenir les perspectives paysagères et les grandes entités naturelles de la commune ;
- ⇒ Soutenir la mixité fonctionnelle et la cohésion sociale sur la commune en valorisant d'autres lieux de vie et espaces vécus pour les habitants de la commune, que les services centraux (mairie, écoles, équipements sportifs...) ;
- ⇒ Soutenir des activités économiques de loisirs et touristiques rayonnant à l'échelle de l'agglomération rouennaise voire régionale.



▪ NP : zone Naturelle Patrimoniale

La zone Naturelle Patrimoniale comprend tous les secteurs d'habitat diffus et isolé, localisés dans les hameaux situés au sein de la zone Naturelle, présentant un caractère architectural et patrimonial remarquable du fait de leur qualité de paysage et de construction (typologie urbaine, matériaux de construction nobles...).

Deux secteurs ont été identifiés : le Petit Bosc-Guérard et le Bosc-Théroulde. Ils abritent un château (Bosc-Théroulde), ainsi qu'une maison de maître.

Outre ces caractéristiques architecturales, ces propriétés sont accompagnées d'un parc ou d'une cour-masure formant un ensemble paysager typique tout aussi remarquable (alignements d'arbres, haies, mares, petits éléments du patrimoine comme les pigeonniers...).

Au sein de la zone Naturelle les secteurs de capacité et de taille limitées NP définies autour des bâtiments existants permettent de préserver le patrimoine communal et de conserver son caractère rural et typiquement normand.



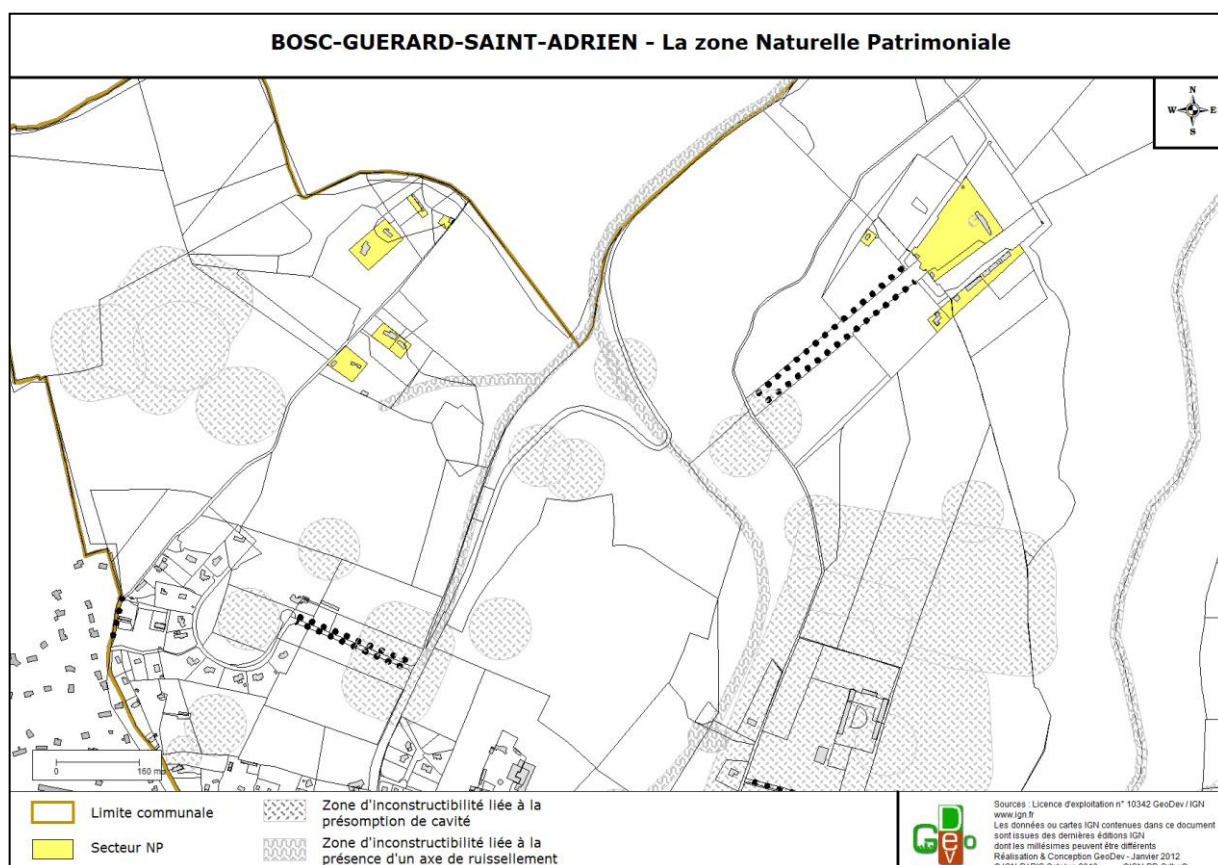
Présence des réseaux :

La zone Naturelle Patrimoniale n'est que partiellement desservie par les réseaux.

Cela ne constitue pas une contrainte dans la mesure où ces secteurs d'habitat d'intérêt architectural et patrimonial n'ont pas ni vocation à accueillir de nouvelles constructions, ni vocation à être densifiés. La morphologie ne doit pas évoluer mais être préservée (réhabilitation de l'existant).

Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver et protéger le patrimoine bâti de la commune ;
- ⇒ Conserver le caractère rural et les éléments typiques de la commune.

2.2.4. Les zones agricoles « zones A »

La zone A comprend les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

L'objectif est de protéger le potentiel agricole de la commune et de permettre son développement.

La réflexion globale menée dans le cadre de la définition du zonage s'est également portée autour de la gestion et de l'évolution des anciens espaces agricoles en friche, dont certains auront donc changé de vocation à l'issue de la procédure de révision de POS en PLU de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

Sont concernés :

- les corps de ferme en activité ainsi que les terres exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole, des données statistiques disponibles (RGA 2000, données PAC...) ainsi que des données communales ;
- les secteurs ruraux de hameaux, ayant perdu la vocation agricole, en déprise ou ayant changé de vocation ;
- les secteurs de bâti d'intérêt patrimonial et paysager peu construits situés au cœur des grands espaces agricoles (Le Pimont, la Mi-voie, le Nord de la Haye-Gonore, le Sud du Bosc-Aux-Moines, la Plaine du Moulin).

▪ **A : zone Agricole**

La zone Agricole inclut les secteurs communaux dédiés à l'activité agricole. A ce titre, elle comprend les corps de ferme siège d'activité professionnelle en activité ainsi que les parcelles exploitées au titre de cette activité professionnelle.

L'identification d'une zone agricole a donc, à la fois, un objectif de protection et de soutien à l'activité économique majeure de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien et est également censée protéger des secteurs naturels non bâtis.

Sur la commune, la zone Agricole concerne finalement la majeure partie du territoire (57,5% de la superficie communale).



Présence des réseaux :

La zone Agricole n'est pas totalement desservie par les réseaux d'assainissement collectif et ne reçoit que partiellement les autres réseaux.

Cela ne constitue pas une contrainte dans la mesure où ce secteur n'est voué qu'à accueillir des constructions à vocation agricole nécessaires au maintien ou au développement de l'activité ainsi que l'habitation de l'exploitant.

Celui-ci ne devrait donc être densifié que ponctuellement et occasionnellement.

Potentiel de densification :

La zone Agricole n'a pas vocation à être densifiée avec de nouvelles constructions.

Par contre, au vu du contexte économique touchant l'activité agricole, certains sites peuvent bénéficier d'une autorisation au changement de destination en construction d'habitations.



Ces sites ont fait l'objet d'un recensement réalisé

selon divers critères de sélection donc principalement (Source : GéoDéveloppement et CAUE, disponible en mairie, 2007) :

- La présence de matériaux nobles,
- L'intégrité du volume bâti ;
- Une surface bâtie et une hauteur suffisante ;
- La qualité technique des constructions.

Aux termes de cette étude, 19 bâtiments ont été retenus et inscrits sur le plan de zonage.

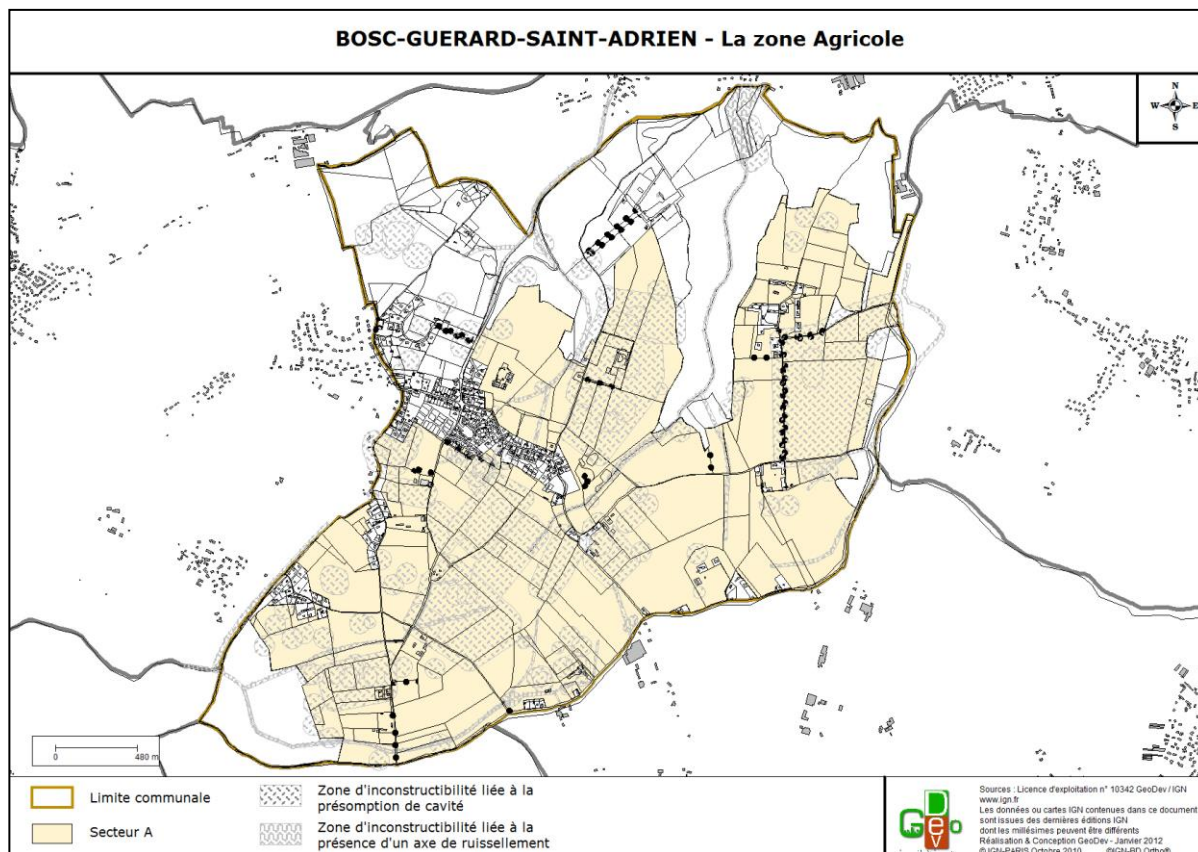
Objectifs recherchés :

- Préserver
- Améliorer le parcellaire agricole.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité ;
- ⇒ Maîtriser l'urbanisation ;
- ⇒ Conforter l'identité rural de la commune ;

- ⇒ Limiter la consommation de terres sur les espaces agricoles et le morcellement du territoire agricole en rationalisant le parcellaire ;
- ⇒ Préserver les entités paysagères du territoire.



■ AH : zone Agricole de Hameau

La zone Agricole de Hameau inclut les secteurs ruraux de hameaux qui sont situés dans la zone agricole mais qui ont perdu leur vocation agricole.

Ces secteurs abritent des constructions à usage essentiellement résidentiel. Ils sont distingués dans un secteur de taille et capacité limité spécifique afin de maîtriser et gérer leur évolution afin d'éviter la déprise totale de ces espaces (abandon, friche...).

Il s'agit : du Bosc-Vattier, la Haye-Gonore, et de la Barette.



Présence des réseaux :

La zone Agricole de Hameau n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif et ne reçoit que partiellement les autres réseaux.

Cela ne constitue pas une contrainte dans la mesure où ces secteurs n'ont pas vocation à se développer. Il s'agit simplement d'éviter leur déprise et de gérer l'emprise existante de ces hameaux en y autorisant plusieurs vocations.

Celui-ci ne devrait donc être densifié que ponctuellement et occasionnellement à l'occasion de divisions parcellaires.

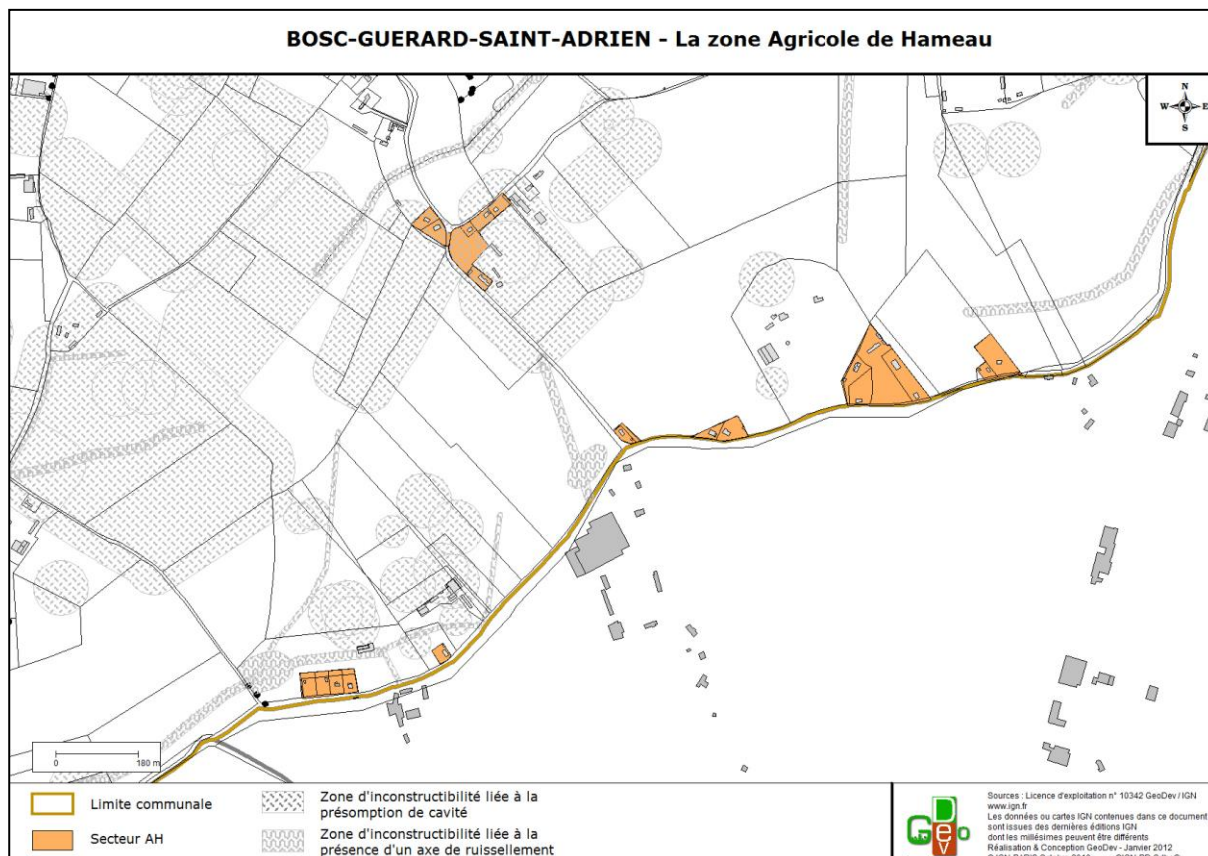
Potentiel de densification :

La zone Agricole de Hameau est constructible afin de gérer les espaces en pleine déprise agricole au sein des secteurs qui ont un potentiel agronomique important.

Les 3 secteurs identifiés permettent de soutenir les hameaux qui n'ont plus de vocation agricole sur la commune. Il s'agit principalement de gérer l'existant et non d'envisager un développement de ces secteurs. Aussi, compte tenu du maillage peu dense des parcelles dans les secteurs de hameaux, 4 nouvelles constructions ont pu être identifiées.

Objectifs recherchés :

- ⇒ Rationnaliser une réalité terrain ;
- ⇒ Améliorer le parcellaire agricole ;
- ⇒ Lutter contre la déprise et la mise en friche d'anciens secteurs agricoles ;
- ⇒ Permettre la reconquête d'espaces délaissés par d'autres vocations ainsi que par l'activité agricole en cas de nouveau repreneur.



▪ AP : zone Agricole Patrimoniale

La zone Agricole Patrimoniale comprend tous les secteurs d'habitat diffus et isolé, localisés dans les hameaux situés au sein de la zone Agricole, présentant un caractère architectural et patrimonial remarquable du fait de leur qualité de paysage et de construction (typologie urbaine, matériaux de construction nobles...).

Cinq secteurs ont été identifiés : le Pimont, la Mi-Voie, le Nord de la Haye-Gonore, le Plaine du Moulin et le Sud du Bosc-Aux-Moines.

Ils abritent des constructions d'intérêt patrimonial telles que des maisons de maître, belles demeures, anciens corps de ferme de la commune.

Outre ces caractéristiques architecturales, ces propriétés sont accompagnées d'un parc ou d'une cour-masure formant un ensemble paysager typique tout aussi remarquable (alignements d'arbres, haies, mares, petits éléments du patrimoine comme les pigeonniers...).

Au sein de la zone Agricole, les secteurs de capacité et de taille limitées AP définies autour des bâtiments existants permettent de préserver le patrimoine communal et de conserver son caractère rural et typiquement normand.



