Plan local d'urbanisme

Communauté de Communes Roumois Seine

PLU de

Bosguérard-de-Marcouville

Commune nouvelle des

Monts du Roumois

Modification du PLU

Rapport de présentation

15/02/2021

SOMMAIRE

I. Objet de la modification 3

II. Justification de la procédure de modification 3
II.1. Articles du code de l'urbanisme concernés 3
II.2. Choix de la procédure de modification 3
II.3. Choix de la procédure de modification avec enquête publique 3

III. Modifications apportées au PLU 4
III.1. Permettre l'évolution des habitations existantes en zone agricole 4
III.2. Moduler l'emprise au sol en fonction des différents zonages 5

IV. Incidences sur l'environnement 8
IV.1. Incidence sur les sites naturels 8
IV.2. Limitation de l'artificialisation des sols et lutte contre l'étalement urbain 11
IV.3. Paysage, patrimoine architectural et cadre de vie 11
IV.4. Ressource en eau 12
IV.5. Gestion des eaux usées 12
IV.6. Déplacements 12
IV.7. Gestion des risques naturels 12

I. Objet de la modification

Bosguérard-de-Marcouville, commune déléguée des Monts du Roumois, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 juillet 2017.

La présente modification porte sur les points suivants :

1. Permettre l'évolution des habitations existantes en zone agricole

2. Moduler l'emprise au sol en fonction des différents zonages

II. Justification de la procédure de modification

II.1. Articles du code de l'urbanisme concernés

La modification des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

II.2. Choix de la procédure de modification

L'article L153-36 introduit la procédure : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation [...] ».

L'article L153-31 expose les cas où la procédure de révision doit être employée : « *Si la commune décide de :*

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

- *Ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.* »

La présente modification ne change pas les orientations du PADD, ne réduit aucun EBC, ne réduit pas la zone agricole ni la zone naturelle et forestière, ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induisent pas de graves risques de nuisance. La présente modification ne réduit pas de protection édictée en raison des risques.

La présente modification entre bien dans le cadre de la **procédure de modification**.

II.3. Choix de la procédure de modification avec enquête publique

L'article L153-41 dit que la modification est soumise à enquête publique lorsque les évolutions ont « *pour effet de :*

- *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

- *Diminuer ces possibilités de construire ;*

- *Ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.* »

La présente modification prévoit des évolutions qui majoreront de plus de 20% les droits à construire. La modification relève donc de la **procédure avec enquête publique**.

III. Modifications apportées au PLU

III.1. Permettre l'évolution des habitations existantes en zone agricole

III.1.1. Motivation de l'évolution

L'article L151-12 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut **autoriser les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants situés en zone agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Plusieurs constructions sont susceptibles d'être concernées :
- Deux maisons autorisées et construites sur des terrains qui étaient constructibles dans l'ancien POS, mais qui ont été reclassés en zone A lors de la révision en PLU ;
- Une habitation occupée par un non agriculteur en zone A ;
- Le PLU identifie huit bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ; ils sont susceptibles de constituer de futures habitations en zone agricole.

La modification ne concerne que la zone agricole. La zone naturelle et forestière n'est pas concernée, car il n'y a pas d'habitation en zone N stricte (le PLU avait déjà délimité des secteurs Nh où les extensions et les annexes des habitations sont déjà autorisées).

III.1.2. Modifications apportées au règlement du PLU

Le **règlement de la zone A** est modifié pour autoriser les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants.

