

Commune de BEUZEVILLE

Département de l'Eure

Mai 2018



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°0-0 : RAPPORT DE PRESENTATION

Procédure :

Prescrit le : 02.10.2009

Arrêté le : 27.12.2016

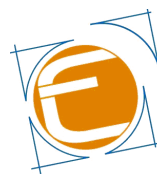
Approuvé le :

Cachets :

Signatures :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

2, Boulevard Pasteur
B.P. 302
27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66
pontaudemer@euclyd-eurotop.fr



**Euclyd
Eurotop**

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

<u>1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme</u>	
1.1.1 Généralités	
1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU	
1.1.3 Contenu	
1.1.4 Processus de l'élaboration	
<u>1.2 Bilan du Plan d'Occupation du Sol et enjeux liés à sa révision</u>	
<u>1.3 Motivations de la municipalité</u>	

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

<u>2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi</u>	
2.1.1 Situation géographique et administrative	
2.1.2 Un territoire soumis à de nombreux enjeux portés par les acteurs locaux	
2.1.3 Un territoire soumis à mutation à l'origine de nouvelles stratégies de développement	
2.1.4 De nombreux enjeux fortement encadrés par les documents supra-communaux	
<u>2.2 Les grandes tendances socio-économiques du territoire communal</u>	
2.2.1 La population et les ménages	
2.2.2 Le logement et la construction	
2.2.3 L'activité économique et l'emploi	
2.2.4 Les équipements et services à la population	
2.2.5 Les déplacements	
<u>2.3 Etat initial de l'environnement</u>	
2.3.1 Le milieu physique	
2.3.2 Les milieux naturels et la biodiversité	
2.3.3 Le paysage	
2.3.4 Les ressources naturelles	
2.3.5 Les risques	

2.3.6 Les pollutions

2.3.7 Les nuisances

2.4 Organisation spatiale du territoire et fonctionnement urbain

2.4.1 L'origine et le développement de la commune jusqu'à nos jours

2.4.2 La morphologie urbaine des tissus urbanisés

2.4.3 La desserte du territoire

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 Synthèse des enjeux

3.1.1 Des enjeux de développement résidentiel et économique en lien avec le positionnement stratégique de la commune

3.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du cadre de vie de la commune

3.1.3 Spatialisation des enjeux de territoire

3.2 Perspectives et hypothèses de développement

3.2.1 Estimation des besoins

3.2.2 Hypothèses de développement

PRESENTATION ET MOTIVATION DU PROJET

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

4.1.1 Les fondements du PADD

4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

4.1.3 Les différentes zones du PLU

4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

4.2 Délimitation des zones et justifications des règles qui y sont applicables

4.2.1 Le zonage

4.2.2 Le règlement écrit

4.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique

- 4.2.5 La réglementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain
- 4.2.6 Les emplacements réservés
- 4.2.7 Le bilan du zonage

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Incidences du PLU sur l'environnement

6.2 Evaluation environnementale effectuée par GAMA ENVIRONNEMENT

- 6.2.1 Rappel du cadre réglementaire de l'évaluation environnementale
- 6.2.2 Rappel méthodologique sur la mise en œuvre de l'évaluation environnementale
- 6.2.3 Rappel des éléments de synthèse des enjeux de l'État Initial de l'Environnement
- 6.2.4 Évaluation environnementale du PADD au regard des enjeux environnementaux
- 6.2.5 Évaluation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 6.2.6 Évaluation environnementale du règlement écrit et graphique
- 6.2.7 Étude d'incidences NATURA 2000
- 6.2.8 Politique de suivi des impacts du PLU sur sa durée de vie (choix des indicateurs)
- 6.2.9 Résumé non technique

INTRODUCTION

Qu'est ce qu'un PLU ?
Comment élaborer un PLU ?
Quels sont les motivations de la municipalité ?

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

1.1.1 Généralités

En France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il doit permettre à la commune de se doter de règles d'urbanisme propres adaptées à ses caractéristiques intrinsèques et à ses objectifs de développement et de protection.

NOTA : *Le présent rapport de présentation a été repris en décembre 2016 en vue de l'arrêt du projet de PLU, puis en mai 2018 en vue de son approbation. Si la collectivité a décidé de ne pas appliquer les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016, les articles législatifs et ceux relatifs au règlement national d'urbanisme, tels qu'ils résultent de la recodification du code de l'urbanisme, ont été mis à jour sur le règlement graphique et écrit du PLU, puisque la recodification a été effectuée à droit constant. En ce qui concerne le rapport de présentation et pour ne pas remettre en cause l'ensemble du projet, il a été ajouté le terme « ancien » devant chaque article concerné par cette recodification et cité dans le document sachant qu'une table de concordance a été insérée dans les pièces de procédure du PLU.*

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville n'ayant pas délibéré pour la mise en place d'un «PLU nouvelle génération» avant l'arrêt du projet, la procédure de révision du POS en PLU a été conduite dans le cadre des articles L.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur et des articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU

La loi SRU et la loi UH :

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement.

Les changements introduits par cette loi portent sur :

- la réforme des documents d'urbanisme, qui substitue notamment les PLU aux POS ;
- l'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant et de créer les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'habitat privé ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine.

Suite à de nombreuses difficultés d'application, la loi Urbanisme et Habitat, dite 'loi UH' du 2 juillet 2003, supprime les ambiguïtés et corrige certaines mesures que les élus locaux ont jugées trop complexes à mettre en œuvre notamment dans le cadre du régime transitoire entre les anciens et les nouveaux documents d'urbanisme. Par ailleurs, cette loi assouplit la règle de la constructibilité limitée dans les secteurs situés à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, réintroduit le minimum parcellaire pour protéger l'urbanisation traditionnelle et prévoit la préservation des éléments caractéristiques de certains paysages remarquables.

Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2 :

Ces lois, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixent les objectifs et, à ce titre, définissent le cadre d'actions, organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elles proposent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau,

en terres agricoles et autres ressources naturelles. Elles ambitionnent de permettre une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

La loi Grenelle I est une loi d'orientation, de programmation, visant à formaliser les principes des engagements du Grenelle de l'environnement. Elle vise à transformer en texte juridique les 268 engagements issus du Grenelle de l'environnement (Trame Verte et Bleue, agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...).

Elle a été complétée en 2010 par la loi dite Grenelle II qui la décline plus concrètement par objectif, chantier, et secteur :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins de mobilité ;
- Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone ;
- Préservation de la biodiversité (trame verte et bleue) ;
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Dans le domaine de l'urbanisme en particulier, la loi cherche à « verdir », simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme en renforçant les liens entre les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Ces deux lois ont conduit à modifier les anciens articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme, qui fixent le rôle des collectivités publiques dans la gestion du territoire et qui sont aujourd'hui repris sous les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Cet article rappelle que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La loi ALUR :

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR est structurée selon trois axes complémentaires, qui marquent la volonté de garantir l'intérêt général : elle est porteuse d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Un besoin de régulation :

- Encadrer durablement les loyers ;
- Simplifier et sécuriser la location ;
- Réduire et rééquilibrer les coûts du logement ;
- Donner des règles claires aux professionnels ;
- Engager la transition écologique des territoires ;
- Moderniser les règles d'urbanisme.

Une logique de protection :

- Vers une garantie universelle des loyers ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Orienter la politique d'hébergement vers le relogement ;
- Prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés.

Une dynamique d'innovation :

- Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives ;
- Introduire plus de transparence dans le logement social.

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain revue et corrigée à maintes reprises. Il est élaboré dans le cadre des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui imposent de gérer le territoire dans un objectif de développement durable, c'est-à-dire en permettant un développement respectueux des richesses naturelles et en assurant les besoins présents et futurs des populations. Face à l'urgence d'agir contre la dégradation de l'état de notre planète, le Grenelle de l'environnement propose des mesures renforcées, notamment pour lutter contre le changement climatique, l'étalement urbain, mieux protéger la biodiversité et les milieux naturels et mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé.

Le PLU prend toute sa légitimité et son rôle dans ce dispositif. Il constitue l'un des outils pour relever ces nouveaux défis, afin de garantir à la commune un fonctionnement durable.

1.1.3 Contenu

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement comprenant les règles écrites et des documents graphiques, et enfin d'annexes (périmètres divers et servitudes d'utilité publique). Toutes ces pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles.

Le rapport de présentation (ancien article R123-2 du Code de l'urbanisme) :

Le rapport de présentation est un document d'information qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques; il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation;
- la justification des dispositions réglementaires retenues ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement, et l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- la précision des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative ; il n'est pas opposable aux tiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (ancien article R123-3 du Code de l'urbanisme) :

Le PADD présente le projet communal et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour la commune.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue la « clé de voûte » du PLU dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD assure aussi la liaison entre l'ensemble des actions que la commune entend mener. Enfin, le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un espace boisé classé doit être touché, par exemple.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et dans le règlement et ses documents graphiques. Il se veut accessible et compréhensible par tous.

Les orientations d'aménagement et de programmation (ancien article R123-3-1 du Code de l'urbanisme) :

Elles constituent une pièce désormais obligatoire depuis la loi Grenelle II.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement :

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'ancien article L. 123-1-13.

En ce qui concerne l'habitat :

Dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'ancien article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements :

Dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement avec lequel les demandes d'autorisation de construire, de lotir, ... doivent être conformes.

Le règlement écrit et graphique :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'ancien article L. 121-1. Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques.

Dans les PLU, une règle a la même portée normative, qu'elle soit exprimée de façon écrite ou graphique. Dans les deux cas, le règlement s'impose aux projets en termes de conformité, c'est à dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

- La règle écrite, ou règlement, définit, en 16 articles pour chaque zone du PLU, les dispositions réglementaires applicables aux terrains. Il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, les règles de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, la densité, l'accompagnement paysager, les performances énergétiques des constructions, ... Toutefois, parmi ces 16 articles, seuls 2 sont obligatoires en zone urbaine : les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les documents graphiques. Dans les secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées des zones agricoles ou naturelles, la hauteur et la densité doivent également être réglementées. Tous les autres articles sont facultatifs.

- Les documents graphiques, permettent de localiser le zonage et font apparaître les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et, enfin, les zones naturelles et forestières (zones N). Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés, ...)

Les annexes :

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

1.1.4 Processus de l'élaboration

La révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de BEUZEVILLE en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme a été prescrite en 2009 et les études conduites jusqu'en décembre 2015 par la commune de BEUZEVILLE représentée par son Maire, Monsieur Joël COLSON.

Après validation par le Préfet, la compétence de l'élaboration des documents d'urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE le 1^{er} janvier 2016. Afin de permettre la poursuite de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal de BEUZEVILLE, par délibération du 30 juin 2016, a autorisé la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE à poursuivre et à achever la procédure engagée. Cette collectivité, représentée par son Président, Monsieur Alain GUESDON, a donc poursuivi les études nécessaires et arrêté le projet de PLU, après avoir tiré le bilan de la concertation, le 27 décembre 2016.

Au 1^{er} janvier 2017, la fusion de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville et de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur a été effective et a donné naissance à la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville. Cette structure intercommunale est depuis cette date compétente en matière de planification et a poursuivi la procédure de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de BEUZEVILLE.

L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du plan local d'urbanisme et précision des modalités de concertation ;
- études pour l'élaboration du dossier ;
- débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
- arrêt du projet de plan local d'urbanisme et transmission aux personnes publiques associées pour avis ;
- recours gracieux auprès du Préfet pour l'ouverture à l'urbanisation de la future zone d'activité : favorable
- mise à enquête publique du projet de plan local d'urbanisme ;
- approbation du PLU après modification du dossier d'arrêt suite aux remarques des PPA et aux observations issues de l'Enquête Publique.

Il convient également de rappeler qu'en vertu de l'ancien article R 121-14 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2012-995 du 23 août 2012, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale [...] les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site NATURA 2000 ou ceux, après un examen au cas par cas défini à l'ancien article R 121-14-1, ne relevant ni du I ni du II de l'ancien article R 121-14, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Toutefois, les dispositions de ce décret sont entrées en vigueur le 1er février 2013 et s'appliquent, au regard du NOTA de l'ancien article R 121-14, « [...] à l'élaboration ou à la révision d'un plan local d'urbanisme, lorsque le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables n'a pas encore eu lieu à la date d'entrée en vigueur du présent décret ».

De fait, la procédure en cours est soumise aux dispositions de l'ancien article R. 121-14 du code de l'urbanisme, le débat sur le PADD ayant eu lieu après la date d'entrée en vigueur du présent décret. Une demande d'examen de cas par cas a donc été effectuée et la mission régionale d'autorité environnementale a conclu à la nécessité de procéder à une évaluation environnementale du projet. Dans ce contexte, une évaluation environnementale effectuée par le bureau d'études GAMA ENVIRONNEMENT a été réalisée préalablement à l'arrêt du projet.

La concertation de la population :

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le président de la Communauté de Communes a présenté le bilan devant le conseil communautaire qui en a délibéré.

Selon la délibération de prescription prise par la commune, la concertation de la population devait être mise en œuvre de la manière suivante :

- la mise à disposition des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement au sein des locaux de la mairie, avec possibilité de consigner sur un registre les observations éventuelles ;
- l'organisation d'une réunion publique sur le PADD.

L'association des personnes publiques :

Conformément aux anciens articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- l'État et ses services,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Général,
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- le représentant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture),
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale,
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture.

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

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure,
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis,
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'ancien article L 123-7 du code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure de révision du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (ancien article L 123-8 du code de l'urbanisme).

La consultation des personnes publiques :

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

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 252-1 du code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU

Les consultations obligatoires particulières :

Avant l'approbation du PLU, il importe de consulter :

- **la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** en vertu de :
 - L'ancien article L.123.1.5 alinéa 6° du code de l'urbanisme : « *A titre exceptionnel, [le règlement peut] délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs [...] après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.* »
 - L'ancien article L.123.1.5 paragraphe II dernier alinéa du code de l'urbanisme : « *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'ancien article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.* »
 - L'ancien article L.123.6 du code de l'urbanisme : « *Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'ancien article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.* »
- **la Chambre d'Agriculture, le Centre Régional de Propriété Forestière et l'Institut National des Appellations d'Origine** en vertu de l'ancien article R.123.17 du code de l'urbanisme : « *Conformément à l'ancien article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.* ».

Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (ancien article R 123-17 du code de l'urbanisme).

De plus, face à la volonté de l'Etat de généraliser les SCoT sur l'ensemble du territoire français, un mécanisme d'incitation a été instauré par la loi SRU, récemment renforcé par les lois GRENELLE et ALUR, et traduit aux articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, qui visent à subordonner, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, la modification et la révision d'un PLU, en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle, agricole ou forestière soit à l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'Etablissement Public compétent en matière de SCoT sous réserve que l'urbanisation projetée :

- ne nuise pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ne conduise pas à une consommation excessive de l'espace ;
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Toutefois, la procédure de révision du POS de BEUZEVILLE ayant été engagée avant la loi ALUR, cette dernière bénéficie des dispositions transitoires accordées par cette dernière. BEUZEVILLE est donc concernée par les dispositions de l'ancien article L.122.2 du code de l'urbanisme en vigueur avant la loi ALUR puisque le « NOTA » de ce nouvel article précisait bien que *« pour l'application de l'article L.122.2, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date »*.

L'article L.122-2 avant la loi ALUR disposait que : *« Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.*

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes [...].

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan [...]. »

Cette procédure concerne ainsi les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population. L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Il s'avère que l'unité urbaine de Pont-Audemer, à laquelle est rattachée BEUZEVILLE, compte au dernier recensement 21 611 habitants. De fait, pour déroger aux règles de constructibilité limitée imposées par l'ancien article L.122.2 du code de l'urbanisme et du fait que cette demande de dérogation soit déposée après le 31 décembre 2016, il a également été nécessaire d'obtenir l'accord du préfet et les avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture sur le projet de PLU arrêté.

1.2 Bilan du Plan d'Occupation des sols et enjeux liés à sa révision

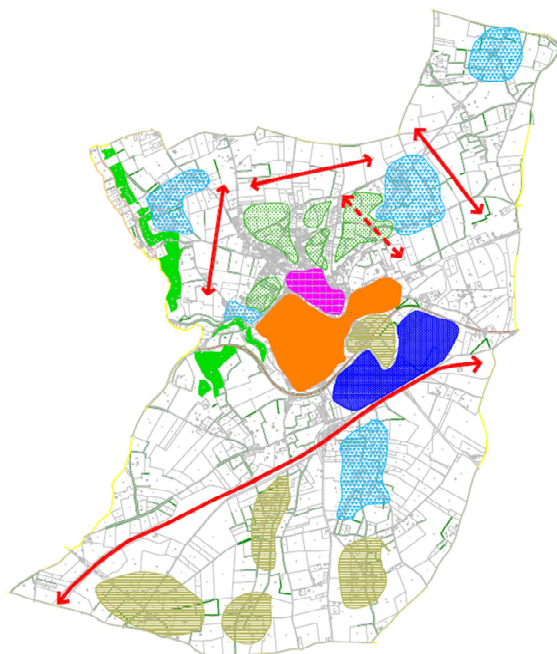
La ville de Beuzeville est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 2001. Il a été modifié à plusieurs reprises (y compris par le biais de révisions simplifiées en 2005 et 2012 pour quelques ajustements réglementaires). Le projet d'origine visait à :

- anticiper l'évolution du bourg et l'accroissement démographique de la commune
- développer une offre foncière diversifiée en réponse aux besoins en logements identifiés
- intégrer les nouvelles dynamiques économiques engendrées par l'avènement de Port 2000 au Havre et l'ouverture du Pont de Normandie
- améliorer la protection de l'environnement et prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires en termes de paysage, d'eau et d'agriculture.

1.2.1 Les objectifs en matière de développement résidentiel et économique du POS en 2001

L'objectif démographique fixé dans le POS de 2001 s'élevait à 800 habitants supplémentaires pour 2010 soit la nécessité de créer 270 nouveaux logements sur le territoire communal. Pour répondre à cet objectif de croissance démographique, la commune a choisi de développer une offre foncière en matière d'habitat en fonction de 3 grands principes d'aménagement :

- développement et densification du Bourg en recherchant une répartition équilibrée de l'habitat et de la population Nord/Sud par un réinvestissement des zones interstitielles au Nord ;
- densification des hameaux constitués et proches du Bourg (Neuilly, Les Faulques, la Hannetot) sous réserve de leurs capacités à supporter une nouvelle offre d'habitat, complémentaire à celle développée sur le Bourg, sans engendrer de surcoût à la collectivité ;
- préservation du cadre bâti et naturel, source d'attractivité et de qualité paysagère et environnementale.



Parti d'urbanisation retenu dans le POS de 2001

Afin de renforcer les différentes fonctions du territoire, le POS de 2001 s'attachait également à :

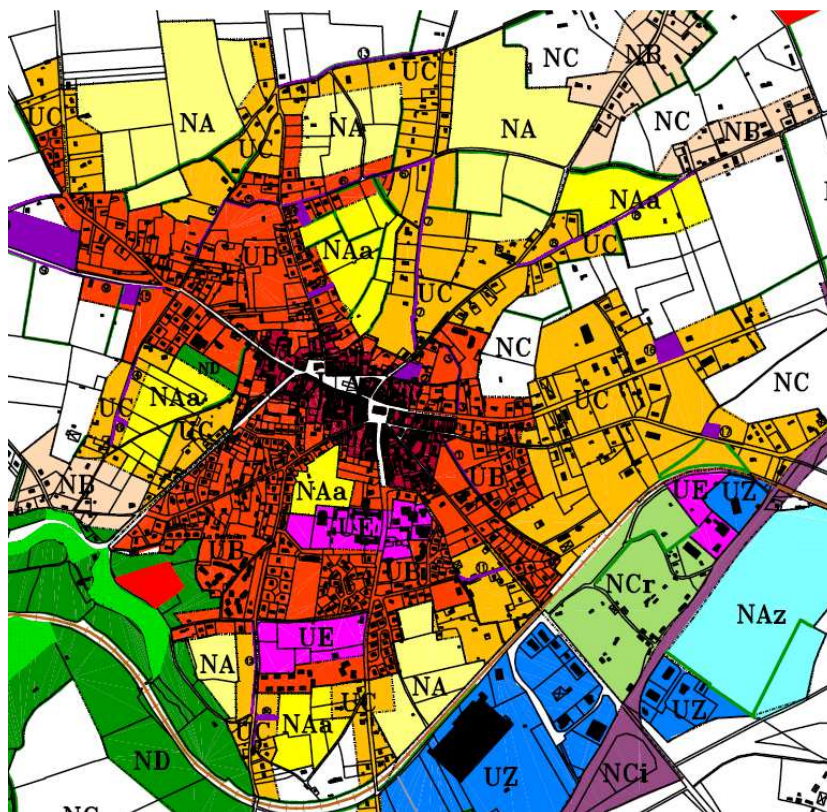
- favoriser le développement des activités économiques entre la déviation et l'A13 ;
- maintenir et développer les équipements en place – anticiper la croissance de la population et ses besoins favoriser la protection des espaces naturels ;

1.2.2 La spatialisation de l'offre foncière pour l'accueil, des activités économiques et des équipements de l'habitat dans le POS

Le POS de 2001 prévoyait une concentration de l'offre foncière pour l'habitat :

- **à 80% sur le Bourg :**
 - o Zone UA sur le centre bourg pour préserver sa morphologie particulière ;
 - o Zone UB (première couronne) et zone UC (deuxième couronne) en périphérie du bourg pour accompagner sa mutation ;

- Zone NAa dans les espaces interstitiels à combler de manière à développer de nouvelles liaisons nécessaires à la création d'un nouveau tissu urbain ;
- Zone NA dans les espaces éloignés du bourg afin d'anticiper sa croissance sur le long terme.

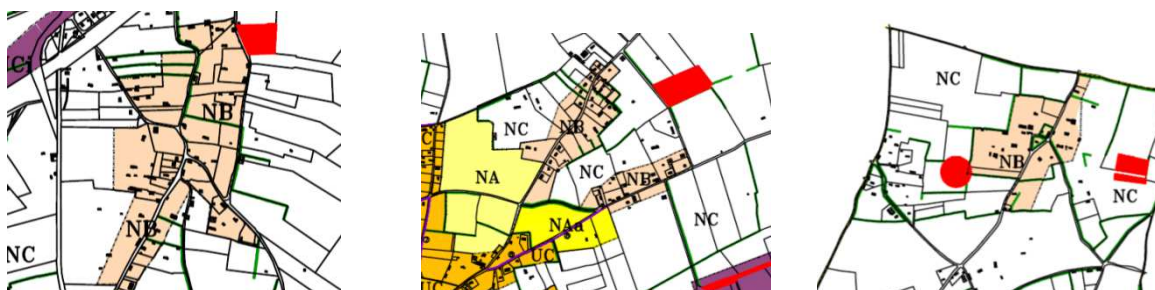


Extrait du règlement graphique du POS de Beuzeville en 2001 (le Bourg et ses quartiers périphériques)

L'offre foncière concentrée sur le bourg permettait de mobiliser 276 hectares pour une superficie urbanisable de 142 hectares permettant la création de 900 logements supplémentaires.

– **à 20% sur les zones d'habitat diffus du Bourg et les hameaux (zone NB) :**

L'offre foncière présente sur les zones d'habitat diffus du bourg et les hameaux mobilisait 96 hectares pour une superficie urbanisable de 35 hectares permettant la création de 110 logements.



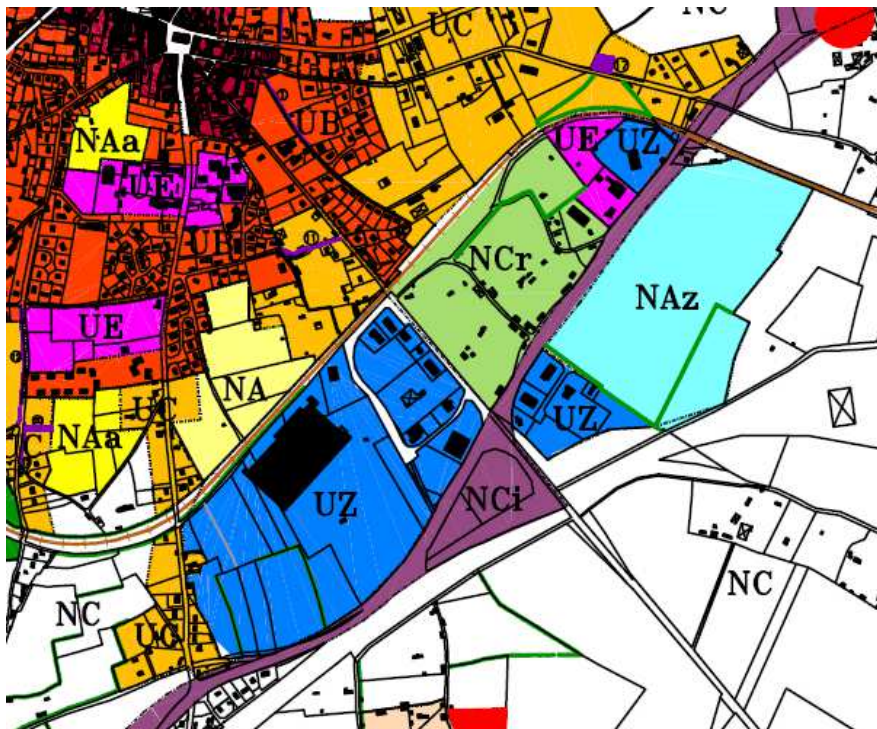
Extraits du règlement graphique du POS de Beuzeville en 2001 : quelques hameaux classés en zone NB

Au total, 372 hectares de zones constructibles pour l'habitat, dont 177 hectares urbanisables pouvant permettre sur le long terme la création de 1000 logements. En prenant en compte le taux de rétention foncière qui s'élève à 60%, 400 logements supplémentaires pouvaient être créés.

Le POS de 2001 prévoyait une concentration de l'offre foncière pour les activités économiques au sud du bourg entre la déviation et l'A13 :

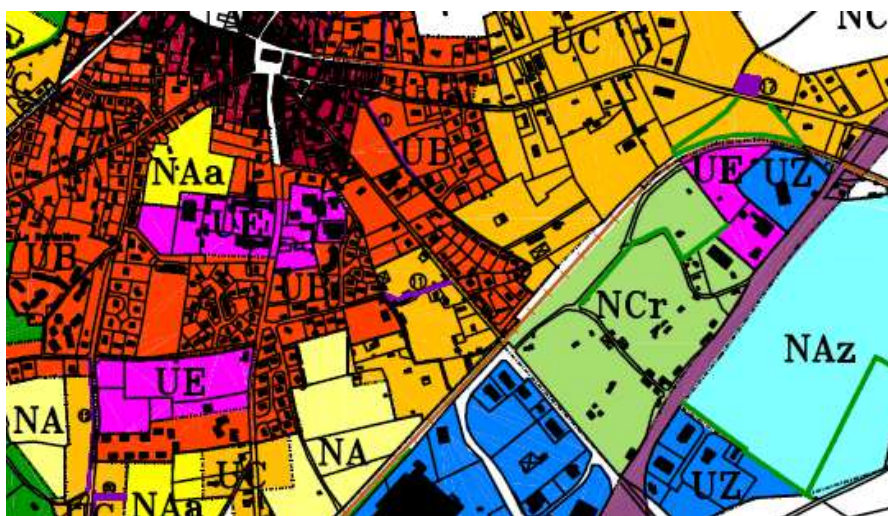
- zone UZ pour les zones artisanales existantes de manière à permettre l'évolution des activités déjà implantées
- zone NAz pour l'extension de la zone artisanale

Au total, près de 60 hectares étaient réservés pour le développement des activités économiques au sein du POS de 2001.



Extrait du règlement graphique du POS de Beuzeville (offre foncière réservée aux activités économiques : zones UZ et NAz)

Le POS de 2001 prévoyait une concentration de l'offre foncière pour les **équipements** autour des équipements existants (école, collège, terrain de sports), classée en zone UE soit **au total plus de 11 hectares d'offre foncière réservée pour les équipements.**



Extrait du règlement graphique du POS de Beuzeville (offre foncière réservée aux équipements : zones UE en rose)

Le reste du territoire était classé en zone NC (zone réservée à l'activité agricole) et en zone ND (zone réservée aux espaces naturels à protéger).

Dans les faits, il s'avère que :

- la commune a connu une explosion démographique entre 1999 et 2009 sous la pression de l'estuaire de la Seine, de la Côte Fleurie et de l'agglomération havraise, consécutivement à l'ouverture du Pont de Normandie (+30% en dix ans). A titre de comparaison, la croissance démographique décennale du département de l'Eure est de +7% alors que celle du canton de Beuzeville est de +20% !
- 610 logements nouveaux environ ont été créés en 10 ans.

Les objectifs quantitatifs en termes d'habitat ont largement été atteints liés en partie à une offre foncière importante et le développement de nouvelles formes urbaines (habitat collectif et individuel groupé). En matière de développement économique, le bilan économique du POS en 2012 est satisfaisant. D'un point de vue spatial, les zones UZ ont été densifiées et la zone NAz a été aménagée et ouverte à l'urbanisation. Aujourd'hui, les espaces à vocation économique arrivent à saturation. D'un point de vue quantitatif, 559 emplois ont été créés depuis 10 ans et 340 établissements actifs étaient recensés en 2011.

1.2.3 Les capacités d'accueil résiduelles des zones constructible du POS

Réaliser une comparaison entre les capacités d'accueil délivrées par le POS de 2001 et celles encore existantes aujourd'hui s'avère fastidieux car les méthodes et les moyens de dénombrement de 2001 n'étaient pas aussi efficaces et précis que ceux d'aujourd'hui.

Type de zones	Superficie urbanisable POS 2001	Superficie urbanisable résiduelle en 2012	Ecart : consommation foncière	
			En hectare	En %
UB	23.5 ha	4.0 ha	19.5 ha	83 %
UC	42.7 ha	24.4 ha	18.3 ha	43 %
NAa	25.2 ha	19.8 ha	5.4 ha	21 %
NA	49.1 ha	47.4 ha	1.7 ha	3 %
NB	34.7 ha	29.0 ha	5.7 ha	16 %
TOTAL :	175.2 ha	124.6 ha	50.6 ha	—

Néanmoins, le rapport de présentation du POS de 2001 annonçait presque **180 hectares disponibles pour l'accueil de l'habitat**, soit pas moins de 7% de la superficie totale de la commune. Un dénombrement rapide par comparaison cadastrale permet d'estimer **qu'en 11 ans, environ 51 hectares de superficies urbanisables ont été utilisés** (soit à peine 30% des superficies disponibles en 2001).