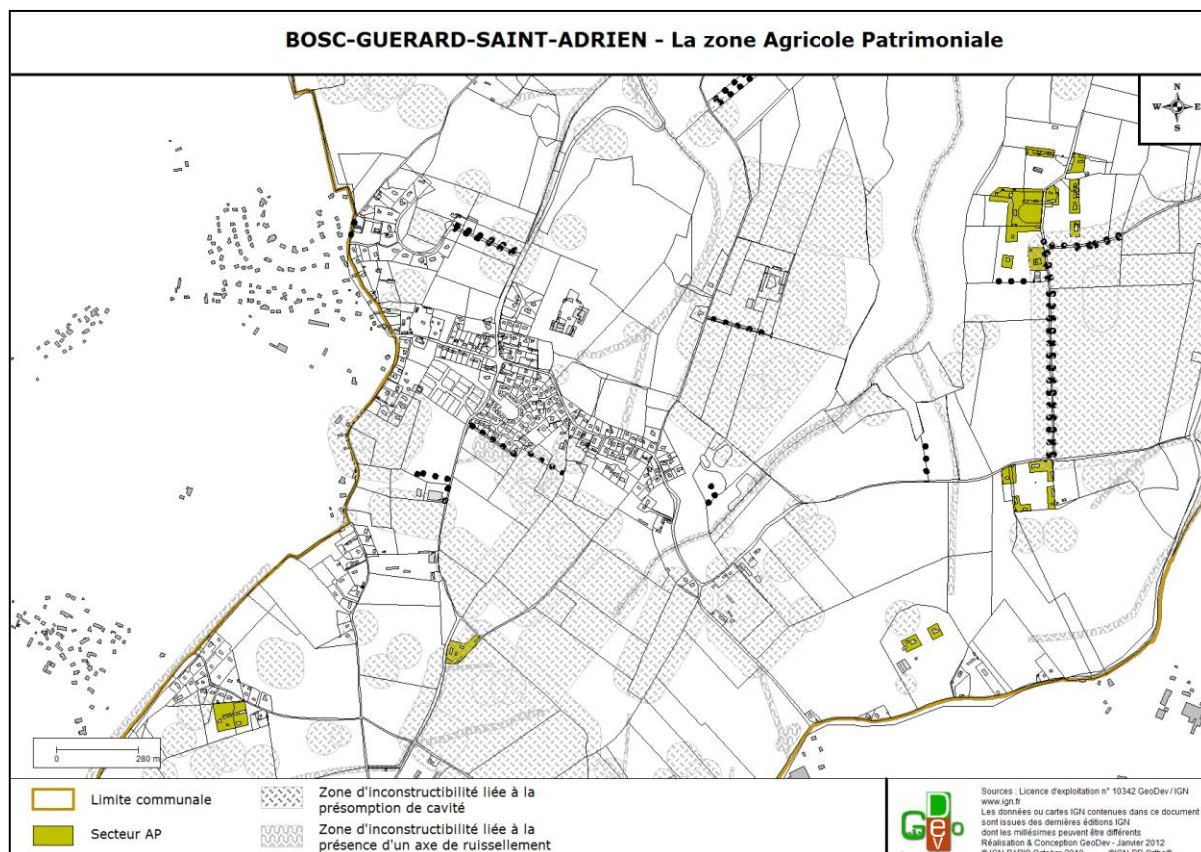
Présence des réseaux :

La zone Agricole Patrimoniale n'est que partiellement desservie par les réseaux.

Cela ne constitue pas une contrainte dans la mesure où ces secteurs d'habitat d'intérêt architectural et patrimonial n'ont pas ni vocation à accueillir de nouvelles constructions, ni vocation à être densifiés. La morphologie ne doit pas évoluer mais être préservée (réhabilitation de l'existant).

Objectifs recherchés :

- ⇒ Rationnaliser une réalité terrain ;
- ⇒ Améliorer le parcellaire agricole ;
- ⇒ Préserver et protéger le patrimoine bâti de la commune ;
- ⇒ Conserver le caractère rural et les éléments typiques de la commune.



2.3 Les justifications des zones

Outre, le changement de dénomination des zones lié à l'application de la loi SRU, le zonage a fortement évolué notamment en raison de l'urbanisation de certaines zones ouvertes à l'urbanisation dans le POS.

Zone du POS	Zone du PLU
1NAa	▪ Une partie non construite est reportée en AUB1 ▪ Lotissement Guillaume de la Motte – UA ▪ Une partie du lotissement de la Forge – UA
1NAb	▪ Lotissement du Clos du colombier – UB ▪ Secteur d'équipements (écoles, salle polyvalente, salle de sport...) – UE ▪ Secteur d'équipements (derrière l'Eglise) – UE ▪ Lotissement de la Mare du Plessis – UB ▪ Maisons ponctuelles - UB
NBa	Secteur de la route du Petit-Bosc-Guérard – UA et UB
NBb	▪ Extrémité du bourg - UA ▪ Secteur de la Rue au Sel – UB ▪ Secteurs du Bosc-Aux-Moines et du Bosc-Vattier - UH
NBc	Lotissement du Golf – UB
NBd	Club House du Golf - NL

2.3.1. Le principe d'équilibre et de protection (Principe 1 – L121-1 du CU)

A Bosc-Guérard-Saint-Adrien, l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles s'exprime principalement au travers de mesures de protection de ces secteurs.

La préservation des espaces affectés aux activités agricoles est assurée :

- par un classement en zone A des exploitations agricoles (terres exploitées et corps de ferme), aussi près de 58% du territoire de la commune est identifié en zone Agricole ;
- par un travail de rationalisation du parcellaire agricole mené lors de la définition des nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation (données issues notamment de l'enquête agricole, des données communales et des analyses statistiques disponibles INSEE et RGA 2000).

La zone Agricole demeure constructible uniquement pour des projets nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole ou pour permettre à un agriculteur d'habiter dans son corps de ferme ou d'aménager sa résidence.

La protection des espaces naturels est gérée grâce au classement en zone N, des espaces boisés de secteurs de valeur écologique (les deux ZNIEFF), qui sont également identifiés comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les grandes entités paysagères sont également préservées via un classement en Naturel ou Agricole selon qu'il s'agit de terres du plateau agricole ou d'autres espaces naturels.

Une partie du secteur du Golf fait l'objet d'un classement spécifique en zone Naturelle de Loisirs afin de permettre l'évolution de l'activité et sa mise en valeur, par des aménagements légers.

La commune s'est également positionnée sur la protection des entités paysagères communales et cachoises en les conservant et en les gérant avec un classement Naturel Patrimonial ou Agricole Patrimoniale, de capacité et de taille limitées, en fonction de leur intérêt esthétique, architectural et historique ainsi qu'en fonction de leur situation (au sein de la zone agricole ou naturelle).

L'ensemble de la zone Naturelle et de ses secteurs demeure inconstructible. Quelques dérogations sont prévues dans les secteurs NL afin de valoriser le Golf, ainsi que des extensions et annexes dans le secteur NP et AP afin de permettre aux propriétaires de gérer et d'aménager leur résidence, sous réserve de prendre en considération le caractère patrimonial des lieux.

2.3.2. Le principe de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de réponses aux besoins (Principe 2 – L121-1 du CU)

Ce principe 2 de l'article L121-1 du code de l'urbanisme est particulièrement sensible et compliqué à mettre en œuvre dans les communes à dominante rurale. Toutefois, pour satisfaire aux exigences de la loi, la commune s'y est essayée.

La diversité des fonctions urbaines est principalement prise en compte par le caractère polyfonctionnel des zones urbaines. Plusieurs fonctions y sont autorisées, tels que la vocation d'habitation, d'artisanat, de commerce et service. Ces zones ne sont pas

uniquement résidentielles afin notamment de renforcer la centralité et le rôle de lieu de vie du village.

Toutefois, le choix communal ne s'est pas positionné en faveur d'une autorisation de l'ensemble des fonctions urbaines afin de gérer plus facilement le fonctionnement urbain de ces secteurs, essentiellement résidentiels et surtout de conserver le cadre de vie rural de Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

Des zones de spécialisation fonctionnelle (deux secteurs UE, un secteur NL) ont ainsi été créées pour accueillir des activités spécifiques, consommatrices d'espace (équipements communaux, activités de loisirs), pas nécessairement compatibles avec un tissu urbain résidentiel. Les élus communaux ont choisi de privilégier l'éloignement des sources potentielles de nuisances des secteurs d'habitation afin de limiter les tensions et les conflits d'usages.

Il s'agit des secteurs à vocation d'équipements communaux (UE) afin de permettre la pratique de certaines activités bruyantes et/ou nécessitant de l'espace notamment (salle des fêtes, pratiques sportives...°).

Il s'agit également du secteur Naturel de Loisirs soutenant les activités récréatives et de loisirs du Golf de la Forêt Verte.

Cette spécialisation fonctionnelle est importante pour la commune, dans la mesure où cela lui permet de proposer d'autres vocations que la vocation résidentielle dans le village.

La satisfaction des besoins en logements est assurée par :

- Le remplissage des dents creuses présentes dans le périmètre des espaces urbanisés et constructibles répertoriés dans le diagnostic, peut également contribuer à répondre, partiellement, aux besoins en logements (densification de l'existant, des zones urbaines UA, UB, UH et AH).
- les besoins en logement seront principalement assurés par l'ouverture à l'urbanisation des zones AUB et AUC.

Les zones AUB et la zone AUC sont toutes localisées dans le centre-bourg, principalement dans sa partie nord-ouest.

Le potentiel des zones AUB et de la zone AUC permet de dégager 8,1 hectares pour 63 nouvelles constructions. Les densifications permettraient d'atteindre un potentiel maximum d'environ 76 nouveaux logements.

La satisfaction des besoins en équipements est assurée par la détermination d'une zone UE (deux secteurs), à vocation d'équipements. Ces derniers se trouvent dans le centre-bourg à proximité de la mairie et de l'église. Ils abritent les équipements de la commune (écoles, bibliothèque, salle polyvalente, terrains de sports...).

A l'échelle du PLU ces secteurs pourront être densifiés et aménagés. Le secteur situé derrière l'église pourrait permettre à moyen-long terme, l'accueil d'un commerce, de stationnement ou d'un programme de logement.

Les équipements de la commune sont situés au cœur du bourg, à proximité de la plupart des nouvelles zones d'urbanisation (AUB1, AUC, AUB2, AUB3, AUB6).

Compte tenu du niveau de services de la commune, des emprises importantes des secteurs UE et de leurs capacités de densification restantes, il ne s'est pas fait ressentir le besoin de définir de nouveaux secteurs d'ouverture à l'urbanisation dédiés à l'accueil d'équipements communaux.

Concernant les activités, le projet communal est adapté aux besoins exprimés.

Aucun secteur proprement dédié aux activités économiques ou artisanales n'a été défini sur Bosc-Guérard-Saint-Adrien dans la mesure où le profil économique de la commune est davantage tourné vers l'agriculture et les activités touristiques et récréatives.

De plus, l'activité économique est une compétence de la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen, qui n'a pas exprimé de requête en ce sens. Aucun projet concernant Bosc-Guérard-Saint-Adrien n'est aussi inscrit ou prévu au futur SCoT du Pays Entre Seine et Bray.

Néanmoins, celles-ci ne sont pas interdites dans les secteurs urbains.

La politique communale consiste donc principalement à soutenir l'agriculture et les activités récréatives et touristiques, qui correspondent au profil de Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

Aussi, la zone Agricole et les espaces naturels de loisirs représentent 58,24% du territoire communal (58% pour la zone Agricole et 0,24% pour la zone Naturelle de Loisirs).

2.3.3. Le principe d'utilisation économe de l'espace, de préservation des sites et paysages, de protection des risques naturels et des nuisances (Principe 3 – L121-1 du CU)

L'utilisation économe et rationnelle de l'espace est l'une des priorités portées par la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

Ainsi, des zones constructibles (NB) inscrites au POS ont été reclassées en zones agricoles de hameau (AH) dans le PLU afin de permettre à des secteurs délaissés de retrouver une vocation. A ce titre plusieurs vocations sont permises dans ces secteurs ponctuels et peu importants, afin que l'activité agricole puisse éventuellement les réinvestir.

De plus, compte tenu de l'évolution territoriale et conjoncturelle des dernières décennies, peu d'espaces naturels et agricoles ont été ouverts à l'urbanisation.

Zones PLU	Zones POS	Superficie totale	Espaces réellement consommé aux terres à vocation naturelle ou agricole	Motivations
AUB	1NAa, NC, NBc	6,6 hectares Soit 0,63% du territoire	1,35 hectare sont consommés sur des terres agricoles exploitées par une activité professionnelle mais pas primordial à son développement – 0,18% de la SAU communale (731 hectares)	Urbaniser des secteurs proches du centre-bourg, n'ayant plus de vocation agricole au d'autre vocation identifiée. Rationaliser le parcellaire agricole. Ces espaces sont des zones interstitielles du centre-bourg, proche des secteurs urbains, pas nécessairement accessibles ou facilement exploités par les engins agricoles. Proximité du centre fonctionnel et résidentiel du village.
AUC	NC	1,5 hectare soit 0,15% du territoire	Aucun	
TOTAL		8,1 hectares soit 0,78% du territoire	1,35 hectares soit 0,18% de la SAU communal	

La maîtrise des besoins de déplacements a été prise en compte lors de la définition des nouvelles zones d'ouverture à l'urbanisation, qui se situent toutes à proximité du village et des principales fonctions urbaines de la commune (moins de 1 km), et à proximité des nécessités et des services de transports existants (arrêts de car).

En cas de besoins plus importants, la proximité de Montville et Isneauville (à trois et cinq minutes en voiture et 10 minutes à vélo) limite les déplacements.

Par ailleurs, le P.A.D.D. préconise :

- Le maillage et la hiérarchisation du réseau viaire actuel,
- le développement d'un réseau de cheminements doux sécurisés,
- le dimensionnement et le paysagement des espaces de stationnement ;
- l'aménagement d'un parking de co-voiturage dans le centre-bourg.

Le P.A.D.D. vise à poursuivre une stratégie engagée depuis l'élaboration du POS par la mairie de Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU et la densification d'espaces à enjeux font l'objet d'orientations particulières d'aménagement visant, notamment, à encadrer et anticiper le trafic viaire dans ces secteurs. La commune a également pu définir les cheminements à créer pour parfaire le maillage de cheminements doux sécurisés sur son territoire, voire poser des emplacements réservés dans certaines parties de la commune.

La préservation des sites et des paysages naturels et urbains est garantie par :

- l'identification de secteurs bâtis de caractère patrimonial et architectural (NP et AP), comportant des prescriptions particulières d'urbanisme, notamment en termes d'aspect extérieur des constructions (présence de matériaux nobles) ;
- le recensement et l'inscription au plan de zonage des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination ;
- le classement en zone naturelle et EBC de tous les espaces boisés de la commune ;
- l'identification de secteurs bâtis diffus, isolé et conscrit dans les hameaux, typiquement rural et ayant perdu leur vocation agricole classés en AH, permettant ainsi une reconquête du secteur agricole et limitant l'extension de ces hameaux existants ;
- le classement des éléments paysagers et hydrauliques naturels au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme en vue de les conserver et de les protéger (alignements boisés, mares, ...).

La préservation des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances est assurée par :

- l'identification des risques et des nuisances dans le volume 1 du rapport de présentation ;
- les secteurs de risque lié à la présence de cavités souterraines et d'axes de ruissellement sont apposés au plan de zonage ;
- la réglementation de l'usage et de la vocation du sol dans les différentes zones du règlement écrit, afin d'éloigner les habitations des sources de nuisances et de risques ;
- l'identification de certaines nuisances et risques et la législation en vigueur dans le volume des servitudes ;
- le rappel et la prise en compte des textes législatifs de référence en présence d'un risque ou d'une nuisance, sont inscrits dans le règlement écrit.

2.4. Les justifications des orientations d'aménagement

L'aménagement des zones AU se fera dans le cadre d'opérations d'ensemble, ceci afin de permettre la réalisation des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement urbain, hydraulique...

Aussi, il est préconisé la réalisation des infrastructures d'assainissement pluvial en hydraulique douce, réalisé soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle de l'opération. Dans ce dernier cas, le plus fréquent, le bassin devra être paysagé et ne nécessitera pas de protection grillagée.

Dans le cadre de la mise en œuvre du P.A.D.D., pour ces opérations, une réflexion sera menée afin de prévoir les aménagements d'axes de déplacements piétonniers et vélo.

Zones AUB1 et AUC, à proximité du pôle fonctionnel communal (mairie, écoles, équipements sportifs)

La zone AUB1 de 2,80 hectares localisée dans le bourg à moins de 200 mètres de la mairie, des écoles et des équipements sportifs, doit recevoir des constructions à vocation d'habitation, des espaces verts centraux et communs en vue de créer « un lieu de vie » et non une zone résidentielle « dortoir », ainsi qu'un bassin d'hydraulique pour gérer les eaux de ruissellement.