Afin de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels, et garder une proportion satisfaisante vis-à-vis de la construction principale, le règlement **limite la dimension des extensions et des annexes**.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situés à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification, sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (tels que la transformation, le conditionnement et la vente de produits issus de l'exploitation agricole).
- Le changement de destination pour des activités non liées à l'agriculture, de bâtiments identifiés sur le document graphique, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Les extensions limitées et annexes aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et ce dans la limite de 30 m² de surface de plancher, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

Afin d'éviter tout mitage de la zone agricole, les **annexes devront être construites à proximité de la construction principale** :

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ~~Non réglementé~~ - Les annexes des bâtiments d'habitation seront implantées à une distance maximale de 30m de ceux-ci.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

Afin d'éviter les erreurs d'interprétation, les notions d'agrandissement et d'extension mesurée / limitée sont ajoutées dans le lexique. Il s'agit uniquement d'éviter des erreurs d'interprétation : la modification ne modifie pas les dispositions applicables, car le PLU initial précisait déjà ces notions dans les règlements de zone.

6. ANNEXES : DEFINITIONS […] Agrandissement : Il s'agit de l'extension ou de la construction d'une annexe à une construction existante. Agrandissement mesuré : L'agrandissement mesuré consiste en l'extension ou de la construction d'une annexe ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, ni 30 m² de surface de plancher. Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Extension limitée / extension mesurée : L'extension mesurée est une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, ni 30 m² de surface de plancher. […]

III.2. Moduler l'emprise au sol en fonction des différents zonages

III.2.1. Motivation de l'évolution

Le PLU avait fixé des **coefficients d'emprise au sol très faibles**, pouvant bloquer l'évolution de plusieurs constructions du village. Cette disposition contraignante est contraire aux objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols, car elle limite la capacité de densification de l'urbanisation existante.

Cas de la zone UA :

Au sein de la zone UA (correspondant au bourg et aux principaux hameaux), le PLU en vigueur avait limité l'emprise au sol des habitations à un maximum de 10%, au vu des études de sol et conformément aux préconisations du SPANC.

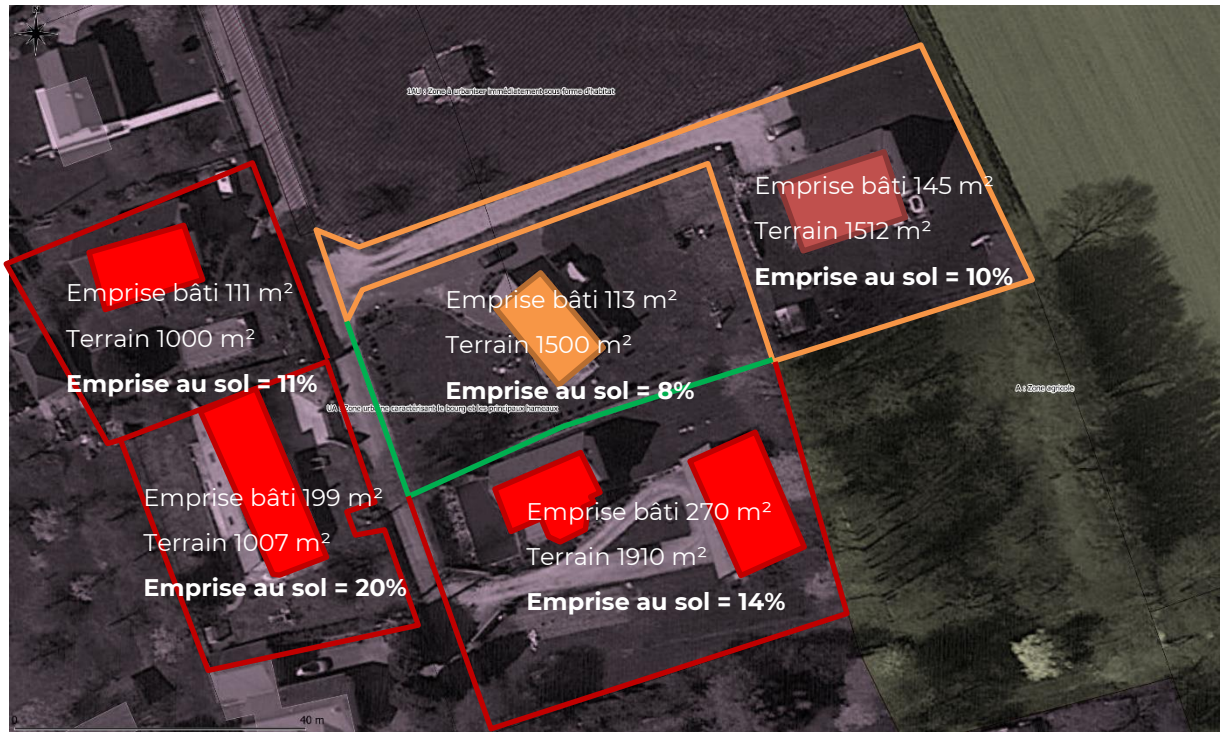
Cas des autres zones :