Par ailleurs, les superficies urbanisables sont encore très importantes en 2012 avec environ 20 hectares de zones à urbaniser (NAa) encore vierges de constructions et environ 76 hectares de zones pouvant théoriquement être densifiées (zones UB, UC et zones NA).

1.3 Motivations de la municipalité

Beuzeville possède un Plan d'Occupation des Sols qui, certes, lui permet de répondre à la croissance démographique du territoire, compte tenu des capacités d'accueil résiduelles, mais certaines de ces dispositions restent inadaptées aux objectifs poursuivis par le Grenelle de l'Environnement. Il est donc nécessaire de réfléchir, dès à présent, à une nouvelle organisation spatiale, à de nouvelles formes urbaines, à des nouveaux modes de déplacements... plus convenus avec des pratiques de mobilité, d'habitat ou de consommation « durables ».

De plus, ce document ne peut lui permettre de poursuivre son développement économique sur le long terme, les zones destinées à cet effet arrivant à saturation.

Ainsi, la municipalité envisage de réviser son Plan d'Occupation des Sols afin notamment de :

- remanier les zones de réserves foncières constituées autour du Bourg de manière à mieux répondre aux besoins identifiés dans ce secteur ;
- intégrer les mutations du territoire qui sont intervenues au cours de la dernière décennie ;
- poursuivre les efforts de valorisation du cadre de vie des Beuzevillais et de préservation de l'environnement.

Pour mener à bien l'ensemble de ces objectifs, la première volonté communale est d'adapter le POS aux nouvelles lois en vigueur.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'étude du cadre bâti et naturel, de la population, du parc de logements, des emplois, des activités, des équipements va permettre de préciser les enjeux liés au développement de la commune en fonction de données concrètes :

- Combien de constructions pour demain ?
- La commune est-elle suffisamment attractive ?
- Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?
- Quels besoins en termes d'activités ?

2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi

Quels sont les facteurs externes d'influence sur le territoire communal ?
Quelle est la place et le rôle joué par la commune au sein de l'armature urbaine régionale ?
Quels sont les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme supra communaux avec lesquelles le PLU doit être compatible ?

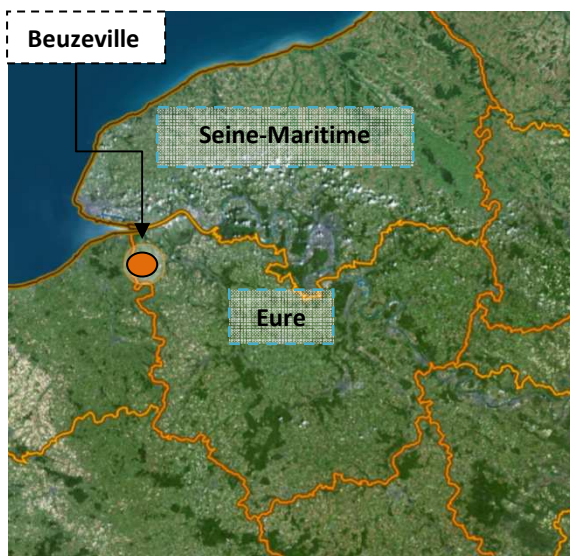
2.1.1 Situation géographique et administrative

Beuzeville est située à l'ouest de l'Île de France, en Haute Normandie, dans le nord-ouest du département de l'Eure, qui s'étend au sud de l'estuaire de la Seine jusqu'à la périphérie de l'agglomération rouennaise. Implantée sur l'axe de la vallée de la Seine, elle se situe à 2 heures de la capitale, 1 heure de Rouen et à environ 45 minutes du Havre et de Caen, les trois métropoles régionales.

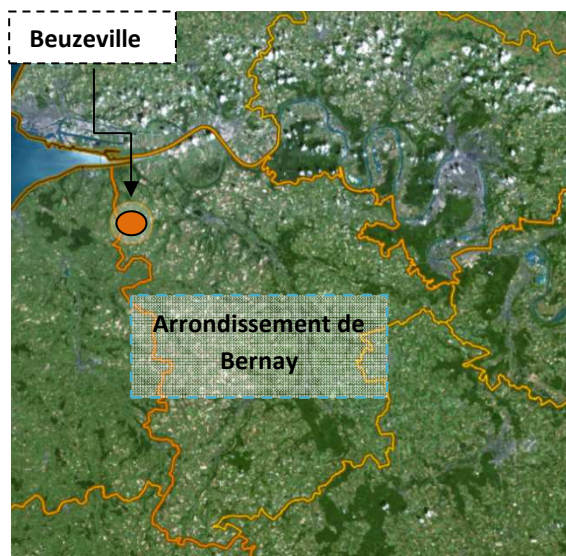


2.1.1.1 Situation administrative

Beuzeville appartient à l'arrondissement de Bernay, qui couvre tout le quart nord-ouest du département de l'Eure, limitrophe au nord de la Seine Maritime, à l'Ouest avec le Calvados et au Sud avec l'Orne.



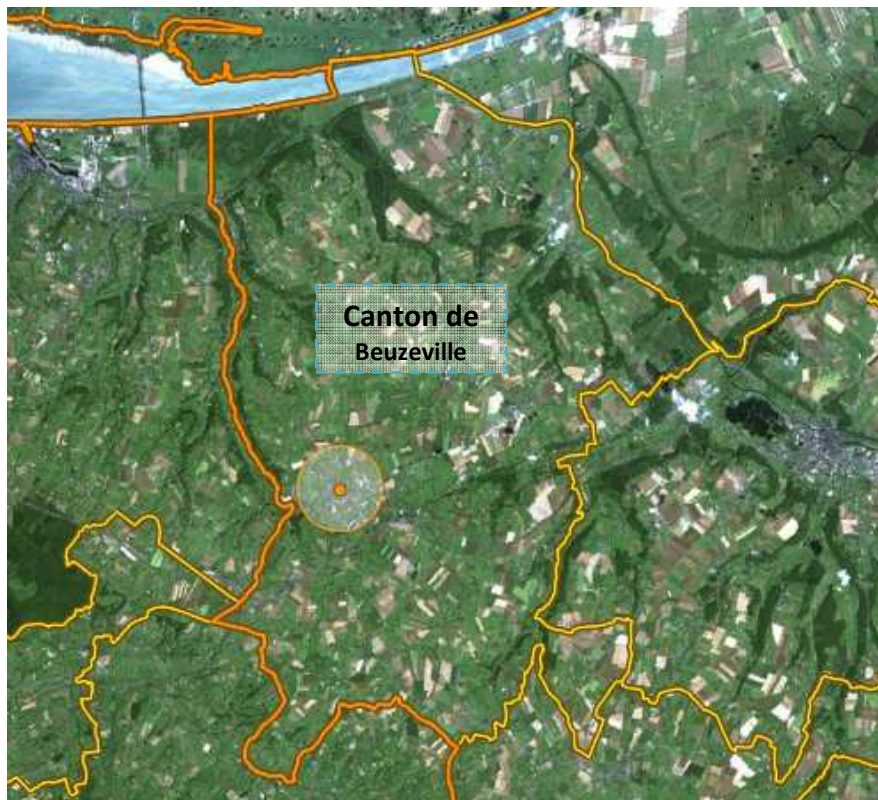
Beuzeville dans l'Arrondissement de Bernay (Source IGN – Géoportail)



Beuzeville dans l'Arrondissement de Bernay (Source IGN – Géoportail)

Cet arrondissement se compose de plusieurs cantons dont celui de Beuzeville, la Ville étant son chef-lieu. Elle joue à ce titre un rôle administratif significatif pour les petites communes qui l'environnent au regard des équipements et services qu'elle propose (gendarmerie, centre de secours, perception, bureau de poste...).

Le canton de Beuzeville regroupe 16 communes et comptait 12 272 habitants en 2011 dont 35% sur la seule Ville de Beuzeville. Son territoire s'étend sur 14 500 hectares environ et compte une densité moyenne de l'ordre de 84,4 habitants par km² alors que celle de la ville de Beuzeville est de 184,6 habitants par km² en 2011.



Le canton de Beuzeville : un territoire foncièrement rural (source IGN – Géoportail)

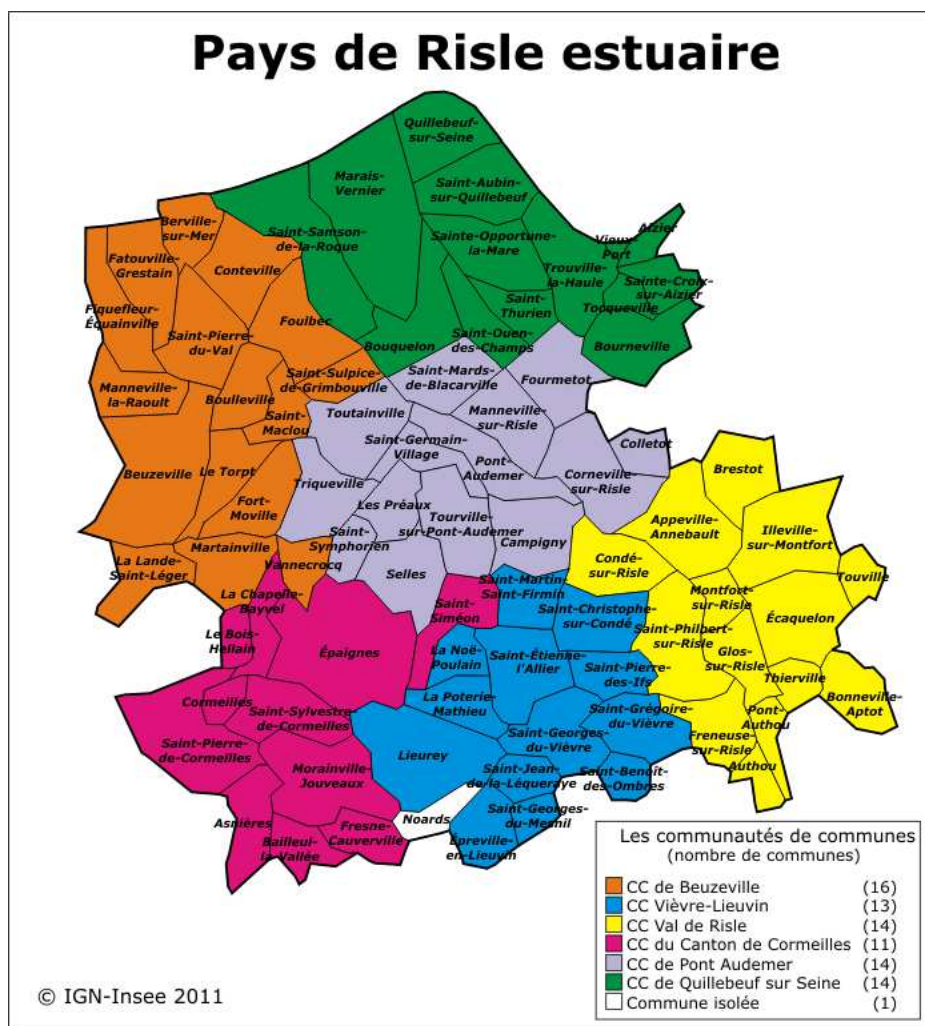
Ainsi, à l'exception de Beuzeville qui représente un certain poids démographique et urbanistique en regroupant plus de 35% de la population et 35,7% des logements, ce canton reste foncièrement rural. Pour autant, sur les 1099 logements produits entre 1999 et 2011, 44% ont été réalisés sur la seule ville de Beuzeville qui s'avère nettement plus attractive que les petites communes rurales !

Jusqu'au 31 décembre 2016, ce premier socle administratif était complété par deux autres structures intercommunales, en charge notamment de l'aménagement de l'espace et de la gestion du territoire qu'ils couvrent : Le Pays Risle Estuaire et la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville :

LE PAYS RISLE ESTUAIRE

Le Pays Risle Estuaire était une association (Loi 1901) de développement local qui regroupait 6 communautés de communes et composait le bassin de vie de Pont-Audemer. Il couvrait 83 communes sur 722 km² dont Beuzeville qui faisait partie de la communauté de communes du canton de Beuzeville. C'était pour faire face ensemble aux fortes pressions liées à la position particulière du bassin de vie de Pont-Audemer situé au carrefour des ponts de Tancarville et de Normandie, que les acteurs du territoire s'étaient décidés à se regrouper au sein du Pays Risle Estuaire.

Cette structure se composait ainsi des représentants de chaque Communauté de Communes du Pays :



Le Pays avait signé un Contrat de Pays avec l'Etat, la Région (contrat de plan Etat-Région) et le Département afin de bénéficier d'un soutien financier pour la mise en œuvre de son projet de développement. En articulant les contributions publiques avec un projet global de territoire, le Pays devait permettre d'optimiser des actions qui n'auraient pu se concrétiser individuellement.

Face à la croissance résidentielle et au développement économique du territoire, de nouvelles stratégies d'aménagement ont émergé à l'échelle du Pays Risle Estuaire, comme en témoignent les actions engagées dans le dernier contrat de Pays qui devaient notamment contribuer à l'équilibre du territoire, la compétitivité économique ou l'accueil des populations. Même si elles n'ont pas été traduites dans un Schéma de Cohérence Territoriale, il était possible d'avancer qu'elles tendaient à :

- **structurer le territoire** autour du pôle urbain de Pont-Audemer et des bourgs comme Cormeilles, Beuzeville, Montfort-sur-Risle ou Quillebeuf sur Seine, dans lesquels de nouveaux équipements de santé, de culture ou de sports étaient projetés en réponse aux besoins de la population ;
- **orienter le développement économique du territoire** en soutenant la résorption des friches industrielles de Pont-Audemer et la création de zones d'activités sur Bourneville, Beuzeville et Epaignes ;
- **maintenir l'attractivité touristique du territoire** (aménagement du port de Berville sur Mer, des étangs de Pont-Audemer...) et préserver ses qualités paysagères, patrimoniales et écologiques qui font la richesse de son cadre de vie ;

- **sensibiliser les élus sur les enjeux liés à l'habitat et aux déplacements** et les guider dans les choix qu'ils étaient amenés à faire en s'appuyant sur deux études majeures réalisées à l'échelle du Pays : le schéma local des déplacements (2010) et le diagnostic habitat (2010) qui avait révélé les grands enjeux suivants :
 - maîtriser le développement résidentiel ;
 - mieux penser l'organisation territoriale et la hiérarchisation des niveaux de centralité entre bourgs centres/ bourgs secondaires pour l'accueil des équipements structurants et de proximité afin notamment de rationaliser le coût du développement résidentiel pour les petites communes ;
 - diversifier l'offre d'habitat pour inscrire et pérenniser le renouvellement démographique en cours et l'adapter au profil socio-économique des ménages ;
 - maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles et naturels, peut-être en combinant la recherche d'une densité souhaitable et acceptable dans un environnement rural et la densification des centre-bourgs.

Dans le cadre de la **compétitivité économique**, le Pays Risle Estuaire souhaitait développer une zone d'activité économique communautaire pour accueillir les activités de construction, services aux entreprises et aux particuliers, petite messagerie, activités connexes au transport à la sortie de la bretelle de l'échangeur. L'objectif au regard des enjeux du Pays visait à proposer des espaces d'accueil adaptés aux besoins des entreprises et à créer des emplois.

Ainsi, au regard de l'excellente position géographique de l'échangeur de l'A13 sur BEUZEVILLE, le Pays Risle Estuaire avait pour objectif la création d'un nouveau parc d'activités de 20 à 25 hectares dont la qualité des aménagements et des services proposées est essentielle.

Aussi, le Pays appuyait le **développement sportif** du canton de Beuzeville (Contrat de Pays 2011-2013) par le renforcement des équipements sportifs. L'objectif affiché était de renforcer l'attractivité du territoire en développant l'offre des services et en confortant le maillage de services dans les bourgs intermédiaires afin d'améliorer les conditions d'exercice des pratiques sportives et le développement de nouvelles pratiques. Pour Beuzeville, le projet visait à créer une halle de sport dont l'emplacement se situerait sur un terrain appartenant à la commune de Beuzeville à moins de 500 mètres du collège. Ce projet résultait de la très forte évolution démographique (+20% entre 1999 et 2008), portée en particulier par de jeunes actifs et occasionnant une forte augmentation des effectifs scolaires. La création d'une halle de sport devait permettre de mieux répondre aux demandes et de développer les pratiques des clubs sportifs.

Dans le cadre du **développement des services de proximité**, le contrat de Pays prévoyait la réhabilitation et l'aménagement d'un pôle regroupant l'ensemble des services destinés à l'accueil enfance et jeunesse dans le centre bourg de Beuzeville. Ne disposant pas de locaux spécifiques, les différentes activités étaient réparties sur plusieurs sites, loués ou mis à disposition par les communes. Le regroupement des différents services sur un même site a permis d'optimiser leur fonctionnement et la qualité de leur action envers le public. Cette action s'est traduite par la réhabilitation du bâtiment principal (ancienne gendarmerie) et du bâtiment annexe (écuries), afin de recevoir le Relais parents assistantes maternelles, un accueil jeunes, deux salles d'activités, des bureaux administratifs pour le pôle enfance jeunesse. Les extérieurs ont fait l'objet d'un aménagement paysagé à vocation ludique permettant de créer un environnement favorable pour les enfants et les jeunes en milieu rural.

Dans le cadre du **développement des services de santé**, le Pays prévoyait la création d'une maison de santé pluridisciplinaire qui respecterait les normes environnementales à proximité immédiate du centre-ville avec des possibilités de stationnement regroupant les professionnels de santé locaux, et qui rayonnerait sur l'ensemble du canton et au-delà afin de combattre la désertification médicale en milieu rural. Le regroupement des professionnels permettrait de faciliter l'accès aux soins et d'améliorer la prise en charge des patients dans un secteur identifié comme zone déficitaire de type 2 par l'Agence Régionale de Santé.

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CANTON DE BEUZEVILLE :

La communauté de communes du canton de Beuzeville a été créée par l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2000. Elle comprenait dans son périmètre de 145.5 km², 16 communes dont Beuzeville. Sa population était estimée à 12 272 habitants en 2011. Le territoire était organisé autour des communes de Beuzeville, Boulleville, Le Torpt, et Saint-Maclou qui participaient au pôle urbain de Pont-Audemer. Le territoire était également structuré autour du pôle d'Honfleur avec les communes de Fatouville-Grestain, Fiquefleur-Equainville, Maneville-la-Raoul et Saint-Pierre-du-Val. Les autres communes étaient pour la plupart multipolarisées.

Cette structure intercommunale a permis d'associer ces communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. A ce titre, la communauté de commune du canton de Beuzeville disposait de compétences dans les domaines suivants :



Les communes membres de la Communauté de Communes du canton de Beuzeville

Compétences obligatoires : Le développement économique

Dans le cadre de cette compétence obligatoire, la communauté de communes de Beuzeville a développé des actions en vue de promouvoir et favoriser le développement des activités économiques du territoire (agriculture, commerce, artisanat, industrie, services, tourisme, etc...). Il s'agissait notamment de créer des zones d'activités économiques, d'assurer la promotion des activités économiques, de développer le tourisme, etc.

Compétences optionnelles :

Les compétences optionnelles assurées par la communauté de communes de Beuzeville s'orientaient vers :

- l'Enfance et la Jeunesse avec la mise en place d'accueils périscolaires, de garderies (Conteville, Beuzeville, etc...) et du relais parents assistants maternelles qui assure une grande diversité de services ;
- la voirie avec la gestion des voies communales et des chemins ruraux ;
- les transports scolaires permettant d'accéder au collège Jacques Brel de Beuzeville ainsi qu'aux collèges et lycées de Pont-Audemer, Manneville-sur-Risle et Tourville-sur-Pont-Audemer ;
- la gestion des déchets avec la collecte sélective et la gestion de la déchetterie ;
- l'assainissement avec la création du SPANC pour assurer les contrôles administratifs et techniques en matière d'assainissement privés ;
- la lutte contre les ruissellements et les inondations.

Depuis le 1er janvier 2017, le Pays Risle Estuaire est remis en cause du fait des remaniements territoriaux et la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville a fusionné avec celle du Pays de Honfleur pour devenir la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville. Ces changements administratifs et territoriaux ont été appréhendés dès les études préalables.

En effet, si la révision du POS a été prescrite en 2009, les études préalables ont réellement été engagées à partir de 2012, date à laquelle se dessinaient déjà des évolutions législatives et territoriales. La collectivité s'est ainsi attachée, consciente de l'intérêt d'élaborer un projet qui s'inscrit à une échelle élargie, à travailler en étroite partenariat avec les instances intercommunales en place tout au long de la procédure. De fait, la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville, le PETR du Pays Risle Estuaire ainsi que le SCOT Nord Pays d'Auge et les communes voisines du Pays de Honfleur ont toujours été conviés aux réunions de travail relatives au PLU et ont été destinataires des documents du dossier au fur et à mesure de son état d'avancement.

Les représentants de ces instances intercommunales ont suivi toute la procédure et ont pu exprimer, à chaque fois que cela leur semblait nécessaire, leurs avis et observations sur le projet. De même et de manière réciproque, le Maire de la commune de Beuzeville et le Président de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville ont participé aux réunions relatives à l'élaboration du SCoT Pays Risle Estuaire et à celles relatives à l'élaboration du SCoT Nord Pays d'Auge. Au regard des premiers éléments de diagnostic, ils ont ainsi pu échanger sur la manière dont le projet de PLU pouvait s'articuler à l'échelle intercommunale.

⇒ **Ce processus de concertation, instauré dès la prescription du PLU par la commune, a permis de garantir tout au long de la procédure la cohérence du projet à une échelle élargie.**

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE :

La Communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, née le 1er janvier 2017, est le fruit de la fusion des Communautés de communes du Pays de Honfleur et de Beuzeville. Par ce rapprochement volontariste, les élus ont fait le choix d'outrepasser les frontières départementales de l'Eure et du Calvados, afin que l'Intercommunalité épouse au plus près le quotidien du bassin de vie. Cette dimension interdépartementale, exceptionnelle en Normandie, illustre la volonté des élus de servir au mieux leur territoire par des réponses de proximité, adaptées à la réalité rurale plus qu'aux découpages administratifs.

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville comprend 51 élus au total parmi lesquels a été élu un président et 9 vice-présidents en charge de différentes thématiques (environnement, voirie, finances, aménagement du territoire...).

Les compétences de cette nouvelle instance sont notamment :

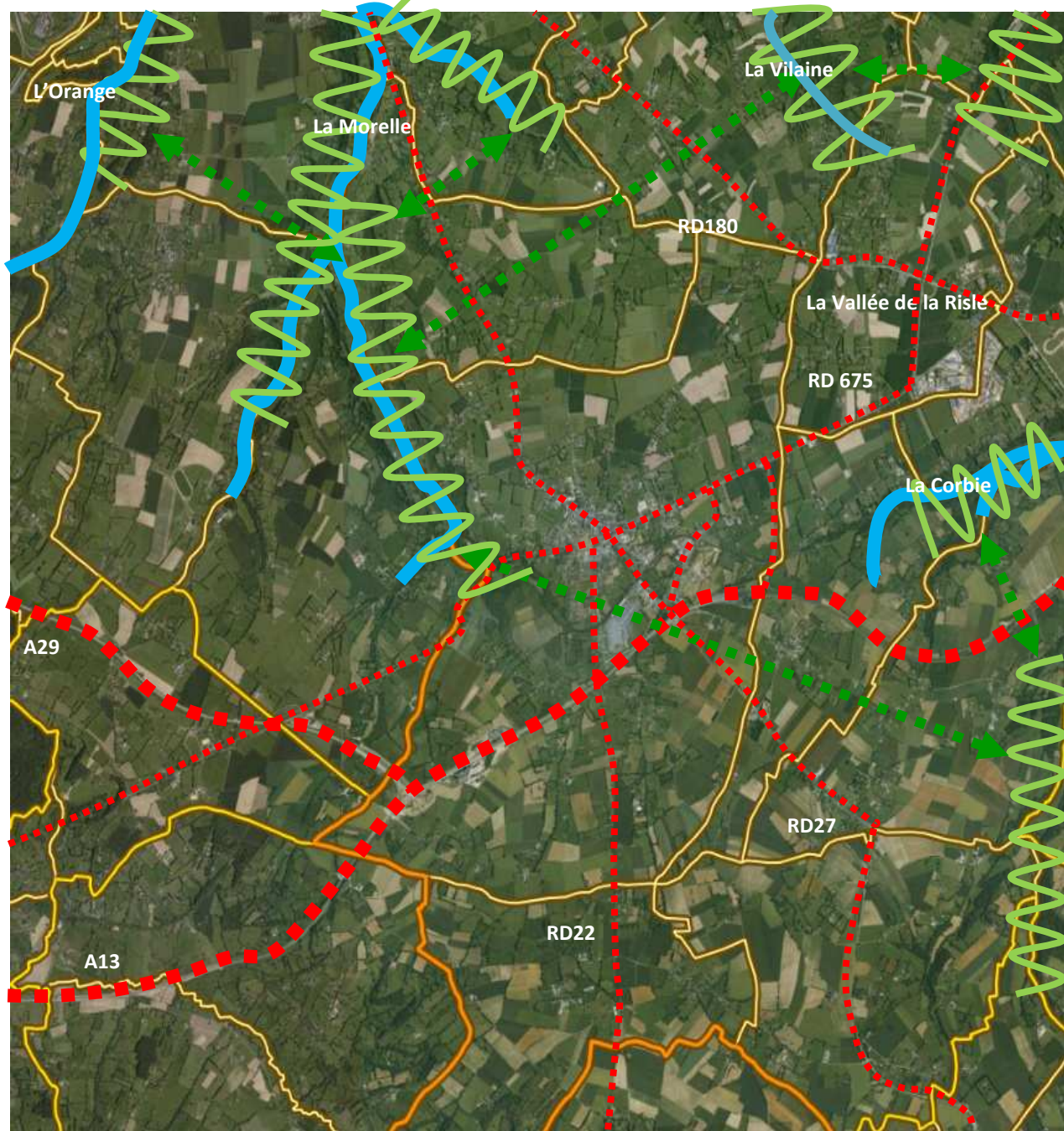
- l'aménagement du territoire avec le volet urbanisme et le volet développement économique ;
- l'environnement avec les thématiques relatives à la gestion des déchets, à la lutte contre les inondations et à l'assainissement ;
- l'enfance et la jeunesse depuis le 1^{er} janvier 2018.

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville est ainsi compétente pour conduire la fin de la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU.

BEUZEVILLE ET SES TERRITOIRES LIMITROPHES : UN LIEU DE CONTINUITÉ

La ville de Beuzeville couvre un territoire de 2325 hectares qui s'étend sur près de 7,5 kilomètres du Nord au Sud et sur plus de 4,7 kilomètres d'Ouest en Est. Elle est ainsi limitrophe à 8 communes dont 5 appartiennent à la Communauté de Communes du canton de Beuzeville. (La Lande Saint Léger au sud, Le Torpt et Boulleville à l'Est, Saint Pierre du Val et Manneville la Raoult au nord). A l'Ouest, elle est bordée par le territoire de Quetteville qui appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Honfleur et au canton de Honfleur, Saint Benoit d'Hébertot et Saint André d'Hébertot qui appartiennent à la Communauté de Communes Blangy Pont l'Evêque intercom ainsi que respectivement aux cantons de Pont l'Evêque et Blangy le Château. L'ensemble de ces communes fait partie du département du Calvados.

Pour autant, la ville de Beuzeville et les communes qui lui sont limitrophes sont imbriquées au sein d'un territoire sur lequel, indépendamment des limites administratives existantes, il est nécessaire de coordonner les principes d'aménagement retenus par chaque collectivité afin d'aboutir à un développement cohérent et respectueux des continuités qui se dessinent localement que celles-ci soient bâties, paysagères ou environnementales.



Continuités « hydrauliques » : La Vallée de la Morelle, de l'Orange, de la Corbie et de la Vilaine

Des liens biologiques et fonctionnels



Continuités paysagères des vallées

Elément d'altération des continuités paysagères et écologiques

Il existe seulement de faibles continuités bâties avec les communes limitrophes, les franges du territoire étant essentiellement composées d'espaces naturels qui appartiennent à des entités paysagères plus globales comme la Vallée de la Morelle ou le plateau agricole.

Autour de la Ville, toutes les communes de l'Eure à l'exception du Torpt dispose d'un document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols (POS) et Carte Communale (CC), au sein desquels les franges du territoire font souvent l'objet de mesures de protection compte-tenu de leur caractère naturel, à l'exception des hameaux du Lieu Guérard, de Grasville et de La Roche, au Nord du territoire, dont l'urbanisation se trouve partagée avec la commune de Manneville la Raoult.

Le territoire de Beuzeville fait ainsi le lien entre les communes de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Beuzeville et de celles des anciennes Communautés de Communes du Pays de Honfleur et de Blangy Pont l'Evêque intercom. De fait, si elle faisait figure autrefois de « porte d'entrée » du Pays Risle Estuaire, elle est désormais la porte d'entrée du Nord Pays d'Auge...

En présence de faibles continuités bâties affirmées avec les territoires limitrophes, deux enjeux majeurs nécessitent la coordination des documents d'urbanisme à l'échelle locale : la préservation des espaces naturels et agricoles dont la Vallée de la Morelle ainsi que la limitation de l'urbanisation linéaire le long des voies.

Conclusions sur la situation administrative de la commune :

La ville de Beuzeville se situe en Haute-Normandie, dans le Département de l'Eure, l'Arrondissement de Bernay et le Canton de Beuzeville dont elle est le chef-lieu, ce qui lui permet de jouir d'une forte attractivité au regard des équipements dont elle est dotée.