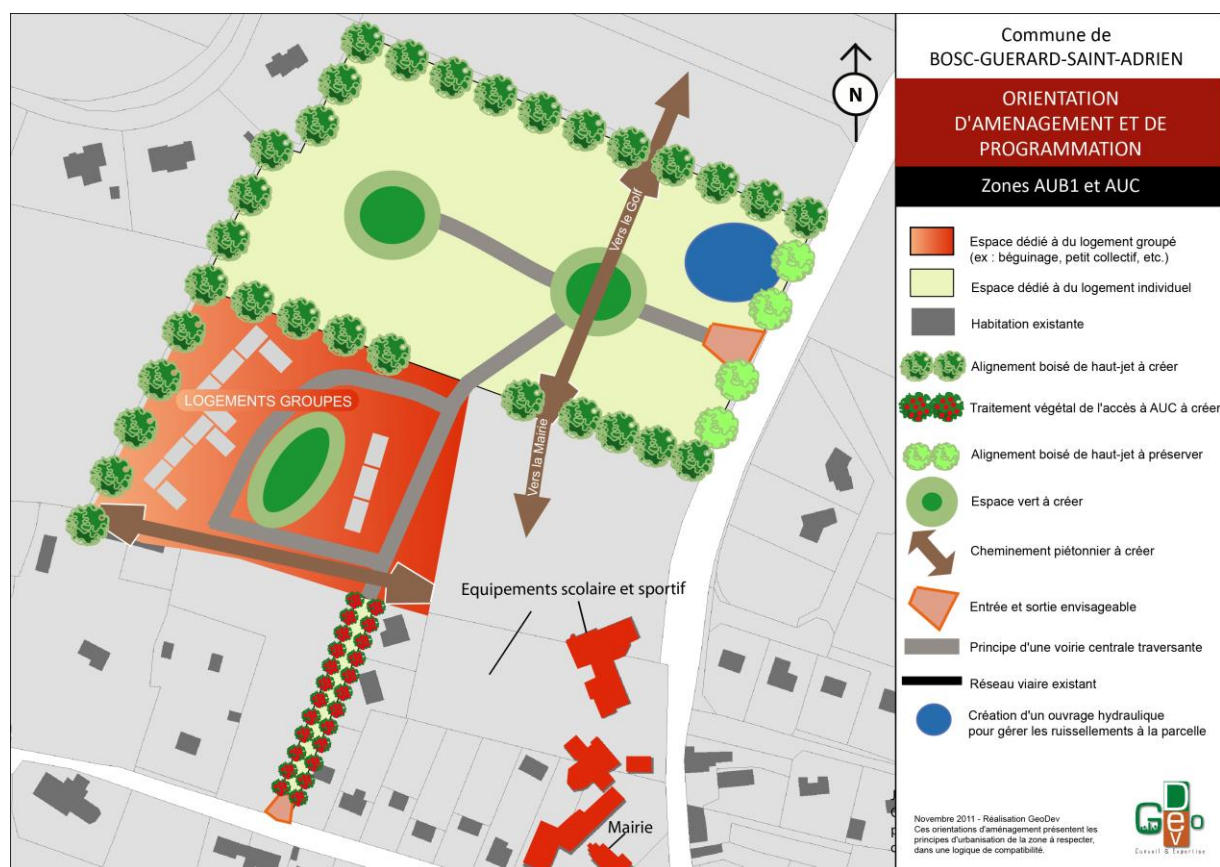
L'urbanisation de ce secteur devra maintenir les alignements boisés existants (le long de la Route de Tendos) et en créer de nouveaux pour masquer les constructions depuis le Golf, paysager la zone et limiter son urbanisation et imperméabilisation compétée. L'article 13 a été rédigé en ce sens et prévoit notamment, au moins 40% d'espaces verts par unité foncière.

Un accès piéton existant devra être maintenu mais pourra être déplacé en fonction des besoins d'aménagement pour relier le Golf aux équipements communaux, notamment les écoles. Le même accès piéton ou un autre devra permettre de relier ce secteur aux équipements communaux.

Le schéma indique les principes d'accès à créer. L'accès routier se fera sur la Route de Tendos. Un accès secondaire est possible depuis la rue de l'Eglise en passant par la zone AUC. L'orientation d'aménagement retient le principe d'une voirie traversante, afin de limiter la circulation automobile.

La vocation du secteur est avant tout résidentiel, toute fois, la commune a souhaité développer un lieu de vie en diversifiant les fonctions de la zone (résidentiel, récréatif, élément de cohésion social...).

Un accès relie la zone AUB1 avec la zone AUC dédiée à la construction d'un programme de logements permettant de diversifier l'offre communale. En effet, celle-ci accueillera des logements groupés, plus petits, plus adaptés aux besoins des ménages les plus petits et les plus modestes à accueillir ou à maintenir sur la commune (personnes âgées, jeunes ménages). Des réflexions se sont portées autour de la réalisation de semi-collectif, de maisons de ville locatives ou encore de béguinage, sans arrêter un projet, c'est pourquoi l'orientation d'aménagement impose la réalisation d'une offre groupée sans en définir le type.



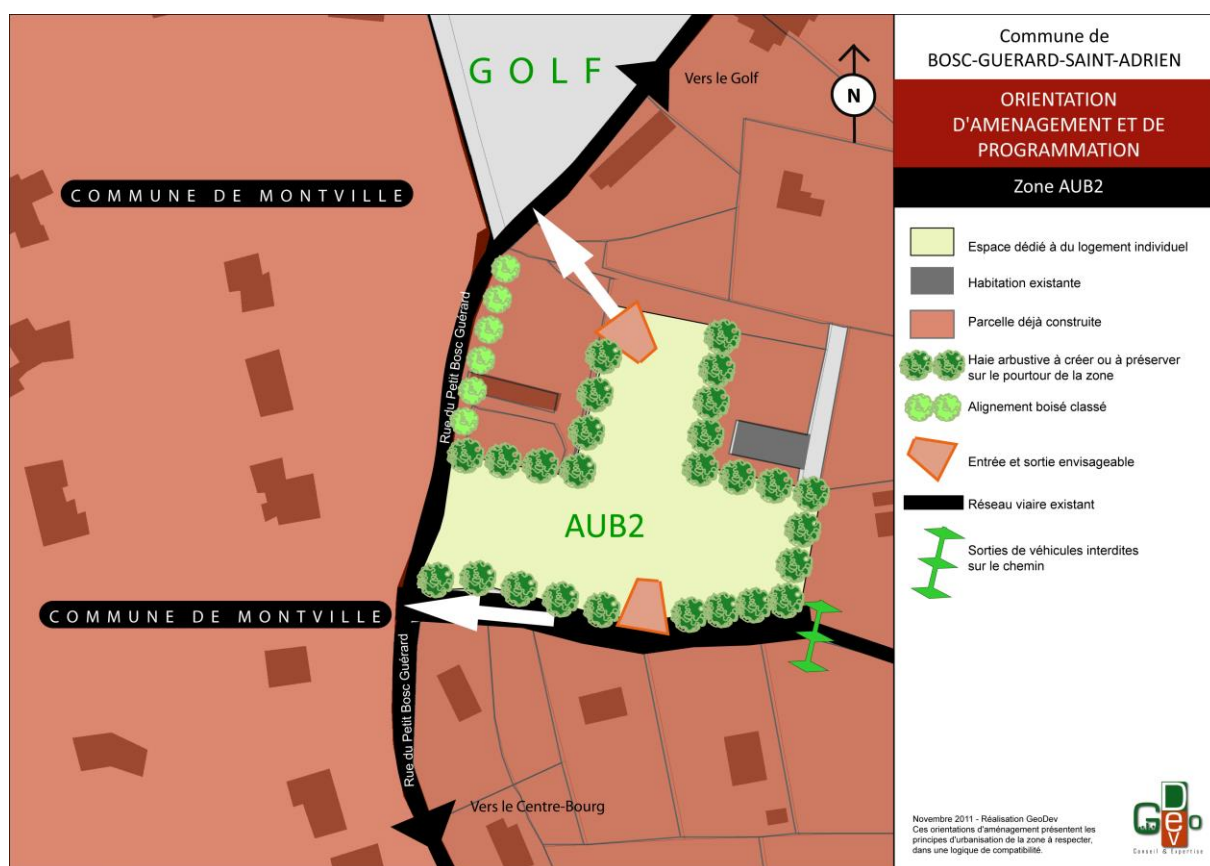
Zone AUB2, à proximité du Golf

Cette zone d'environ 6 000 m² localisée dans le bourg à proximité des principaux équipements (entre 400 et 600 m), doit abriter des constructions à vocation d'habitations.

L'orientation d'aménagement prévoit le paysagement du secteur grâce à la création d'une haie arbustive sur les pourtours de la zone ainsi que le maintien d'un alignement boisé classé, le long de la Rue du Petit Bosc-Guérand, afin de maintenir l'ambiance naturelle du secteur du Golf. A cet effet, le règlement écrit impose aussi une surface minimale d'espaces verts de 40% de l'unité foncière comportant 5% d'espèces plantées.

Deux accès à la zone sont prévus, l'un chemin du Petit Bosc-Guérand et l'autre rue du Petit Bosc-Guérand. Le trafic de véhicule sur le chemin du Petit Bosc-Guérand est uniquement prévu pour accéder au secteur et est strictement interdit pour se déplacer au-delà (chemin piéton). Grâce au maillage de chemins piétons existants et à créer, à termes, le secteur pourra joindre le secteur UE comprenant la mairie de façon sécurisée.

Il s'agit d'un petit lot, la commune n'a pas souhaité imposer de trop lourdes prescriptions.



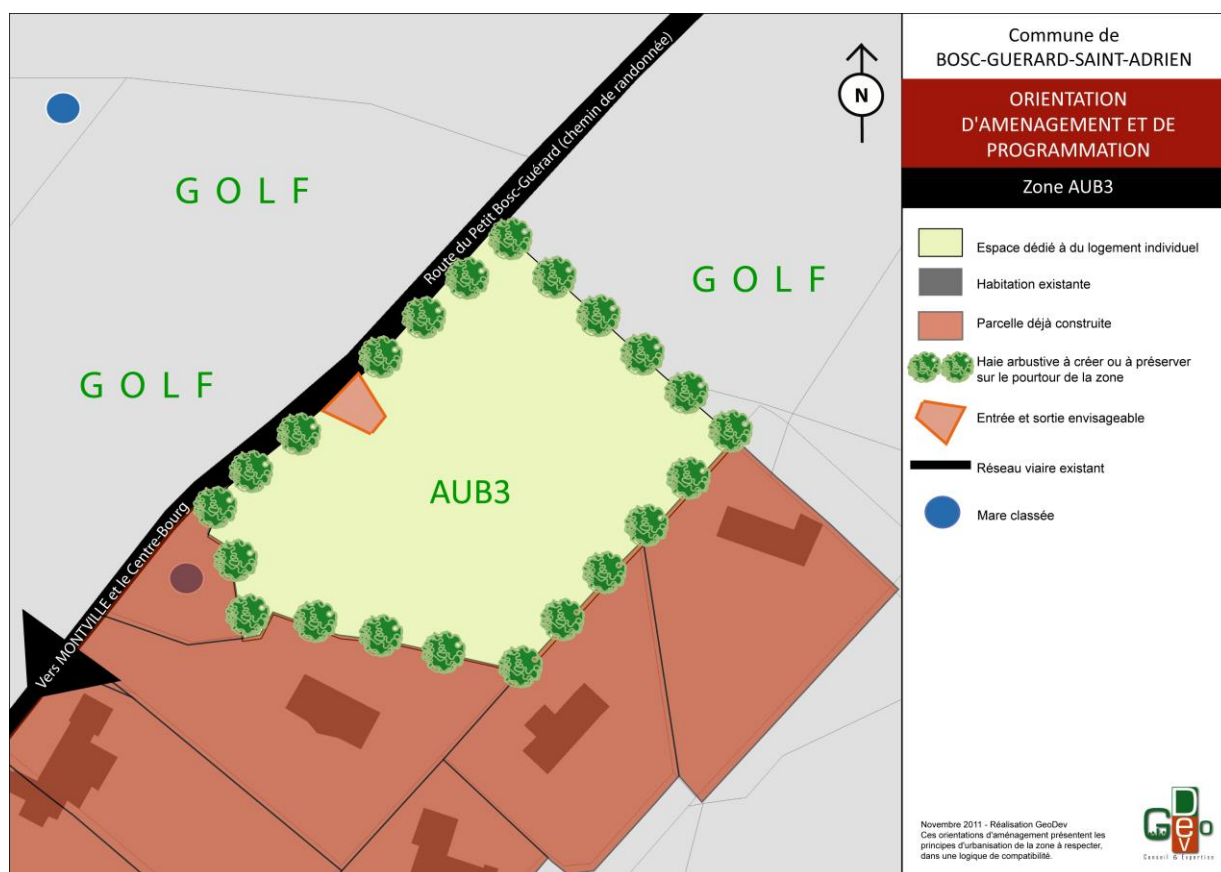
Zone AUB3, à proximité du Golf

Cette zone d'environ 7 000 m² localisée dans le village, à côté du Golf, doit recevoir des constructions à vocation d'habitations.

Les accès à la zone seront réalisés par la rue du Petit Bosc-Guérand, qui est également une portion de chemin de randonnée.

Le site devra être mis en valeur et paysagé avec les éléments naturels afin de limiter son urbanisation et imperméabilisation complète. Aussi les éléments boisés sont créés autour de la zone afin de fermer ce secteur et de conserver l'ambiance naturelle régnante près du Golf. La situation géographique de ce secteur garantit son désenclavement et son accessibilité au cœur de village grâce à réseau de cheminements piétonniers existants et sécurisés.

Il s'agit d'un petit lot, mis à part, la conservation de l'ambiance naturelle sur le site, la commune n'a pas souhaité édicter de trop lourdes prescriptions.



Zones AUB4 et AUB5, l'entrée de village

La zone AUB4 compte une superficie de 7 000 m² tandis que la zone AUB5 comprend 9 000 m².

Ces deux secteurs permettent à la commune de dégager des terrains disponibles pour accueillir de nouvelles populations tout en aménagement et en « fermant » une entrée de village.

En effet, la tache bâtie initiale ne coïncide pas avec l'entrée de village. Les zones AUB4 et AUB5 rationalisent et ferment l'urbanisation du bourg, formant ainsi une entrée de ville

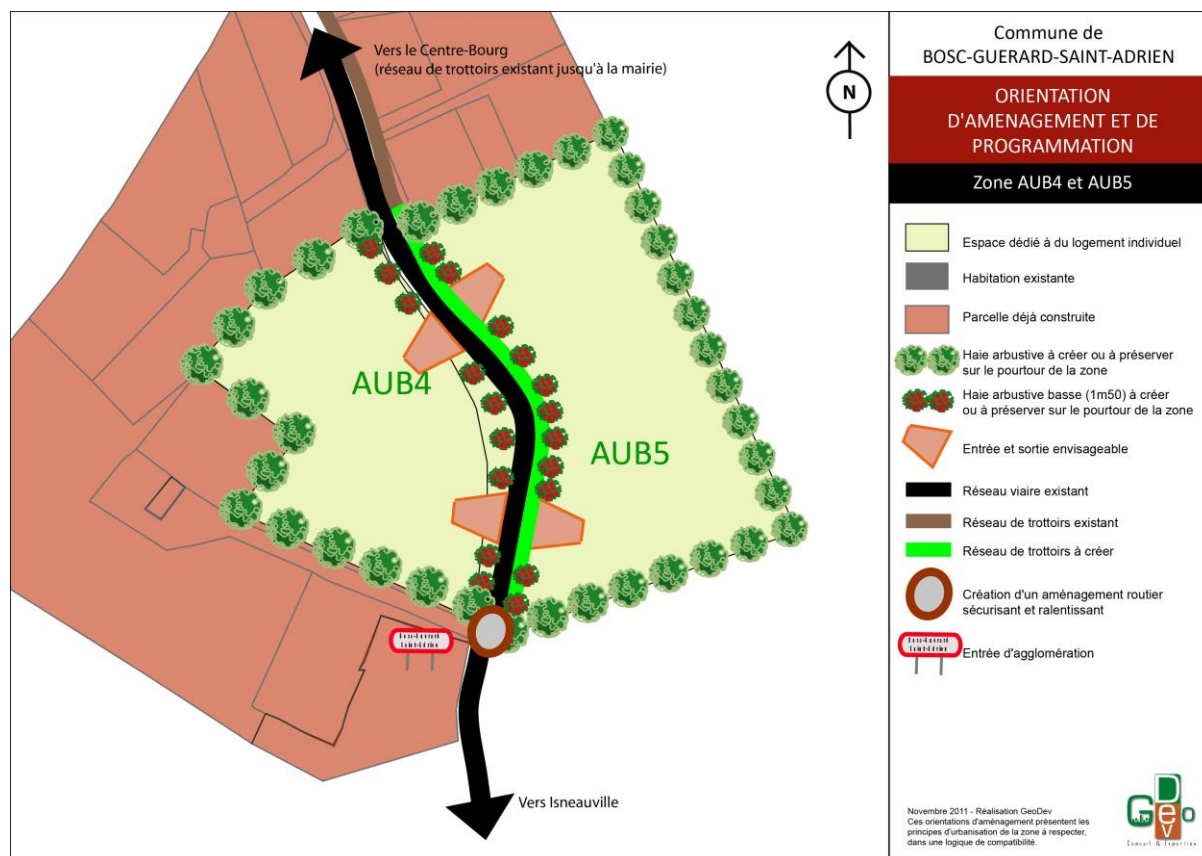
bien marquée. La maîtrise et la gestion de l'urbanisation dans ce secteur, permet également de sécuriser la route principale du bourg et l'entrée de village.

Ils se situent à moins d'un kilomètre du cœur de bourg (environ 800 mètres), mais bénéficient d'un accès piéton existant et sécurisé sur plus de 600 mètres. Le principe d'aménagement des secteurs conditionne l'urbanisation du site avec l'extension du cheminement piéton.

Les orientations d'aménagement prévoient des mesures paysagères pour ces secteurs situés en entrée de ville, afin de valoriser l'entrée dans la commune. Aussi, les pourtours des deux secteurs seront végétalisés afin de créer un effet « masque » sur les nouvelles constructions. Chacune des deux zones sera desservie par deux accès viaires, une entrée et une sortie, depuis la Route d'Isneauville, pour éviter les congestions sur cette route.