La zone 1AU est également concernée, car l'emprise au sol y est également limitée à 10%. Par contre, les autres zones (UE, A et N) ne sont pas concernées, car l'emprise au sol n'y est pas réglementée.

Plusieurs constructions à saturation de l'emprise au sol en zone UA :

Un certain nombre de constructions existantes ont déjà atteint 10% d'emprise au sol, et ne peuvent plus faire l'objet d'aucun agrandissement (garage, abris de jardin, piscine, etc.). Voici quelques exemples illustrant cette situation route de la Tête d'Or (en zone UA) :

- ⇨ Les maisons entourées en rouge dépassent l'emprise au sol maximale ;
- ⇨ La maison entourée en orange est proche de la saturation ;
- ⇨ Seule la maison en vert dispose encore d'une marge de manœuvre en matière d'emprise au sol.



Mise en œuvre de l'assainissement individuel :

Lors de la révision de son PLU, la commune de Bosguérard-de-Marcouville, **assainie de manière individuelle**, avait questionné le SPANC pour l'accueil des nouvelles constructions. Le SPANC avait préconisé que l'emprise au sol des habitations n'excède pas 10 % de la parcelle, afin de produire une urbanisation dont les parcelles soient suffisamment grandes pour permettre leur assainissement individuel, voire la réhabilitation des ouvrages d'assainissement en fin de vie.

Aujourd'hui, les techniques de mise en œuvre des assainissement autonomes ont évolué avec la nécessité d'une **urbanisation plus économe en foncier**. Des **filières d'assainissement plus compactes** peuvent permettre la construction sur des petites parcelles (microstation d'épuration, filtre compact). L'obligation de respecter une emprise au sol aussi faible ne se justifie plus.

III.2.2. Modifications apportées au règlement du PLU

L'emprise au sol maximale est portée à 15% dans les zones UA et 1AU, permettant de **faciliter la densification** de l'urbanisation existante, tout en **gardant son caractère rural**.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- ~~Au vu des études de sol et conformément aux préconisations du SPANC,~~ L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à ~~10%~~ 15% maximum ~~(cf. Annexes documentaires – pièce 5.3 du PLU)~~

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ~~Au vu des études de sol et conformément aux préconisations du SPANC,~~ L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à ~~10%~~ 15% maximum ~~(cf. Annexes documentaires – pièce 5.3 du PLU)~~