Implantée sur le plateau, elle se positionne comme :

- « un territoire relais » de part son niveau d'équipement et sa position stratégique qui permet d'attirer la majorité des nouveaux résidents au détriment des autres communes de son canton qui, foncièrement rurales, répondent à d'autres problématiques que les siennes ;
- « un territoire de liaisons et de continuités » entre les communes du plateau dont les enjeux, souvent partagés, se retrouvent portés par différentes structures administratives et supra-communales dont les compétences en terme d'aménagement de l'espace en font des partenaires privilégiés dans l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme.

Beuzeville, pôle urbain du plateau et porte d'entrée à présent du Nord Pays d'Auge, après avoir été très longtemps celle du Pays Risle Estuaire semble ainsi disposer d'un statut particulier. Mais quelle est sa véritable influence sur les territoires limitrophes et quel rôle joue cette ville au sein de l'armature urbaine régionale ?

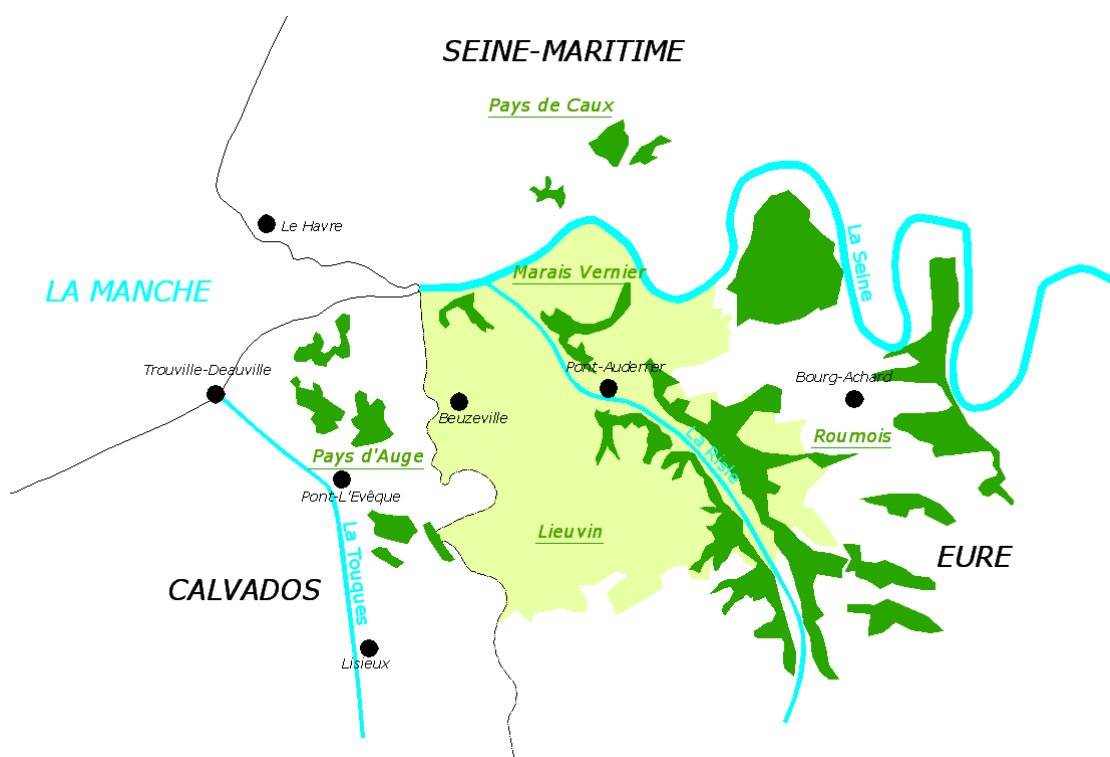
2.1.1.2 Situation géographique

La situation géographique de la commune est déterminante sur les aires d'influence de son territoire en permettant notamment de caractériser son état d'accessibilité par rapport aux autres pôles structurants du territoire.

BEUZEVILLE AU SEIN DES UNITÉS GÉOGRAPHIQUES RÉGIONALES :

La commune de Beuzeville appartient à l'entité géographique du Lieuvin et se situe aux portes d'entrée du nord Pays d'Auge délimité par la vallée de la Morelle, l'Arrière Pays Honfleurais et le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine.

Beuzeville est implantée le long de la vallée de la Morelle, rivière longue de 17,7 kilomètres prenant sa source sur la commune en contrebas du Mont Saint Héliér. Prenant une direction nord/sud, la rivière a creusé une étroite vallée où elle forme la limite entre le Lieuvin et le Pays d'Auge ainsi que le Calvados. Elle est occupée majoritairement par des prairies et des bois.



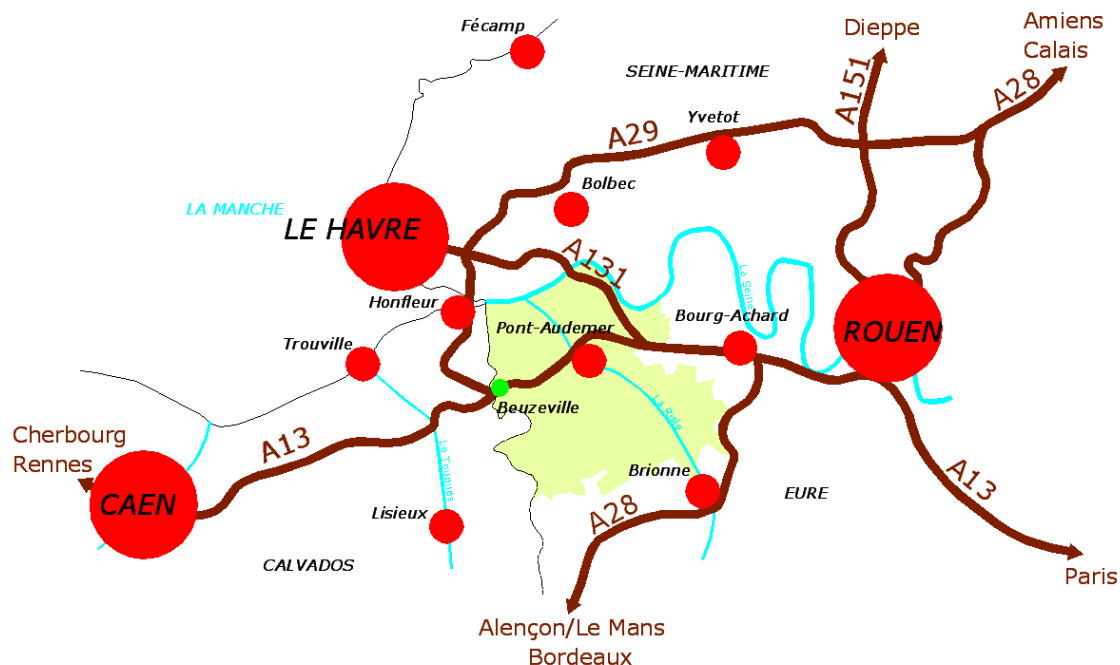
La commune est ainsi circonscrite par un ensemble de « Pays », auquel elle peut s'apparenter sans toutefois leur appartenir véritablement, du fait d'un paysage encore harmonieux et pittoresque notamment dans les parties où la grande culture génératrice d'openfield ne l'a pas trop pénétré : le Lieuvin sert de transition douce entre la Haute Normandie, largement typé par le Pays de Caux et la Basse Normandie qui s'exprime fortement dans le Pays d'Auge.

Il reste un paysage de bocage, au maillage plus large et déjà fortement entamé par la grande culture. Ce bocage n'a jamais eu la structure fortement affirmée du Clos Masure Cachois, ni la trame du bocage Bas-Normand.

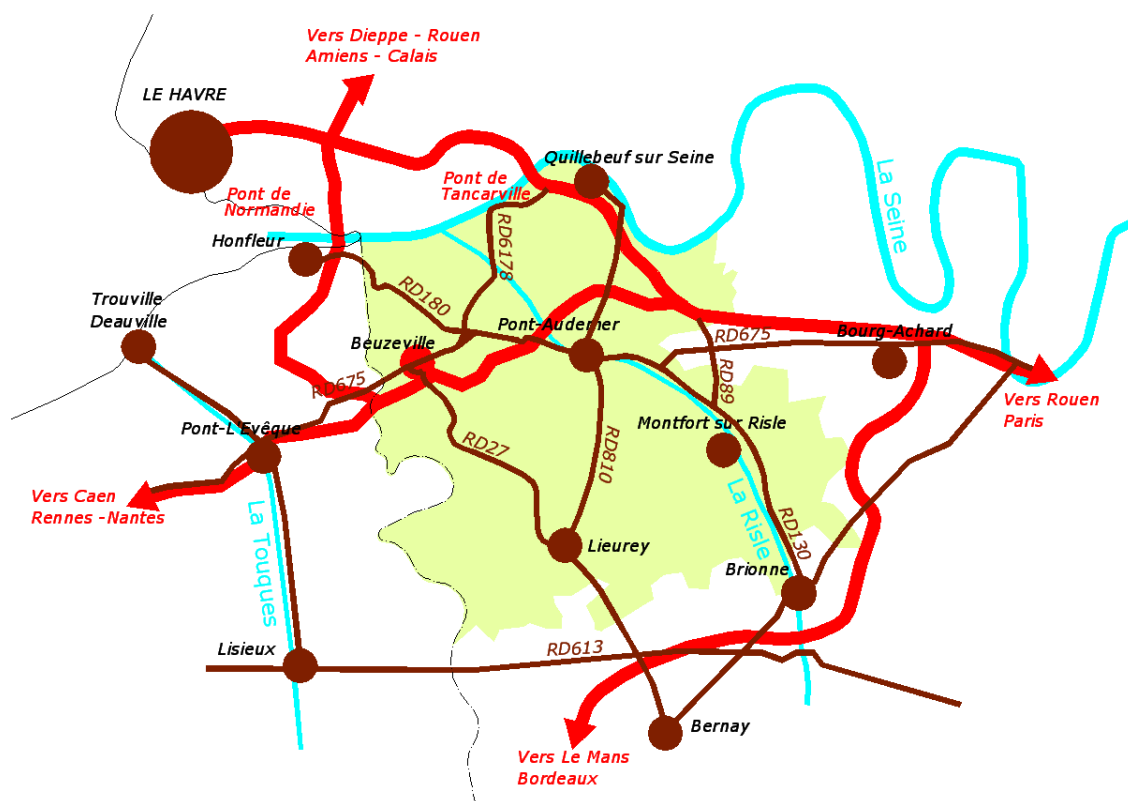
La vallée de la Morelle est un site particulièrement riche en raison de son classement en ZNIEFF de type I de seconde génération ainsi qu'en site inscrit. Son territoire assure le lien entre deux entités géographiques différentes, le Lieuvin et le Pays d'Auge.

BEUZEVILLE AU SEIN DE L'ARMATURE URBAINE RÉGIONALE :

Localisée dans le quart Nord-Ouest de l'Eure, en Haute-Normandie, Beuzeville s'inscrit dans un large territoire sous l'aire d'influence des trois grandes agglomérations du territoire : Rouen, Le Havre et Caen. En effet, cette dernière se situe au croisement de deux axes de communication majeurs (A13 et A29). Beuzeville se localise à 40 min du Havre, 45 min de Caen et 1h de Rouen



Beuzeville est traversée par l'A13 au sud du bourg et dispose d'un accès direct à cette dernière ce qui lui permet de jouir d'une excellente desserte.



En plus d'être située au cœur d'un nœud autoroutier Haut Normand (A13/A29), la commune est également bien desservie par le réseau routier départemental, principalement constitué de :

- La RD 675, itinéraire alternatif à l'A13 entre Caen et Rouen, toujours très emprunté par le réseau routier
- La RD 180 à l'extrémité nord-est du bourg Bouleville et Fiquefleur.
- La RD 27, axe principal de desserte entre Beuzeville et Lieurey, route départementale la plus propice pour rejoindre l'échangeur de l'A28 à Courbépine. D'ailleurs, cet itinéraire est communément appelé « contournement ouest entre Beuzeville et Bernay, par opposition au tronçon de l'A28 qui relie Bourg-Achard à Bernay.
- La RD 22, axe de desserte locale entre Beuzeville et Fiquefleur.

Grâce à son implantation sur les grands nœuds autoroutiers et sa desserte locale, Beuzeville dispose d'une position stratégique au cœur de l'armature urbaine régionale, du fait de sa desserte routière, qui lui permet d'être reliée aux grands pôles de la Vallée de Seine (Rouen, Caen, Le Havre) et d'être accessible depuis les pôles locaux (Honfleur, Pont-Audemer, Pont l'Évêque) et les territoires qui lui sont limitrophes (Pays d'Auge, Roumois et Pays de Caux).

En effet, à la fois traversée par l'A13 et quatre routes départementales principales, la Ville peut ainsi rayonner sur un territoire plus élargi que celui conféré par les limites administratives et géographiques qui se dessinent localement. Elle s'apparente à un territoire « relais » entre la Vallée de Seine, le Roumois, le Pays d'Auge et le Lieuvin capable de répartir les différents flux sur le quart nord-ouest du département.

Implantée aux franges du Pays d'Auge, du Lieuvin, à quelques kilomètres de la Côte Fleurie et à 2 heures de Paris, dans une région aux paysages diversifiés et significatifs, Beuzeville peut également jouir du rayonnement et de l'attractivité touristique de ce territoire, dont la grande sensibilité écologique et paysagère implique une gestion raisonnée et équilibrée.

2.1.2 Un territoire soumis à de nombreux enjeux portés par les acteurs locaux

2.1.2.1 L'Axe Seine et son estuaire : un territoire élargi porteur d'enjeux d'envergure nationale et régionale

La vallée de Seine et son estuaire forment un territoire à enjeux stratégiques, notamment en termes d'environnement, d'économie et de métropolisation, étant organisé autour de trois grandes agglomérations (Rouen, Caen et Le Havre) et d'un axe de développement majeur, la Seine, permettant de relier Paris au Port du Havre. Ce territoire a fait l'objet de nombreuses réflexions à travers le projet du « Grand Paris » et il est en partie couvert par une Directive Territoriale d'Aménagement.

2.1.2.1.1 L'émergence de l'Axe Seine

LE PROJET DU « GRAND PARIS » :

Cette loi a été promulguée le 3 juin 2010 et publiée au journal officiel du 5 juin 2010.

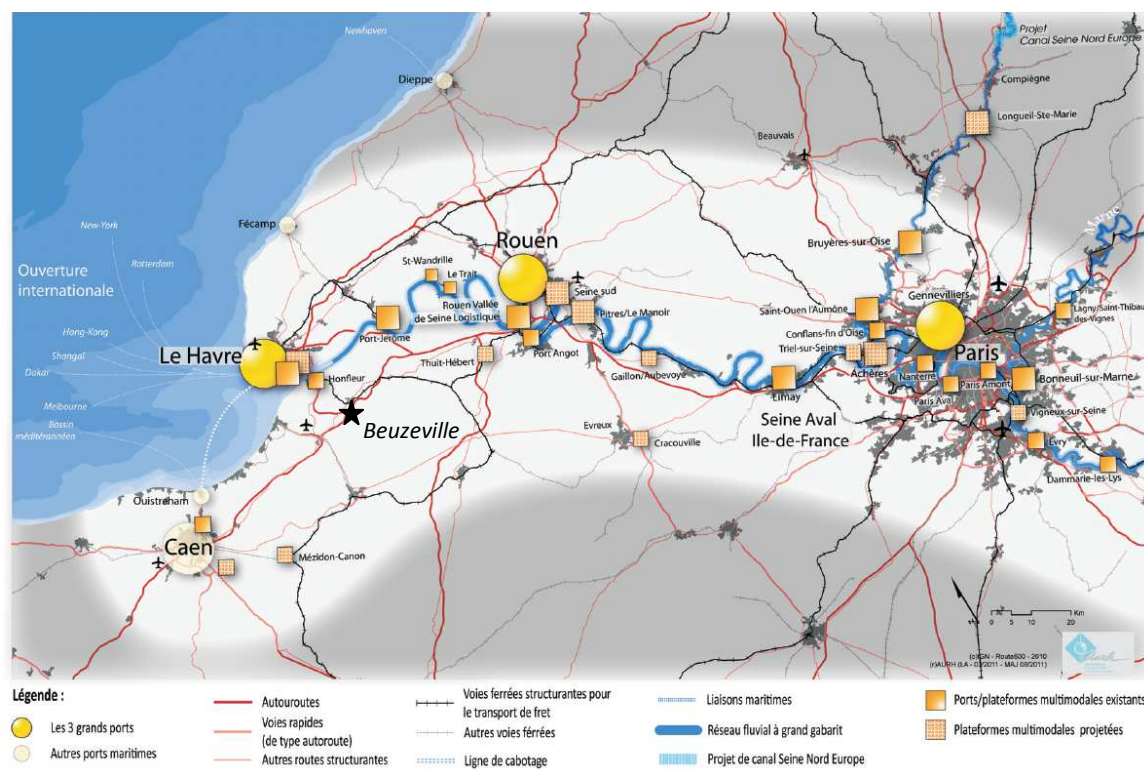
« Le Grand Paris » est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Les collectivités territoriales et les citoyens sont associés à l'élaboration et à la réalisation de ce projet.

Ce projet s'appuie notamment sur le développement d'un réseau de transport qui s'inscrira dans le maillage du réseau ferroviaire, fluvial et routier national et permettra des liaisons plus rapides et plus fiables avec chacune des régions de la France continentale et éviter les engorgements que constituent les transits par la région d'Ile-de-France. Ce projet intègre également un objectif de croissance économique afin de soutenir la concurrence des autres métropoles mondiales.

« Le Grand Paris » dépasse la simple problématique des réseaux de transports car il s'agit d'une refondation de la géographie urbaine, sociale et économique du bassin parisien et au-delà, jusqu'au Havre. La Seine est l'axe majeur autour duquel la métropole a vocation à s'ordonner. La ville du Grand Paris s'articulera autour de plusieurs pôles et ne procédera plus par cercles concentriques comme aujourd'hui. Autour de la Seine, et profitant de tous les espaces existants, l'organisation de la ville sera entièrement repensée. L'objectif : bâtir une ville durable, qui offre une véritable qualité de vie pour être plus attractive.

LA VALORISATION DE L'AXE SEINE :

L'Axe Seine est l'extension du Grand Paris dans la vallée de la Seine, jusqu'à sa façade maritime, de Dieppe à Caen, via le Havre. Concentrant 1/5ème de l'économie française, l'Axe Seine est un territoire majeur au plan national et même au plan européen. Les différentes fonctions constitutives de l'économie en général y sont bien représentées, mais le territoire laisse apparaître un profil de spatialisation assez marqué : Paris et sa proche couronne se démarquent par une identité économique liée aux fonctions supérieures et les territoires de la partie aval jouent un rôle différent mais complémentaire. En effet, les activités industrielles et productives y sont plus présentes, de même que la fonction logistique, en particulier autour de l'estuaire de la Seine :



Le territoire de l'Axe Seine : Seine Gateway (Source : INSEE – cahier d'aval n°92 de Haute Normandie d'octobre 2011)

En considérant que l'axe Seine se compose de l'Île-de-France et de la Haute-Normandie, cet espace comprend¹ :

- 13,5 millions habitants soit un cinquième du total de la France métropolitaine,
- 4,54 millions emplois soit 28,5 % du total de la France métropolitaine,
- Un million d'établissements soit un quart du total de la France métropolitaine,
- 128 millions de tonnes de trafics maritimes et fluviaux soit un tiers du total de la France métropolitaine.

Localement, l'Axe Seine est un atout pour la compétitivité des entreprises du Havre à Paris et le développement des territoires qu'il traverse. Il est donc nécessaire d'élaborer un projet économique à l'échelle de ce projet d'envergure. L'idée est de déployer sur ce territoire un système performant et cohérent de distribution qui permettra au port du Havre de devenir la porte d'entrée de l'Europe, une position plus en rapport avec sa situation avantageuse, et au Grand Paris de rayonner de par le monde.

Les retombées du développement de l'Axe Seine seront considérables pour la Normandie et l'Île-de-France avec l'arrivée de nouveaux marchés de réalisations, de nouvelles entreprises et investisseurs et des opportunités d'affaires multipliées. Pour cela, il convient d'**intensifier l'organisation portuaire, logistique, industrielle de la vallée de la Seine et de structurer ainsi l'ouverture maritime de la capitale**. Devant ce potentiel, il y a une convergence des acteurs publics nationaux et locaux sur l'idée que le développement économique de l'Axe Seine, est une opportunité, surtout si ce développement s'inscrit dans l'ambition du Grand Paris.

Aujourd'hui, le territoire de l'Axe Seine se met progressivement en place pour se donner les moyens de répondre aux enjeux qu'il pourrait offrir avec d'une part, l'émergence de pôles métropolitains et d'autre part, le renforcement des dessertes depuis la Capitale avec le projet de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN)

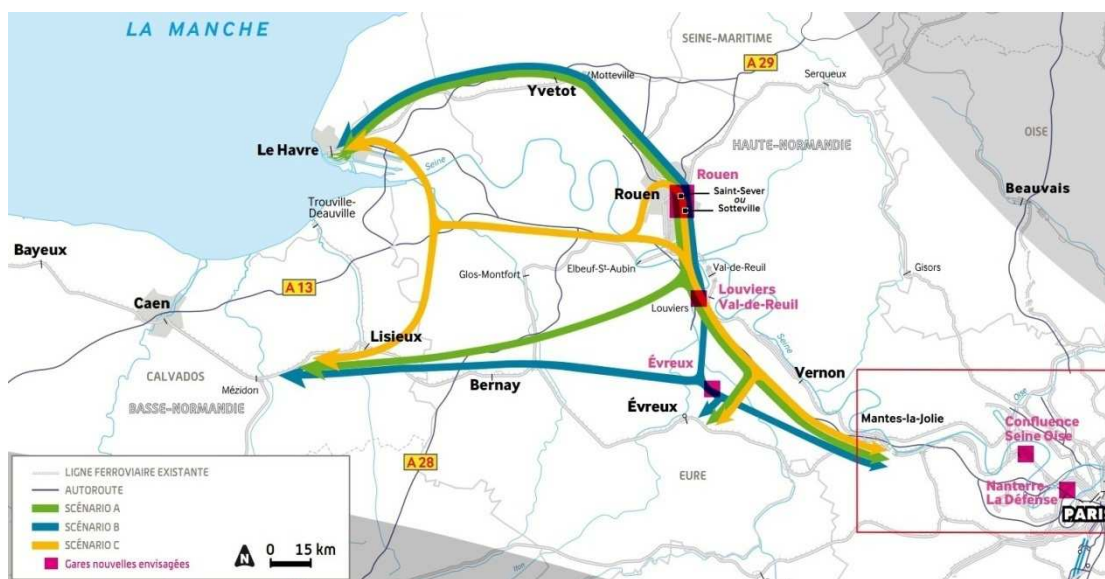
¹ Source CCI de l'Eure

LA LIGNE NOUVELLE PARIS NORMANDIE :

Inscrite dans la démarche du Grand Paris, cette nouvelle ligne Paris-Normandie doit permettre de rapprocher la capitale à sa façade maritime. Elle figure au titre des lignes prioritaires à réaliser avant 2020.

Ses objectifs sont :

- pour la desserte des voyageurs : améliorer significativement les dessertes normandes, entre Paris, la vallée de Seine et les grandes villes normandes, en réduisant les temps de parcours et en agissant sur la fiabilité et la fréquence des liaisons. Ce projet concerne notamment les deux grands axes structurants du réseau (ligne Paris-Le Havre et ligne Paris-Cherbourg) reliés à Paris Saint-Lazare.
- pour le transport de marchandises : renforcer le rôle du Port du Havre pour la desserte de l'Île de France en s'appuyant sur des services modernisés et fiabilisés et valoriser la position exceptionnelle du port pour accroître son hinterland² grâce à une accessibilité ferroviaire amenée au même niveau que les principaux corridors européens de fret.



Trois scénarii de tracé de la future ligne ferroviaire à grande vitesse Paris Normandie (source RFF)

Après la saisie de la Commission Nationale du débat public en mars 2011, les 3 options de tracés (A, B et C) ont été soumises au débat public du 3 octobre 2011 au 3 février 2012. Le conseil d'administration de RFF a délibéré le 5 avril 2012, en faveur de la poursuite du projet de ligne nouvelle entre Paris et la Normandie et a décidé de lancer les études préalables à l'enquête d'utilité publique.

Plusieurs scénarios (A, B et AB) vont être approfondis, afin de définir le tracé de la ligne nouvelle entre Mantes, Le Havre et Caen, à l'exclusion du scénario C qui n'a pas été retenu, les investissements nécessaires ayant été jugés trop conséquents pour le bénéfice retiré et l'atteinte portée à l'environnement (protection de l'estuaire de la Seine sur sa rive gauche) trop importante.

Il est donc projeté de rechercher:

- un tracé de ligne nouvelle dans l'enveloppe des options de passage des scénarios A, B et AB, qui se distinguent par le positionnement du point de bifurcation vers Caen d'une part, et Rouen d'autre part (A proche de Rouen, B proche d'Evreux, AB intermédiaire) ;
- une traversée nouvelle de la Seine avec la création possible, sur l'agglomération rouennaise, d'une gare rive Gauche (Saint-Sever ou Sotteville) de manière à pallier les difficultés (saturation) de celle existante rive Droite.

² *Hinterland signifie arrière-pays soit la zone continentale située en arrière d'un fleuve. En géographie, il désigne la zone d'influence et d'attractivité d'un port.*

Pourtant, cette nouvelle ligne, qui ambitionne de placer les villes du Havre et de Caen à 1 heure 15 de Paris et Rouen à 45 minutes, n'impactera pas la Ville de Beuzeville au vu des tracés proposés dans les trois scénarios retenus !

Elle devrait permettre, sur le long terme, d'améliorer la desserte du quart Nord-Ouest du département de l'Eure mais il est encore très difficile d'estimer et de quantifier les retombées socio-économiques de ce projet, que seule une politique territoriale, conduite à l'échelle intercommunautaire, comme celle du Pays, pourrait permettre d'anticiper.

LA REMISE EN SERVICE DE LA LIAISON SERQUIGNY/HONFLEUR :

La DTA de l'Estuaire de la Seine prévoyait la réalisation et la remise en service des dessertes ferroviaires d'Honfleur, à partir de Pont-L'Évêque et de Pont-Audemer, pour répondre aux enjeux de déplacements domicile - travail entre les pôles d'emplois et d'accessibilité touristique. Pour y répondre, il était prévu dans le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports d'améliorer les liaisons transversales avec les grandes métropoles régionales et d'étudier l'avenir des lignes existantes inutilisées que ce soit pour le fret ou les voyageurs. Mais, ces deux actions ne sont pas prioritaires pour la région...

Beuzeville, implantée à l'intérieur de l'Axe Seine et de ses dynamiques économiques est entièrement concernée du fait de sa position de territoire « relais » entre la Vallée de Seine et le Pays Risle Estuaire, de sa desserte autoroutière et de ses zones d'activités notamment industrielle et logistique. Néanmoins, elle n'est pas concernée par la future ligne à grande vitesse Paris-Normandie ne lui permettant pas de développer sa ligne ferroviaire en lien avec sa bonne desserte autoroutière.

Compte-tenu de l'état d'avancement de ces projets, il est encore trop tôt pour estimer leurs impacts sur le devenir du territoire communal, mais il est nécessaire d'en avoir connaissance et de suivre, tout au long de la procédure d'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme, l'évolution apportée à ces projets de manière à anticiper leurs impacts au sein du projet de territoire de la Ville.

2.1.2.1.2 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

Si le territoire de l'Axe Seine ne fait aujourd'hui l'objet d'aucun document d'urbanisme stratégique et de planification, celui de l'Estuaire de la Seine est couvert par une Directive Territoriale d'Aménagement depuis 2006, qui permet notamment de fixer :

- les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires,
- les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

LES OBJECTIFS DE LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE :

La DTA de l'estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. Son périmètre s'articule autour des agglomérations de Caen, de Rouen et du Havre et couvre ainsi 942 communes réparties sur deux régions et trois départements. Son territoire s'étend sur 700 000 hectares environ et compte 1 550 000 habitants. Situé à proximité des grandes zones d'échanges, il offre des perspectives de développement économique importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain.

Les objectifs principaux de la DTA sont ainsi :

- Renforcer l'ensemble portuaire dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en comptes les risques ;

- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine, doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

ORIENTATIONS CONCERNANT SPÉCIFIQUEMENT BEUZEVILLE :

Implantée à l'intérieur du Pays du Lieuvin, Beuzeville est concernée par :

- **L'orientation relative à la préservation des espaces naturels et paysagers significatifs du Pays du Lieuvin**, c'est-à-dire ceux dont la diversité biologique et paysagère est importante. Cette orientation vise notamment à sauvegarder les éléments naturels et paysagers caractéristiques du territoire pour en garantir l'attractivité. L'objectif principal est d'assurer une protection forte de ces espaces naturels et paysagers, dans les documents d'urbanisme, c'est-à-dire la protection des structures paysagères caractéristiques du Lieuvin correspondant à la trame bocagère représentée par les haies d'essences locales afin de maintenir leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères. Cette orientation implique qu'en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet paysager tirera le meilleur parti des éléments à conserver et proposera les compléments nécessaires à une bonne intégration paysagère. Par ailleurs, on cherchera à concentrer le plus possible le développement économique et résidentiel autour du bourg, à sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel, notamment en permettant la transformation de son usage. Les prescriptions du PLU viseront également le maintien dans des conditions économiques acceptables d'une activité agricole durable, car celle-ci conditionne l'entretien du patrimoine naturel, la protection des paysages et, dans une certaine mesure, la mise en œuvre de moyen de gestion efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellement. Cette préoccupation doit être au cœur du PLU.

Elle impose :

- L'élaboration dans un premier temps, d'un véritable état des lieux de l'agriculture et de scénarios d'évolution (mutations, démographie, cartographie des exploitations dans les zones à enjeu urbain et résidentiel à moyen terme)
- La prise en compte de l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation.
- La mise en œuvre des plans de prévention des risques à l'échelle de territoires cohérents

Elle s'appuiera aussi sur des politiques partenariales à mettre en place telles que :

- La mise en œuvre d'une action foncière opérationnelle basée sur une stratégie explicite et partagée, en s'appuyant sur les SAFER
- La mise en place à la suite des plans de prévention des risques, des moyens financiers d'accompagnement.