Consciente de l'enjeu de sécurité routière présent sur ces secteurs, la commune conditionne leur urbanisation à la création d'un aménagement routier sécurisant et ralentissant.

L'agglomération de Bosc-Guérard-Saint-Adrien sera agrandie et les panneaux d'entrée de village relocalisés à la sortie de ces nouvelles zones d'urbanisation.



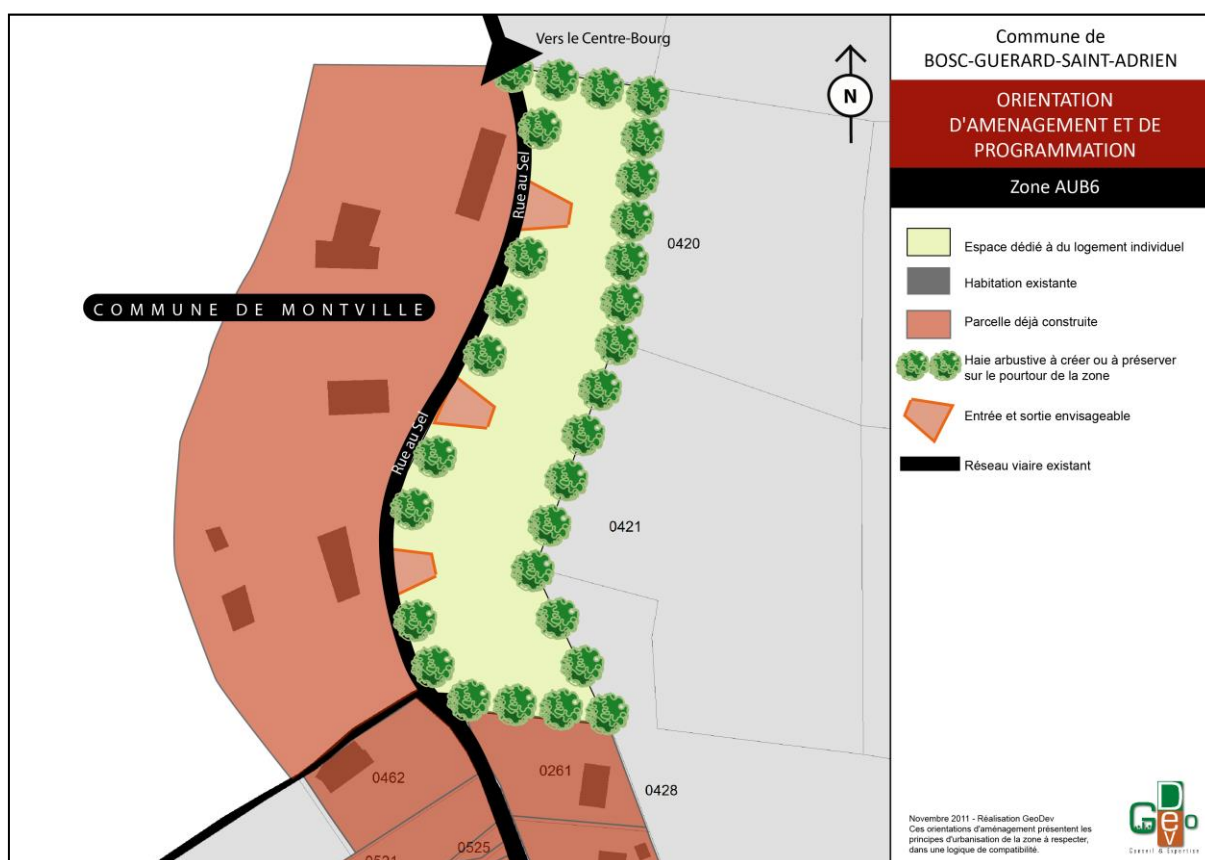
Zone AUB6, la Rue au Sel

Cette zone de 9 000m² localisée dans le bourg, dans le secteur d'extension urbaine de la Rue au Sel, à proximité de la zone d'équipements de l'église ainsi que de la tache bâtie de la commune de Montville, doit recevoir des constructions à vocation d'habitations.

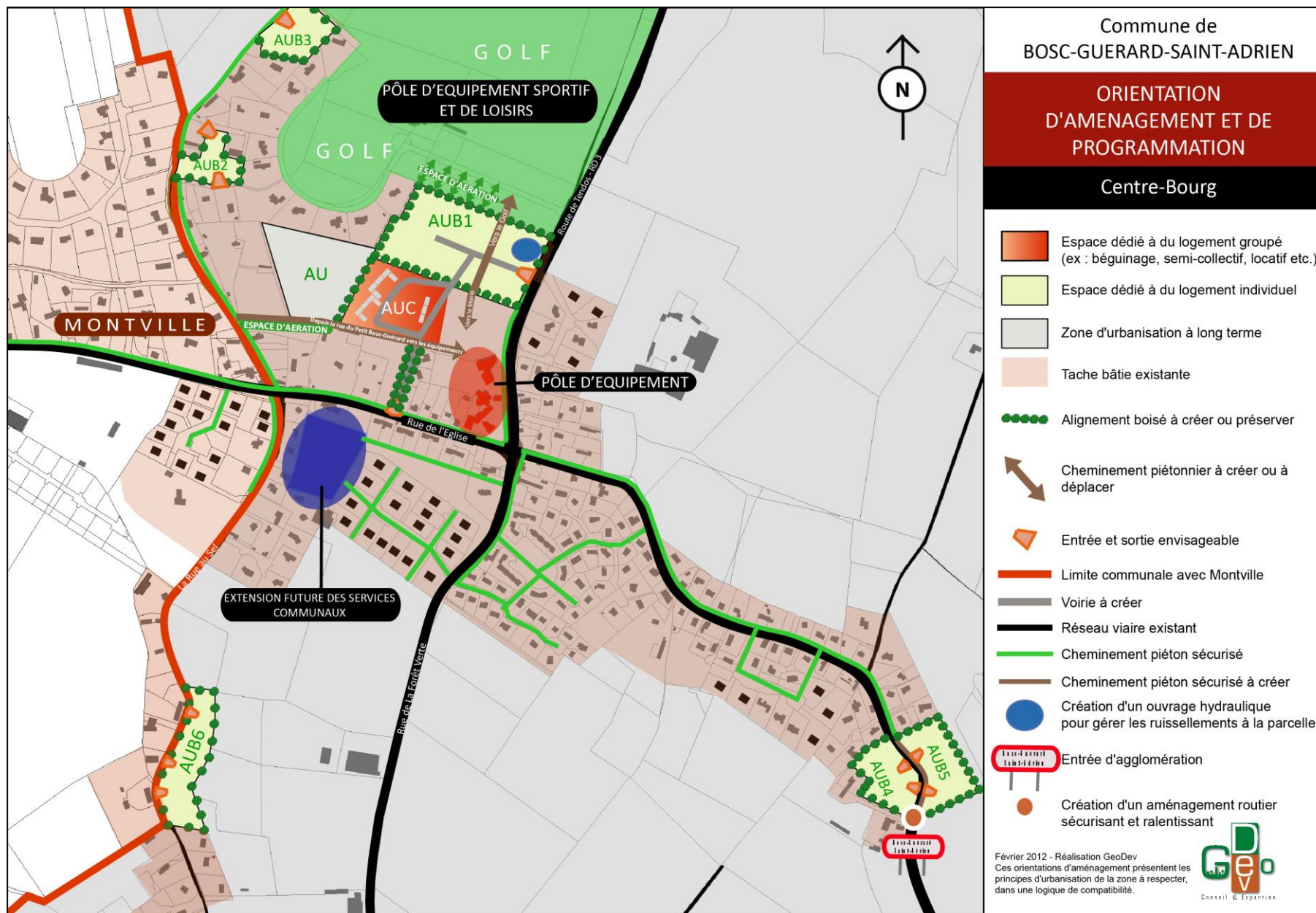
Les accès à la zone seront réalisés Rue au Sel. Afin de limiter les congestions, plusieurs entrées et sorties sont prévues.

Le site devra être mis en valeur et paysagé avec les éléments naturels afin de limiter son urbanisation complète. Aussi des éléments boisés sont créés sur les pourtours de la zone afin de fermer ce secteur et de minimiser les nuisances et les conflits d'usage avec les espaces agricoles notamment.

L'urbanisation du site permet à la municipalité de redessiner et réorganiser la tache urbaine de la Rue au Sel en cohérence avec le développement urbain connu sur la partie limitrophe de Montville. La Rue au Sel, situé à proximité de l'église de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, pourra désormais être « raccrochée » au centre-bourg et à ses principaux équipements.

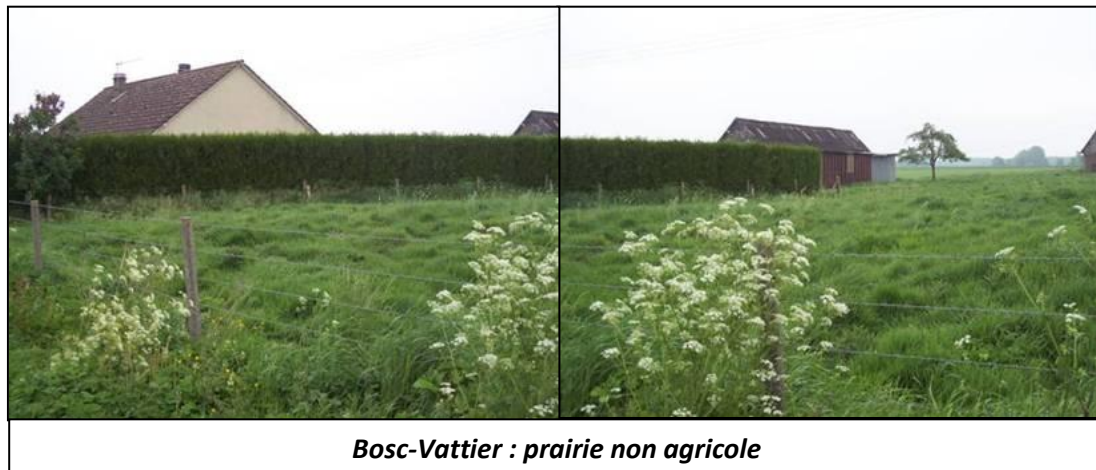


Une orientation d'aménagement et de programmation est reprise pour le centre-bourg, afin de synthétiser le parti de développement communal choisi par les élus dans le cadre du PLU et faciliter sa compréhension.



Zone AH

Une orientation d'aménagement a également été définie pour le secteur à enjeux, du Bosc-Vattier, situé en secteur AH, pouvant potentiellement accueillir quelques nouvelles constructions.



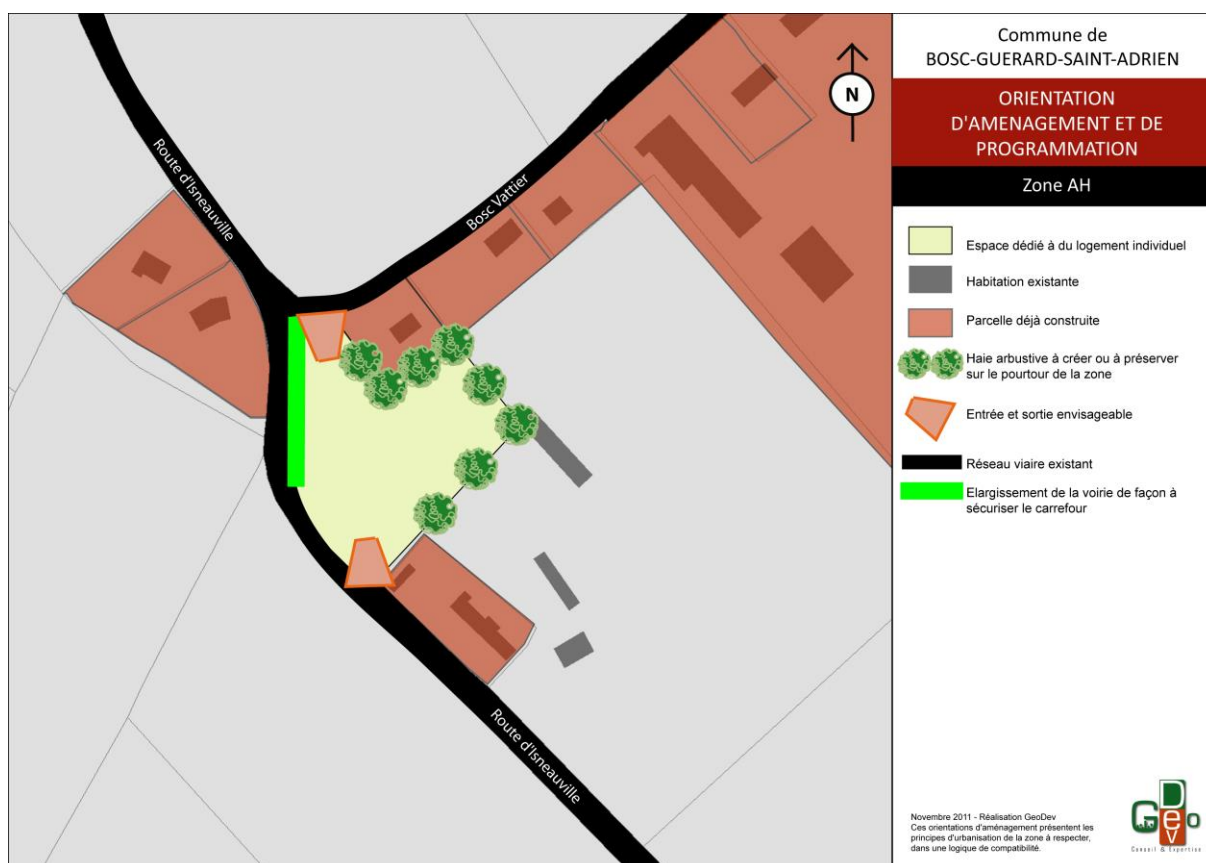
Le secteur du Bosc-Vattier, hameau situé à une centaine de mètres de l'entrée de village, sur la RD47, n'ayant plus de vocation strictement agricole et abritant de nombreuses constructions résidentielles, a été défini en AH. L'exploitation agricole située à proximité a été conservée en A.

Un potentiel de densification a été déterminé dans le volume 1 du rapport de présentation. Bien qu'il ne puisse pas être aménagé immédiatement compte tenu du risque cavité impactant sévèrement le site, la municipalité a souhaité encadrer son urbanisation et définir quelques principes d'aménagement de ce secteur qui se trouve à un carrefour.

Aussi, pour sécuriser le secteur, et l'aménager, une sécurisation du carrefour devront être effectués notamment par une amélioration de la visibilité.

Les accès se feront avant et après, de façon à ne pas perturber la circulation.

Le secteur sera également paysagé à l'Est afin de masquer les perspectives vers les bâtiments agricoles et minimiser les nuisances ou conflits d'usages éventuels.



2.5. Les justifications des modifications apportées au POS

2.5.1. Le POS en vigueur

L'élaboration du POS avait été approuvée en 1984. Il a ensuite fait l'objet de deux révisions, l'une en 1991 et la seconde en 2001.

La zone urbaine :

Zone UF : zone du centre-bourg, comprenant des secteurs d'habitat à dominante individuel (habitat ancien, pavillonnaire et groupé) et accueillant également des équipements publics.

Les zones naturelles :

Zone NA : zone d'urbanisation future définie sur les franges du centre-bourg.

Zone 1NAa : zone d'urbanisation future se distinguant par sa participation active à la continuité spatiale de la trame verte du village. Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et, sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires, les activités d'accompagnement et équipements sont également autorisés.

Zone 1NAb : zone d'urbanisation future se distinguant par sa mise en œuvre d'une densité construite et d'une emprise au sol, de moyenne à faible importance, afin de préserver une transition entre les espaces urbanisés du village et l'espace rural. Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et, sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires, les activités d'accompagnement et équipements sont également autorisés.

Zone NB : zone réunissant des secteurs d'habitat à dominante d'individuel (bâti ancien et récent) en frange du bourg et dans les hameaux. Cette zone comprend les 3 secteurs NBa, NBb et NBc.

- NBa réunit principalement des morceaux de village de typologie et de morphologie rurales fortement marquées et incrustées dans le centre-bourg ;

- NBb regroupe un ensemble d'habitat autour de la rue au sel, formant transition entre les espaces du village et l'espace rural ainsi que des ensembles urbanisés à l'écart du centre-bourg organisés sous formes de hameaux ;
- NBc concerne un secteur de faible densité formant transition avec le Golf au Petit Bosc-Guérard.

Zone NC : zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. Comprend un secteur NCa au Pimont, qui se distingue par une possibilité plus importante accordée pour la transformation d'usage des bâtiments agricoles anciens.

Zone ND : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de la vocation d'espace naturel, sportif ou de loisirs. Elle comprend un secteur de lisière autour du château et des espaces boisés classés, à conserver et à protéger en tant que corridor écologique et entité paysagère continue. Cette zone intègre aussi en partie des périmètres de protection autour du captage de Fontaine-Le-Bourg. Elle comprend 3 secteurs NDa, NDb et NDr.

- NDa intègre des ensembles bâtis en lisière d'espaces boisés ;
- NDb regroupe les terrains du Golf et ses installations techniques ;
- NDr constitue les secteurs de protection autour de cavités souterraines soupçonnées.

2.5.2. Les principaux changements d'affectation des zones

Des changements de dénominations de zones, liés à la loi SRU et à la révision du PLU ont engendré :

- La modification des périmètres de zones compte tenu de l'évolution de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine ;
- La suppression de certaines zones ;
- La création de nouvelles zones, liées à de nouveaux projets ou orientations supra-communales de protection des espaces naturels et patrimoniaux, par exemple.