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

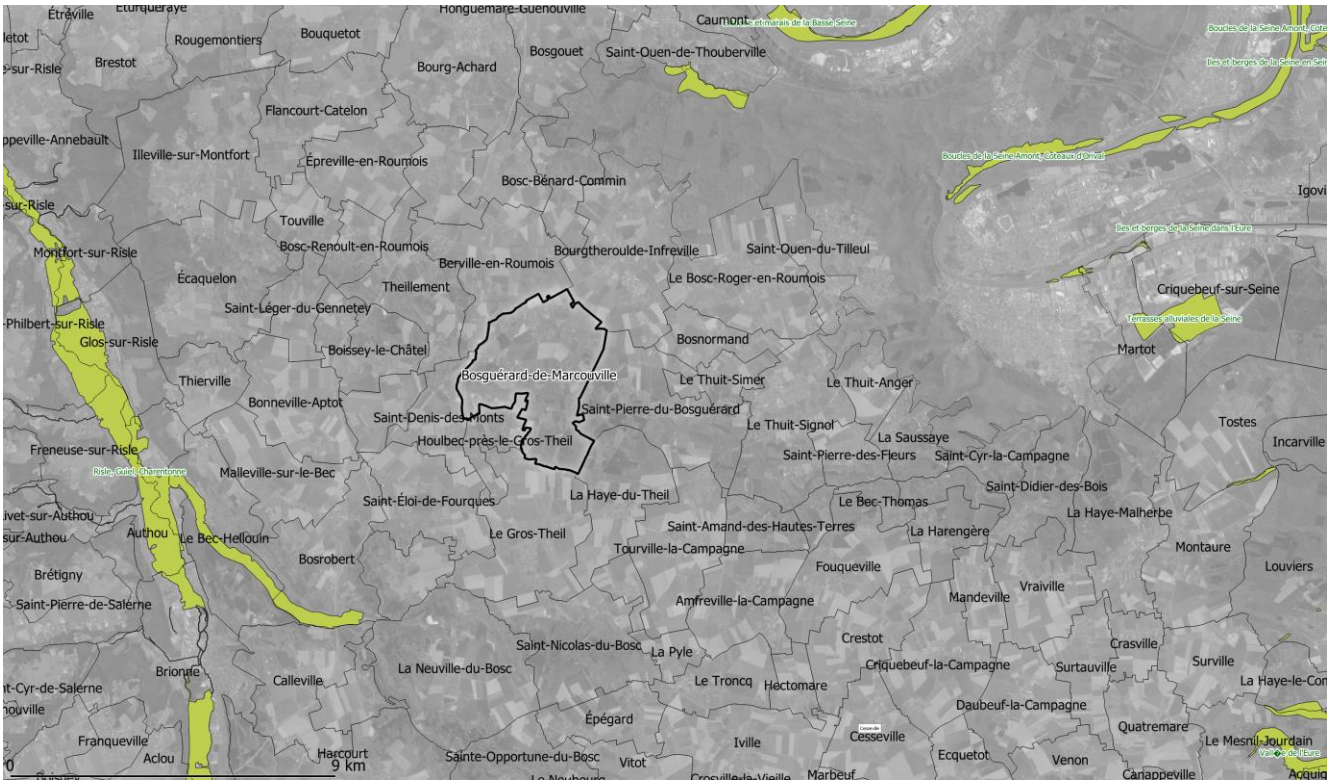
IV. Incidences sur l'environnement

IV.1. Incidence sur les sites naturels

Zones Natura 2000

Il n'y a pas de zone Natura 2000 aux Monts du Roumois. Les zones les plus proches sont la ZSC des boucles de la Seine aval (4,9 km au nord-ouest, sur la Londe) et la ZSC Risle, Guiel et Charentonne (4,7 km au sud-est, sur Bosrobert).

L'**incidence sur ces sites Natura 2000 est négligeable**, compte tenu de la teneur des évolutions apportées au PLU, de l'éloignement de ces sites et de la nature de leurs habitats, de leur faune et de leur flore.