- **L'orientation relative au secteur stratégique d'activités fortes consommatrices d'espace :**

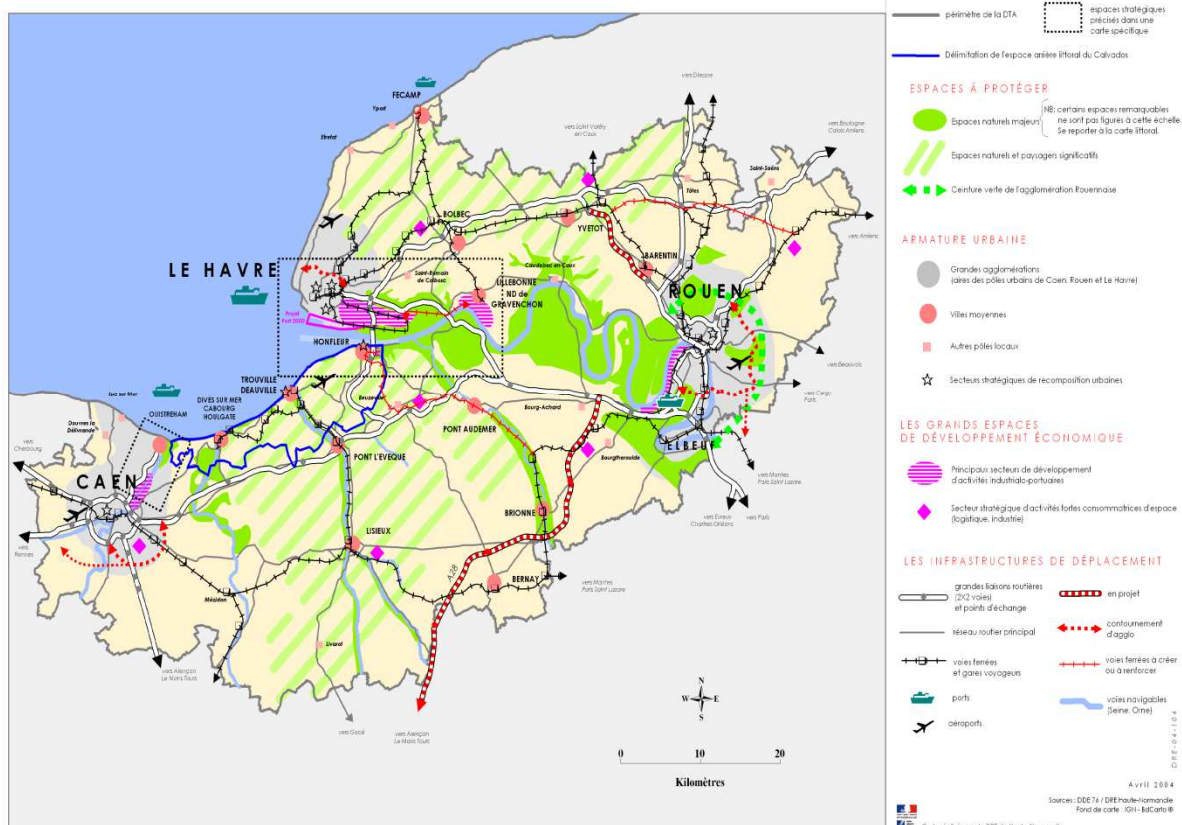
Pour rappel, la DTA a défini 7 sites stratégiques d'activités fortes consommatrices d'espaces (logistique, industrie) repérés par un losange rouge sur la carte des orientations générales d'aménagement, l'objectif était de réserver des sites offrant des dimensions suffisantes pour permettre le développement des activités logistiques liées à Port 2000 et pallier à l'insuffisance des surfaces disponibles adaptées sur l'estuaire aval de la Seine.

Le site de Beuzeville-le Torpt est inscrit dans la DTA comme zone logistique. Cette zone permettrait de tirer parti du nœud autoroutier entre A29 Sud et A13 et de la proximité de la voie ferrée desservant Honfleur. La zone concernée est située principalement sur la commune du Torpt, avec une extension possible sur Saint Maclou, Boulleville et Beuzeville. Ainsi le PLU précisera la localisation de ces zones et leurs principes de desserte, notamment ferroviaire, avec le souci de minimiser les nuisances produites par les trafics induits et de gérer de manière économe la consommation d'espace. Le PLU devra sauvegarder sa faisabilité pour le long terme en prescrivant des orientations sur la vocation de ces espaces qui soient compatibles avec la réalisation de telles zones et de leur desserte. La superficie de chacune de ces zones ne sera pas inférieure à 50ha, sauf impossibilité liée aux contraintes locales.

L'orientation relative aux voies ferrées à créer ou à renforcer, c'est-à-dire l'étude, la réalisation et la remise en activité des dessertes ferroviaires de Honfleur à partir de Pont l'Evêque et de Pont Audemer, dont l'enjeu est de faciliter les déplacements domicile-travail entre les pôles d'emplois de Honfleur, de Beuzeville, de Pont Audemer et de Pont l'Evêque ;

L'orientation relative aux grandes liaisons routières (2X2 voies) et points d'échange. C'est-à-dire que le réseau routier pourra faire l'objet d'aménagements lourds, destinés à l'adapter à la croissance du trafic, à améliorer les conditions de sécurité et assurer une meilleure desserte du territoire, c'est le cas notamment des axes Beuzeville-Bernay.

Les orientations générales d'aménagement



La DTA reconnaît Beuzeville comme pôle local au sein du territoire qu'elle contribue à animer et desservir. Elle est ainsi appelée à jouer un véritable rôle de centralité au sein de l'Estuaire de la Seine du fait de sa desserte (réseau autoroutier et hypothétique remise en activité de sa desserte ferroviaire et mise à 2X2 voies de la liaison Beuzeville/Bernay permettant de relier Bernay à l'A13) et de son fort potentiel de développement économique du fait de l'existence du nœud routier A13/A29 reliant aisément le territoire aux principaux centres économiques normands en complément des pôles de Pont-Audemer, de Honfleur et de Pont l'Evêque sur le secteur du Lieuvin.

2.1.2.2 Le SCOT du Pays Risle Estuaire

Si le Pays Risle Estuaire est remis en cause depuis le 1er janvier 2017 du fait des récents remaniements territoriaux, cette structure a été durant toute la procédure d'élaboration du PLU, un partenaire dans les stratégies développées par la commune au regard notamment des études engagées par ce dernier, que ce soit en terme de planification (émergence du SCOT Pays Risle Estuaire) ou d'aménagement (actions conduites dans le cadre du contrat de Pays).

Le Pays Risle Estuaire ne disposait plus d'aucun document d'urbanisme, l'ancien Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la Vallée de la Basse Risle étant caduc depuis décembre 2010, en application de l'Article L122-18 du Code de l'Urbanisme. La révision du SDAU avait été prescrite le 2 mars 2007 par le Syndicat d'Aménagement du Nord-Ouest de l'Eure (SANO) qui détenait à l'époque la compétence. En 2012, une première analyse du contexte territorial avait été réalisée pour dégager les grandes questions, favoriser l'émergence des enjeux et ainsi faciliter l'élaboration d'un diagnostic problématisé.

2.1.2.3 Le SCoT Nord Pays d'Auge

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge a été approuvé le 15 décembre 2007. Son périmètre couvrait, à l'époque, 6 communautés de communes, aujourd'hui pour la plupart disparues, suite à la Loi NOTRe de 2015 qui a conduit à des fusions et des dissolutions d'EPCI, afin d'atteindre, hors dérogations, un seuil minimum de 15 000 habitants.



Cette Loi NOTRe a organisé le rapprochement entre la Communauté de communes du Pays de Honfleur et celle du canton de Beuzeville, lesquelles ont fusionné le 1er janvier 2017. Les dispositions de la Loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté de janvier 2017 ont pour leur part conduit, depuis le 1er avril 2017, à l'intégration du territoire de l'ex Communauté de communes du canton de Beuzeville dans le périmètre du SCoT Nord Pays d'Auge et, par là même, sa sortie du périmètre du SCoT du Pays Risle Estuaire. La carte ci-dessous présente le périmètre du SCoT du Nord Pays d'Auge au 1er janvier 2018 :



Les dispositions du SCoT Nord Pays d'Auge de 2007 ne trouvent pas à s'appliquer au territoire de l'ex Communauté de communes du canton de Beuzeville, lequel demeure soumis, jusqu'à révision complète du SCoT, à la règle dite de l'« urbanisation limitée » (« zone blanche »).

La révision du SCoT du Nord Pays d'Auge a été prescrite le 16 novembre 2013. L'élargissement du périmètre vers l'Est et l'Ouest avec les fusions d'intercommunalités, les nouveaux textes législatifs (Lois Grenelle, ALUR,...) ainsi que les dynamiques environnantes (démarches métropolitaines, fusion des deux anciennes régions Basse et Haute Normandie) réinterrogent le positionnement du Nord Pays d'Auge et vont impacter la tonalité du nouveau SCoT. Au cours des 4 dernières années et plus particulièrement en 2016 et 2017, de nombreuses réunions, mais aussi des forums et séminaires ont permis de dégager des constats, de partager des enjeux, de se projeter et de définir les orientations d'aménagement et de développement durables pour le territoire du Nord Pays d'Auge pour les 20 ans à venir. Les enjeux liés à l'intégration des nouveaux territoires ont ainsi été largement appréhendés.

Le 22 mars 2018, le Comité Syndical a débattu, en conformité avec les dispositions de l'article L.143-18 du Code de l'urbanisme, sur les orientations du PADD. Même s'il reste encore à ce jour à finaliser l'élaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), pièce opposable, en termes de compatibilité, au Plan Local d'Urbanisme de BEUZEVILLE, ce dernier a d'ores et déjà intégré les enjeux et objectifs qui seront portés par le futur SCoT, dont l'approbation est prévue pour le début de l'année 2020.

Les orientations du futur SCoT, qui concernent BEUZEVILLE peuvent à ce jour être synthétisées autour des thématiques suivantes :

1°) Positionnement général de Beuzeville dans le Nord Pays d'Auge :

BEUZEVILLE est défini comme pôle d'irrigation et bassin de vie de proximité, structurant pour le Nord Pays d'Auge. La commune doit ainsi affirmer :

- son poids résidentiel (en matière de construction de logements, avec l'objectif, d'une part, de diversifier l'offre en lien avec une politique d'accueil de jeunes et d'actifs aux profils mixtes, d'autre part, de répondre aux besoins d'une population multi-générationnelle aux revenus et modes d'occupation des logements divers) ;
- son poids économique
- son poids dans l'offre de services et d'équipements structurants.

Le SCoT souligne la nécessité de faciliter les mutualisations et les complémentarités dans l'offre d'équipements et de services, mais aussi dans la création de parcs d'activités, notamment avec les deux autres pôles secondaires identifiés du micro bassin de vie (Boulleville et Saint-Maclou).

Beuzeville doit par ailleurs s'attacher à développer des interconnexions avec l'Axe Seine, notamment en valorisant et développant des liens fonctionnels et des coopérations avec Honfleur, Le Havre, Pont-Audemer, la Vallée de la Risle, le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande, sur des plans, à la fois, économiques, touristiques, culturels et sur le plan des mobilités.



2°) Beuzeville au cœur de la stratégie de développement économique du Nord Pays d'Auge :

La commune est clairement identifiée pour soutenir la stratégie de développement économique exposée par le SCoT, qui s'appuie sur les filières d'excellence reconnues (touristique, équine, agricole et industrielle).

Pour ce faire, **Beuzeville a vocation, en priorité, à développer une offre immobilière et foncière pour de l'artisanat, de l'industriel et du tertiaire**, facilitant les synergies d'entreprises et la proximité des activités avec leur bassin économique. La commune doit jouer un rôle essentiel pour fluidifier les parcours résidentiels des entreprises, assurer une offre renouvelée dans le temps et développer une offre à prix compétitif, pour répondre aux besoins de déploiement en direction du rétro-littoral, en raison des contraintes qui pèsent sur la côte.



3°) La place de Beuzeville dans la stratégie de développement touristique

En matière de politique touristique, le SCoT entend affirmer et valoriser les appuis touristiques et culturels du rétro-littoral, en réseau avec le littoral, élargir ainsi l'espace touristique et développer des leviers supplémentaires pour poursuivre le rayonnement global du territoire. Il ambitionne également de valoriser les accroches aux réseaux touristiques externes, porteurs de nouveaux flux : Beuzeville est particulièrement ciblée en sa qualité de **porte d'entrée Est du Nord Pays d'Auge**, avec une position en interface avec la Vallée de Seine, la Vallée de la Risle et le Parc Naturel Régional des boucles de la Seine normande : sont ainsi cités par le PADD du SCoT le projet de centre culturel, le dispositif Seine à Vélo, le rôle du Bac de Quillebeuf, les randonnées, le projet de Véloroute impressionniste jusqu'à Honfleur, ...

4°) Beuzeville et la politique de développement commercial du SCoT:

Le SCoT se fixe comme objectif de limiter le développement du commerce périphérique banal et générateur de flux pour les résidents et de **concentrer ses efforts sur le commerce de centre-ville**, qui constitue un atout indispensable tant pour répondre aux besoins des populations résidentes à titre principal, secondaire ou birésidentes, que pour l'attractivité touristique. L'aménagement du centre-ville de Beuzeville et la politique de soutien au commerce de proximité s'inscrivent parfaitement en écho à ces orientations.

5°) Mobilités et connectivités

Le PADD du SCoT prévoit une structuration de l'offre de mobilités articulée avec l'armature économique et des bassins de vie et connectée à l'espace métropolitain. Cette structuration, doit relever de modes alternatifs, pluriels et complémentaires :

- Faciliter l'accès à plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'automobile, par le développement de nœuds de mobilité s'appuyant sur les pôles urbains d'irrigation, les gares et les axes routiers et de transports collectifs structurants : Beuzeville est reconnue comme devant pleinement participer à cette stratégie grâce à son rôle de pôle d'irrigation, et sa localisation le long d'axes de circulation majeurs (A13, A29, RD675)
- Rechercher une articulation de l'offre de mobilité avec les territoires voisins ;
- Inciter et favoriser la pratique des modes actifs (vélo, vélo électrique...), notamment sur les axes majeurs structurants, dont fait partie la RD675 ;
- Anticiper et favoriser le développement des mobilités de demain et les services numériques associés (véhicules électriques, services numériques de mobilités alternatives, ...).

Au-delà de ces enjeux partagés sur l'ensemble du territoire du SCoT, le PADD met en évidence le caractère stratégique de l'axe Fret qui relie le complexe portuaire de Honfleur, Beuzeville, Pont-Audemer et Gloss/Risle.



6°) Agriculture et lutte contre l'étalement urbain

Le SCoT s'engage dans une politique volontariste de réduction de la consommation d'espace pour le résidentiel : l'objectif est en effet de tendre vers une diminution de 50% (en valeur absolue) du rythme de la consommation d'espace pour le développement résidentiel par rapport à celui de 2005-2016, soit une consommation maximale d'espace d'environ 560 ha pour le développement résidentiel à 20 ans sur l'ensemble de son territoire. La « ventilation » de ces objectifs n'a pas encore été opérée à ce jour.

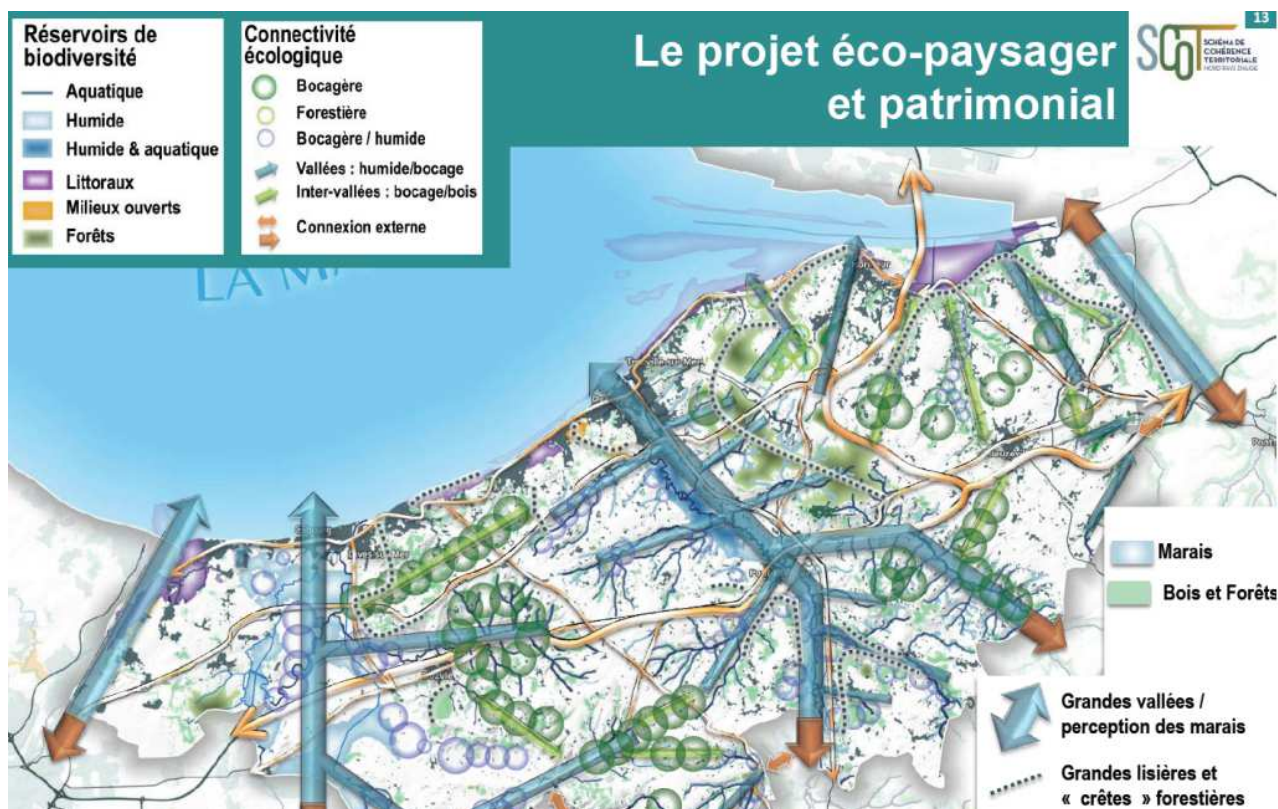
Cet objectif de lutte contre l'étalement urbain s'appuie à la fois sur une politique d'optimisation et de mutation du tissu urbain existant (ainsi que de valorisation du patrimoine bâti notamment ancien en préservant son usage ou en lui en redonnant un, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole) et sur une politique de qualité urbaine et paysagère pour la configuration et l'intégration des extensions de l'urbanisation : organisation et densité des extensions urbaines en lien (immédiat et/ou fonctionnel) avec les centralités de bourg, ville, village ou quartier.

Enfin, la politique de limitation de l'étalement urbain vient en complémentarité de la politique de protection des activités agricoles : celle-ci est complétée par le souci de faciliter les projets de diversification des exploitations, de développer les filières courtes et de soutenir les signes de qualité et de l'origine, au travers d'actions de promotion et de valorisation des espaces de production.

7°) Trame Verte et Bleue et Paysages

Le futur SCoT met l'accent sur un projet éco-paysager et patrimonial particulièrement fort, conscient de son rôle dans l'attractivité du territoire. Ainsi, le PADD prévoit :

- La préservation, sur le long terme, de la qualité des connectivités écologiques et hydrauliques amont-aval et entre les vallées : liens stratégiques « bois / bocage / zones humides / cours d'eau / littoral » pour le bon état des milieux et des ressources et la gestion des risques (inondation, submersion...) ;
- la préservation d'un bocage fonctionnel et la protection des lignes de crêtes ;
- la nécessité de qualité d'inscription des lisières urbaines dans leur paysage ;
- la mise en scène du paysage et la qualification des grands axes de découverte du territoire, vitrines et marque du Nord Pays d'Auge : l'A13 et la RD675, qui traversent Beuzeville, sont particulièrement ciblées : à ce titre, le futur SCoT soutiendra les politiques d'aménagement pour l'amélioration de la qualité des entrées de ville et de l'affichage publicitaire; il apportera également une attention toute particulière à la qualité et à l'intégration des installations et constructions à vocation économique ;
- le maintien des coupures d'urbanisation structurantes
- la protection des patrimoines bâtis anciens, au travers d'une protection qui ne fige pas mais, au contraire, permet des adaptations et usages de ce patrimoine, pour pouvoir le faire vivre sans renier ses qualités
- la réaffirmation de l'objectif d'une architecture non banale, s'appuyant sur des motifs caractéristiques augerons mais aussi les spécificités de l'architecture balnéaire.



2.1.2.4 Synthèse

Pour Beuzeville, on retiendra principalement les orientations suivantes :

- **Développer une vocation résidentielle recentrée sur le bourg, du fait de ses nombreuses dents creuses de manière à réduire l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles ;**
- **Profiter d'une situation stratégique du fait de sa desserte assurée par l'échangeur de l'A13 et de sa situation en porte d'entrée Est du Pays d'Auge pour accueillir des activités touristiques et économiques sur le territoire;**
- **Assurer la préservation du cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti et paysager, en prenant en compte les risques et en protégeant l'environnement;**
- **Promouvoir le développement d'une agriculture durable.**

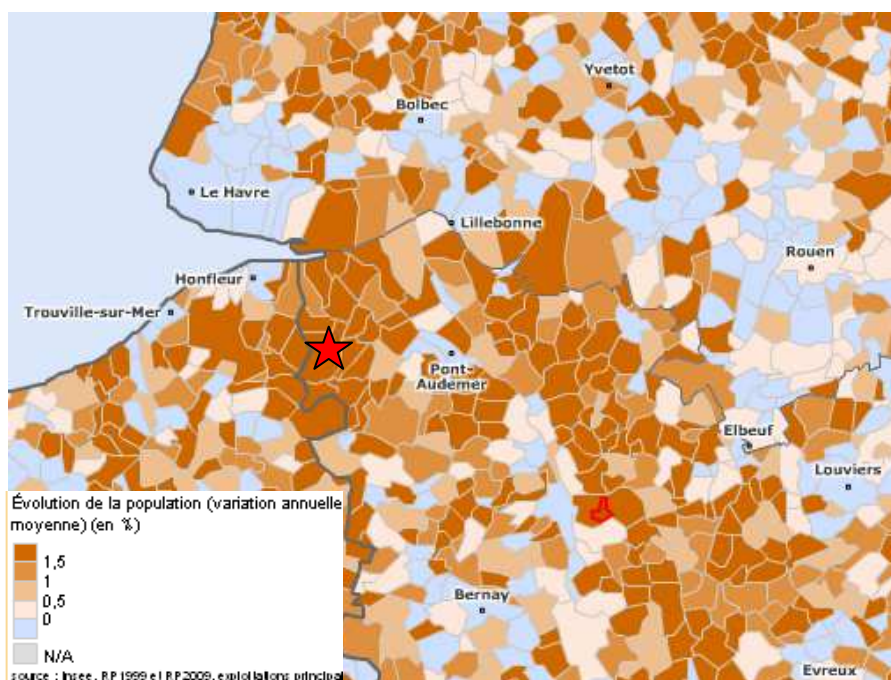
2.1.3 Un territoire soumis à mutations à l'origine de nouvelles stratégies de développement

2.1.3.1 L'émergence de nouvelles dynamiques résidentielles

Les comportements résidentiels de la population régionale témoignent de la mutation profonde du territoire depuis plus d'une décennie. Le desserrement urbain des pôles urbains tend à renforcer la croissance résidentielle des zones rurales et à favoriser l'émergence de nouvelles dynamiques territoriales.

UN TERRITOIRE OÙ LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES SONT ENCOURAGEANTES :

D'après les statistiques de l'INSEE et dans l'hypothèse du maintien des comportements démographiques récents, la population régionale devrait continuer d'augmenter pour approcher le seuil des deux millions d'habitants en 2040. L'Eure continuerait de se démarquer avec un taux de croissance de 0,47% en moyenne par an entre 2007 et 2040, qui la placerait bien au-dessus de la Seine-Maritime (+0.08%), mais aussi de la France (+0.43%). D'ici 2020, il est projeté un taux de croissance annuel moyen de + 0.63% lié à un solde naturel excédentaire (+0.45%) et un solde migratoire positif (+0.18%).



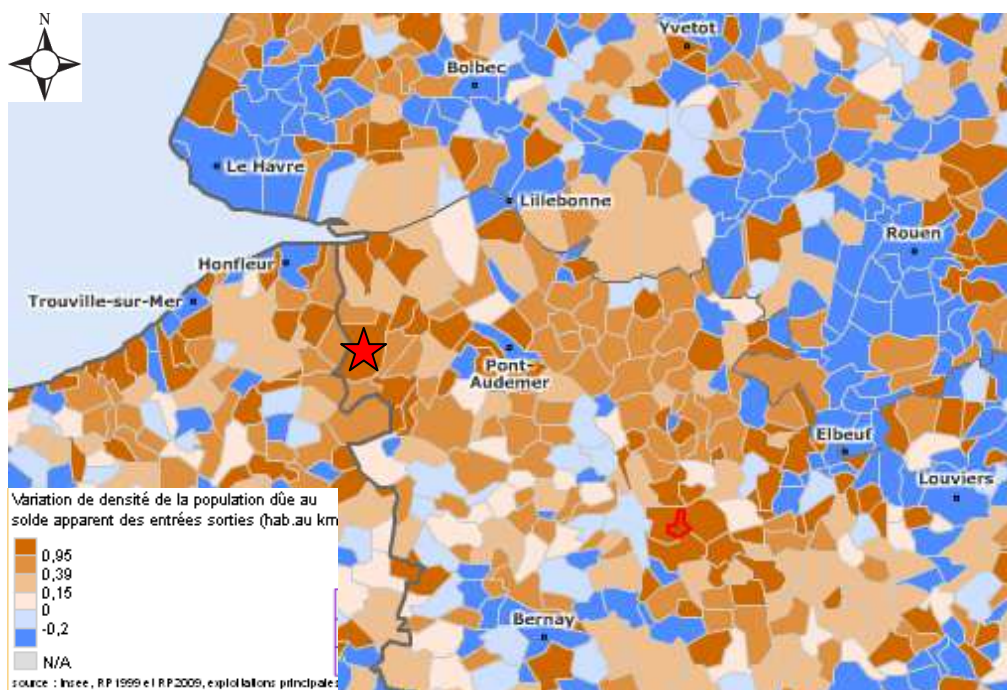
Variation de la population par commune en Haute Normandie sur la période 1999-2009

La croissance démographique du département de l'Eure devrait perdurer jusqu'en 2040.

Le département de l'Eure se présente comme un territoire « démographiquement » attractif, notamment entre 1999 et 2008, période pendant laquelle un taux de croissance de 0.7% par an a été enregistré. **Au Nord-Ouest du Département, le Pays Risle Estuaire et, plus particulièrement, le canton de Beuzeville, poursuit une dynamique démographique soutenue sur la dernière décennie.**

UN TERRITOIRE FRAPPÉ PAR LE DESSERREMENT URBAIN DES PÔLES :

La progression démographique du département reste contrastée sur le territoire et concerne notamment les communes périurbaines, située sous l'influence des pôles urbains, dans lesquels, en contrepartie, la population s'est infléchi comme sur Pont Audemer ou Bernay dans le quart nord-ouest du Département de l'Eure. Il s'agit du phénomène de desserrement urbain : les résidents quittent les villes pour s'installer en zone rurale. La variation du solde migratoire entre 1999 et 2009 en est très représentative : tous les pôles urbains, quelle que soit leur taille, voient leur population s'exiler vers les communes périurbaines et surtout rurales.

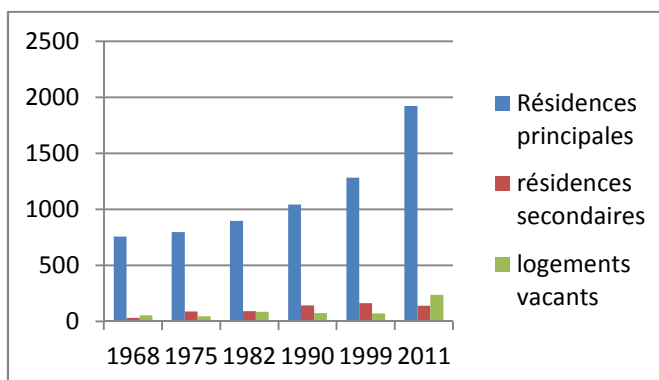


Variation du solde migratoire par commune en Haute Normandie sur la période 1999-2009

Toutefois, Beuzeville reste à l'écart de ce phénomène qui touche les grands pôles urbains de Rouen et du Havre ainsi que les pôles locaux structurants tels que Bernay ou Pont-Audemer. Les communes limitrophes ainsi que l'ensemble des communes du canton de Beuzeville ont toutes un solde migratoire positif, notamment celles les plus proches de l'agglomération du Havre, de Pont Audemer et de Beuzeville.

L'attractivité résidentielle de Beuzeville reste nettement positive au cours de la dernière décennie, et ce, pour l'ensemble des communes rurales du canton de Beuzeville.

L'ensemble des facteurs emplois, mobilité domicile/travail et évolution démographique sont les principaux facteurs constituant cette nouvelle dynamique urbaine. Pour un territoire comme Beuzeville, cela se traduit par une augmentation de la fonction résidentielle. En effet entre 1999 et 2009 la construction de 610 logements représente environ 47% de l'effort de construction depuis 1968. Par ailleurs ces chiffres sont couplés à un pic de construction de résidences secondaires sur la période 1990/2009 liés au tourisme induit par la proximité de la côte fleurie.