PLU	POS
UA : cœur de village, secteurs d’habitat à dominante individuel (ancien, pavillonnaire et groupé) UB : secteurs d’habitat d’extension récente à dominante individuel (ancien, pavillonnaire et groupé) UE : secteur du centre-bourg comprenant les équipements communaux UH : secteur du principal hameau de la commune Le Bosc-Aux-Moines	UF : zone du centre-bourg, secteurs d’habitat à dominante individuel (ancien, pavillonnaire et groupé), accueillant également des équipements publics NBb : secteurs d’habitat de la rue au sel, formant transition entre le village et l’espace rural et espaces de hameaux disséminés sur le territoire communal
AU : zone A Urbaniser stricte AUB : zone A Urbaniser à vocation principale d’habitat AUC : zone A Urbaniser à vocation principale d’habitat groupé	1NAa : zone d’urbanisation future à vocation principale d’habitation, se distinguant par sa participation active à la trame verte 1NAb : zone d’urbanisation future à vocation principale d’habitation, se distinguant par sa mise en œuvre d’une densité construite et d’une emprise au sol, de moyenne à faible importance
N : zone Naturelle (protection des espaces boisés communaux et EBC) NL : zone Naturelle de Loisirs correspondant au Golf et aux prairies du Bosc-Théroulde qui vont faire l’objet d’un aménagement léger (boisement, promenade, ect...) NP : zone Naturelle Patrimoniale correspondant aux hameaux d’intérêt paysager et architectural (clos-masure, belles demeures, parcs, ect...) A : zone Agricole comprenant les parcelles d’intérêt agronomiques AH : zone Agricole de Hameau regroupant les hameaux isolés dans l’espace agricole ayant perdu leur vocation agricole	NBa : secteurs du village d’habitat individuel ancien et récent, marqués par des typologies et morphologies rurales NBb : secteurs d’habitat de la rue au sel, formant transition entre le village et l’espace rural et espaces de hameaux disséminés sur le territoire communal NBc : secteur de faible densité formant transition avec le Golf NC : zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres NCa : zone de richesse patrimoniale au Pimont (bâtiments agricoles transformables) NDa : zone bâtie en lisière d’espaces boisés NDb : zone du Golf et de ses installations

	techniques NDr : périmètres de cavités souterraines
--	---

Concernant les zones urbaines :

- Le nombre de zones urbaines augmenté afin de gérer plus facilement les zones selon leurs caractéristiques et leur particularisme (vocation, occupation du sol, hauteurs, emprises, ...), deux secteurs d'équipements ont été créés (UE) ;
- L'extension urbaine de la Rue au Sel et le hameau du Bosc-Aux-Moines (UB et UH) ont été incorporés à la zone urbaine du fait de la morphologie et typologie urbaine (densité de population, desserte et capacité des réseaux) ;
- La zone du bourg (UF du POS devenue UA, UB et UE) a été élargie, pour tenir compte de l'urbanisation, issue du POS notamment, et de l'évolution de la conjoncture des dernières années ;

Concernant les zones à urbaniser :

- Une partie des zones 1NAa et 1NAb qui ont été construites dans le cadre du POS ont été intégrées aux zones urbaines ;
- Une zone 1NAb non urbanisée (au nord des écoles) est maintenue en ouverture à l'urbanisation dans le PLU (secteur AUB1) ;
- De nouvelles zones à urbaniser sont ouvertes dans les espaces interstitiels du centre-bourg (AU, AUC, AUB2, AUB3, AUB4, AUB5) ;
- Une nouvelle zone à urbaniser est ouverte dans le secteur urbain de la rue au sel (AUB6).

Concernant les zones naturelles et agricoles :

- La protection des espaces naturels est maintenue voire renforcée, les espaces boisés et reconnues d'intérêt écologiques (ZNIEFF) sont inscrits en N et classés en EBC ;
- La protection des espaces agricoles est assurée par un classement en zone A de 58% du territoire communal ;
- Des secteurs correspondant à l'habitat diffus à caractère patrimonial (NP et AP) ont été créés, en taille et en capacité limitées, afin d'être gérés différemment en fonction de leur singularité ;

- Le secteur touristique et récréatif du Golf a été intégré à un secteur de loisirs (NL) afin de gérer cette activité spécifique et particulière de la commune ;
- Le parcellaire agricole a été rationalisé en fonction de la réalité économique, certains secteurs dévitalisés ont été identifiés en AH.

Tableau comparatif entre le POS et le PLU :

Zones du PLU	Caractère de la zone	Zones du POS	Caractère de la zone	Objectifs
UA	Centre-bourg historique, bâti dense à vocation principale d'habitation, mais permettant l'accueil de commerce, activité, service, équipement	UF	Zone du centre-bourg, secteurs d'habitat à dominante individuel (ancien, pavillonnaire et groupé), accueillant également des équipements publics	Valoriser un cœur de village, initialement développé en village-rue le long de la R.D 47 et autour de deux ensemble fonctionnels que sont la mairie à l'est et l'église à l'ouest
		NBa	Secteurs du village d'habitat individuel ancien et récent, marqués par des typologies et morphologies rurales	Régulariser l'évolution urbaine depuis le POS, les secteurs NBa en entrée de village à l'ouest ayant été densifiés, la commune de Montville s'étant également étendue sur ce secteur, l'ambiance rurale identifiée au POS n'existe plus
UB	Extension plus récente du centre-bourg, bâti de densité moyenne à vocation principale d'habitation, permettant l'accueil de commerce, activité, service, équipements	1NAa	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitation, participation à la trame verte	Identifier un secteur d'urbanisation correspondant à des typologies urbaines plus récentes et différentes (pavillons récents) de celles répertoriées dans le centre-bourg et donc à gérer différemment. Régulariser l'évolution urbaine qui a contribué à faire émerger des secteurs résidentiels homogènes faisant transition avec l'espace rural – intégrer la Rue au Sel en secteur urbain compte tenu du développement urbain connu ces dernières années (secteur desservi par les réseaux, équipés et quasi-joint au centre-bourg)
		1NAb	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, densité et emprise au sol faible	
		NBa	Secteurs du village d'habitat individuel ancien et récent, marqués par des typologies et morphologies rurales	
		NBc	NBc : secteur de faible densité formant transition avec le Golf	
		NC	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres	

UE	Secteurs à conserver et à valoriser, abritant des demeures de caractère ou correspondant à des anciens clos-masures	UF	Zone du centre-bourg, accueillant également des équipements publics	Identifier les espaces fonctionnels du village afin de créer un cœur de village. Faciliter la gestion des équipements publics présents dans le village et garantir leur pérennité
		1NAa	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitation, participation à la trame verte	
UH	Secteur de hameau proche du bourg abritant une densité de population importante et admettant une vocation principale résidentielle	NBb	Espaces de hameaux (habitat) disséminés sur le territoire communal	Rationaliser le parcellaire agricole en fonction d'une réalité économique et urbaine Préserver les secteurs de hameau de l'extension de l'urbanisation Conserver une ambiance et un cadre de vie rural sur le territoire de Bosc-Guérard-Saint-Adrien Gérer une situation héritée du passé sans détériorer les espaces agricoles et naturels
AU	zone A Urbaniser stricte	NC	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres	Identifier des espaces interstitiels du centre-bourg en vue de les ouvrir à l'urbanisation Conditionner l'urbanisation par la capacité d'accueil du secteur (insuffisance des réseaux) Régulariser une réalité économique (l'exploitation du bourg a disparu et n'a pas de repreneur) Ouvrir à l'urbanisation par tranches successives
AUB	zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat, permettant l'accueil des commerce, service, activité et équipement	1NAa	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitation, participation à la trame verte	Définir des secteurs d'ouverture à l'urbanisation en priorité dans des espaces interstitiels du bourg ayant perdu tout autre vocation Régulariser une réalité terrain, la majeure partie des zones AUB ne consomment pas d'espaces agricoles mais permet de revitaliser des espaces n'ayant plus de vocation particulière De plus, les deux secteurs NDb requalifiés en AUB sont compris dans la tâche urbaine et donc bâties. Elles sont désormais dissociées du Golf
		NDb	zone du Golf et de ses installations techniques	

				et n'ont plus d'intérêt pour cette activité de loisirs
		NC	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres	Reclasser d'anciens corps de ferme et terrains n'ayant plus de vocation agricole afin de ne pas les laisser dépérir (friche) en leur offrant une autre vocation
AUC	zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat groupé	NC	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres	Reclasser d'anciens corps de ferme et terrains n'ayant plus de vocation agricole afin de ne pas les laisser dépérir (friche) en leur offrant une autre vocation
N	zone Naturelle (protection des espaces boisés communaux et EBC)	EBC et ND	Espace boisé classé	Affirmer le patrimoine naturel de la commune et le préserver
NP - AP	Secteurs d'habitat diffus et éloigné du centre-bourg, aux densités de bâti faibles et admettant un caractère architectural et patrimonial	NDa	zone bâtie en lisière d'espaces boisés	Renforcer la centralité du village de Bosc-Guérard-Saint-Adrien en évitant l'extension urbaine des hameaux et en maîtrisant l'existant et en protégeant le patrimoine local
		NC	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres	Identifier les secteurs n'ayant pas ou plus de vocation agricole et permettre la gestion de l'existant. Adapter et mettre à jour la situation de secteurs en friche admettant un patrimoine remarquable à protéger
NL	zone Naturelle de Loisirs correspondant aux espaces bâtis du Golf	ND	Zone bâtie en lisière d'espaces boisés Zone boisée	Protéger les secteurs naturels et permettre leur valorisation en autorisant des aménagements ponctuels légers Soutenir une activité de tourisme vert et rural
A	Secteur agricole, abritant les terrains en cultures ou en herbages des exploitations agricoles communales	NC	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres	Identifier les secteurs nécessaires à la pérennité de l'activité agricole ou à son développement afin de les protéger Rationaliser le parcellaire agricole en fonction d'une réalité économique et urbaine

AH	zone Agricole de Hameau regroupant les hameaux isolés dans l'espace agricole ayant perdu leur vocation agricole	NBb	Espaces de hameaux (habitat) disséminés sur le territoire communal	Rationaliser le parcellaire agricole en fonction d'une réalité économique et urbaine Préserver les secteurs de hameau de l'extension de l'urbanisation Conserver une ambiance et un cadre de vie rural sur le territoire de Bosc-Guérard-Saint-Adrien Gérer une situation héritée du passé sans détériorer les espaces agricoles et naturels
		NC	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres	

Tableau comparatif des surfaces entre le POS et le PLU :

POS de 2001			PLU	
Caractéristique de la zone	Classements	Surfaces (ha)	Classements	Surfaces (ha)
Zone urbaine	UF	15	UA	19,20
	UFa	3,20	UB	18,80
			UE	3,90
			UH	5,30
Zones d'urbanisation future	1NAa	4,50	AU	1,60
	1NAb	5,90	AUB	6,60
			AUC	1,50
Zones naturelles et agricoles constructibles	NBa	6,00	AH	5,40
	NBb	11,50		
	NBc	3,80		
	NBd	0,60		
Zone naturelle de protection des espaces boisés et patrimoniaux	ND	292,00	N	348,90
			NP	3,50
			AP	7,15
Zone naturelle à vocation de loisirs et touristiques	NDa	18,50	NL	2,45
	NDb	45,00		
Zone agricole	NC	622,00	A	616,70
	NCa	12,00		
TOTAL		1 040,00	TOTAL	1040,00

▪ Les zones urbaines :

Le PLU prévoit un agrandissement des zones urbaines. Celles-ci passent de 18,20 hectares au POS à 47.20 hectares au PLU.

Cela correspond à une régularisation des espaces construits, et donc consommés, depuis l'approbation du POS.

Les zones 1NA ont quasiment toutes été urbanisées (9.90 hectares). Seule une zone 1NA non urbanisée, de 0,50 hectare, située entre les écoles et le Golf, a été reconduite en zone constructible du PLU (zone AUB1).

Les autres parcelles incorporées au secteur urbain proviennent des zones NBa et NBb du POS (environ 13 hectares). Ces terrains constructibles, proches du bourg ont été considérablement urbanisés et densifiés depuis l'approbation du POS et également du fait de l'extension de l'urbanisation de la commune de Montville en limite communale avec Bosc-Guérard-Saint-Adrien. En effet, en limite communal, les deux communes ne forment quasiment plus qu'une tache bâtie. Ces secteurs, ont, par conséquent, perdu leur caractère naturel et agricole original, il semble désormais approprié, compte tenu des densités de population y vivant et de leur proximité du bourg, de les gérer comme des secteurs urbains. De même, cette augmentation de la superficie des zones urbaines s'explique aussi par la requalification du hameau du Bosc-Aux-Moines en secteur UH, du fait de son caractère urbain (densité importante de population résidentielle, desserte partielle des réseaux, absence d'activité agricole).

- Les zones d'urbanisation future :

La surface attribuée aux nouvelles ouvertures à l'urbanisation est un peu moindre dans le cadre du PLU (8,1 hectares pour 10,4 dans le POS).

Il s'agit essentiellement de dents creuses du bourg, permettant de former un ensemble urbain cohérent. Elles ont été définies en tenant compte de l'activité agricole, les secteurs ayant perdu cette vocation et proche du centre-village ont été ouverts à l'urbanisation (exploitations disparues, sans repreneur), tandis que certaines parcelles toujours exploitées ont été découpées et rationalisées afin de ne pas porter préjudice à l'exploitation agricole (en termes d'accès et de parcellaire).

Finalement, on estime que 1,8 hectares sont réellement consommés sur des parcelles agricoles toujours exploitées par des exploitations professionnelles (pérennes ou non).

- Les zones naturelles et agricoles constructibles :

Actuellement, le contexte réglementaire français ne favorise plus le développement des secteurs épars, éloignés des équipements et services centraux au regard des principes d'un développement durable et au regard de l'intérêt commun et général (coûts des réseaux, des services et équipements). Toutefois, afin de tenir compte de la réalité de la déprise de certains secteurs, il est permis de créer des secteurs constructibles de taille et de capacité limitées.

Le zonage AH du PLU de Bosc-Guérard-Saint-Adrien permet ainsi la constructibilité de certains hameaux d'habitat diffus de capacité et de taille limitées, ayant perdu leur vocation agricole, en vue de la recouvrer ou d'autoriser l'implantation de constructions à vocation d'habitat, de commerce, d'activité et de service afin de lutter contre la déprise et la mise en friche du secteur.

Une partie des secteurs AH du PLU est issue des secteurs NB du POS (au Bosc-Vattier par exemple), tandis que certains autres sont issus de la zone NC du POS. Ces derniers, en l'absence d'activité agricole, n'avait plus lieu d'y être rattaché.

- Les zones naturelles et agricoles de protection des espaces boisés et patrimoniaux :

Le POS identifiait 292 hectares d'espaces protégés boisés.

Le PLU a défini deux secteurs naturels protégés. Le secteur N protège les espaces boisés et d'intérêt écologique de la commune sur une superficie de 348,90 hectares.

Une partie du secteur ND du POS a été reclassé en Naturel de Loisirs (NL) en vue de permettre des aménagements légers pour valoriser le patrimoine touristique et récréatif offert par la présence du Golf.

Le PLU s'attache également à protéger les secteurs remarquables du territoire de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, que sont les châteaux, les manoirs et autres belles demeures. Aussi, certains secteurs n'ayant plus d'intérêt agricole mais un intérêt patrimonial ont été déclassés de la zone NC ainsi que de la zone ND en vue d'intégrer des secteurs de taille et capacité limitées naturel patrimonial (NP) et agricole patrimonial (AP), admettant une constructibilité très limitée et soumises à des prescriptions particulières. Ces secteurs concernent une superficie totale de 10,65 hectares.

- La zone naturelle à vocation touristique et de loisirs :

Cette zone a quelque peu évolué dans le cadre du PLU et a fortement diminuée, passant de 63,5 hectares à 2,45 hectares. Ce transfert de surfaces s'est effectué au bénéfice du secteur Naturel, qui a été renforcé et protégé.

Elle comprend uniquement les emprises bâties du Golf, afin que cette activité économique spécifique puisse fonctionner et évoluer en fonction de la demande.

- La zone agricole :

Les terres agricoles retenues dans le PLU reflètent la situation d'une activité économique qui subit des difficultés. Néanmoins, le PLU permet de préserver 616,7 hectares de terres agricoles, soit 99% des emprises NC du POS.

634 hectares de terres avaient été retenus au POS, dont 12 hectares dédiés à la mise en valeur du Pimont du fait de ses spécificités architecturales et patrimoniales.

Le PLU a entrepris de classer ce secteur dans un zonage plus adapté (AP) d'autant que celui-ci n'a plus de vocation agricole (bâtiments patrimoniaux non adaptés à l'agriculture moderne), tout comme les secteurs de la Mi-Voie, la Haye-Gonore, la Plaine du Moulin et le Bosc-Aux-Moines.

3. MOTIVATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Une méthodologie permet d'aboutir au règlement de PLU. Les règles sont issues des orientations du PADD nourries de l'analyse morphologique de la commune réalisée lors du diagnostic et de l'analyse critique du POS en vigueur.

3.1. Les principes généraux du règlement écrit

En outre des prescriptions rappelées ci avant, et se superposant à l'ensemble des zones, il existe quelques principes justificatifs communs à un grand nombre de zones et liés à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R 123-4 du code de l'urbanisme, « le règlement délimite les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (zone N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs, sont interdits :

X.1.X. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) et les résidences mobiles.

X.1.X. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

X.1.X. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

X. 1.X. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

X. 1.X. Les zones d'activités..

X.1.X. Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

X.1.X. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

X.1.X. Dans les zones de risques liés au ruissellement identifiées sur le plan de zonage, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface.

X.1.X. Toutes les nouvelles constructions principales dans les zones de risque liées à un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement, représentées sur le règlement graphique.