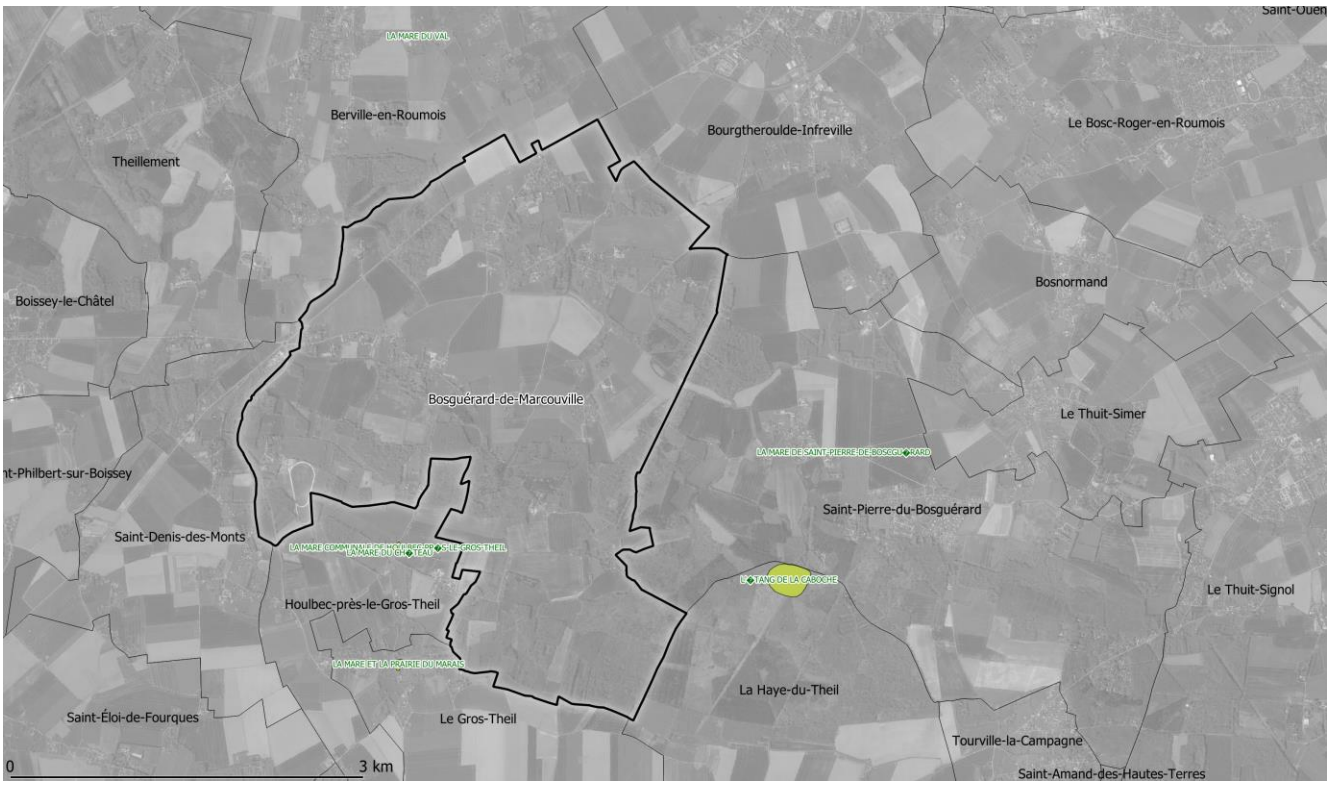
Les zones Natura 2000 autour de Bosguérard-de-Marcouville

ZNIEFF

Il n'y a pas de ZNIEFF à Bosguérard-de-Marcouville, mais les Monts du Roumois comptent trois ZNIEFF :

- ZNIEFF I de la mare du Château (commune déléguée d'Houlbec-près-le-Gros-Theil)
- ZNIEFF I de la mare communale (commune déléguée d'Houlbec-près-le-Gros-Theil) ;
- ZNIEFF I de la Mare du Val (commune déléguée de Berville-en-Roumois).

Il y a également une ZNIEFF à la Haye-du-Theil (ZNIEFF I de l'étang de la Caboche), au Gros-Theil (ZNIEFF I de la mare et de la prairie du marais) et à Saint-Pierre-du-Bosguérard (ZNIEFF I de la Mare de Saint-Pierre-du-Bosguérard).



Les ZNIEFF à proximité de Bosguérard-de-Marcouville

L'évolution des habitations existantes en zone agricole et l'augmentation des coefficients d'emprise au sol ont une **incidence négligeable** sur ces zones ponctuelles et situées à l'écart.