Evolution du nombre de logements à Beuzeville

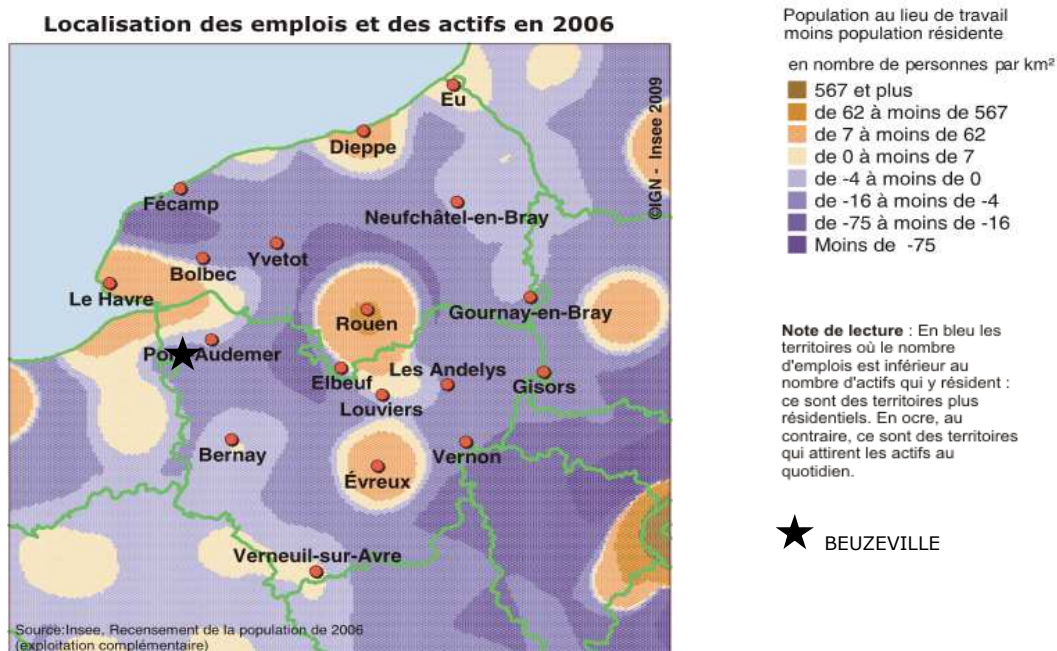
Le Plan Départemental de l'Habitat sur la période 2007-2013 mettait en évidence un territoire où l'offre de logements est très majoritairement orientée vers l'accès à la propriété, en particulier dans les zones périurbaines et rurales. Le parc est dominé par un habitat de type individuel, souvent de grande taille. Le PDH classe Beuzeville en configuration de type bourg rural structurant et commune d'accompagnement à caractéristiques urbaines présentant une offre de logements diversifiée. Ce type de communes de 2025 habitants en moyenne, se situe soit en milieu rural (comme Beuzeville), soit à la périphérie des pôles urbains. Elles présentent des caractères urbains malgré une taille plus modeste que les pôles urbains : offre de logement diversifiée et présence de HLM, emplois et services, densité, part des 15-29 ans bien représentée. L'habitat individuel y est majoritaire (4 logements sur 5) mais la présence du collectif reste significative.

Les bourgs ruraux structurants à caractéristiques urbaines présentant une offre de logements diversifiés constituent avec les pôles urbains d'importance régionale moteurs du développement (Le Havre et Rouen), les grands pôles urbains et les grandes communes autour de Rouen ainsi que les pôles urbains secondaires structurants et les communes urbaines des agglomérations de Rouen, Le Havre et Elbeuf un maillage étendu sur l'ensemble du territoire. C'est entre ces grands pôles urbains, ces pôles secondaires et ces bourgs ruraux que s'articulent les infrastructures routières et ferroviaires.

UN TERRITOIRE QUI TEND À SE RÉSIDENTIALISER :

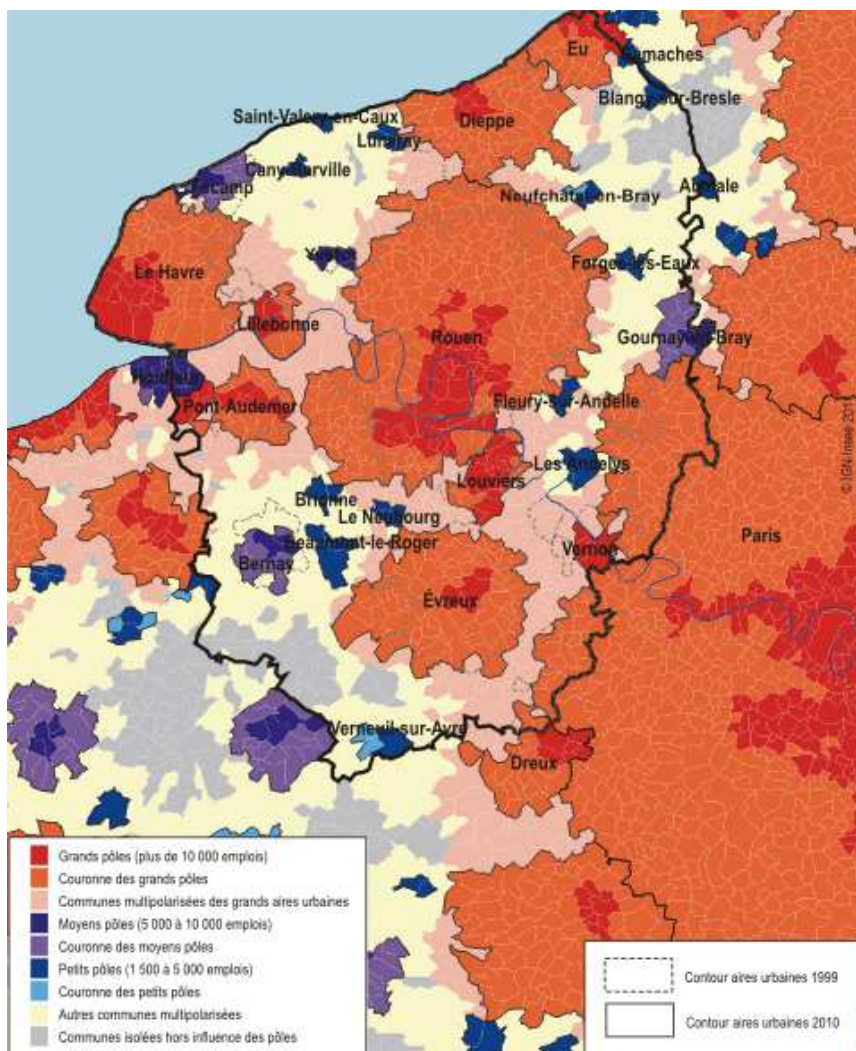
Malgré une croissance démographique plus rapide qu'en Seine-Maritime, la part des emplois du département de l'Eure reste stable au sein de la région Haute-Normandie, mais déficitaire par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans le département. En effet, on comptait en 2006 une moyenne de 85 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans le département.

Les grands pôles urbains de la Seine-Maritime captent une grande partie des actifs résidant dans le quart nord-ouest du département qui tend ainsi à se résidentialiser, notamment aux abords de l'agglomération rouennaise. En revanche, le secteur situé au sud de l'Estuaire de la Seine reste particulièrement attractif en termes d'emplois, profitant du rayonnement de l'agglomération du Havre et de la Côte Fleurie.



Implantée à l'intérieur des dynamiques de la Vallée de Seine et en léger retrait de l'agglomération du Havre, Beuzeville constitue avec Pont Audemer un grand pôle urbain (plus de 10 000 emplois) qui évolue dans un territoire encore non polarisé par la grande aire urbaine du Havre...

L'aire urbaine de Pont-Audemer a fortement progressé depuis 1999 avec un gain de population de l'ordre de 9000 habitants (49%) lié à une forte extension de son pôle, qui comprend quatre nouvelles communes depuis 2008 dont Beuzeville. En offrant presque 12 000 emplois, cette aire urbaine est désormais un « grand » pôle urbain régional au sens de l'INSEE et rayonne sur l'ensemble du quart Nord-ouest du département de l'Eure.



Les aires urbaines en 2010 en Haute Normandie – Source INSEE

Alors que les pôles urbains voient leur population stagner, voire pour certains régresser, ce sont les campagnes qui captent l'essentiel du développement résidentiel ces dernières décennies. Ces dynamiques tendent à renforcer la résidentialisation des zones rurales qui demeurent particulièrement attractives pour l'habitat, mais, en contrepartie, leur dépendance économique aux grandes agglomérations normandes s'accroît et aggrave les migrations alternantes sur l'ensemble du territoire.

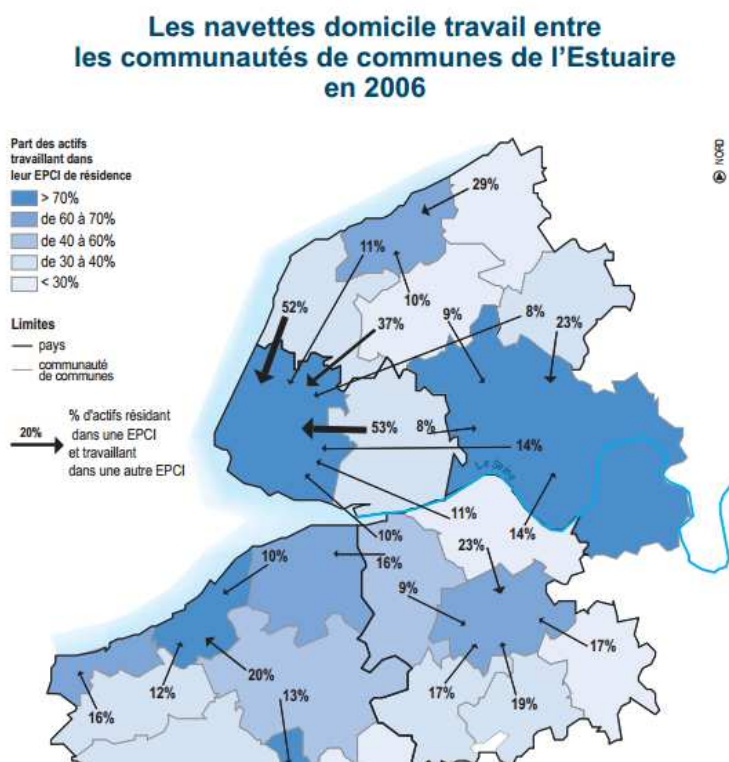
Beuzeville s'inscrit dans un contexte différent. En effet, son statut de pôle rural à caractéristiques urbaines, en appui du pôle urbain de Pont Audemer et de celui de Honfleur, au sein de l'armature régionale rend la commune très attractive :

- au niveau du développement résidentiel et par ricoché celui des communes qui l'entourent inscrivant Beuzeville dans une vaste zone d'explosion démographique
- pour l'emploi, elle joue un rôle prépondérant au niveau local, en offrant un nombre d'emplois suffisant pour répondre aux besoins de la population et éviter l'emprise des grands pôles urbains avoisinants (Le Havre), en complément des pôles de Honfleur, Pont l'Évêque et Deauville, son aire d'influence étant relativement développée sur les communes qui l'entourent mais également sur des communes plus lointaines

DES MIGRATIONS PENDULAIRES QUI S'INTENSIFIENT : LA PROBLÉMATIQUE DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ET LES RÉPONSES APPORTÉES À TRAVERS LES ORIENTATIONS DU SCHEMA LOCAL DE DÉPLACEMENTS DU PAYS :

La population du canton de Beuzeville est attirée par un cadre de vie rural, un foncier relativement abordable et une facilité des trajets domicile-travail à destination des agglomérations limitrophes. Le « revers de la médaille » est une augmentation des déplacements domicile-travail, qui représentent désormais 25% des déplacements totaux. Deux actifs sur trois travaillent en dehors de leur commune de résidence, dont un à l'extérieur du Pays Risle Estuaire. Ainsi, le phénomène de desserrement, développé précédemment, se matérialise également au niveau des migrations par une augmentation des déplacements vers l'extérieur. Ces actifs utilisent presque exclusivement la voiture particulière.

De plus, il est estimé une augmentation de 28% des déplacements externes à l'horizon 2015 portant les déplacements de 7500 en 2006 à 9600 en 2015. La cartographie ci-contre permet de visualiser l'importance des flux domicile-travail depuis le Canton de Beuzeville vers le nord du Calvados (16%) et l'agglomération havraise (10%) tandis que seulement 9% des actifs vont travailler sur Pont-Audemer. Les déplacements internes au territoire se développent majoritairement vers Pont-Audemer. En effet, le pôle urbain centralise près de trois quart des surfaces de ventes et une grande partie des équipements scolaires (lycées) du territoire.



Les flux domicile-travail par communauté de communes du Pays Risle Estuaire en 2006

Sur le territoire de Beuzeville ce constat est d'autant plus visible si l'on analyse les déplacements domicile/travail :

Lieu d'activité des résidents de Beuzeville	Recensement 1999	Recensement 2011
Beuzeville	47,8%	34%
Autre commune du département	22,4%	17,7%
Seine-Maritime	10%	18,4%
En dehors de la Région	19,8%	30%

Évolution du lieu d'activité des résidents de Beuzeville entre 1999 et 2011

Les déplacements domicile-travail vers la Seine-Maritime, en grande partie l'agglomération havraise, ont augmenté de 8 points quand, dans le même temps, les déplacements au sein même de la commune ou vers une autre commune de l'Eure ont chuté respectivement de 14 et 5 points.

L'offre de moyens de déplacements sur le Pays se caractérise par la **quasi inexistence d'offre ferroviaire, une offre de transport en commun interurbain peu compétitive, le réseau urbain de Pont-Audemer, et le réseau de modes doux.**

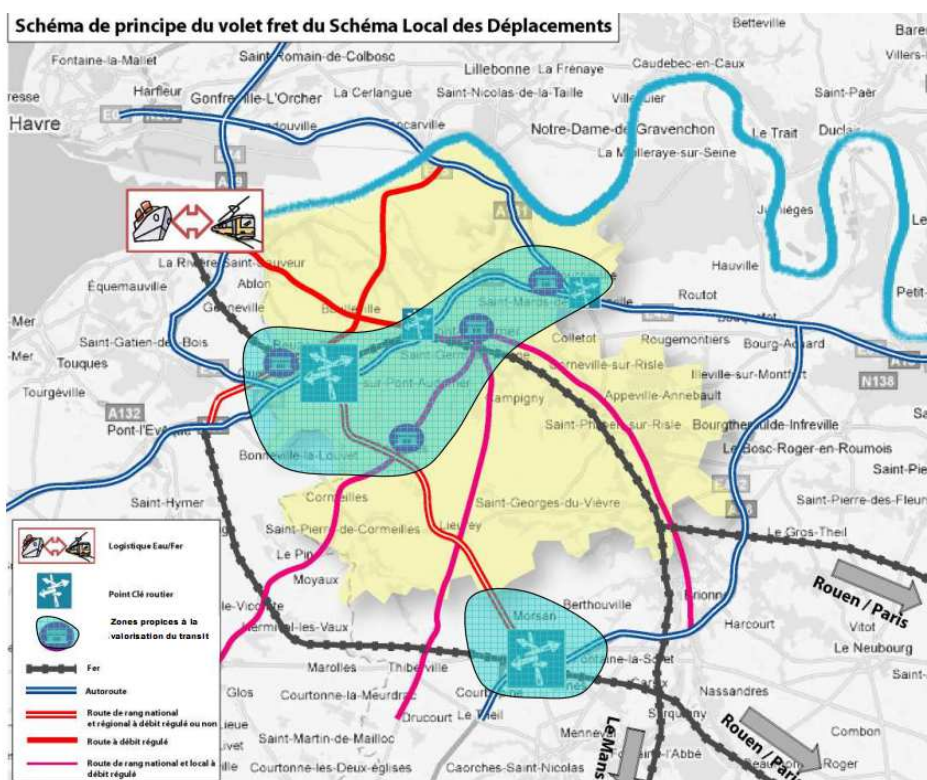
Conscient des enjeux liés à la problématique des déplacements sur l'ensemble du territoire, le Pays Risle Estuaire s'est doté d'un **Schéma Local de Déplacements (SLD)** afin d'améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire, de structurer l'offre de transport des personnes, d'organiser les flux de fret marchand et de sécuriser les axes de communication. Le Schéma Local des Déplacements du Pays Risle Estuaire affiche ainsi un bilan à « double tranchant » :

- soit les déplacements continuent à se développer avec des problèmes de circulation de plus en plus aigus ;
- soit une diminution de la mobilité (pour cause de hausse du coût du carburant notamment) engendre une déperdition démographique.

La réponse à l'un ou l'autre de ces phénomènes se tourne vers le développement de l'intermodalité, en s'appuyant sur des pôles relais stratégiques comme Beuzeville ou Pont Audemer, le développement de l'offre de transport collectif et du covoiturage afin d'offrir une alternative plus durable à l'utilisation de la voiture particulière. Le Schéma Local de Déplacements du Pays Risle Estuaire classe Beuzeville comme pôle relais stratégique. La commune accueille une aire majeure structurante de covoiturage permettant ainsi d'inciter le recours au covoiturage, de diversifier les pratiques de mobilité sur le territoire et de réduire la part des déplacements en automobile.

S'agissant du fret, le SLD prévoit de :

- Rationnaliser les relations routières en s'appuyant sur les axes forts du territoire (couloirs RD180/RD27 et A29/RD27) ;
- Dissocier le transit des autres flux pour éviter les conflits d'usage ;
- Rechercher les conditions de la multimodalité pour retirer du poids au mode routier : en cela le port de Honfleur apparaît particulièrement stratégique bien que, pour le moment, la desserte ferroviaire soit pratiquement laissée à l'abandon ... Les possibilités de développer un site de transfert modal fluviomaritime/fer à Honfleur est porté par les orientations du SCoT Nord Pays d'Auge. L'objectif est également de réfléchir à une structuration économique du territoire avec le schéma de circulation des poids lourds.



2.1.3.2 L'émergence de nouvelles dynamiques économiques

La carte illustre la configuration des zones d'emploi en Normandie en 2010, comparée à celle de 1994. Les zones de 2010 sont délimitées par une ligne rouge épaisse, tandis que les zones de 1994 sont indiquées par une ligne grise plus fine. Les zones de 2010 sont colorées et nommées : Le Havre (rose), Dieppe-Caux maritime (bleu), Rouen (vert), Bernay (orange), Évreux (bleu), Vernon-Gisors (orange), et La Vallée de la Bresle (jaune). Des zones non nommées de couleur rose sont situées à l'ouest (Le Havre) et au sud-ouest (Bernay). Des zones non nommées de couleur bleu sont situées au nord-est (Dieppe) et au sud-est (Évreux). Des zones non nommées de couleur orange sont situées au sud-est (Vernon-Gisors) et au sud (Bernay). Des zones non nommées de couleur vert sont situées au centre (Rouen) et au sud-est (Vernon-Gisors). Des zones non nommées de couleur jaune sont situées au nord-est (La Vallée de la Bresle) et au sud-est (Vernon-Gisors). Des zones non nommées de couleur rose sont situées à l'ouest (Le Havre) et au sud-ouest (Bernay). Des zones non nommées de couleur bleu sont situées au nord-est (Dieppe) et au sud-est (Évreux). Des zones non nommées de couleur orange sont situées au sud-est (Vernon-Gisors) et au sud (Bernay). Des zones non nommées de couleur vert sont situées au centre (Rouen) et au sud-est (Vernon-Gisors). Des zones non nommées de couleur jaune sont situées au nord-est (La Vallée de la Bresle) et au sud-est (Vernon-Gisors). Des zones non nommées de couleur rose sont situées à l'ouest (Le Havre) et au sud-ouest (Bernay). Des zones non nommées de couleur bleu sont situées au nord-est (Dieppe) et au sud-est (Évreux). Des zones non nommées de couleur orange sont situées au sud-est (Vernon-Gisors) et au sud (Bernay). Des zones non nommées de couleur vert sont situées au centre (Rouen) et au sud-est (Vernon-Gisors). Des zones non nommées de couleur jaune sont situées au nord-est (La Vallée de la Bresle) et au sud-est (Vernon-Gisors).

© IGN-Insee 2011

D'une manière générale, l'emploi a progressé sur la Haute-Normandie entre 1999 et 2009, mais de manière non équitable et non équilibrée entre les diverses zones d'emplois identifiées. Ainsi, la zone de Pont-Audemer se singularise par un certain dynamisme, avec une croissance quatre fois supérieure à celle enregistrée sur la région (+13.3%).

La zone d'emploi de Pont-Audemer a connu de fortes évolutions depuis plus de 40 ans tout en conservant un caractère rural et un cadre de vie attractif. Le secteur agricole a fait l'objet d'un fort recul mais la zone d'emploi conserve une certaine spécificité dans ce domaine. Le secteur secondaire a quasiment maintenu son niveau d'emploi jusqu'en 2003 mais les récentes fermetures de site ont engendré une baisse de l'emploi dans ce secteur. Le secteur de la construction reste dynamique et très présent sur la zone. Si l'emploi industriel s'est replié moins fortement qu'en région, les services ont bénéficié d'une croissance beaucoup plus soutenue. Le regain de la zone d'emploi de Pont Audemer est fortement lié à la croissance du secteur tertiaire (+60%) favorisant de nouvelles opportunités.

Le nord ouest du département de l'Eure s'articule autour des grandes agglomérations régionales (Rouen et Le Havre) et dans une moindre mesure, autour de pôles secondaires, principalement situés le long de la Vallée de la Seine (Elbeuf, Notre Dame de Gravenchon, Lillebonne...) ou des vallées adjacentes comme la Risle (Pont-Audemer), c'est-à-dire les « berceaux » de l'activité industrielle régionale.

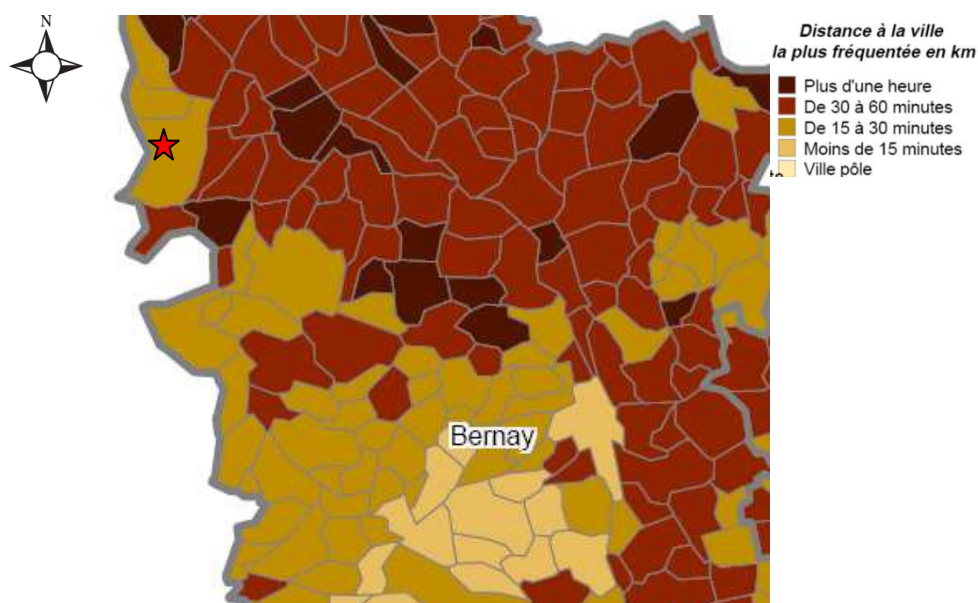
Ainsi, les documents supra-communaux tentent désormais de raisonner et de mettre en cohérence ces dynamiques à l'échelle de chaque Pays.

Implantée en limite du plateau du Lieuvin et desservie par un échangeur autoroutier, Beuzeville s'inscrit dans ces nouvelles dynamiques économiques en accueillant 3 zones d'activités à vocation artisanale, commerciale, industrielle et logistique. La commune présente un fort potentiel de développement logistique palliant en partie le manque d'espace réservé à la logistique en Vallée de Seine. En effet, des projets et des réserves sont également constituées pour le long terme sur l'ensemble du territoire

Par ailleurs, la commune dispose d'un potentiel de desserte lui permettant de développer des intermodalités (chemin de fer – route) à condition que l'axe ferroviaire Honfleur/Pont Audemer soit remis en service.

LES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL, UN ENJEU RÉDUIT PAR CES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES MAIS NON IRRADIÉ :

En délocalisant les emplois à l'extérieur des pôles urbains, ces nouvelles dynamiques ne permettent que partiellement de répondre aux problématiques liées aux migrations alternantes, en les réduisant certes, mais sans les supprimer. Aux environs de Beuzeville, le temps passé pour rejoindre les principaux pôles d'emplois est compris entre 15 et 30 minutes, ce qui est plutôt satisfaisant au regard de la tendance actuelle à l'augmentation des migrations alternantes. Ainsi, le rôle joué par Beuzeville en termes d'emplois, d'équipements et de services réduit les problématiques liées aux migrations pendulaires.



Distance parcourue par les habitants par rapport aux principaux pôles

En effet, Beuzeville en tant que bourg structurant génère des migrations nettement moins importantes puisque 40,5 % de sa population active y travaille et y réside, même si ce chiffre est en très nette diminution par rapport à celui de 1999 (47,8 %) ; l'ouverture du Pont de Normandie rapprochant Beuzeville du Havre a eu un impact sur les migrations quotidiennes des habitants, plus nombreux aujourd'hui à se rendre en Seine-Maritime (24% en 2009 contre 19,7% en 1999) ou vers l'Île de France (15% en 2009 contre 10% en 1999).

En accueillant des zones d'activités et par conséquent en offrant un certain nombre d'emplois sur son territoire, Beuzeville répond en partie à l'obligation de réduction des déplacements.

2.1.4 De nombreux enjeux fortement encadrés par les documents supra communaux

L'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale. **En l'absence de schéma de cohérence territoriale**, ils doivent être compatibles avec les dispositions des chartes des parcs naturels régionaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Le territoire dans lequel s'inscrit Beuzeville ne dispose pas de SCOT approuvé.

2.1.4.1 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) :

Par rapport à l'eau, la France est structurée en 6 grands territoires correspondants aux bassins des grands fleuves. Les bassins sont eux-mêmes divisés en secteurs correspondant à des sous-bassins hydrographiques. La commune de Beuzeville fait partie du bassin Seine Normandie. Pour répondre aux objectifs nationaux et européens, les Comités de bassin ont construit des plans de gestion des eaux à l'échelle de leur territoire : ce sont les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le SDAGE Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Il est applicable depuis le 17 décembre 2009 et le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs de ce schéma qui intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Ce document doit conduire à une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et à une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines. Dans ce contexte, il fixe des orientations permettant d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion, de maîtriser les rejets polluants et de préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau.

Les dix propositions inscrites dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Enfin, les objectifs de qualité et de quantité fixés par le SDAGE correspondent à :

- un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface (à l'exception des masses d'eau artificielles, comme les étangs communaux, par exemple) ;
- des objectifs de réduction des rejets des substances prioritaires et de suppression, à terme, des rejets de substances dangereuses ;
- un bon état chimique pour les eaux souterraines ;

- des objectifs spécifiques sur les zones protégées ;
- un bon état quantitatif des eaux souterraines.

Dans chaque bassin versant, les Commissions Locales de l'Eau (CLE) déterminent un programme en accord avec les orientations du SDAGE mais appliqué aux exigences locales. Ces programmes sont les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Le SAGE est donc une déclinaison locale des enjeux du SDAGE Seine-Normandie et définit des orientations et des objectifs dans son plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Le SAGE Risle Charentonne a été approuvé le 12 octobre 2013. Le document du SAGE est constitué de deux volets :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) : Il fixe les orientations et les dispositions pouvant être opposables aux décisions de l'Etat et des collectivités locales. A cet effet, il fixe des objectifs de qualité à atteindre dans un délai compatible avec les engagements européens, il définit les modes de répartition de la ressource en eau et d'arbitrage entre les différents usages, il identifie les milieux sensibles (notamment les zones humides) et précise les objectifs de préservation ou de restauration des fonctionnalités écologiques. Enfin, il définit des actions de protection de la ressource. Le PLU devra être compatible avec ce PAGD dont les grands enjeux sont :
 - Encadrer les opérations de protection de berges et les modifications de profil du lit mineur des cours d'eau sur les masses d'eau cartographiées ;
 - Établir la continuité écologique sur la Risle et ses affluents ;
 - Encadrer la création de plans d'eau et l'extension de plans d'eau existants ;
 - Encadrer la réalisation de réseaux de drainage et l'extension de réseaux existants (drainage souterrain et drainage de surface) ;
 - Imposer des prescriptions techniques pour la gestion des eaux pluviales sur les nouveaux projets d'urbanisation.
- Le règlement : Il définit les prescriptions opposables aux tiers par rapport aux activités relevant de la nomenclature « loi sur l'eau ». L'opposabilité aux tiers signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers devront être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

2.1.4.2 Le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier :

Conformément à l'article R 124-5 du code de l'urbanisme, la consultation de ce document approuvé par le Préfet de l'Eure en avril 2008, est obligatoire lors de l'élaboration du PLU. Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations qu'il fixe sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation ;
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune ;
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution ;

- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible ;
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

La préservation des espaces agricoles et naturels et la lutte contre leur régression est aujourd'hui un enjeu majeur à l'échelle nationale, qui a notamment été renforcé par la loi de modernisation de l'activité agricole. Cette dernière impose notamment la soumission des documents d'urbanisme à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) lorsque le projet prévoit notamment une consommation d'espaces agricoles.

Pour BEUZEVILLE, il conviendra au travers de son document d'urbanisme de lutter contre la régression des espaces naturels et agricoles du territoire et de réduire la consommation d'espaces agricoles due au développement résidentiel et économique. Il sera également l'occasion de fixer les conditions nécessaires à la pérennité des derniers corps de ferme en activité.

2.1.4.3 Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Eure :

Adopté en décembre 2007, le plan d'action du PCET de l'Eure a été complété en 2012 par une évaluation des Gaz à Effets de Serre (GES).

Il se décline en plusieurs thématiques et prévoit notamment de :

- Réinventer les logements sociaux et privilégier les économies d'énergie en visant une performance énergétique ambitieuse, en lançant des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat dédiées à la maîtrise de l'énergie et en incitant les particuliers à réaliser des travaux favorisant les économies d'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable.
- Influencer sur les dépenses énergétiques en maîtrisant notamment la demande en énergie du parc immobilier départemental et en mettant en œuvre une éco-conditionnalité des aides liées à la maîtrise énergétique des projets ou à la production d'énergie ;
- Développer et soutenir la production d'énergie renouvelable et la valorisation énergétique de la biomasse ;
- Favoriser des déplacements moins polluants.