X.1.X. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

Objectifs :

- Maîtriser le développement communal
- Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux
- Diversifier les fonctions urbaines
- Limiter les pollutions des milieux
- Eloigner les personnes et les biens des sources de risque et des nuisances
- Protéger les activités économiques de la commune (agriculture, activités touristiques et de loisirs)

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à contions particulières

Les articles X.2.X. à X.2.X. et X.2.X. à X.2.X s'appliquent en dehors des zones de risques liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement, représentées sur le règlement graphique.

LES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs, sont autorisés :

X.2.X. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

X.2.X. Le changement de destination de bâtiments existants ainsi que leur agrandissement.

X.2.X. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

X.2.X. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée ;
- de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

X.2.X. En application de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2002 qui instaure de part et d'autre de la RD.151, une zone de bruit de 100 mètres représentée sur le plan des servitudes. Les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.

LES RECONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs, sont autorisés :

X.2.X. En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction, à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur et que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans après le sinistre.

X.2.X. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité ;
- la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

X.2.X. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension limitée sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à une inondation ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ou de son périmètre d'inconstructibilité ;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- le sous-sol ne soit pas reconstruit ;
- la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

Objectifs :

- Maîtriser le développement communal
- Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux
- Diversifier les fonctions urbaines
- Limiter les pollutions des milieux
- Eloigner les personnes et les biens des sources de risque et des nuisances
- Soutenir les activités économiques de la commune

Article 3 : Accès et voirie**Dans tous les secteurs :**

X.3.X. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur la voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

X.3.X. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

X.3.X. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

X.3.X. Le long des voiries publiques, le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

X.3.X. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières, de 5 mètres minimum de profondeur.

En cas d'accès groupés sur une parcelle, l'accès sur la voie publique aura une dimension adaptée aux nombres d'habitations sur ladite parcelle. Ceci afin d'améliorer la sécurité et de permettre l'effacement des véhicules sur la voie publique, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

X.3.X. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Objectifs :

- Adapter l'urbanisation aux besoins communaux
- Anticiper les capacités des nouvelles zones constructibles à recevoir un trafic amplifié
- Sécuriser le réseau viaire

Article 4 : Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable**

X.4.X. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

X.4.X. Toute construction ou installation, le nécessitant doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

X.4.X. Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

Electricité

X.4.X. Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.

Téléphone

X.4.X. Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

Objectifs :

- Maîtriser le développement communal
- Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux
- Eviter les pollutions des milieux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

X.5.X. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes.

X.5.X. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Objectifs :

- Maîtriser le développement communal
- Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux
- Eviter les pollutions des milieux

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

X.6.X. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

X.6.X. L'article U.6.1 ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés en limite d'emprise publique ou à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique ;
- aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol qui devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres ;
- au changement de destination des constructions, qui sont implantés en limite d'emprise publique ou à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Objectifs :

- Maîtriser le développement communal
- Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

X.7.X. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

X.7.X. Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

X.7.X. L'article N.7.2. ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, où les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou avec un recul pouvant être inférieur ou supérieur à 3 mètres ;
- aux changements de destination des constructions, qui pourront s'implanter en limites séparatives ou avec un recul pouvant être inférieur ou supérieur à 3 mètres ;
- aux constructions d'annexes de moins de 20m², qui pourront faire l'objet d'une dérogation, et qui pourront être implantées à plus ou moins de 3 mètres de recul par rapport aux limites séparatives.

X.7.X. Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux alignements boisés, classés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Objectifs :

- Maîtriser le développement communal
- Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux et en fonction des spécificités des secteurs

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

X.8.X. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Objectifs :

- Gérer l'urbanisation du territoire communal lorsque celle-ci impacte la perception visuelle depuis les espaces publics.

Article 9 : Emprise au sol

Les règles sont différentes selon les zones.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Les règles sont différentes selon les zones.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

X.11.X. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

X.11.X. L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en X.11.1.

X.11.X. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements, majoritairement dominant de l'environnement immédiat.

X.11.X. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

Les types de toiture

X.11.X. Les toitures principales des constructions devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture devra être d'au moins 35 degrés.

Toiture des annexes jointives :

X.11.X. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

X.11.X. Les pentes des annexes jointives devront être en harmonie avec les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

X.11.X. Les annexes jointives ayant une toiture terrasse sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

X.11.X. Les appentis de stockage ouverts, accolés aux pignons, de type charreterie, pourront être monopentes, dans ce cas, la pente sera comprise entre 20 et 30 degrés.

Toitures des annexes non jointives :

X.11.X. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées :

- dans le cas de co-visibilité avec la construction principale, les pentes devront être en harmonie avec cette dernière ;
- dans le cas de non co-visibilité avec la construction principale, chaque pente de toiture devra être supérieure à 35 degrés.

X.11.X. Les annexes non jointives monopentes sont autorisées à condition que la pente de toiture soit comprise entre 20 et 30 degrés.

X.11.X. Les annexes de type abris de jardin sont autorisées :

- la pente de toiture devra avoir au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- la pente de toiture devra avoir au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus de 20 m².

Les matériaux et couleurs des toitures

Dans tous les secteurs :

X.11.X. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

X.11.X. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

Les façades

Dans tous les secteurs :

X.11.X. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

X.11.X. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

X.11.X. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

X.11.X. Les appareils de climatisation et ceux destinés au chauffage, piscines, les prises ou rejets d'air de type « ventouse » et les antennes paraboliques, susceptibles d'être bruyants doivent être insonorisés afin de ne pas générer de nuisances ou gênes pour le voisinage et sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

X.11.X. Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs criardes, de blanc et de couleurs vives qui pourront être utilisés en tâches harmonieuses.

X.11.X. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade.

Les clôtures

X.11.X. Les clôtures pleines et opaques sont interdites. La réalisation de soubassements en matériaux opaques peut être autorisée.

X.11.X. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.50 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,4 mètre de hauteur.

X.11.X. Les murs pleins et les palissades sont interdits en limite d'emprise publique. Ils ne pourront excéder 2 mètres de hauteur en limites séparatives.

Objectifs :

- Maîtriser le développement communal
- Gérer les constructions visibles depuis l'espace public
- Préserver un cadre de vie de qualité

Article 12 : Stationnement des véhicules

X.12.X. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

X.12.X. Le stationnement des caravanes est autorisé quand il est prévu dans un abri, dans un hangar ou dans tout autre espace couvert. Celui-ci ne doit pas être visible depuis les espaces publics et les lieux environnants.

Objectifs :

- Sécuriser le réseau viaire actuel
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Maîtriser l'urbanisation en fonction des capacités et besoins communaux
- Valoriser et préserver les espaces publics

Article 13 : Espaces libres et plantations

X.13.X. La hauteur des haies arbustives ne devra pas excéder 1,5 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative.

X.13.X. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

X.13.X. Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en essences locales.

X.13.X. Les plantations en alignements, les vergers et talus repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 123.1.5.7° du code de l'urbanisme, par conséquent tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbres de même essence, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

X.13.X. Il est interdit de combler les mares recensées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme et en conséquence les débits de fuite de ces mares devront être entretenus et préservés de toute obstruction.

Objectifs :

- Maîtriser l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols
- Conserver le caractère rural de la commune
- Préserver le patrimoine naturel de qualité

Article 14 : Possibilité maximale de coefficient d'occupation du sol (COS)

X.14.X. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

3.2. La déclinaisons des règles principales par zone

3.2.1. Les zones urbaines

▪ La zone UA

Cette zone constitue la tache urbaine associée au « centre-village », qui s’est développée historiquement le long de la RD.47 et autour du carrefour entre la RD.47 et la RD.3. Le bâti est hétérogène, plus ou moins dense selon les vagues successives d’urbanisation. Ce secteur se répartit autour des deux secteurs d’équipements de la commune et à vocation première d’habitat.

Objectif	Traduction réglementaire
Préserver le cadre de vie	<u>Article 1 :</u> Les constructions à usage agricole, d’artisanat, d’entrepôts et d’industrie sont interdites sauf celles visées à l’article 2
Adapter l’urbanisation en fonction des besoins de la commune Conforter une identité de centre-bourg Promouvoir l’accueil d’activités économiques	<u>Article 2 :</u> Les constructions nouvelles à vocation d’habitation, d’annexe, ou d’équipement public et l’extension des constructions existantes Les constructions à vocation de commerce, d’artisanat et de service et les extensions (sous réserves de nuisances) Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie de quartier (sous conditions)
Conforter une identité de centre-bourg	<u>Article 6 :</u> Possibilité d’implanter les nouvelles constructions et leurs agrandissements, à l’emprise publique ou à moins de 5 mètres selon l’alignement existant
Economiser la consommation d’espace et renforcer la centralité du bourg	<u>Article 9 :</u> Abris de jardin : 30 m ² maximum 25% d’emprise au sol
	<u>Article 10 :</u> 6 mètres de hauteur (R+1+C)
Préserver le cadre de vie	<u>Article 11 :</u> Les toitures monopentes et terrasses sont interdites sauf en volume partiel Débord de toiture obligatoire de 20 cm pour les toitures à plusieurs pentes 35 degrés de pente pour les toitures double pente Les clôtures devront être doublées d’une haie vive constituée en essences locales
Adapter l’urbanisation en fonction des besoins de la commune Sécuriser et dimensionner le stationnement	<u>Article 12 :</u> 2 places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière 3 places de stationnement pour les opérations d’aménagement d’ensemble sans entrée charretière, sur domaine privé ou public de proximité immédiate
Limiter les pollutions des milieux et préserver les perspectives paysagères vers le village	<u>Article 13 :</u> 30% d’espaces verts sur l’unité foncière dont 5% d’arbres de haute tige

▪ La zone UB

Cette zone constitue une vague d'extension récente d'urbanisation du centre-bourg, se caractérisant par un tissu bâti pavillonnaire individuel ou semi-collectif (mitoyen). Ce secteur comprend également l'extension du bourg située à la Rue au Sel, limitrophe à Montville, qui s'est renforcée ces dernières années.

Objectif	Traduction réglementaire
Préserver le cadre de vie	<u>Article 1 :</u> Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie sont interdites sauf celles visées à l'article 2
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Conforter une identité de centre-bourg Promouvoir l'accueil d'activités économiques	<u>Article 2 :</u> Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et l'extension des constructions existantes Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de service et les extensions (sous réserves de nuisances) Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie de quartier (sous conditions)
Conforter une identité de centre-bourg	<u>Article 6 :</u> Possibilité d'implanter les nouvelles constructions et leurs agrandissements, à l'emprise publique ou à moins de 5 mètres selon l'alignement existant
Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité du bourg	<u>Article 9 :</u> Abris de jardin : 30 m ² maximum 20% d'emprise au sol
	<u>Article 10 :</u> 6 mètres de hauteur (R+1+C)
Préserver le cadre de vie	<u>Article 11 :</u> Les toitures monopentes et terrasses sont interdites sauf en volume partiel Débord de toiture obligatoire de 20 cm pour les toitures à plusieurs pentes 35 degrés de pente pour les toitures double pente Les clôtures devront être doublées d'une haie vive constituée en essences locales
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Sécuriser et dimensionner le stationnement	<u>Article 12 :</u> 2 places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière 3 places de stationnement pour les opérations d'aménagement d'ensemble sans entrée charretière, sur domaine privé ou public de proximité immédiate
Limitier les pollutions des milieux et préserver les perspectives paysagères vers le village	<u>Article 13 :</u> 30% d'espaces verts sur l'unité foncière dont 5% d'arbres de haute tige

▪ La zone UE

Cette zone comprend les équipements communaux présents sur la commune et concentrés dans le centre-bourg. Elle se caractérise par la définition de deux secteurs fonctionnels, le premier situé autour de la mairie abrite les écoles, les terrains de sport, la salle polyvalente et la halle de sport, le second derrière l'église, est un secteur à enjeu pour l'avenir et permettra d'accueillir de nouvelles constructions à vocation d'intérêt général et collectif.

L'objectif est d'avoir défini une zone spécifique et de pouvoir gérer différemment les superstructures dédiées aux équipements du bâti résidentiel.

Objectif	Traduction réglementaire
Préserver le cadre de vie	<u>Article 1 :</u> Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie sont interdites sauf celles visées à l'article 2
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Assurer la diversité des fonctions urbaines Conforter une identité de centre-bourg Valoriser les équipements publics Promouvoir l'accueil d'activités économiques	<u>Article 2 :</u> Les constructions à vocation d'équipements publics et de loisirs, d'habitation, de commerce et l'extension des constructions existants
Conforter une identité de centre-bourg	<u>Article 6 :</u> Possibilité d'implanter les nouvelles constructions et leurs agrandissements, à plus ou moins de 5 mètres recul par rapport aux voies et emprises publiques
Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité du bourg	<u>Article 9 :</u> Pas de limite
	<u>Article 10 :</u> 12 mètres de hauteur
Limitier les pollutions des milieux et préserver les perspectives paysagères vers le village	<u>Article 13 :</u> Les espaces libres devront être traités en espace vert en essences locales

▪ La zone UH

Ce secteur comprend le hameau du Bosc-Aux-Moines, situé au Sud de la Rue au Sel et en limite communal avec le hameau du Bois Isambert de Montville.

La densité de population non négligeable et la vocation résidentielle du hameau, confère au Bosc-Aux-Moines un caractère résolument urbain. Néanmoins, dans ce secteur, qui n'est pas voué à se développer ou s'étendre, la préservation du caractère champêtre et rural est recherchée.

Objectif	Traduction réglementaire
Préserver le cadre de vie	<u>Article 1 :</u> Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie sont interdites sauf celles visées à l'article 2

Conforter le poids du hameau sur la commune	<u>Article 2</u> : Les constructions nouvelles à vocation d’habitation, d’annexe, ou d’équipement public et l’extension des constructions existantes Les constructions à vocation de commerce, d’artisanat et de service et les extensions (sous réserves de nuisances) Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie de quartier (sous conditions)
Conforter une identité rurale de hameau	<u>Article 6</u> : Implantation des nouvelles constructions avec un recul obligatoire de 5 mètres. <u>Article 7</u> : Implantation des nouvelles constructions avec un recul obligatoire de H/2 sans être inférieur à 3 mètres.
Veiller à limiter la consommation d’espace tout en maintenant un tissu urbain aéré	<u>Article 9</u> : Abris de jardin : 30 m� maximum 20% d’emprise au sol
Veiller à limiter la consommation d’espace tout en maintenant un tissu urbain aéré	<u>Article 10</u> : 6 mètres de hauteur (R+1+C)
Préserver le cadre de vie	<u>Article 11</u> : Les toitures monopentes et terrasses sont interdites sauf en volume partiel Débord de toiture obligatoire de 20 cm pour les toitures à plusieurs pentes 35 degrés de pente pour les toitures double pente Les clôtures devront être doublées d’une haie vive constituée en essences locales
Adapter l’urbanisation en fonction des besoins de la commune Sécuriser et dimensionner le stationnement	<u>Article 12</u> : 2 places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière 3 places de stationnement pour les opérations d’aménagement d’ensemble sans entrée charretière, sur domaine privé ou public de proximité immédiate
Limiter les pollutions des milieux et préserver les perspectives paysagères vers le village	<u>Article 13</u> : 30% d’espaces verts sur l’unité foncière dont 5% d’arbres de haute tige

3.2.2. Les zones à urbaniser

■ La zone AUB

Cette zone comprend les 6 secteurs d’ouverture à l’urbanisation à vocation principale d’habitat. Ces secteurs doivent permettre à la commune de satisfaire ses besoins en logements pour accueillir de nouvelles populations sur le territoire.

L’objectif communal est d’ouvrir à l’urbanisation en préservant un cadre de vie agréable, en conservant le caractère rural de la commune et en urbanisant de façon raisonnée.

Objectif	Traduction réglementaire
Adapter l’urbanisation aux besoins communaux Préserver le cadre de vie	<u>Article 1</u> : Les constructions à usage agricole, d’artisanat, d’entrepôts et d’industrie sont interdites sauf celles visées à l’article 2

Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Conforter une identité de centre-bourg Promouvoir l'accueil d'activités économiques	<u>Article 2 :</u> Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et l'extension des constructions existantes Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de service et les extensions (sous réserves de nuisances) Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie de quartier (sous conditions)
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Maîtriser l'urbanisation Sécuriser le réseau viaire	<u>Article 3:</u> Aménager les accès selon les prescriptions prévues dans les orientations d'aménagement
Conforter une identité de centre-bourg	<u>Article 6 :</u> Possibilité d'implanter les nouvelles constructions et leurs agrandissements, à l'emprise publique ou à moins de 5 mètres selon l'alignement existant
Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité du bourg	<u>Article 9 :</u> Abris de jardin : 30 m ² maximum 20% d'emprise au sol
	<u>Article 10 :</u> 6 mètres de hauteur (R+1+C)
Préserver le cadre de vie	<u>Article 11 :</u> Les toitures monopentes et terrasses sont interdites sauf en volume partiel Débord de toiture obligatoire de 20 cm pour les toitures à plusieurs pentes 35 degrés de pente pour les toitures double pente Les clôtures devront être doublées d'une haie vive constituée en essences locales
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Sécuriser et dimensionner le stationnement	<u>Article 12 :</u> 2 places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière 2 places de stationnement pour les opérations d'aménagement d'ensemble sans entrée charretière, sur domaine privé ou public de proximité immédiate
Limitier les pollutions des milieux et préserver les perspectives paysagères vers le village	<u>Article 13 :</u> 30% d'espaces verts sur l'unité foncière dont 5% d'arbres de haute tige

▪ La zone AUC

Cette zone d'ouverture à l'urbanisation prévoit de diversifier l'offre résidentielle en accueillant du logement groupé.