Zones humides

Il n'y a pas de zones humides inventoriées à Bosguérard-de-Marcouville, mais une récente étude de 2019 localise des milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humides. Il s'agit d'espaces où la nappe est plus profonde mais où, en fonction des incertitudes liées à la modélisation, la présence de zones humides ne peut être écartée.

Hormis une zone très ponctuelle en pointillé, ces milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humides sont classés par le PLU en zone agricole ou naturelle, et ne sont pas impactés par les évolutions apportées par la présente modification du PLU.

A noter : la DREAL de Basse Normandie avait également identifié des zones à dominante humide sur le territoire communal. Ces espaces sont actuellement occupés essentiellement par des prairies humides. Ces zones ont été préservées dans leur intégralité par un classement en zone agricole ou naturelle.

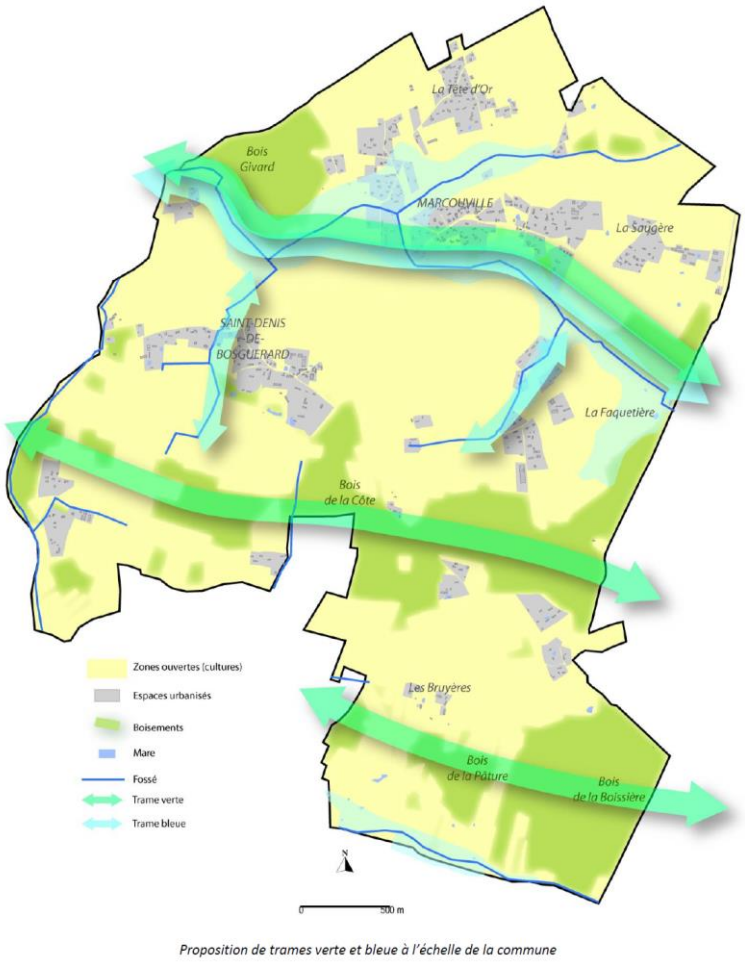
L'incidence sur les zones humides peut être qualifiée de **négligeable**.

Milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humides à Bosguérard-de-Marcouville

Trame verte et bleue

L'évolution des habitations existantes en zone agricole a une **incidence négligeable** sur la trame verte et bleue, car la dimension des extensions et des annexes est très limitée.

L'augmentation des coefficients d'emprise au sol favorise la densification de l'urbanisation existante. Elle aura donc une **incidence très favorable** sur la compacité de l'urbanisation, et à fortiori sur la trame verte et bleue.



Trame verte et bleue du rapport de présentation de 2017

IV.2. Limitation de l'artificialisation des sols et lutte contre l'étalement urbain

L'évolution des habitations existantes en zone agricole a une **incidence négligeable** sur l'artificialisation des sols et la lutte contre l'étalement urbain, car la dimension des extensions et des annexes est très limitée.