Les orientations de ce document doivent être prises en compte dans le PLU de la commune.

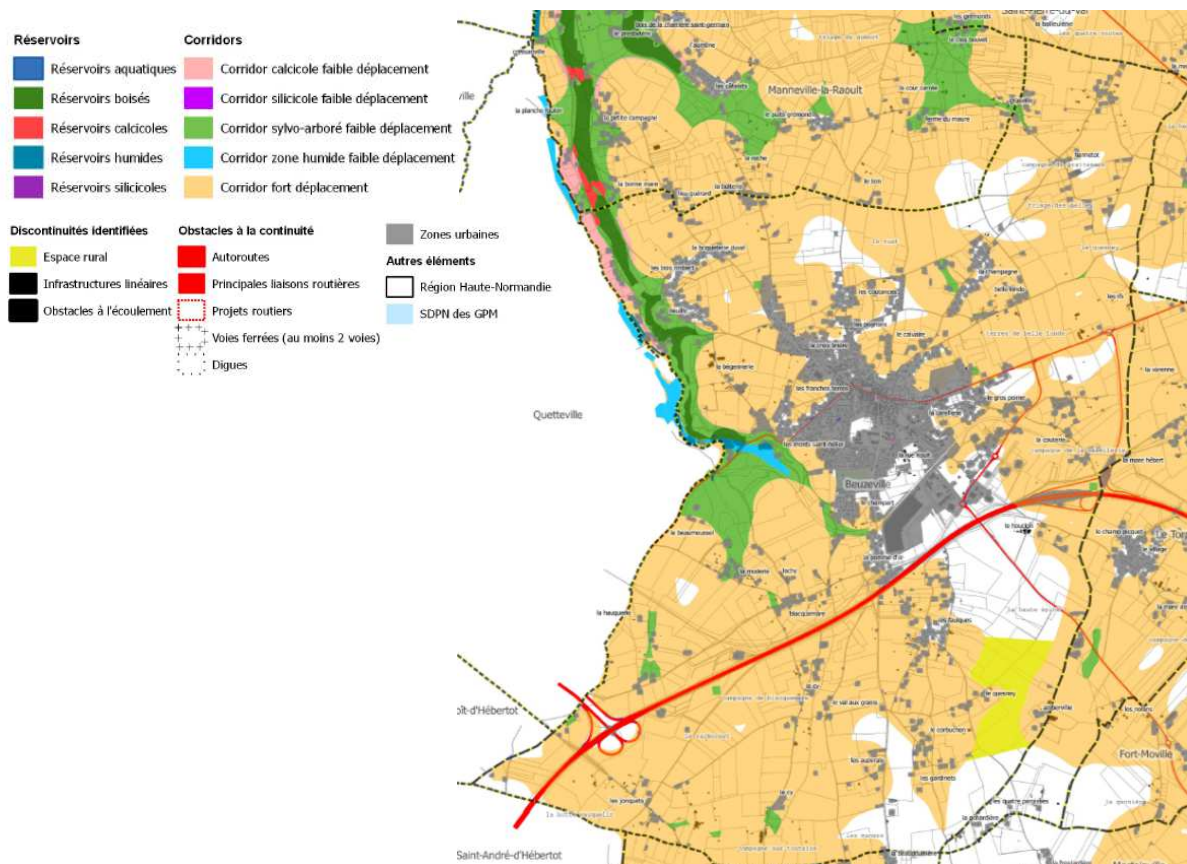
2.1.4.4 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie :

Le projet de schéma régional de cohérence écologique, approuvé le 18 novembre 2014 par la préfecture de région, comprend :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale, avec le plan d'action stratégique et les mesures de suivi ;
- un atlas cartographique qui comprend :
 - une notice d'interprétation des atlas cartographiques ;
 - les éléments de la trame verte et bleue au 1/100 000ème ;
 - les objectifs assignés aux éléments de la TVB au 1/100 000ème ;
 - la carte des enjeux régionaux ;
 - la carte des actions prioritaires.
- un résumé non technique.

Ce document, comme le précédent, doit être pris en compte par le PLU. Ainsi, sur la commune de Beuzeville, la vallée de la Morelle est identifiée en réservoir boisé, en corridor boisé à faible déplacement et en corridor humide à faible déplacement au niveau de la source du Mont Saint-Hélier et en corridor calcicole à faible déplacement.

La majorité du territoire est classé en corridor écologique à fort déplacement. Ainsi, il s'avère primordial de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés. La notice de l'atlas départemental rappelle que les corridors cartographiés doivent être interprétés comme des espaces de perméabilité au sein desquels la fonctionnalité « continuité écologique » doit être maintenue. Ainsi, les projets doivent respecter ces continuités, ce qui ne signifie pas l'interdiction de toute urbanisation, dès lors où il reste des passages possibles entre les réservoirs.



Ce document met également en évidence les obstacles à la continuité, tels que les infrastructures de transports (A13, RD675 et RD27) et les éléments de rupture comme les espaces ruraux (labours) et les obstacles à l'écoulement de la Morelle. Il est alors souhaitable de prévoir et de maintenir au sein du PLU les conditions nécessaires à la restauration des continuités identifiées en « effaçant » ces éléments de rupture, c'est-à-dire en remplaçant les milieux résistants par des milieux perméables comme par exemple, une culture par une prairie...

Sur BEUZEVILLE, la trame verte et bleue devra être reportée à l'échelle de la parcelle et présente des enjeux majeurs de niveau régional. Il conviendra de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés ainsi que les corridors écologiques recensés.

2.1.4.5 Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI):

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation. Elle impose strictement une interdiction d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. Pour mettre en oeuvre cette politique rénovée de gestion du risque inondation, l'État français a choisi de s'appuyer sur des actions nationales et territoriales :

- une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, prévue par l'article L. 566-4 du code de l'environnement, qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités ;
- des plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), prévus par l'article L. 566-7 du code de l'environnement, élaborés à l'échelle du bassin hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE).

Le PGRI du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015. Ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante notamment par la maîtrise de l'urbanisme), la protection (action sur l'existant : réduction de l'aléa ou réduction de la vulnérabilité des enjeux) et la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte).

Le bassin Seine-Normandie compte 16 territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 27 novembre 2012. Chaque TRI a été défini au regard d'un bassin de vie dont les communes peuvent être impactées de manière directe ou indirecte par les conséquences négatives d'une inondation. Le périmètre de chacun d'eux a cependant été ajusté en tenant compte d'autres critères tels que la dangerosité des phénomènes, la pression démographique ou encore l'affluence saisonnière liée au tourisme. La commune de Beuzeville ne fait pas partie d'un Territoire à Risque Important d'inondation TRI.

Les grandes orientations du PGRI 2016-2021 sont :

- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

2.1.4.6 Le Schéma Régional Climat Air et Energie de Haute-Normandie (SRCAE) :

Le SRCAE a été approuvé le 18 mars 2013. Il remplace le Plan régional de la Qualité de l'Air (PRQA). Le SRCAE est un document stratégique et unique qui intègre toutes les dimensions du climat de l'air et de l'énergie. Il définit des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables ;
- de maîtrise des consommations énergétiques ;
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- d'adaptation au changement climatique.

Les grands défis sont :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et à une consommation durables
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE

2.2 Les grandes tendances d'évolution du territoire communal

La commune évolue depuis quelques années dans un contexte « géopolitique » régional bouleversé par l'ouverture du Pont de Normandie qui a induit une augmentation des flux d'une rive à l'autre et ouvert un nouvel espace économique sur la région du quart Nord-ouest de l'Eure.
Conjugué à une forte augmentation du prix du foncier aux abords des métropoles normandes, de nombreux actifs de Seine-Maritime sont venus s'installer dans les zones rurales de l'Eure...

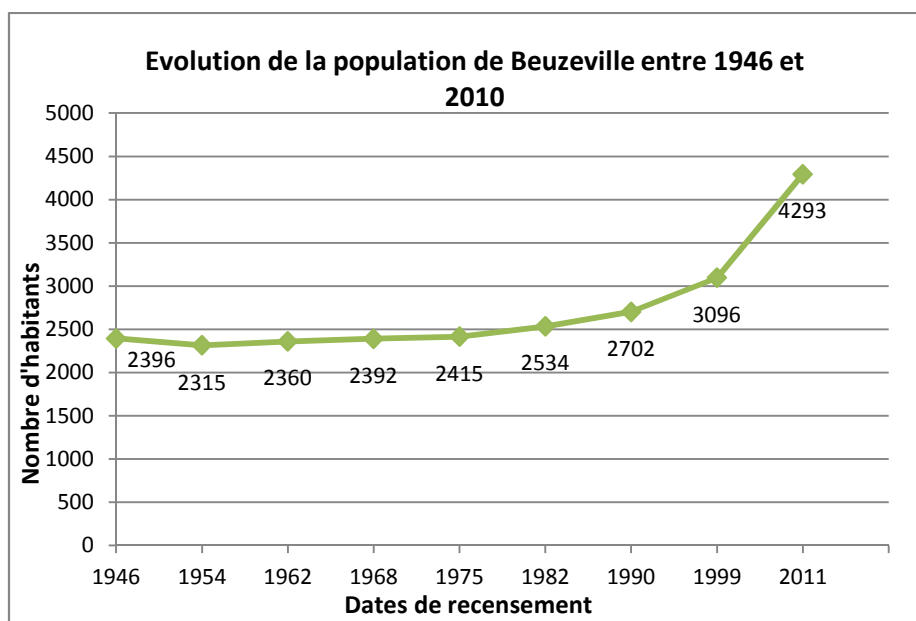
Quel impact ce phénomène a-t-il sur Beuzeville ?
Comment a évolué la commune au cours de la dernière décennie en terme de population, de logements, d'économie, d'équipements ou de mobilité ?
Quelles sont les caractéristiques socio-économiques de la commune ?
Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?
Quels besoins en termes d'activités ?

2.2.1 La population et les ménages

2.2.1.1 Les grandes caractéristiques de la population

L'évolution de la population communale :

Le dernier recensement de l'INSEE en 2011 dénombrait 4293 habitants environ sur Beuzeville. En 2015, ils étaient 4615 selon les derniers chiffres de l'INSEE, soit 300 habitants supplémentaires en seulement 4 ans... Après une croissance démographique régulière et modérée entre 1954 et 1999, la commune a connu une explosion démographique depuis 1999 puisqu'elle a accueilli environ 1200 habitants en seulement 12 ans avec un taux de croissance de 38%.



Cette hausse de la population est exclusivement liée à un solde migratoire positif (+2,6% entre 1999 et 2009) bien supérieur au solde enregistré sur les communes du département (+0,7%). Ce fort dynamisme démographique est sans aucun doute lié à l'ouverture du Pont de Normandie, à sa très bonne desserte autoroutière via son échangeur ainsi qu'à son niveau d'équipements.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2041
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,1	+0,7	+0,8	+1,5	+2,8	+2,1
due au solde naturel en %	+0,1	+0,1	-0,1	+0,0	+0,1	+0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,0	+0,6	+0,9	+1,6	+2,6	+1,9
Taux de natalité (‰)	15,3	14,1	11,9	14,1	14,4	14,1
Taux de mortalité (‰)	14,2	12,9	13,3	14,4	13	12,6

Le canton affiche la même dynamique démographique avec un solde migratoire de 2,4% entre 1999 et 2010.

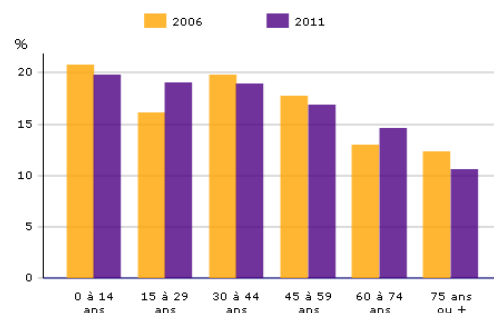
La commune fait l'objet d'une forte attractivité résidentielle et constitue un poids important au niveau cantonale. En effet, Beuzeville pèse à elle seule 35% de la population du canton et 15% de la population de l'aire urbaine de Pont Audemer. Le solde naturel est quant à lui faible (à +0,1% entre 1999 et 2010) et est inférieur à celui du canton qui s'élevait à 0,5% sur la même période.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2020
Beuzeville	+0.1 %	+0.7%	+0.8%	+1.5%	+2.8%	?
Canton de Beuzeville	+0.3%	+1.4%	+0.9%	+1.5%	+2.4%	?
Département	+1,4%	+1,3%	+1,3%	+0,6%	+0,7%	+0,6%

Beuzeville est une commune démographiquement attractive qui a notamment profité du desserrement urbain du Havre.

Structure de la population:

En 2011, le taux des plus de 60 ans est de 25,2% alors qu'il était de plus de 28,1% en 1999, ce qui démontre que la population tend à rajeunir avec la croissance démographique. Toutefois, la part des seniors dans la population totale reste nettement plus importante que dans le reste du canton (20,7%) et du département de l'Eure (21,2%). En effet, les seniors viennent s'installer sur la commune du fait d'une offre assez complète en équipements et services.



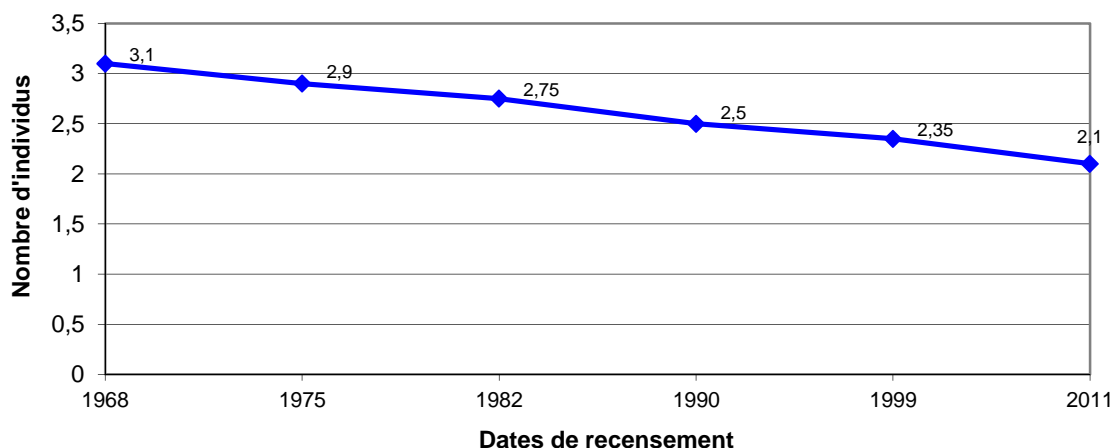
Il est vrai que la part des moins de 30 ans tend en contrepartie à augmenter, mais non au profit des plus jeunes (moins de 15 ans), dont la part stagne (19,9% en 1999 contre 19,8% en 2011). Cette structure est à rapprocher du solde naturel enregistré au cours de la dernière décennie. De fait, seul le taux des 15-29 ans a augmenté : ils représentaient 19,1% de la population en 2011 contre 16,8% en 1999. En 2011, les moins de 30 ans représentaient 38,9% de la population contre 35,9% en 1999.

Grâce à l'essor démographique enregistré entre 1999 et 2011, la population tend à rajeunir ce qui permet un renouvellement de la population très convenable. Globalement, la structure en âge de la population apparaît équilibrée, permettant un mélange des générations. Les ménages viennent s'installer sur la commune où ils y trouvent un panel d'équipements assez complet, des commerces et services de proximité nécessaires aux besoins quotidiens et, enfin, des facilités de déplacements grâce aux infrastructures routières.

2.2.1.2 Les grandes caractéristiques des ménages

La commune comptait 1920 ménages en 2011 contre 1292 en 1999. En 2011, le nombre de personnes par ménage est de l'ordre de 2,1 (supérieur à 3 jusqu'en 1971) ce qui est inférieur à la moyenne du canton (2,4) et du département (2,4). La tendance à la réduction de la taille des ménages semble donc se poursuivre sur la commune, c'est ce qu'on appelle le phénomène de décohabitation. Toutefois, les familles avec enfant représentent encore la majorité des habitants de la commune. Ce phénomène est généralisé sur l'ensemble du territoire national.

Evolution du nombre d'individus par ménage sur la commune de Beuzeville entre 1968 et 2011



Cette tendance, qui conduit à une baisse inéluctable de la taille des ménages depuis les années 60, s'explique à la fois par l'allongement de la vie, par la multiplication des divorces et des séparations et par une plus grande autonomie des jeunes, autrement dit un total bouleversement du modèle familial :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées veuves vivent seules.

La conséquence directe ou indirecte de cette décohabitation est un besoin accru en logements, donc une intensification de la construction.

D'ailleurs, le nombre de ménages composés d'une seule personne et les familles monoparentales ont augmenté entre 1999 et 2011 représentant aujourd'hui 43,6% de la population. Par comparaison, ils représentent 32,1% dans le canton et 36,4% dans le département.

Sur la commune, on recense deux types de ménages qui représentent la majorité des ménages sur le territoire communal :

- soit des jeunes couples sans enfants
- soit des ménages d'une seule personne

La décohabitation nécessite des besoins en logements toujours croissants et le PLU doit en ce sens répondre au parcours résidentiel des habitants de la commune pour assurer leur maintien sur le territoire communal, ce qui implique de conforter une offre diversifiée

2.2.2 Le logement et la construction

2.2.2.1 Les grandes caractéristiques du parc de logements

L'évolution du parc de logements :

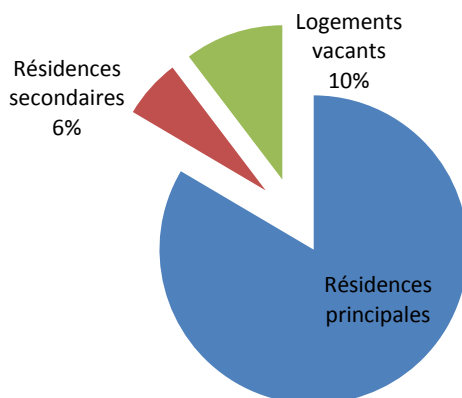
Depuis 1968, le parc de logement ne cesse de s'étoffer avec une production de l'ordre de 34 logements par an en moyenne. Ainsi, le nombre de logements sur la commune a plus que doublé en moins de 30 ans (1982/2011). En 2011, on dénombrait **2301 logements** sur la commune (2452 logements en 2014), c'est-à-dire 782 logements de plus qu'en 1999, soit un rythme bien supérieur (environ 65 logements/an) à celui enregistré au cours des précédentes décennies, ce qui confirme l'attractivité de la commune.

Cette croissance est dû essentiellement à de la construction de résidences principales qui atteignent plus de **83,5% du parc de logements** sur la commune. La part des résidences principales en 2010 à Beuzeville est supérieure à celui du canton (77%) mais inférieure à celui du département (87%).

Les résidences secondaires sont peu nombreuses et leur nombre a diminué au cours de la dernière décennie : 142 résidences secondaires ont été recensées en 2011. Elles accusent une régression depuis 1999, puisqu'elles ne représentent plus que 6,2% du parc de logements en 2011 contre 10,7% en 1999 alors que le taux moyen de résidences secondaires des autres communes du canton était déjà de 18,6% (15,4% en 2011 mais leur nombre a tout de même continué à augmenter)

S'agissant des logements vacants, l'INSEE en recensait 238 en 2011 (soit 10,4% du parc de logements contre 6,1% du parc de logement départemental et 7,3% du parc de logement cantonal). Le nombre de logements vacants est en très forte augmentation en 2011 puisqu'ils n'était que 71 en 1999 ce qui représentait 4,7% du parc de logement. Toutefois, selon les élus, la vacance concerne essentiellement les logements situés au-dessus des commerces du centre-bourg, ces derniers n'étant ni loués du fait de leur difficulté d'accès, ni occupés à temps complet ; les commerçants habitant quasiment tous en dehors du bourg. Toujours selon la municipalité, la vacance aurait fortement diminué depuis le recensement de l'INSEE en 2011. En effet, à cette époque, beaucoup de constructions ont été réalisées sur le territoire dont une résidence restée vacante pendant plusieurs mois. Depuis, l'ensemble des logements est occupé et la population se renouvelle de manière satisfaisante.

Répartition des catégories de logements - Commune de Beuzeville (2011)



La composition du parc de logements

L'habitat est devenu majoritairement récent avec une accélération de la construction depuis 1999 (+40% entre 1999 et 2011). Le parc de logements est composé en majorité de maisons individuelles (65,8%), mais compte également une part non négligeable d'appartements (34%), ce qui est caractéristique des communes semi urbaines. En effet, leur nombre a doublé en 10 ans passant de 245 en 1999 à 781 en 2011.

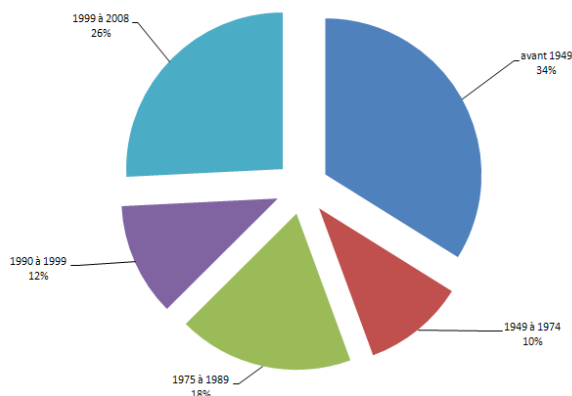
Cette tendance explique également la répartition relativement équilibrée entre les logements de 3 pièces ou moins qui représentent 44,7% du parc de logements et les logements de plus de 3 pièces qui représentent 55,3%. Cette répartition est une première réponse à la décohabitation des ménages et à l'accompagnement du parcours résidentiel des habitants...

Alors que plus de 45% des habitants étaient locataires de leur logement en 1999, ils sont désormais 49,8% en 2011. En effet, le nombre de logements loués a quasiment doublé (957 logements en 2011 contre 583 en 1999), ce qui permet d'affirmer que la croissance résidentielle enregistrée au cours de la dernière décennie a conduit à la production de logement locatifs. En conséquence, la mixité sociale est bien présente et le parc de logements diversifié, d'autant plus qu'il compte 192 logements aidés.

L'habitat est devenu majoritairement récent, 74,6% des résidences ont été construites après 1946 dont 41,5% après 1990. Les constructions anciennes, c'est-à-dire datant d'avant 1946 ne représentent plus que 25,4% des résidences principales en 2009. Les détachements individuels ponctuels en linéaire le long des routes, les lotissements et l'habitat collectif dans le bourg ont fait augmenter le taux de logements récents.

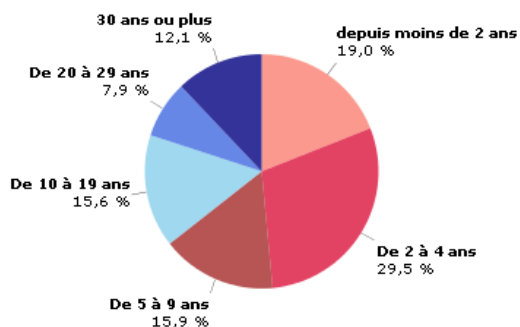
Le parc de logement est diversifié du point de vue du statut d'occupation (forte offre locative) et de la catégorie de logements (appartements et habitat individuel groupé localisés essentiellement au sud du bourg à proximité des équipements scolaires). Néanmoins, l'habitat individuel fortement consommateur d'espaces est encore majoritaire

Composition du parc de logements sur la commune de Beuzeville selon la date d'achèvement (2009)



La mobilité résidentielle

Un peu plus de 64% de la population habite son logement depuis moins de dix ans, ce qui signifie qu'une bonne partie de la population s'est renouvelée entre 1999 et 2011 et ce grâce à une offre importante en logements locatifs sur la commune. En effet, le nombre de logements locatifs a augmenté de moitié en 10 ans passant de 616 en 1999 à 957 en 2011, représentant ainsi 49,8% du parc de logements; un taux supérieur à celui des communes du canton (30,1% en 2011) et des communes du département (33,7% en 2011). L'offre locative permet d'apporter une certaine mixité sociale en permettant à des familles qui n'ont pas les moyens d'acquies de se loger sur la commune.



En effet, l'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires est de 17,1 ans alors que celle des locataires est de 5,2 ans. Une bien meilleure rotation s'effectue donc au sein du parc de logements locatifs, qui permet ainsi un renouvellement régulier de la population et par la même, un dynamisme démographique qui infléchit la tendance au vieillissement de la population communale.

Provenance des nouveaux résidents de Beuzeville (chiffres 2008 avec une population totale de 3399) :

- 10% occupaient un autre logement de la commune
- 12% occupaient un logement sur une autre commune du département
- 7% occupaient un logement en Seine Maritime
- 12% occupaient un logement dans une autre région de France Métropolitaine

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 921	100,0	4 227	11,0	1 482	100,0
Propriétaire	938	48,9	2 247	17,1	832	56,2
Locataire	957	49,8	1 927	5,2	616	41,6
dont d'un logement HLM loué vide	192	10,0	427	8,1	136	9,2
Logé gratuitement	25	1,3	54	8,2	33	2,3

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

En conclusion, il semble donc essentiel de préserver un taux de logements locatifs satisfaisant sur le territoire communal, même si la demande des futurs résidents porte, d'une manière générale, sur de l'accession à la propriété. En effet, le « modèle du pavillon » capte depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité en qualité de propriétaire, se résume à privilégier cette forme d'habitat. L'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, un désir d'espace, de spatialité interne, un besoin de nature et un souhait d'intimité.

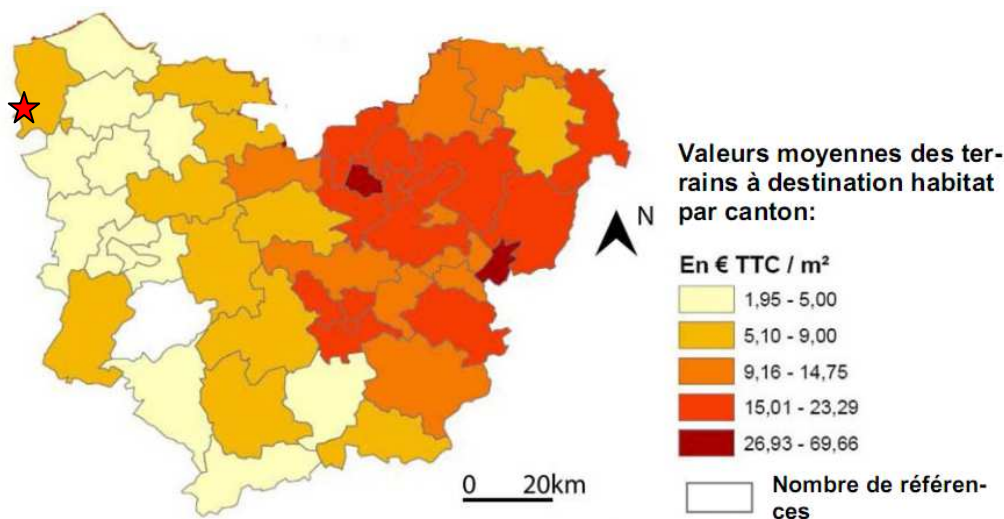
La municipalité a conscience des impacts d'une telle urbanisation, à la fois en ce qui concerne la consommation d'espace naturel et agricole mais aussi en ce qui concerne les dépenses énergétiques, notamment pour se chauffer, ces dernières étant moins importantes en cas d'habitat collectif ou intermédiaire. Ces formes urbaines se sont bien développées sur la dernière décennie et la municipalité entend bien continuer dans ce sens.

Une mobilité résidentielle dynamique qui favorise le renouvellement de la population et freine son vieillissement.

2.2.2.2 La dynamique de construction

Un marché de l'immobilier attractif

Le prix moyen du terrain à bâtir dans l'Eure est estimé à 60 000 euros environ ou 49 euros le m². Globalement, le prix moyen des terrains décroît à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération rouennaise... Dans le canton de Beuzeville, les valeurs moyennes sont plus de cinq fois inférieures à celles rencontrées dans l'agglomération rouennaise. Localement, un terrain à bâtir viabilisé de 1000 à 1200 m² (la surface n'étant pas déterminante dans la fixation du prix des terrains) se négocie en moyenne autour de 60 000 euros (frais d'agence inclus).



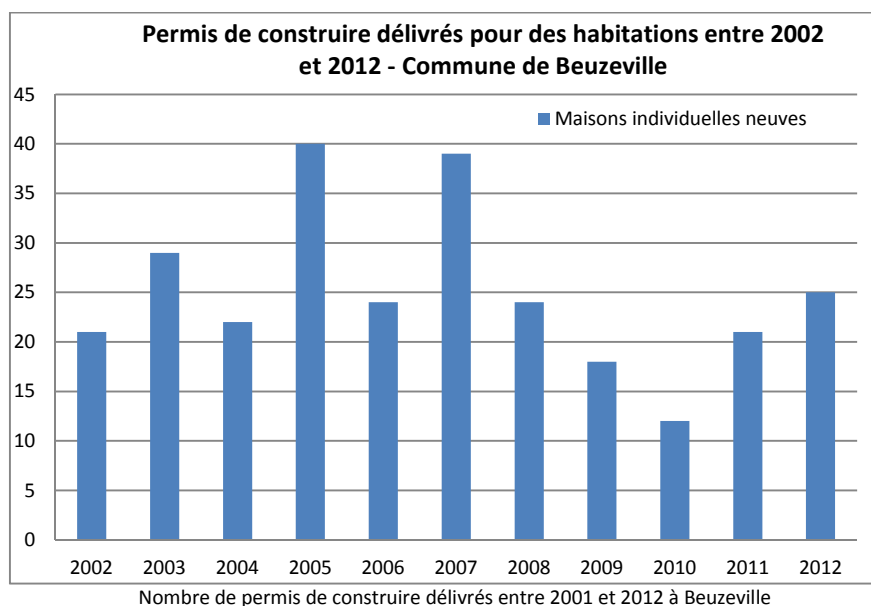
Les prix du foncier pratiqués sur la commune de Beuzeville restent attractifs pour des jeunes ménages par rapport aux prix pratiqués sur les agglomérations rouennaises et havraises ainsi qu'en raison d'un niveau d'offre en équipements et services satisfaisant permettant de réduire les déplacements.