Objectif	Traduction réglementaire
Adapter l'urbanisation aux besoins communaux Préserver le cadre de vie	<u>Article 1 :</u> Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie sont interdites sauf celles visées à l'article 2
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Conforter une identité de centre-bourg Promouvoir l'accueil d'activités	<u>Article 2 :</u> Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et l'extension des constructions existantes

économiques	Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de service et les extensions (sous réserves de nuisances) Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie de quartier (sous conditions)
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Maîtriser l'urbanisation Sécuriser le réseau viaire	<u>Article 3</u> : Aménager les accès selon les prescriptions prévues dans les orientations d'aménagement
Conforter une identité de centre-bourg	<u>Article 6</u> : Possibilité d'implanter les nouvelles constructions et leurs agrandissements, à l'emprise publique ou à moins de 5 mètres selon l'alignement existant
Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité du bourg Diversifier l'offre résidentielle	<u>Article 9</u> : Abris de jardin : 30 m ² maximum 30% d'emprise au sol
	<u>Article 10</u> : 6 mètres de hauteur (R+1+C)
Préserver le cadre de vie	<u>Article 11</u> : Les toitures monopentes et terrasses sont interdites sauf en volume partiel Débord de toiture obligatoire de 20 cm pour les toitures à plusieurs pentes 35 degrés de pente pour les toitures double pente Les clôtures devront être doublées d'une haie vive constituée en essences locales
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Sécuriser et dimensionner le stationnement	<u>Article 12</u> : 1 place couverte + 1 place de stationnement pour les opérations d'aménagement d'ensemble sans entrée charretière, sur domaine privé ou public de proximité immédiate
Limitier les pollutions des milieux et préserver les perspectives paysagères vers le village	<u>Article 13</u> : Les espaces libres doivent être traités en espace vert

3.2.3. Les zones naturelles

▪ La zone N

La zone N abrite les espaces boisés de la commune, identifiés ZNIEFF, qui sont également des EBC.

L'objectif de la commune est de conserver et protéger ces espaces paysagers et d'intérêt biologique sur le territoire de Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

Objectif	Traduction réglementaire
Protéger les zones naturelles Préserver le cadre de vie Valoriser la richesse patrimoniale et favoriser la protection des milieux à dominante naturelle	<u>Article 1</u> : Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2

■ La zone NL

La zone comprend les emprises bâties du Golf. Ce secteur ne permet aucune construction sauf en cas de besoin lié au fonctionnement de cette zone, qui a vocation à recevoir du public.

Objectif	Traduction réglementaire
Protéger les zones naturelles Préserver le cadre de vie Valoriser la richesse patrimoniale et favoriser la protection des milieux à dominante naturelle	<u>Article 1 :</u> Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Conforter l'activité touristique Promouvoir l'accueil d'activités économiques	<u>Article 2 :</u> Le changement de destination Les constructions nouvelles d'annexe, de loisirs ou d'équipement public et l'extension des constructions existantes selon les besoins communaux
Préserver les perspectives paysagères et les milieux naturels	<u>Article 9 :</u> 20% d'emprise au sol
	<u>Article 10 :</u> 6 mètres de hauteur (R+1+C)
Préserver le cadre de vie Soutenir les activités touristiques de loisirs	<u>Article 11 :</u> Débord de toiture obligatoire de 20 cm pour les toitures à plusieurs pentes Prescriptions pour les annexes
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Sécuriser et dimensionner le stationnement	<u>Article 12 :</u> En NL le stationnement doit être prévu à l'intérieur du secteur, en dehors de la voie publique

■ La zone NP et la zone AP

Les zones NP et AP sont des secteurs d'habitat diffus et isolé de capacité et de taille limitées, présentant un caractère patrimonial et architectural, situés au sein de la zone Naturelle ou au sein de la zone Agricole.

Il s'agit d'anciens corps de ferme, de châteaux, de manoirs ou de belles demeures. La commune souhaite identifier ces secteurs afin de les sauvegarder et de les protéger. Les nouvelles constructions sont interdites, compte tenu du caractère naturel et patrimonial de ces secteurs. Toutefois, l'intégration en AP et NP permet de gérer les bâtiments existants.

Objectif	Traduction réglementaire
Protéger les zones naturelles Préserver le cadre de vie Valoriser la richesse patrimoniale et favoriser la protection des milieux à dominante naturelle	<u>Article 1 :</u> Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Conforter l'activité touristique	<u>Article 2 :</u> Le changement de destination Les constructions nouvelles d'annexe, d'équipement public,

Promouvoir l'accueil d'activités économiques	l'extension des constructions existantes, l'es constructions à vocation d'hébergement et leurs extensions
Préserver les perspectives paysagères et les milieux naturels	<u>Article 9 :</u> 20% d'emprise au sol
	<u>Article 10 :</u> 6 mètres de hauteur (R+1+C)
Préserver le cadre de vie Conserver la richesse patrimoniale	<u>Article 11 :</u> Prescriptions architecturales fortes pour conserver le caractère patrimonial des zones
Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune Sécuriser et dimensionner le stationnement	<u>Article 12 :</u> 2 places de stationnement hors entrée charretière
Préserver le cadre de vie Préserver les perspectives paysagères et les milieux naturels	<u>Article 13 :</u> 50% d'espaces verts dont 5% d'arbres de haute tige

▪ La zone A

La zone agricole comprend les corps de ferme en activités et les terres agricoles exploitées de Bosc-Guérard-Saint-Adrien. L'objectif de la commune est de les préserver et de rationaliser le parcellaire agricole afin de pérenniser et développer l'activité sur la commune.

Objectif	Traduction réglementaire
Pérenniser et garantir l'activité agricole communale	<u>Article 1:</u> Seules les constructions agricoles sont autorisées et le changement de destination des bâtiments recensés au plan de zonage
Adapter l'urbanisation aux besoins de l'agriculture et faciliter l'activité	<u>Article 9 :</u> 20% d'emprise au sol
	<u>Article 10 :</u> 15 mètres de hauteur
	<u>Article 11 :</u> Prescriptions légères pour l'aspect extérieur à condition de s'intégrer à l'existant
Promouvoir un cadre de vie de qualité et conserver le caractère rural	<u>Article 13 :</u> La proportion des espaces verts sur l'unité foncière est portée à 50% dont 5% d'arbres de haute tige

▪ La zone AH

La zone agricole comprend les secteurs de hameaux diffus et circonscrits, ayant perdu en totalité ou en partie leur vocation agricole (déprise). En vue d'éviter l'abandon total de ces secteurs, les constructions agricoles demeurent autorisées en cas de projet de reprise de l'activité, ainsi que les constructions à vocation d'habitation.

Objectif	Traduction réglementaire
Pérenniser et garantir l'activité agricole communale Lutter contre les friches rurales Gérer l'existant	<u>Article 1:</u> Constructions agricoles, à vocation d'habitation, d'artisanat, d'activité, de commerces

Adapter l'urbanisation aux besoins de l'agriculture et des besoins communaux	<u>Article 9 :</u> 20% d'emprise au sol
	<u>Article 10 :</u> 15 mètres de hauteur pour les constructions agricoles 6 mètres pour les autres constructions
	<u>Article 11 :</u> Prescriptions légères pour l'aspect extérieur des constructions agricoles à condition de s'intégrer à l'existant Prescriptions plus importantes pour les autres constructions
	<u>Article 12 :</u> 2 places par logement hors entrée charretière
Promouvoir un cadre de vie de qualité et conserver le caractère rural	<u>Article 13 :</u> La proportion des espaces verts sur l'unité foncière est portée à 50% dont 5% d'arbres de haute tige

4. LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

En conformité avec l'article R.123-2 alinéa 4 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) doivent « évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

4.1. La protection et la préservation des espaces naturels et du patrimoine remarquable

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme rappelle les objectifs que les documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent poursuivre :

- « La protection des espaces naturels et des paysages » ;
- « La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages » ;
- « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature » ;
- « La préservation des espaces affectés aux activités agricoles » ;
- « La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti » ;
- « Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et ruraux ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée dans le souci du respect des objectifs mentionnés dans cet article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

4.1.1. La gestion économe de l'espace

◇ Les mesures prises dans le Plan Local d'Urbanisme

La définition des nouvelles zones d'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien s'est attachée à répondre à plusieurs objectifs notamment celui de limiter la consommation d'espace. Pour cela, un premier travail **d'estimation des densifications possibles et de valorisation de l'existant** (logements vacants et transformation des bâtiments agricoles) a été réalisé et pris en compte dans le potentiel de construction du PLU.

Le choix des ouvertures à l'urbanisation avait pour objectifs :

- de ne pas miter le paysage ;
- de s'inscrire dans la tache bâtie existante ;
- de limiter au maximum la prise de terres à vocation agricole.

Les zones urbaines constructibles et les zones d'ouverture à l'urbanisation sont ainsi, en majorité, circonscrites au centre-bourg. La constructibilité des hameaux autorisée par le POS n'a pas systématiquement été reconduite dans le PLU ou alors pas de la même façon, afin de satisfaire au principe de gestion économe de l'espace, de maîtriser l'urbanisation des zones d'habitat diffus et de proscrire l'extension de l'urbanisation en zone rurale.

Il convient également de souligner que la commune a réalisé des estimations de construction sur les futures zones AU à partir de parcelles de 1 000 m² en secteurs AUB et 800 m² en secteur AUC. La densité envisagée par le projet est renforcée par rapport à celle que l'on peut actuellement trouver dans le village (le parcellaire est majoritairement composé de moyennes à grandes parcelles – 1 500 m² à 2 000 m²).

Enfin, les secteurs constructibles situés à l'extérieur du bourg (UH, AH) ont été déterminés au plus près du bâti existant, en secteurs de capacité et de taille limitées, afin que les possibilités de nouvelles implantations soient restreintes.

◇ *Les incidences*

Les incidences sur la consommation d'espace sont évidentes puisque 8,1 hectares de terrains seront ouverts à l'urbanisation.

1,35 hectare sont des terres agricoles, qui perdront leur vocation afin de recevoir des constructions. Toutefois, la commune a minimisé cet impact en ne déclassant que des terres non primordiales et nécessaire à la pérennité et au développement de l'activité agricole.

De plus, ces zones, situées à proximité du bourg, ont été définies en collaboration avec les exploitants afin de rationaliser le parcellaire agricole, mité par l'extension urbaine du village.

La commune a privilégié l'ouverture à l'urbanisation de zones en friche ou n'ayant plus de vocation agricole comme les zones AUB1 et AUB2.

Le projet de la commune prévoit d'accorder 8 permis par an en moyenne.

Zones PLU	Zones POS	Superficie totale	Espaces réellement consommé aux terres à vocation naturelle ou agricole	Motivations
AUB	NC NDb 1NAa	6,6 hectares Soit 0,63% du territoire	1,35 hectare sont consommés sur des terres agricoles exploitées par une activité professionnelle mais pas primordial à son développement – 0,18% de la SAU communale (731 hectares)	Rationaliser le parcellaire agricole. Ces espaces sont des zones interstitielles du centre-bourg, proche des secteurs urbains, pas nécessairement accessibles ou facilement exploités. Proximité du centre fonctionnel et résidentiel du village.
AUC	NC	1,5 hectare soit 0,15% du territoire	Aucune, le terrain est une prairie privée (exploitation disparue)	
TOTAL		8,1 hectares soit 0,78% du territoire	1,35 hectare soit 0,18% des terres agricoles	

Toutefois, il est à noter que le principal développement du bourg est prévu entre la mairie, les écoles et le bâti le long de l'église et du golf.

4.1.2. La préservation des unités et des perspectives paysagères

❖ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

La préservation du paysage communal est une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, en effet les orientations ont pour but de préserver les perspectives paysagères vers les espaces agricoles et les espaces naturels. De même, une autre priorité constitue également à préserver les grandes unités paysagères traditionnelles sur la commune.

Le projet de PLU s'appuie sur une étude réalisée par le CAUE 76 avant le POS de 2001. Celle-ci met en évidence les espaces à préserver et fait apparaître la qualité des espaces agricoles et les vues à protéger (Forêt au sud, valleuses et pentes boisées au nord, constructions et lieux ayant une forte valeur patrimoniale...).

Cela est notamment assuré par le classement des terres agricoles et des corps de ferme en zone A, qui couvre toujours la quasi-totalité de la commune, malgré ses perspectives de développement (731 hectares sur les 1041 hectares communaux).

Les secteurs patrimoniaux n'ayant plus de vocation agricole ont été intégrés à une zone naturelle patrimoniale (NP) et agricole patrimoniale (AP), dans laquelle toute nouvelle construction est proscrite afin de gérer uniquement l'existant et conserver des perspectives paysagères intéressantes.

Tous les espaces boisés, dont les deux ZNIEFF, sont conservés et classés en zone naturelle stricte. De même, leur classement en EBC au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme est maintenu.

Les alignements boisés classés du POS ont été reportés dans le PLU, les mares font également l'objet d'une protection au PLU au titre de l'article L-123-1-5-7.

Le secteur naturel et touristique du Golf est également protégé. En effet, seules les constructions mesurées en lien avec l'activité touristique et ses besoins sont uniquement tolérées.

La commune sera donc conservée très verte, dans son état actuel.

La commune souhaite également que les constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage, pour cela des prescriptions en termes de hauteurs, de matériaux et de couleurs ont été imposées dans le règlement écrit. Elles sont plus ou moins importantes selon le secteur.

Les élus ont également prévu un ratio important d'espaces verts en essence locale par unité foncière (variable selon les secteurs) ainsi qu'un ratio d'arbres de haute tige, afin d'entretenir les espèces végétales locales sur la commune.

Par ailleurs, le principe d'enfouissement des réseaux est déjà initié sur la commune.

◇ *Les incidences*

Les perspectives paysagères sur la commune ont été préservées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois pour limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage, la commune a souhaité imposer dans les orientations d'aménagement la réalisation ou le maintien d'alignements boisés qui participeront à l'intégration paysagère des nouveaux secteurs.

De la même façon, lorsque cela était possible, la mairie a favorisé la création de cheminements piétons au lieu de réimposer de la voirie.

Les principales perspectives paysagères et unités remarquables identifiées dans le rapport de présentation, ne constituent pas des enjeux de développement urbain pour la commune. A ce titre, elles sont protégées et leur morphologie ne sera donc pas modifiée durant la mise en œuvre du PLU.

4.1.3. La préservation de la faune et de la flore

◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

La commune est touchée par des inventaires de protection du patrimoine naturel mais par aucune mesure de protection réglementaire.

Deux secteurs remarquables ont été identifiés en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique sur le territoire de Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

En protégeant et conservant ces espaces naturels existants, en classant les éléments du patrimoine paysager (alignements boisés et mares) et en imposant la végétalisation des parcelles constructibles, le projet de la commune vise à maintenir et pérenniser la trame verte, constituant les milieux de vie de la biodiversité « banale » et « patrimoniale » présente sur son territoire.

A l'échelle globale, du territoire communal, ce sont des continuums écologiques qui sont maintenus ou recréés et qui permettront un épanouissement de la faune et de la flore locale.

Le PLU privilégie la plantation et la culture d'espèces locales, typiquement normande.

◇ *Les incidences*

Compte tenu de l'occupation du sol sur la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien et du projet d'urbanisation du territoire, le projet de PLU n'admet que très peu d'incidences sur les équilibres écologiques des espèces. Les secteurs à fort enjeu patrimonial sont éloignés des secteurs à fort enjeu pour le développement et l'urbanisation communaux.

Pour autant, il ne s'agit pas de maintenir la faune et la flore à l'écart et circonscrites à certaines zones. Le projet global de la commune vise à conserver une commune verdoyante et à recréer des éléments du patrimoine naturel, en vue notamment, de favoriser le passage de la faune et de la flore.

Grâce aux orientations d'aménagement, aux prescriptions d'urbanisme, aux mesures de protection du patrimoine naturel et à la non constructibilité des hameaux, la pérennité et le développement de la faune et de la flore sera assuré.

4.1.4. La préservation de la ressource en eau

◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

La vallée du Cailly, située au nord de Bosc-Guérard-Saint-Adrien fait l'objet de nombreux captages.

La commune est donc concernée et impactée par deux périmètres de protection (éloigné et rapproché) du captage de Fontaine-le-Bourg.

Aucun problème de turbidité ni de pollution n'a été révélé dans le captage concerné.

L'emprise territoriale correspondant au périmètre de protection rapproché impactant la commune est comprise au nord-est de la commune, dans la ZNIEFF de la Vallée du Cailly et de la Clérette. Dans ce secteur, le PLU s'attache à protéger le patrimoine naturel en considérant la zone en N strict, ce qui est largement compatible avec le périmètre de protection.

Le périmètre de protection éloigné impacte une bonne partie du territoire de Bosc-Guérard-Saint-Adrien. Toutefois, sa nature ne remet pas en cause la vocation et l'utilisation « banale » des sols sur une commune rurale. Des règles particulières sont prévues pour les activités et installations lourdes pouvant potentiellement impacter l'environnement. Ce qui n'est pas le cas sur la commune, sur laquelle de telles installations ne sont pas tolérées.

Par ailleurs, conformément aux orientations du SAGE et du SDAGE, le projet de la commune permet d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif des eaux usées. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement public la constructibilité est très limitée (peu de densification possible) voire non permise afin d'anticiper les pollutions et les impacts néfastes que peuvent avoir les systèmes autonomes sur la ressource en eau.

◇ *Les incidences*

Il apparaît que le projet de PLU tente de minimiser les impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau.

La principale source de nuisance demeurera les eaux de ruissellement infiltrées chargées en produits utilisés pour l'activité agricole (produits phytosanitaires, nitrates ect...).

Le PLU n'est pas un outil approprié pour encadrer et gérer les attitudes et habitudes agricoles.

4.1.5. Les inondations et ruissellements

◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

Le P.A.D.D. de la commune met un point d'honneur à limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et à les éloigner des sources de risques et de nuisances.