L'augmentation des coefficients d'emprise au sol favorise la densification de l'urbanisation existante. Elle aura donc une **incidence très favorable** sur la limitation de l'artificialisation des sols et la lutte contre l'étalement urbain.

IV.3. Paysage, patrimoine architectural et cadre de vie

L'évolution des habitations existantes en zone agricole a une **incidence négligeable** sur les paysages, le patrimoine architectural et le cadre de vie, car les extensions et les annexes devront garder une proportion modérée vis-à-vis des constructions agrandies.

L'augmentation des coefficients d'emprise au sol favorise la densification de l'urbanisation existante, mais de manière raisonnée. Avec une emprise au sol maximale de 15%, l'urbanisation conservera son caractère rural, et l'incidence aux paysages, au patrimoine architectural et au cadre de vie peut être qualifiée de **négligeable**.

<u>Sites inscrits et classés</u>

Le château de la Mésangère, le parc, la grille, sept statues, le pont de pierre, les douves et sauts de loups, les sept avenues et l'avenue latérale, sont protégés au titre des sites classés par arrêté municipal du 19 janvier 1925. Le Chêne à la Vierge est protégé au titre des sites inscrits par arrêté municipal du 16 octobre 1934.

L'évolution des habitations existantes en zone agricole a une **incidence négligeable** sur le site inscrit et le site classé. L'augmentation des coefficients d'emprise au sol a une **incidence négligeable** sur le site inscrit et le site classé, car ils sont situés à l'écart des zones urbaines et à urbaniser.

IV.4. Ressource en eau

La ressource en eau potable est assurée par des captages dans la nappe phréatique. Ces captages sont protégés par 3 périmètres successifs (le périmètre immédiat, le périmètre rapproché et le périmètre éloigné). Bien que la commune de Bosguérard-de-Marcouville ne compte aucun captage sur son territoire, elle est concernée le périmètre de protection éloignée du captage d'Ecaquelon, qui englobe l'ensemble du territoire communal.

Le PLU révisé s'est attaché à la préservation des ressources en eau de la commune. Les zones à dominante humide et les milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humides sont ainsi protégés par leur classement (zone agricole, zone naturelle).

IV.5. Gestion des eaux usées

La commune ne disposant pas d'un réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des constructions du territoire sont en assainissement individuel.

Le règlement veille à ce que l'évolution des habitations existantes en zone agricole soit conforme avec la réglementation en vigueur (article A4). L'incidence sur la gestion des eaux usées est **négligeable**.

L'augmentation des coefficients d'emprise au sol favorise une urbanisation plus dense. L'évolution des dispositifs d'assainissement autonome permet l'installation d'équipements conciliant compacité et performance. La modification aura donc une **incidence négligeable** sur la gestion des eaux usées.

IV.6. Déplacements

L'évolution des habitations existantes en zone agricole et l'augmentation des coefficients d'emprise au sol pourraient favoriser une légère augmentation de la population communale (par une augmentation de la dimension des logements existants et la construction de quelques nouveaux logements au sein des dents-creuses).

Cela ne représente qu'une évolution limitée au regard du potentiel d'accueil organisé par le PLU révisé (création d'une trentaine de logements en 15 ans). La présente modification n'augmentera pas de manière significative les flux automobiles.

IV.7. Gestion des risques naturels

Les évolutions apportées par la présente modification du PLU sont sans incidence sur la prise en compte des risques naturels, au demeurant assez limités sur la commune :

- Le risque inondable par débordement de nappes ne concerne pas les zones urbanisées ;
- Les cavités souterraines présentes sur le territoire sont prises en compte dans le PLU et les espaces à urbaniser ont été délimités en dehors de leur périmètre de protection ;
- Enfin, la commune est concernée par le risque lié au retrait et gonflement des argiles mais uniquement par un aléa faible à moyen. Les préconisations liées à ce risque sont précisées dans le rapport de présentation du PLU révisé.