Un rythme de construction soutenu

Les données transmises par la commune et recueillies sur la base de données SIT@DEL2 du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, de Développement Durable et de la Mer permettent d'étudier l'évolution de la construction depuis une dizaine d'années.

Sur la période 2002-2012, plus de 300 permis de construire (habitat individuel/groupé/collectif) ont été délivrés à Beuzeville représentant la construction de 975 logements environ. L'habitat collectif et l'habitat individuel groupé se sont développés au cours de la dernière décennie. Toutefois, en règle générale, la recherche de l'intimité et de la tranquillité passe encore largement par la construction d'un pavillon. Par ailleurs, durant les 15 dernières années, un nombre important de réhabilitations/changements de destination ont été également réalisés.

Depuis 2004, 30 opérations d'aménagement d'ensemble ont vu le jour représentant 133 lots à bâtir.



Une logique d'implantation basée sur l'offre foncière et la desserte

L'étalement linéaire

Pour une grande part, l'incohérence urbanistique, souvent constatée en milieu périurbain comme rural depuis 30 ans, est liée au fait que l'on a permis la construction individuelle de pavillons en « chapelet », le long des voies existantes, sans souci d'urbaniser en profondeur.

La densité du bourg est relativement lâche au nord et présente des espaces interstitiels encore nombreux. En effet, les opérations réalisées, au nord du bourg et dans les hameaux l'ont été par prolongement ou extension des espaces urbanisés, autrement dit par étalement linéaire. Pourtant, l'enjeu de densification à Beuzeville s'avère important au vu des nombreux espaces interstitiels présents sur le bourg notamment au nord de ce dernier.



L'urbanisation linéaire est intéressante pour le lotisseur ou le particulier vendeur car elle limite les coûts d'investissements (et même de procédure, depuis 2007). Le résultat est la création de « toiles d'araignées urbaines » sans polarisation, le gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage ... Les terrains longeant les voies sont urbanisés et le surplus conservé, en profondeur, se retrouve enclavé et devient beaucoup moins attractif pour une exploitation agricole. En outre, les coûts de viabilisation rebutent les propriétaires et ces derniers se contentent donc du bénéfice net réalisé par la vente des terrains déjà desservis par des voies.



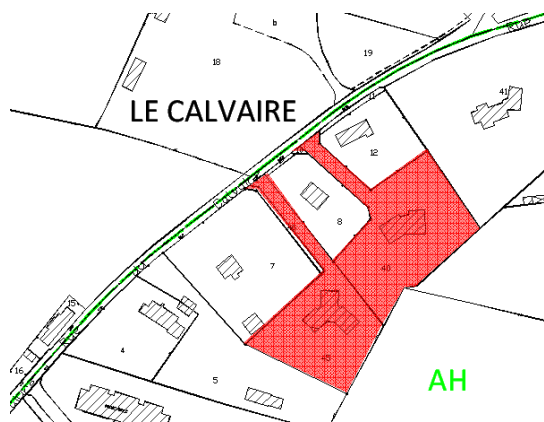
Urbanisation linéaire le long de la rue des Vikings et rue Pierre Mendès France qui ne remet cependant pas en question des possibilités de mise en valeur ultérieure des surplus du fait de la conservation d'un accès

Le surplus peut parfois alors être abandonné ou découpé à moindre frais avec des lots dits en « drapeau », souvent de grande superficie afin de valoriser le foncier, sans pour autant l'optimiser. Il en résulte une urbanisation déstructurée sans plus-value pour la commune en termes de fonctionnement, de lien, ou de perméabilité...

Dans ce domaine, Beuzeville n'est pas épargnée... . Enfin, certaines opérations d'urbanisation des 20 à 30 dernière années ont plutôt pris la forme de détachements individuels, par deux lots, permettant de s'affranchir du permis de lotir (en vigueur jusqu'en 2007). La réforme du Code de l'urbanisme en octobre 2007, sous couvert de vouloir « simplifier les procédures d'urbanisme », ne concourt pas à remédier à l'urbanisation linéaire. Bien au contraire, en permettant par (simple) déclaration préalable un nombre non limité de détachements pour bâtir, sous réserve de ne pas créer d'espace ou d'équipement commun, la réforme favorise les divisions le long des voies existantes et les découpages en « drapeaux » ...



Découpages en « drapeaux » allée du fleuriste



Découpage en « drapeaux » rue du Calvaire

Le comblement des dents creuses

Notons toutefois, que l'urbanisation du sud du bourg s'est réalisée essentiellement par comblement des dents creuses sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble soit pour de la construction individuelle soit sous forme d'habitat mixte (individuel, groupé, collectif) relativement denses. De ce fait, en raison de la structure viaire fortement développée, il existe une certaine continuité et homogénéité dans le bâti.

Opérations d'aménagement d'ensemble rue des Estingants



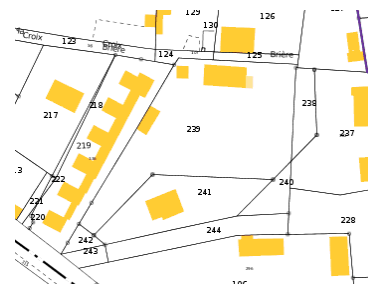
La densification du bâti existant :

Il s'agit d'un processus qui permet d'augmenter la densité du bâti existant en permettant la création de nouvelles constructions au sein des enveloppes bâties existantes, sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants. Deux logiques de densification ont pu être identifiées sur le territoire communal : le morcellement de terrains déjà bâtis et la transformation d'anciens bâtiments agricoles annexes en habitation.

Ce processus de renouvellement urbain s'inscrit dans une logique de développement durable et de limitation de la consommation d'espace. Il se doit d'être poursuivi au regard des enjeux de chaque secteur bâti et du potentiel existant dans chacun d'eux.



Densification de propriété bâtie rue de la Libération



Densification de propriété bâtie rue Albert Sorel

Synthèse :

Le parcellaire s'est morcelé par des détachements au coup par coup au nord du bourg et des hameaux notamment, sans réflexion préalable sur l'organisation d'ensemble des espaces urbanisés. Ce phénomène tend à se résorber au sein du bourg notamment par le développement d'opérations d'ensemble telles que celle au Clos Romy. En revanche, la partie sud du bourg est quasiment urbanisée et présente un parcellaire dense grâce à la réalisation d'opérations d'aménagements d'ensemble.

Ces processus d'urbanisation ont ainsi accentué le caractère linéaire des secteurs nord du bourg et des hameaux. La poursuite de ces dynamiques de construction sur l'ensemble du territoire communal peut conduire à la banalisation progressive du paysage.

Le PLU, en permettant de redéfinir des « enveloppes » aux secteurs bâtis, s'avère être un outil efficace pour rompre avec les processus de développement urbain aujourd'hui amorcés, qui tendent à l'étalement urbain. L'enjeu est donc d'accompagner et encadre le développement des espaces urbanisés de la commune mais aussi de privilégier le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses au sein du bourg.

2.2.2.3 Analyse de la consommation d'espace depuis la dernière décennie

Au même titre que la ressource en eau potable, par exemple, **les sols doivent être considérés comme une ressource rare et épuisable.** Les espaces naturels et agricoles sont « insidieusement grignotés » par la nouvelle urbanisation : celle-ci, majoritairement pavillonnaire et individuelle sur Beuzeville avec des opérations d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé, reste consommatrice d'espace. La Loi Grenelle II a permis d'alerter et de sensibiliser les élus sur cette gestion irraisonnée de la consommation foncière qui n'a rien de durable ... : lutte contre l'étalement urbain, gestion économe du foncier doivent constituer des lignes directrices dans l'élaboration d'un PLU.

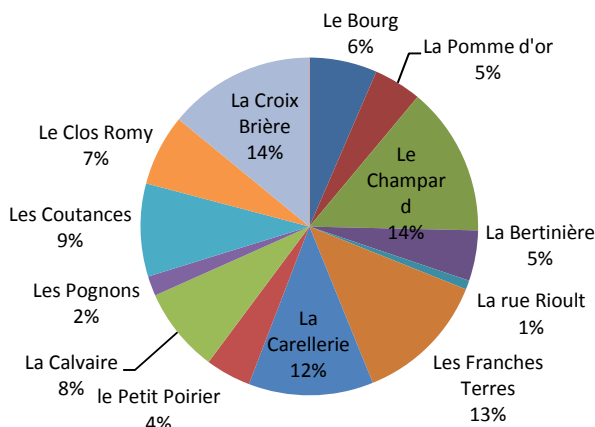
L'analyse de la consommation foncière a été réalisée à partir d'une visite sur le terrain, de comparaison de photos aériennes et des plans cadastraux entre celui de 1998 et d'aujourd'hui. Elle est restituée sous la forme d'un tableau et d'une cartographie permettant de visualiser les surfaces artificialisées ou soustraites à l'espace agricole/naturel.

La consommation foncière: aspect quantitatif

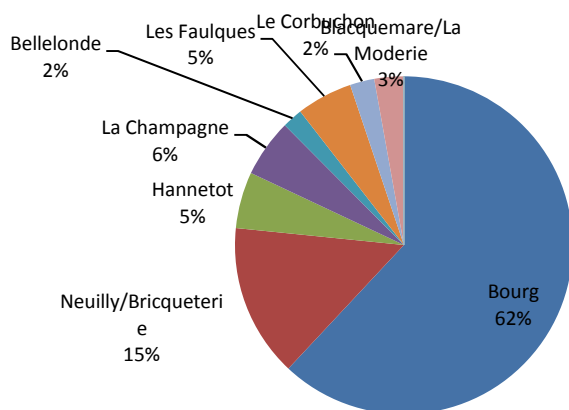
Entité bâtie	Superficie consommée (m2) pour bâtir entre 1998 et 2012 pour l'habitat	Nombre de logements édifiés	Logements par hectares
Le Bourg	21 400	47	22 logts/ha
La Pomme d'Or	15 200	6	4 logts/ha
Le Champard	47 100	280	59 logts/ha
La Bertinière	16 000	24	15 logts/ha
La rue Rioult	2850	4	14 logts/ha
Les Franches Terres/ La Blotière/Le Mont-Saint- Héliér	42 200	25	6 logts/ha
La Carellerie	39 500	330	83 logts/ha
Le petit Poirier	14 300	13	9 logts/ha
Le Calvaire	26 900	12	4 logts/ha
Les Pognons	6300	4	6 logts/ha
Les Coutances	29 380	13	4 logts/ha
Le Clos Romy	22 500	15	7 logts/ha
La Croix Brière	46 400	40	9 logts/ha
TOTAL BOURG :	330 030	813	25 logts/ha
Neuilly/Briqueterie Duval	78 100	26	3 logts/ha
Hannetot	28 700	10	3 logts/ha
La Champagne	29 600	16	5 logts/ha
Bellelonde	10 300	6	6 logts/ha
Les Faulques	28 400	14	5 logts/ha
Le Corbuchon	12 600	3	2 logts/ha
Blacquemare/La Moderie	14 900	6	4 logts/ha
TOTAL HAMEAUX :	202 600	81	4 logts/ha
TOTAL	532 630	975	18 logts/ha
MOYENNE/an	35 500	65	-

Les constructions nouvelles se localisent majoritairement dans le bourg et ses quartiers périphériques ainsi qu'en sein des hameaux les plus constitués (Les Faulques, Neuilly et la Champagne).

Répartition de la consommation foncière par entité bâtie du bourg depuis 1998



Répartition de la consommation foncière par entité bâtie de la commune depuis 1998



Au total, ce sont **53 hectares** environ qui ont été consommés par les terrains détachés pour bâtir **depuis 1998** pour la construction de logements (soit environ 3,5 hectares par an).

La consommation d'espace réalisée depuis 15 ans se localise pour près des 2/3 sur le bourg (62%) en incluant ses quartiers périphériques; le reste ayant été réalisé sur les hameaux dont en grande partie au hameau de Neuilly. Comme exposé précédemment, l'urbanisation des hameaux est en effet particulièrement consommatrice d'espaces naturels et agricoles : l'un des intérêts du PLU est d'enrayer cette tendance. L'étalement urbain sur la partie nord du bourg est particulièrement prégnante ainsi que sur l'ensemble des hameaux qui ont connu une urbanisation récente.

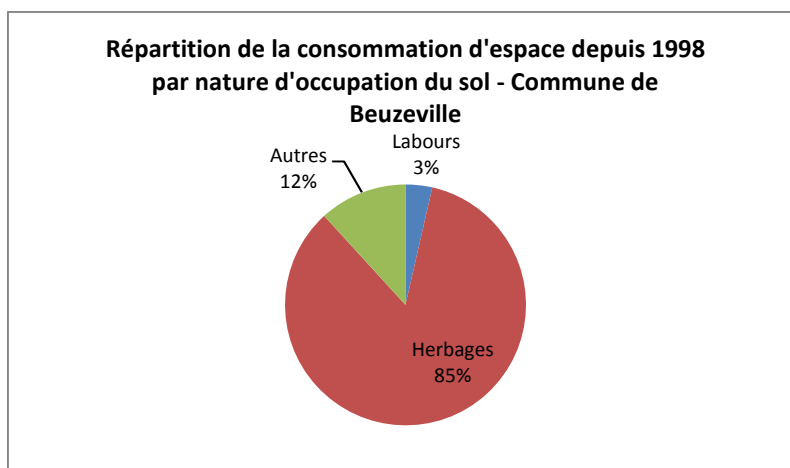
Entité bâtie	Superficie consommée (m2) pour bâtir entre 2002 et 2012 pour les zones d'activités
Zones d'activités	140 000
MOYENNE/an	14 000

Au total, ce sont **14 hectares** environ qui ont été consommés par les terrains détachés pour les bâtiments d'activités **depuis 2002 (soit 1,4 hectare par an)**.

La consommation foncière: aspect qualitatif

La répartition des surfaces consommées pour les constructions individuelles en fonction de leur usage d'origine s'effectue comme suit :

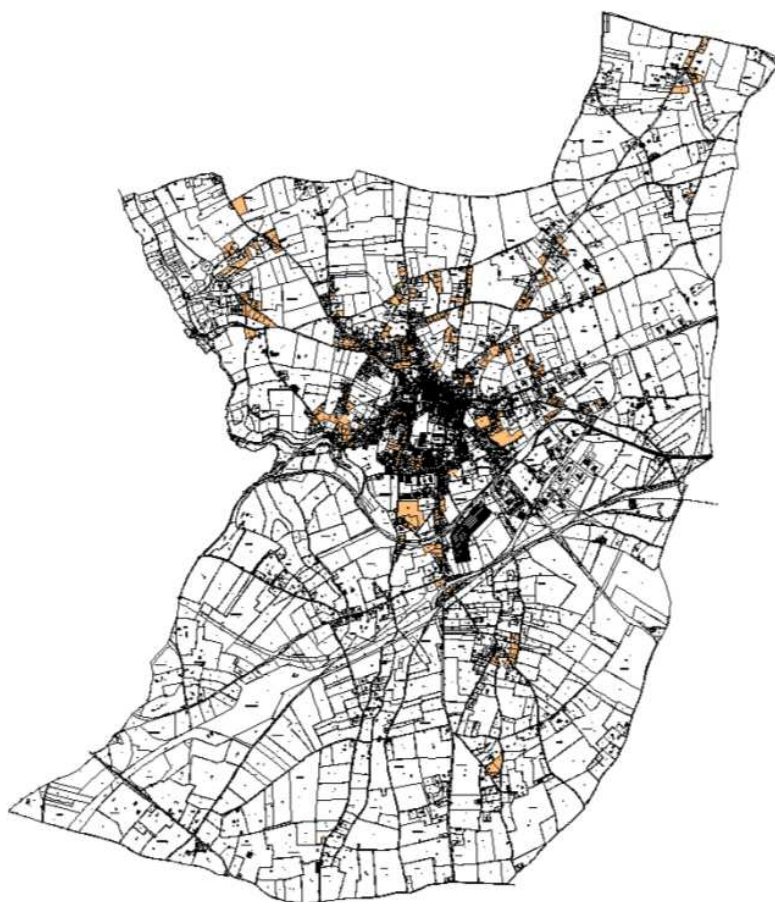
Entité bâtie	Labours (m2)	Herbages (m2)	Bois (m2)	Autres (m2) : friches, surfaces partiellement artificialisées
Le Bourg		17 360		4030
Neuilly/Briqueterie Duval		78 100		
Hannetot		28 700		
La Champagne		25 020		4580
Bellelonde	4000	6300		
Les Faulques		24 900		3500
Le Corbuchon		12 600		
Blacquemare/La Moderie		11 000		4000
La Pomme d'Or		14 200		1000
Le Champard		47 100		
La Bertinière		6265		9800
La rue Rioult		2680		770
Les Franches Terres/ La Blotière		37 600		4600
La Carellerie		39 500		
Le Petit Poirier		12 200		2100
Le Calvaire	7950	15 500		3450
Les Pognons		5640		660
Les Coutances	7980	21 450		
Le Clos Romy		22 500		
La Croix Brière		43 830		1335
TOTAL	19 930	472 445		39 825



Il ressort clairement de l'analyse que ce sont les herbages qui sont les plus vulnérables à la pression de l'urbanisation (85% de la consommation d'espace depuis 1998). Il faut dire qu'ils sont particulièrement exposés en raison de leur localisation, majoritairement en périphérie des hameaux et/ou du bourg. Les terres exploitées en labours sont riches d'un point de vue agronomique et les exploitants agricoles ont donc davantage tendance à les conserver. Les labours ont été prélevés essentiellement sur les hameaux des Coutances, du Calvaire et de Bellelonde.

Localisation de la consommation foncière :

La figure suivante permet de localiser les principales opérations foncières réalisées sur la commune depuis 1998 et la consommation d'espace qu'elles ont engendrée.



La dynamique de construction à Beuzeville :

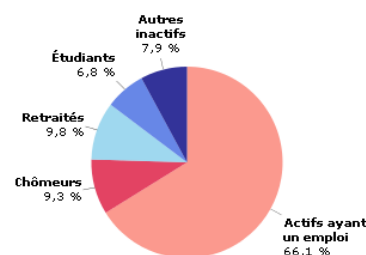
- ⇒ **Un rythme de construction soutenu, avec un développement important de l'habitat collectif ou de l'habitat groupé représentant la moitié des logements construits depuis 1998 ;**
- ⇒ **Un grand nombre de réhabilitations/changements de destination de bâtiments ;**
- ⇒ **Un marché de l'immobilier qui reste attractif et un positionnement stratégique idéal de la commune expliquant un solde migratoire excédentaire et l'installation de nouveaux ménages ;**
- ⇒ **Une part du locatif importante ;**
- ⇒ **Une bonne mobilité résidentielle, mais qui induit des besoins en constructions nouvelles non négligeables;**
- ⇒ **Des constructions nouvelles centrées sur le bourg et ses quartiers périphériques ainsi que dans les hameaux les plus constitués (Neuilly, les Faulques, la Champagne)**

2.2.3 L'activité économique et l'emploi

2.2.3.1 Les caractéristiques de la population active

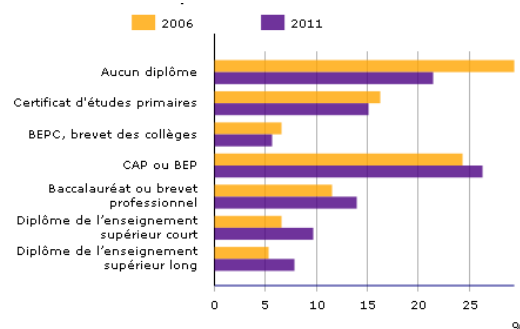
La composition de la population active :

La population active représente 75,5% de la population totale en 2011 contre 69,7% dix ans plus tôt : il s'agit d'un taux conforme à celui des communes du canton de Beuzeville (75,8%). Au sein de la population âgée entre 15 et 64 ans, 1745 individus ont un emploi, soit 66,1% de la population totale. En effet, les autres habitants sont soit chômeurs, soit inactifs c'est-à-dire étudiants, retraités ou autres comme parent au foyer... Le taux d'emploi est d'une manière générale plus élevé chez les hommes (70%) que chez les femmes (62,3%) et dans la tranche d'âge moyen 25-54 ans. Les jeunes de moins de 25 ans et les seniors de plus de 54 ans comptent le plus d'inactifs



La qualification de la population active :

La main d'œuvre s'avère aujourd'hui plus jeune et plus qualifiée, puisque seulement 17,2% de la population avait le bac ou suivait des études supérieures en 1999, contre 31,4% aujourd'hui, au détriment toutefois de qualifications plus technique ou professionnelle comme un CAP ou le BEP. Toutefois, la part des individus sans diplôme a chuté passant de 33,2% en 1999 à 21,5% en 2010. La population présente des caractéristiques favorables pour répondre aux besoins de certaines entreprises à la recherche d'un personnel qualifié.



Les statuts professionnels de la population active :

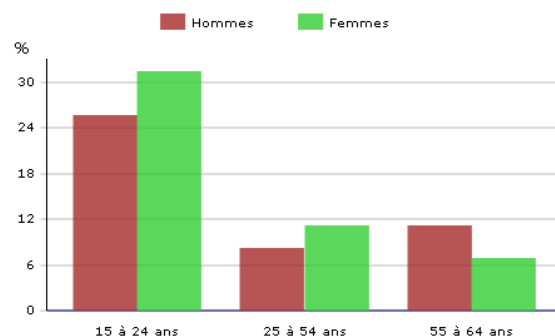
La précarité est restreinte sur le territoire communal puisque 86% de la population active ayant un emploi est salariée dont 71,8% en Contrat à Durée Indéterminée ou titulaires de la fonction publique. Une nouvelle fois, ce sont les femmes qui occupent le plus souvent des emplois moins stables en CDD ou en intérim. Elles sont aussi plus nombreuses (28,5%) à occuper un poste à temps partiel.

BEUZEVILLE présente une population active relativement jeune, en légère augmentation et plus qualifiée, présentant une bonne capacité de renouvellement. Elle permet de mettre à disposition un important réservoir de main d'œuvre dont la majorité dispose déjà d'un emploi.

2.2.3.2 Le chômage

Le taux de chômage a augmenté entre 1999 et 2011, le nombre de chômeurs continue d'augmenter puisque la commune comptait 153 chômeurs en 1999 contre 246 aujourd'hui. Le taux de chômage atteignait ainsi en 2011, 12,4% de la population active, soit un taux plus important que celui rencontré sur le canton (10,1%).

Le chômage touche principalement les jeunes de moins de 25 ans et, plus singulièrement, les femmes de 15 à 24 et de 25 à 54 ans. Cette tendance est similaire à celle du canton...



BEUZEVILLE est davantage touchée par le chômage que les autres communes du canton, mais ce chiffre est à relativiser au regard du nombre de personnes que cela concerne. Toutefois, les femmes et les moins de 25 ans sont les plus affectés.

2.2.3.3 L'emploi

Sur le territoire communal, en 2011, 1815 emplois étaient dénombrés, c'est plus que le nombre d'actifs. Dans ce contexte, la commune offre plus d'emplois que le nombre d'actifs identifiés (taux de concentration d'emploi en 2011 : 103% contre 112% en 1999). La commune peut donc pourvoir en totalité les emplois nécessaires à sa population active.

EMP T5 - Emploi et activité

	2011	2006
Nombre d'emplois dans la zone	1 815	1 570
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 762	1 376
Indicateur de concentration d'emploi	103,0	114,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,3	55,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Par ailleurs, sur le territoire de la Communauté de Communes du canton de Beuzeville, l'indicateur de concentration d'emploi est de 66,2% en 2011 ce qui implique une dépendance vis à vis des pôles d'emplois environnants.

La commune voisine de Bouleville regroupe le taux de concentration d'emplois le plus important du canton soit 162% contre 157,1 en 1999, ce qui signifie qu'elle offre 1,5 fois plus d'emplois que le nombre d'actifs identifiés sur son territoire. Ces caractéristiques sont semblables, sur le canton de Pont-Audemer, l'indicateur de concentration d'emplois excède 100% (111,7% en 2011 contre 118% en 1999), ce qui signifie qu'il offre plus d'emplois que le nombre d'actifs identifiés. Ces chiffres sont encore plus probants sur les villes centre comme Pont-Audemer (212,2% en 2011) et Bourg Achard (142,9% en 2011 contre 124% en 1999)...

Du fait d'un nombre d'emplois importants sur le territoire communal, les habitants de BEUZEVILLE peuvent conserver une certaine indépendance vis à vis des pôles environnants. Toutefois, la tendance est à la baisse du nombre d'actifs travaillant sur la commune, ce qui génère de nombreux besoins en déplacements.

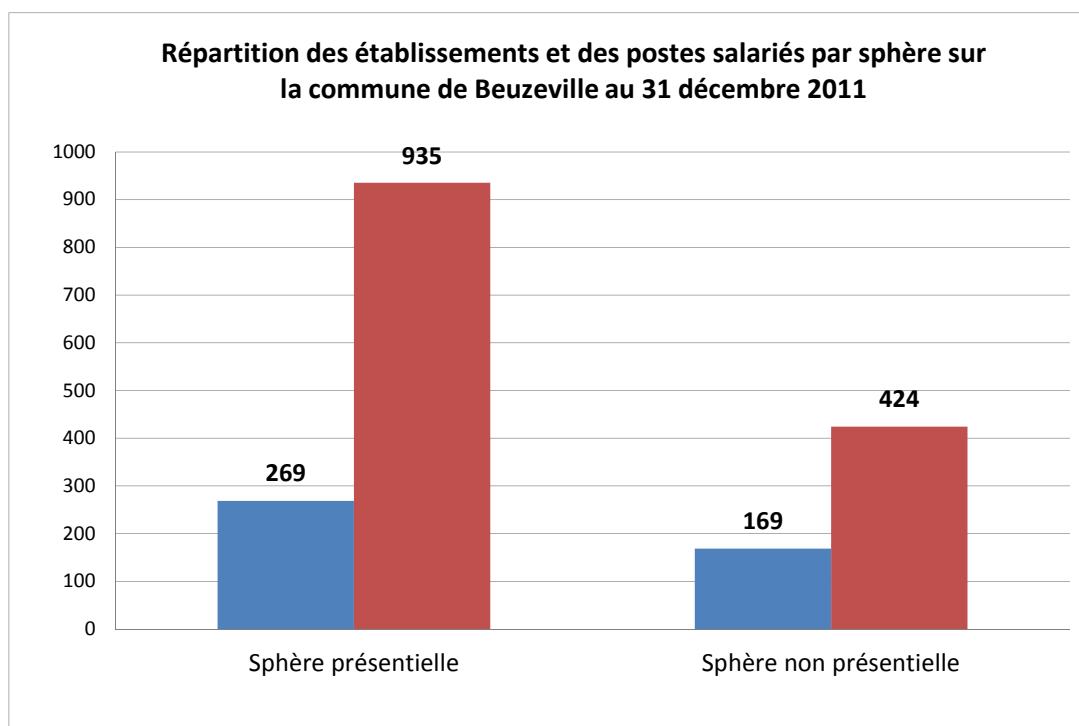
2.2.3.4 Le tissu économique communal

Une économie tournée à la fois vers la réponse aux besoins locaux et vers les marchés extérieurs :

On désigne par « sphère présenteielle » les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes sur la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. La sphère non présenteielle englobe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et les activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Au 31 décembre 2011, on dénombrait sur le territoire communal 438 établissements/entreprises employant 1359 personnes. A Beuzeville, 2/3 des établissements présents sur le territoire communal sont rattachés à la sphère présenteielle (un tiers, par conséquent, à la sphère non présenteielle): il s'agit en grande majorité de commerces, artisanats et services de proximité. La sphère présenteielle est aussi la plus génératrice d'emplois puisqu'elle représente 61,4% des postes salariés (935 emplois).

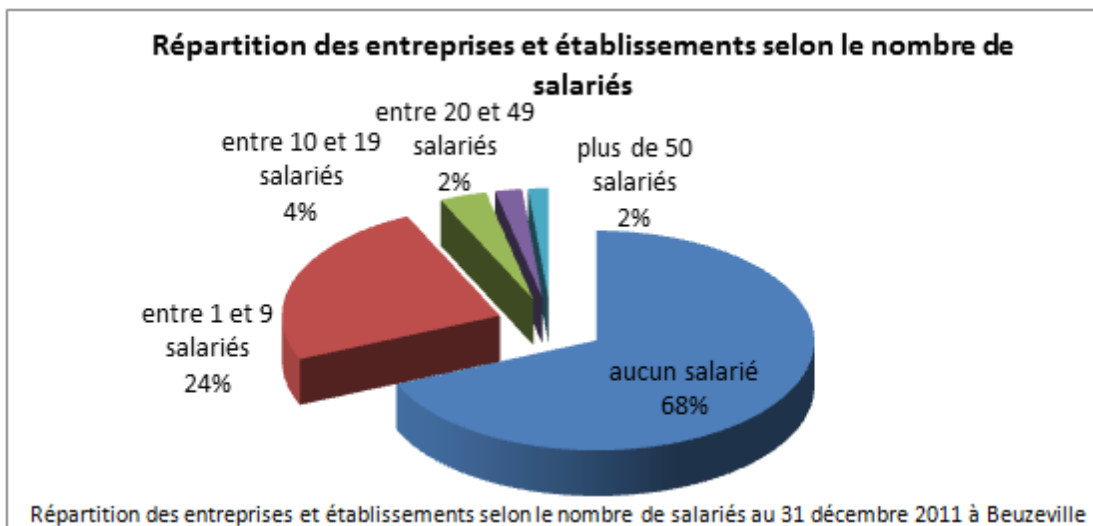
Le tissu économique de la commune tend à répondre aux besoins de la population locale (services, commerces, artisanat) tout en rayonnant sur un territoire élargi, mais seulement 31,2% des postes salariés sont offerts dans la sphère non présenteielle.