Aussi l'urbanisation de Bosc-Guérard-Saint-Adrien a été pensée, en amont et en coordination avec le syndicat en charge du SAGE, et en fonction de la présence d'axes de ruissellement. Aucune des nouvelles zones d'urbanisation ou zones de densification ne se situent à proximité d'un axe de ruissellement. Les trajectoires des eaux ne sont ainsi pas modifiées.

De la même façon les terrains sensibles et d'intérêt pour le ruissellement des eaux pluviales, ont été identifiés et protégés au sein du secteur naturel (N) ou agricole (A).

Pour assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, le règlement écrit impose un maximum d'emprise au sol des constructions et un minimum d'espaces verts, ces mesures permettent de conserver sur chaque parcelle, des terrains perméables.

De plus, dans certaines nouvelles zones à urbaniser, les orientations d'aménagement des zones les plus sensibles permettent d'anticiper la perméabilisation du sol et de gérer les eaux pluviales grâce à la réalisation de bassin hydraulique paysager.

Il est également important de rappeler que des périmètres d'inconstructibilité variables selon l'importance et l'occurrence de l'aléa ont été mis autour de chaque axe de ruissellement afin de ne pas exposer les personnes et les biens au risque inondation. Cette mesure est une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Il faut également noter que la commune a fait réaliser d'importants travaux afin de se prémunir du risque sur son territoire et sur les communes limitrophes. Une digue à la Ferme du Plessis permet de préserver le hameau du Grand Tendos à Fontaine-le-Bourg. Les lotissements sont également équipés, la Forge et la Mare du Plessis sont aussi protégés par une digue, en amont, avec un débit de fuite contrôlé ainsi que de bassins de retenue.

◇ *Les incidences*

La disposition des zones d'urbanisation nouvelle et de densification ainsi que les mesures de gestion des eaux pluviales, inscrites dans le règlement écrit et sur le zonage du PLU devrait permettre que le régime des eaux ne soit pas modifié.

4.1.6. Le risque effondrement

◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

L'intégration du recensement des indices de cavités souterraines (étude CETE) et à ciel ouvert dans le PLU Bosc-Guérard-Saint-Adrien a donné lieu à la mise en place de rayons d'inconstructibilité autour de chaque indice. Cette mesure a pour but de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque effondrement. (conformément à la doctrine départementale en vigueur)

◇ *Les incidences*

Certaines zones bâties ou nouvelles zones d'urbanisation sont concernés par des présomptions de cavités souterraines, la constructibilité des zones de risque reste conditionnée à la levée du risque, à la charge du propriétaire du terrain.

4.1.7. Le patrimoine architectural et urbain

◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, dans son volet Habitat Aménagement de l'espace, a entre d'autre une orientation relative à la préservation de l'habitat à caractère patrimonial. Cette orientation s'est traduite dans le document d'urbanisme et dans le règlement écrit par le recensement des bâtiments agricoles de caractère qui pourront changer de destination ainsi que par des prescriptions d'urbanisme qui réglementent l'aspect des nouvelles constructions (emprise au sol, matériaux, couleurs, implantation des bâtiments...).

Des secteurs singuliers présentant un cachet architectural et patrimonial ont également été recensés dans le bourg et dans les hameaux (NP, AP). La commune a souhaité les protéger et gérer leurs abords afin de conserver le cadre et les perspectives paysagères typiques offert par ces anciens clos-masures, les châteaux ou belles demeures.

◇ *Les incidences*

Le recensement des bâtiments agricoles de caractère permettra que certains de ces bâtiments soient transformés en habitation et ainsi leur typicité et le patrimoine communal seront préservés dans le temps. Il est important de rappeler que les anciens bâtiments agricoles ne sont plus adaptés à l'activité agricole d'aujourd'hui et qu'ils disparaissent souvent faute d'entretien et d'utilisation.

L'identification de secteurs patrimoniaux doivent permettre de maintenir un patrimoine remarquable qui tend à disparaître faute d'entretien et de reconnaissance.

Quant à l'architecture locale, les prescriptions du règlement écrit permettront de conserver les types de constructions présentes sur la commune.

4.1.8.L'activité agricole

◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

La présente révision s'est donnée comme objectif, entre autre, de remplir les conditions d'un équilibre entre le développement maîtrisé de l'habitat et des activités économiques.

L'activité agricole étant la principale activité économique de Bosc-Guérard-Saint-Adrien, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a édicté les orientations suivantes :

⇒ **Pérenniser l'activité agricole**

- **Maintenir le bâti à vocation agricole, à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement ;**
- **Eviter le morcellement du territoire agricole ;**
- **Pérenniser les terres à forte valeur agricole.**

La plupart des corps de ferme sont situés dans les hameaux et en dehors des secteurs déjà urbanisés, les zones AU à vocation d'habitat sont, quant à elles situées dans le centre-bourg, les reculs par rapport aux nouvelles zones d'urbanisation sont donc suffisants et devraient largement assurer la pérennité des activités existantes et leur développement.

Un corps de ferme est présent à proximité du centre-bourg (la Ferme du Plessis). Les zones à urbaniser les plus proches sont les zones AUB1 et AUC, distantes d'environ 200 mètres. En estimant que le corps de ferme peut nécessiter un périmètre de 100 mètres autour de ses limites pour se développer, les reculs avec les zones AUB1 et AUC sont suffisants pour concilier la vocation résidentielle et la présence de l'activité agricole dans le bourg, d'autant qu'elles sont localisées de l'autre côté de la RD3.

Par ailleurs, les zones constructibles du PLU de Bosc-Guérard-Saint-Adrien sont situées en dehors des parcelles indispensables à l'activité agricole définies par les exploitants lors de l'enquête agricole.

La protection de l'activité agricole consiste à éviter de trop imputer la Surface Agricole Utile (SAU) communale au profit des terrains constructibles.

La SAU sur la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien s'élève à 731 hectares. Comme précisé dans le tableau ci-dessous, **1,35 ha des nouvelles zones constructibles sont situées sur des terres agricoles, ce qui représente 0,18% de la SAU communale.**

Zones PLU	Zones POS	Superficie totale	Espaces réellement consommé aux terres à vocation naturelle ou agricole	Motivations
AUB	NC NDb 1NAa	6,6 hectares Soit 0,63% du territoire	1,35 hectare sont consommés sur des terres agricoles exploitées par une activité professionnelle mais pas primordial à son développement – 0,18% de la SAU communale (731 hectares)	Rationaliser le parcellaire agricole. Ces espaces sont des zones interstitielles du centre-bourg, proche des secteurs urbains, pas nécessairement accessibles ou facilement exploités. Proximité du centre fonctionnel et résidentiel du village.
AUC	NC	1,5 hectare soit 0,15% du territoire	Aucune, le terrain est une prairie privée (exploitation disparue)	
TOTAL		8,1 hectares soit 0,78% du territoire	1,35 hectare soit 0,18% des terres agricoles	

◇ *Les incidences*

Le PLU a permis d'adapter l'occupation du sol aux évolutions connues par le territoire. En effet, certains espaces situés en zone NC, au nord du centre-bourg, n'étant plus voués à l'agriculture, n'avaient pas vocation à le rester au risque de générer des friches sur le territoire. Les friches, héritage d'une activité agricole déchue notamment, constituent une consommation d'espace excessive et inutile. Le PLU a permis de régulariser quelque peu cette situation.

Le PLU prend effectivement des terres constructibles sur des terres agricoles afin de répondre à ses besoins en développement. Toutefois, il ne s'agit pas d'espaces nécessaires au maintien ou au développement de l'activité et il s'agit d'espaces imbriqués dans les zones urbaines. Les élus ont veillé à rationaliser le parcellaire agricole afin de faciliter l'exploitation des terres sur la commune. En effet, les petites parcelles exiguës ne sont pas simples à cultiver, le passage d'engins n'est pas aisé et ces secteurs finissent souvent en friche, abandonnés. Il est à noter que les meilleures terres agricoles, au sud du centre-bourg, ont été conservées.

4.2.La limitation des déplacements et l'accessibilité aux équipements

4.2.1. Les flux de circulation liés aux commerces, loisirs et services médicaux

La commune ne compte plus de commerces ni services médicaux de proximité.

Les habitants de Bosc-Guérard-Saint-Adrien se déplacent en majorité sur les communes voisines de Montville et Isneauville situées à 3 et 10 minutes en voiture, ou bien se rendent dans l'agglomération rouennaise.

Les grandes surfaces et centres commerciaux sont aussi à proximité et les plus fréquentés se trouvent à Montville, Mont-Saint-Aignan, Isneauville et Bois-Guillaume.

L'offre commerciale de la commune est inexistante. Les habitants doivent se déplacer hors des limites communales.

Pour les loisirs, la commune abrite quelques associations ainsi qu'un Golf reconnu, un haras et des sites remarquables offrant des possibilités d'hébergements (tourisme).

Les flux se dispersent également vers les communes limitrophes de Montville et Quincampoix, sinon ils se dirigent vers les communes de la CREA.

Le PLU vise à renforcer la création de sentes piétonnes et de cheminements doux (piéton et vélo) afin de développer l'accessibilité piétonne et cycliste et de créer des lieux de vie dans le bourg. Ces cibles de déplacements communales sont aisément accessibles autrement que par véhicule si des infrastructures sécurisées sont réalisées.

4.2.2. Les flux de circulation liés à l'enseignement scolaire

La commune compte deux écoles publiques. Les élèves sont ensuite envoyés dans le collège de Montville et puis les lycées de la CREA.

Le transport des élèves vers ces établissements est assuré par des cars de ramassage scolaire mis en service par le Département.

Le PLU vise à renforcer la création de sentes piétonnes et de cheminements doux (piéton et vélo) afin de développer l'accessibilité piétonne et cycliste et de créer des lieux de vie dans le bourg. Ces cibles de déplacements communales sont aisément accessibles autrement que par véhicule si des infrastructures sécurisées sont réalisées.

4.2.3. Les flux de circulation liés à l'emploi

La commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien compte plusieurs bassins d'emplois que sont Bois-Guillaume, Mont-Saint-Aignan, Isneauville, Eslettes.

Le PLU vise à renforcer la création de sentes piétonnes et de cheminements doux (piéton et vélo) afin de développer l'accessibilité piétonne et cycliste et de créer des lieux de vie dans le bourg. Ces cibles de déplacements communales sont aisément accessibles autrement que par véhicule si des infrastructures sécurisées sont réalisées.

Des zones de stationnement dans le bourg seront dédiées à la pratique du covoiturage.

Ces flux de transports sont fréquents, denses et étroitement liés à la demande résidentielle pesant sur la commune. Celle-ci est importante du fait que Bosc-Guérard-Saint-Adrien bénéficie d'une localisation stratégique au carrefour des milieux urbain et rural.

La commune est le village rural le plus proche de Rouen, non compris dans la CREA. L'utilisation de la voiture individuelle est par définition beaucoup plus importante en milieu rural, pour assurer aux habitants une certaine mobilité, les désenclaver et pallier au manque d'une desserte en transport en commun. Aussi le taux d'équipement en voitures est très important et supérieur à celui des ménages urbains.

Toutefois, compte tenu de cette situation géographique privilégiée, les distances de transport demeurent limitées et les perspectives de partenariat avec la CREA en matière de Transports sont bien réelles.

Ce phénomène ne pourra être enrayé dans le PLU mais ce dernier vise à essayer de mettre en place des infrastructures incitant à des comportements différents et une urbanisation raisonnable et maîtrisée les limitant (politique volontariste de création d'un maillage piéton sur la commune).

Il est très probable que ces flux augmentent du fait de l'accueil de nouvelles populations et du fait du développement urbain prévu dans le PLU (zones AUB et AUC, densifications, revalorisation de l'existant). Grâce à la possibilité de réhabiliter les anciens bâtiments agricoles remarquables, ils peuvent aussi être plus fréquents et denses car les bâtiments en question sont souvent isolés et pas situés dans le village.

Tant que des améliorations et de grandes prérogatives ne seront pas adoptées au niveau national et supracommunal (développement d'une offre de transport en commun), les communes rurales demeureront peu performantes en termes de limitation et de réduction des déplacements.

4.3. La compatibilité du PLU avec les documents supérieurs

4.3.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine

La procédure d'élaboration de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de Seine a débuté le 25 juin 1999, l'estuaire de Seine étant l'un des sept premiers sites de DTA en France.

La DTA est un document d'aménagement et d'urbanisme qui exprime les enjeux de l'Etat sur un territoire donné, les collectivités locales, lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme doivent s'assurer que leur document est en compatibilité avec les orientations de ce document.

L'article L.111.1.1. du code de l'urbanisme stipule qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale ou de Schéma Directeur applicables au territoire communal, le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les dispositions de la DTA approuvée.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Entre Seine et Bray n'étant pas à ce jour approuvé, le Plan Local d'Urbanisme de Bosc-Guérard-Saint-Adrien devra être compatible avec les dispositions de la DTA Estuaire de Seine.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006, elle met en avant trois objectifs :

- Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;
- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

La commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien est concernée par l'objectif 2.

L'objectif 2 est décliné en 4 sous objectifs dont 3 touchent le territoire communal :

⇒ ***Mettre en valeur les grands ensembles naturels et paysagers caractéristiques de la Normandie***

Pour répondre à cet objectif, le PLU de Bosc-Guérard-Saint-Adrien a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable un certain nombre d'orientations allant dans ce sens :

- Préserver les perspectives paysagères, notamment vers les espaces agricoles ;
- Protéger les entités paysagères remarquables de la commune ;
- Pérenniser, restaurer et planter des alignements boisés de qualité dans la commune.

Dans le zonage et dans le règlement écrit, ces orientations se sont traduites par :

- Tous les espaces boisés de la commune ont été classés en zone Naturelle stricte inconstructible et classés en Espace Boisé Classé.
- Afin de préserver les perspectives paysagères et l'activité agricole, les ouvertures à l'urbanisation sont localisées en continuité du bâti existant et prioritairement en centre-bourg.
- Pour conserver le caractère rural de la commune ainsi que la typicité normande, le règlement écrit impose que les alignements boisés existants soient conservés ou

remplacés par les haies en essences locales. Les alignements boisés qui seront créés devront également être composés d'essences locales.

- Certains alignements boisés et mares de la commune, ont été classés au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme.
- La préservation du patrimoine bâti à Bosc-Guérard-Saint-Adrien passe par la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles ayant un caractère architectural mais également par des prescriptions en termes de matériaux lors de la transformation des bâtiments ou de leur agrandissement, ainsi que par l'identification de secteurs patrimoniaux préserver (NP, AP).
- Afin de mieux intégrer les nouvelles zones d'ouvertures à l'urbanisation, la commune a mis en place des orientations d'aménagement obligeant la conservation d'alignements boisés ainsi que la création de haies sur talus.

⇒ **Prévenir les risques naturels et technologiques**

La commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien est concernée par deux risques naturels : risque inondation et le risque effondrement. La protection des biens et des personnes par rapport aux risques est l'une des orientations prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Ces orientations se sont traduites dans le règlement écrit et dans le zonage par :

- Le risque inondation a été pris en compte par l'identification des axes de ruissellement et la mise en place de rayon d'inconstructibilité autour de chaque axe. Aucune des zones d'ouverture à l'urbanisation du centre-bourg n'est concernée par un axe de ruissellement. Les orientations d'aménagement prévoient tout de même pour certaines de gérer la topographie, les eaux pluviales et la perméabilisation des sols avec la végétalisation de l'espace et la réalisation d'un bassin hydraulique paysager Enfin, pour assurer l'infiltration des eaux dans le sol, le règlement écrit impose une surface maximum d'emprise au sol des constructions et une surface minimum d'espaces verts.
- Le risque effondrement a été appréhendé par la réalisation d'une étude de recensement des cavités souterraines (CETE) et par des prescriptions en termes de constructions dans le règlement écrit.

⇒ ***Mieux exploiter le potentiel énergétique éolien dans le respect des paysages.***

Le règlement du PLU n'édicte aucune prescription au sujet des systèmes d'énergie alternatifs. Libres aux habitants d'en installer sur leur construction.

Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de son zonage et de son règlement écrit, le Plan Local d'Urbanisme de Bosc-Guérard-Saint-Adrien répond aux orientations de la Directive Territoriale de l'Estuaire de Seine.

4.3.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie actuellement en vigueur est celui approuvé le 20/11/2009. Ce document doit être un cadre de référence de la gestion de l'eau, il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

Depuis la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du parlement européen, le PLU doit intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

A ce jour, le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a défini 8 défis, déclinés en orientations :

- 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- 4- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- 7- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- 8- Limiter et prévenir le risque inondation.

De part sa portée juridique et les caractéristiques du territoire communal, le PLU de Bosc-Guérard-Saint-Adrien peut répondre à une des huit orientations et n'est pas en contradiction avec les sept autres :

⇒ ***Limiter et prévenir le risque inondation.***

La commune est concernée par le risque inondation, par conséquent des rayons d'inconstructibilité ont été mis en place autour de chaque axe de ruissellement. De plus, une emprise maximale des constructions, au prorata de la surface parcellaire est imposée par le règlement écrit afin de conserver suffisamment de surfaces perméables. Le règlement écrit du PLU impose également que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle.

Il est important de préciser que le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands trouve une déclinaison en SAGE dans la Vallée du Cailly. Le PLU de Bosc-Guérard-Saint-Adrien n'entre pas en contraction avec ce document.

4.3.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Entre Seine et Bray

Un projet de Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'élaboration par le syndicat mixte du Pays Entre Seine et Bray. Le périmètre du SCOT, arrêté le 3 novembre 2008, comprend la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien. A ce jour, le SCOT n'est pas approuvé.

Le PLU de Bosc-Guérard-Saint-Adrien disposera d'un délai de 3 ans, après la date d'approbation du SCOT du Pays Entre Seine et Bray, pour se mettre en compatibilité avec les orientations du document.