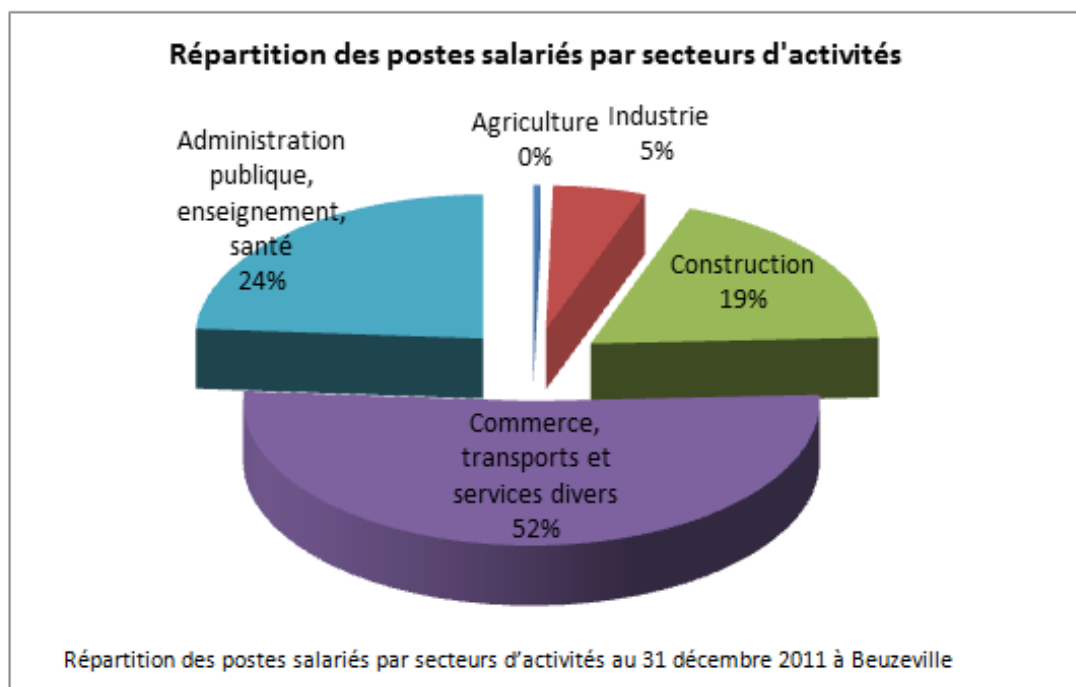
La commune se présente donc comme un soutien au pôle structurant de Pont Audemer avec un rôle complémentaire, qui ne présente une quelconque concurrence.
Les activités destinées à satisfaire les besoins de la population locale sont les plus génératrices d'emplois.

Les grandes caractéristiques du tissu économique :

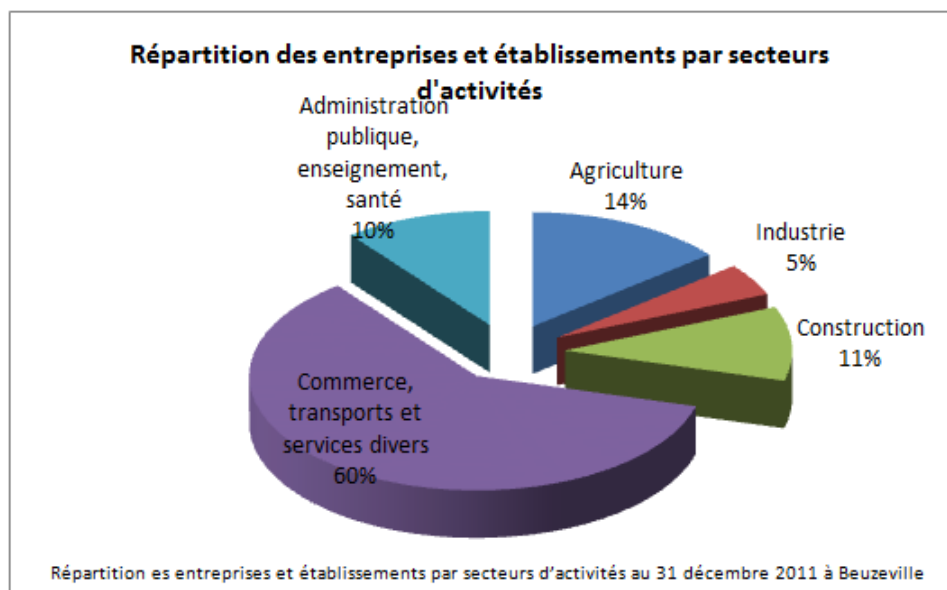
En 2011, sur les 438 entreprises/établissements présents sur le territoire communal, 301 (soit 68% des entreprises et établissements actifs) n'employaient aucun salarié (pour plus de la moitié, des commerces et services divers) représentant la majorité des entreprises et des établissements actifs sur Beuzeville. Par ailleurs, 24% des entreprises et établissements actifs disposaient de 1 à 10 salariés en 2011 et seulement 4% des entreprises comptaient plus de 20 salariés.



Le tissu économique s'appuie essentiellement sur de très petites entreprises qui sont à l'origine de 24% des emplois offerts sur la commune, soit le deuxième employeur sur le territoire communal. Le secteur du commerce, des transports et des services divers est le plus représenté sur le territoire communal avec 60% des établissements actifs de la commune. Il offre 62% des postes salariés sur le territoire.



A l'inverse, l'agriculture reste un secteur d'activité relativement présent mais peu créateur d'emplois (0,4% des postes salariés). A l'inverse, les établissements scolaires, de santé ou d'action sociale représentent plus de 24% des postes salariés.

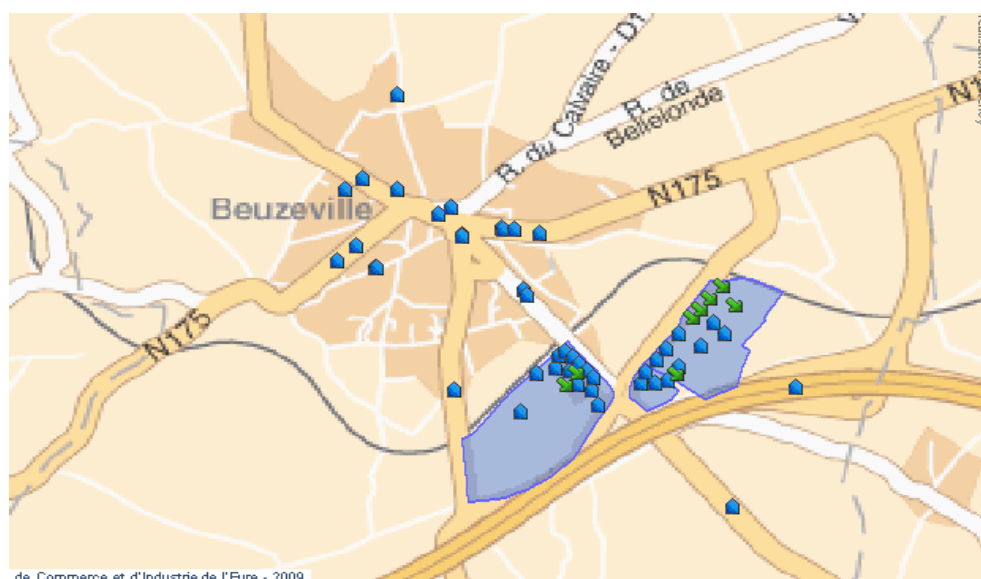


Quinze établissements pourvoient 46% des postes salariés sur le territoire communal (en particulier système U, Poulingue, ...)

Le tissu économique sur la commune de Beuzeville est diversifié. Les créations d'entreprises se sont accélérées depuis 2008 notamment des entreprises individuelles en lien avec la création du statut d'auto-entrepreneur, mais ce dynamisme s'essouffle depuis 2010. La majorité des nouvelles immatriculations s'est réalisée dans le secteur du commerce, des transports et des services (80% des entreprises créées en 2011).

Localisation des zones d'activités économiques :

Les entreprises présentes sur le territoire sont localisées au sein du bourg et sur trois zones d'activités situées à l'extrémité sud du bourg, aux abords de l'A13 et de la RD27 présentant l'avantage d'être desservis à proximité d'un diffuseur.



Zone d'activité	Vocation principale	Nombre d'entreprises	Superficie totale	Superficie disponible	Taux moyen d'emprise au sol des bâtiments sur les terrains bâtis
Zone artisanale Carrelerie n°1	Artisanale et commerciale	14	30 ha	0,6 ha	Entre 15% et 55% (30% pour système U)
Zone artisanale Carrelerie n°2	Artisanale et commerciale	4	3,3 ha	0,0 ha	Entre 10% et 50%
Zone artisanale Carrelerie n°3	Artisanale, industrielle et logistique	8	19 ha	2,2 ha	—
TOTAL :	—	26	52,3 ha	2,8 ha	30%

Les zones d'activités économiques sur le territoire communal ont une vocation artisanale, commerciale et de services prédominante en réponse aux besoins du marché qui s'affirme en ce sens (garage, ambulance, supermarché, médecins, pompiers, marbrerie, réparation de cycles, etc). La commercialisation des terrains s'est révélée être relativement rapide (moins de 5 ans pour la zone n°3) et est à l'origine du dynamisme économique de la dernière décennie.

Aujourd'hui, il existe peu de possibilités de densification malgré une emprise au sol non maximale compte tenu de l'emprise occupée par les aires de stockage, les parcs de stationnement, les règles de retrait et d'espaces verts. L'offre foncière quant à elle s'amenuise puisque 95% des terrains sont aujourd'hui commercialisés et seulement 2,8 hectares sont encore disponibles sur les zones d'activités de la Carrelerie.

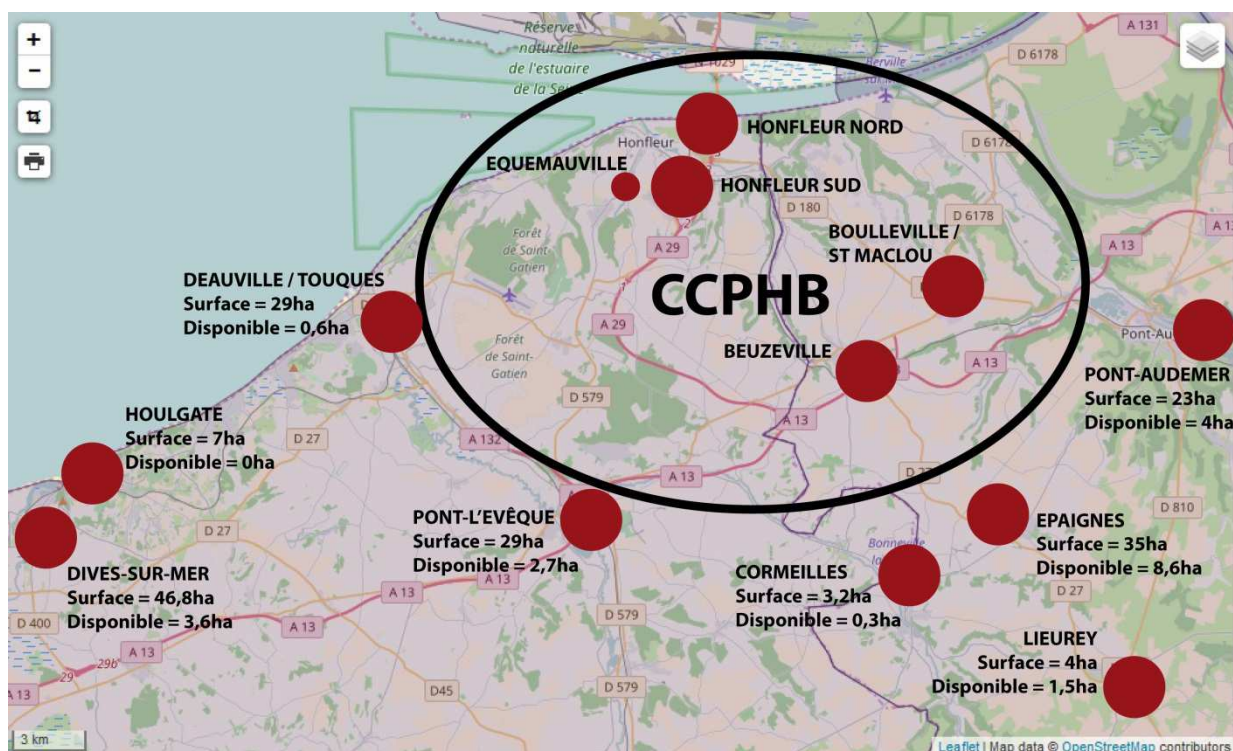


Zone d'activités de la Carrelerie

L'implantation des zones d'activités s'est réalisée de manière cohérente près des grands axes routiers de la commune et fait l'objet d'une desserte de qualité en termes de voirie et de réseaux avec de surcroît une possibilité de desserte par le chemin de fer. Les bâtiments présentent une grande hétérogénéité à la fois en termes d'architecture et de secteur d'activité, mais leurs surfaces de stockage extérieures non paysagées présentent quelques désagréments visuels notamment le long de la RD 27

Les zones d'activités à l'échelle élargie :

D'une manière générale, les territoires voisins de la commune de Beuzeville et de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville présentent plusieurs ZAE (zone d'activités économiques) pour une superficie totale de 177 hectares, dont seuls 20,30 hectares sont encore disponibles :



(Sources: SIG CCI Baseco et cartographie CCPHB).

Sur l'ancien territoire du Pays Risle Estuaire :

Sur l'ancien territoire du Pays Risle Estuaire, les ZAE aménagées représentent 256.70 hectares de surfaces cessibles dont 234.20 hectares sont déjà consommés. De fait, l'offre foncière restante sur ce territoire est estimée à 18.60 ha :

Zone d'activité	Superficie cessible	Superficie consommée	Superficie disponible
Cté de Cnes de Cormeilles	38.20 ha	29.30 ha	8.90 ha
Cté de Cnes du Vièvre Lieuvin	3.90 ha	1.80 ha	0.60 ha
Cté de Cnes de Beuzeville	103.00 ha	98.00 ha	5.00 ha
Cté de Cnes de Pont-Audemer	111.60 ha	105.1 ha	4.10 ha
Cté de Cnes de Quillebeuf	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha
Cté de Cnes du Val de Risle	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha
TOTAL :	256.70 ha	234.2 ha	18,60 ha

En admettant un maintien des dynamiques enregistrées :

- ✓ Les stocks disponibles à l'échelle du Pays seront consommés en moins de 2 ans si d'autres terrains ne sont pas commercialisables immédiatement.
- ✓ Les stocks en foncier seront déficitaires de 30 hectares environ à moyen terme.

Sur le territoire du Nord Pays d'Auge :

Sur le territoire du SCoT Nord Pays d'Auge (données juillet 2017), l'offre est également très réduite à l'échelle de ce territoire avec 18 hectares dans les parcs d'activités communautaires dispersés sur 6 parcs en petits lots. Il s'agit donc d'une offre résiduelle : aucun parc ne dispose d'une disponibilité de plus de 5 ha et 45% des disponibilités des parcs sont inférieures à 3 hectares.

Les autres disponibilités foncières sont celles présentes sur Honfleur et ses environs comme détaillées ci-dessous.

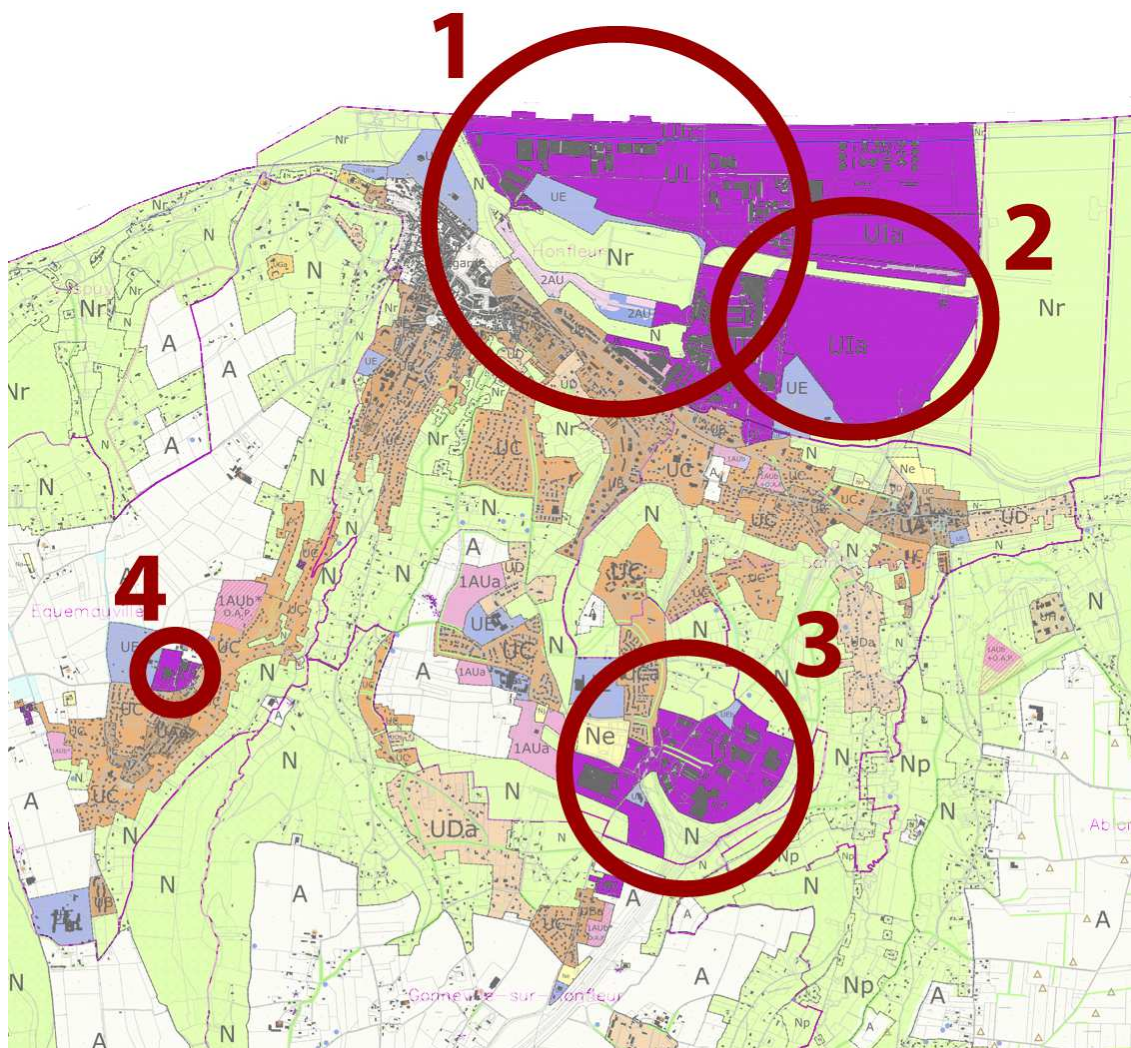
Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville :

Les données issues du portait économique de la CCPHB de 2016 (étude orchestrée par la CCI et le CG27) fait état lui aussi d'un nombre très réduit de surfaces disponibles à court terme (8 hectares) comme en témoigne le tableau ci-dessous :

EPCI	# ZAE	Nom de la ZAE	Communes	Nombre d'êts en ZAE	Effectifs salariés cumulés	Surfaces aménagées	Surfaces cessibles	Surfaces vendues		Surfaces disponibles		Surfaces à aménager
						Espace (en ha)	Espace (en ha)	Espace (en ha)	Part (en %)	Espace (en ha)	Part (en %)	Espace (en ha)
CC de Beuzeville	1	Foulbec	Foulbec	n.c.	n.c.	1	1	1	100%	0	0%	3
	2	Carellerie	Beuzeville	23	615	52	47	42	90%	5	10%	0
	3	Zone de St Maclou	St Maclou	7	180	37	34	34	100%	0	0%	0
	4	Zone de Bouleville	Bouleville	17	401	22	21	21	100%	0	0%	10
Total CC du canton de Beuzeville				47	1196	112	103	98	95%	5	5%	12
CC du Pays de Honfleur	5	Honfleur 1	Honfleur	9	300	28	27	27	100%	0	0%	0
	6	Honfleur 2	Honfleur	34	430	65	51	51	100%	0	0%	0
	7	Honfleur 3	Honfleur	13	139	8	8	8	100%	0	0%	0
	8	Honfleur Sud	Honfleur	17	422	39	34	31	91%	3	9%	2
	9	Terre-Plein GMPR	Honfleur	11	148	45	45	45	100%	0	0%	0
	12	Projet Village de Marques	Honfleur	0	0	52	43	43	100%	0	0%	0
Total CC du Pays de Honfleur				84	1439	237	208	205	14%	3	2%	2
Total EPCI Beuzeville Honfleur				131	2635	349	311	303	97%	8	3%	15

Source : Observatoire foncier CCI Portes de Normandie

Selon les données de la CCPHB, le territoire de l'ex-CCPH compte 4 ZAE, situées principalement sur la commune de Honfleur mais également à Équemauville (voir carte ci-après):



1. ZI de Honfleur

Superficie totale : 146ha

Foncier cessible : 131ha

Disponibilité foncière : 0ha

Filières cibles : Industrie, logistique

3. ZAE La Fosseirie

Superficie totale : 44ha

Foncier cessible : 39ha

Disponibilité foncière : 8ha

Filières cibles : Logistique, artisanat, commerces, services

2. Parc d'Activité Calvados Honfleur

Superficie totale : 118ha

Foncier cessible : 76ha

Disponibilité foncière : 29,5ha

Filières cibles : logistique, artisanat, activités tertiaires et mixtes, commerce

4. ZAE d'Équemauville

Superficie totale : 5ha

Foncier cessible : 5 ha

Disponibilité foncière : 0ha

Filières cibles : commerce

La Zone Industriale-portuaire de Honfleur (1) totalise les superficies des ZAE Honfleur 1, Honfleur 2, Honfleur 3 et Terre-Plein GMPR du diagnostic conjoint CCI / Département de l'Eure. D'une superficie totale

de 146ha, la ZI est occupée à 100% et il n'y a plus de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Le Parc d'Activité Calvados Honfleur (2) couvre une superficie totale de 118 ha aménagés pour 76 ha de foncier cessible aux entreprises. Sur cette ZAE, plusieurs entreprises se sont déjà positionnées :

- un premier projet de logistique consomme les 24 ha au nord du PACH ;
- un second projet de logistique consomme 4,3 ha ;
- une entreprise tertiaire s'est positionnée sur 2,5 ha ;
- Natureo et le Leclerc consomment respectivement 0,7 ha et 3 ha ;
- le Village des Marques (Outlet) consomme 12 ha.

Ainsi sur les 76 ha de fonciers disponibles, 46,5 ha ont été consommés ou sont réservés pour des projets en cours. Parmi les 29,5ha de foncier restants, les filières d'entreprises visées sont :

- Activités mixtes ou logistique de proximité = 13,2ha
- Activités mixtes = 8,6ha
- Activités tertiaires = 7,7ha

La ZAE de la Fosse (3) s'étend sur le plateau sud de Honfleur sur une superficie totale de 58,6 ha selon le SIG CCI Baseco. En décomptant les surfaces dédiées aux équipements et les espaces naturels inconstructibles, le diagnostic conjoint CCI / Département de l'Eure précise que la superficie aménagée est de 39 ha, que 34 ha sont cessibles et que seuls 3 ha sont disponibles. Le SIG CCI Baseco retrouve bien ces mêmes 3 ha de foncier disponibles. Toutefois, 5 ha également zonés en UI au PLUi ne sont pas pris en compte dans le diagnostic conjoint CCI / Département de l'Eure, ni sur le SIG CCI Baseco. Il convient par conséquent d'ajouter ces 5ha disponibles pour un total de disponibilité foncière de 8ha sachant que sur ces derniers des projets sont actuellement en cours. Seuls 5.5 hectares sont en fait disponibles ;

La ZAE d'Équemauville (4) d'une superficie totale de 5ha, ne dispose plus de foncier à destination des entreprises et la parcelle située au nord-ouest (1,3ha) appartient au supermarché Leclerc. Il s'agit d'une réserve prévue pour l'extension des espaces de stationnement.

En conclusion, il reste 18 hectares sur le territoire du SCoT Nord Pays d'Auge à l'exclusion des disponibilités foncières proposées sur Honfleur, de l'ordre de 35 hectares et 13.6 hectares sur l'ancien territoire du Pays Risle Estuaire à l'exclusion des disponibilités offertes sur Beuzeville et ses environs, de l'ordre de 5 hectares.

Au regard de la localisation du territoire et du rythme assez soutenu de commercialisation des terrains au sein des ZAE (de l'ordre de 13 hectares par an), un déficit marqué pour les années à venir est à prévoir, notamment sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville où la programmation de nouveaux espaces est à prévoir notamment au regard des besoins en emplois que crée la croissance démographique selon l'étude de la CCI et du Département de l'Eure.

Les secteurs d'activités :

Les activités commerciales et de services :

Beuzeville dispose d'activités commerciales et des services suffisants pour satisfaire les besoins hebdomadaires des habitants. En effet, il est possible de dénombrer en 2012 :

- Une cinquantaine de commerces majoritairement regroupés dans le bourg qui permettent de répondre aux besoins quotidiens de la population (bouchers, boulangers, bar tabac, coiffeurs, fleuristes, poissonnier, banques, épicerie, restaurants, esthéticienne, ...).
- Des professions libérales notamment dans les domaines de la santé (dentiste, médecin, pharmacie, infirmière, kinésithérapeute, ostéopathe) et un notaire.

Secteur d'activités	
---------------------	--

Transport, réparation, autres services (<i>esthéticienne, informaticien, mécanicien, fleuriste, coiffeur, toilettage canin, taxis</i>)	36
Textile, habillement, cuir	1
Alimentation (<i>boulangier, charcutier, poissonnier, boucher</i>)	14
Total	51

Le nombre de commerces et de services a augmenté et s'est diversifié depuis 1999 mais certaines activités se sont implantées sur les zones d'activités réservées à cet effet et répondent à un marché plus élargi que les activités commerciales traditionnelles du bourg :



Front bâti du centre bourg accueillant la majorité des commerces

Il existe trois supermarchés sur le territoire communal (Intermarché, Carrefour Market et ED).

Le schéma départemental de développement commercial de l'Eure de 2004 inscrit comme objectifs :

- ✓ Maintenir l'offre alimentaire généraliste et spécialisée de proximité et conforter l'offre en matière non alimentaire et de services (diversité et complémentarité)
- ✓ Maintenir et développer l'offre existante
- ✓ Maîtriser l'implantation des moyennes surfaces afin d'éviter la destruction de l'appareil commercial en place
- ✓ Renforcer l'attractivité commerciale pour réduire l'évasion de la population vers d'autres pôles

L'appareil commercial diversifié et préservé de Beuzeville répond essentiellement aux besoins de la vie quotidienne des habitants, même s'il tend à se diversifier depuis 1999 et à s'ouvrir sur des marchés élargis. Il est à l'origine de l'attractivité du Bourg qui favorise les migrations des habitants de la commune et des communes rurales riveraines vers ce dernier.

Les activités artisanales et industrielles :

Les activités artisanales sont particulièrement bien représentées dans le secteur de la construction (qui compte également plusieurs établissements spécialisés (vente de matériaux). Avant la commercialisation des zones d'activités, le tissu artisanal était majoritairement implanté et éparpillé entre les hameaux et le bourg.

De nouvelles activités artisanales et industrielles se sont implantées, essentiellement sur les zones réservées à cet effet et tendent ainsi à diversifier le tissu local. Toutefois, de nombreux artisans et notamment des auto-entrepreneurs restent immatriculés à leur domicile.

Secteur d'activités	
Bâtiment (<i>menuisier, plombier, maçon, peintre</i>)	35
Travail des métaux	1
Bois et ameublement	3
Autres fabrications	5
Total	44

Les activités artisanales sur la commune sont diversifiées et répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants, mais sont préférentiellement implantées dans les zones bâties, ce qui impose de veiller à la cohabitation entre activités et habitat. Néanmoins, ces activités tendent à se développer et à se délocaliser progressivement sur les zones réservées à cet effet.

Les activités agricoles⁴ :

L'enquête agricole réalisée en 2013 par la Chambre d'Agriculture a permis, non seulement de recenser l'ensemble des exploitations professionnelles présentes sur le territoire communal, mais aussi d'évaluer leurs perspectives d'évolutions selon 4 critères :

- L'état de l'outil de production ;
- Sa mise aux normes ou non
- L'âge des actifs
- La succession assurée ou pas.

Selon le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2013, la commune compte 22 exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal, contre 17 exploitations en 2000. Parmi elles, on peut noter la présence de :

Activités agricoles	Polyculture vaches laitières	Polyculture vaches allaitantes	Bovins viandes	Polyculture Bovins volailles	Equidés	Ovins Caprins	Autres : cidre miel
Exploitations concernées	4	2	5	1	3	5	2

Au total, 84 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent son paysage pour une SAU totale de 1454 hectares en 2013 soit 63% du territoire. Toutefois, 58% des terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs de BEUZEVILLE dont les sièges bénéficient d'une SAU moyenne de 68 hectares en 2013 contre 77 hectares en 2000 et ce, pour 2 raisons principales :

- Une augmentation du nombre d'exploitations professionnelles depuis 2000 sur des petites structures
- L'apparition de la filière équine dans la filière agricole depuis 2006 sur de faibles surfaces également.

Ces informations permettent d'avancer que les exploitations agricoles sont moins bien structurées (morcellement des parcelles, surfaces moins importantes, paysage bocager) que sur d'autres secteurs de l'Eure où la tendance est à l'augmentation de la taille moyenne des exploitations. Cela s'explique principalement par la prédominance et le maintien de l'élevage depuis longtemps sur le territoire.

⁴ *NOTA : les données relatives aux nuisances et aux protections des corps de ferme ont été traitées dans la partie intitulée « état initial de l'environnement ».*

La grande majorité de cette superficie est utilisée par l'activité de polyculture élevage. Enfin, 36% des terres labourables et des prairies sont exploitées sous le statut du fermage.

BEUZEVILLE présente une activité agricole dynamique basée sur des systèmes de production mixte en lien avec la structure du territoire (prairies et cultures), qui doit donc être maintenue pour soutenir et pérenniser l'activité agricole.

Le tourisme:

L'activité touristique est orientée sur le patrimoine historique de la commune (église), ses paysages diversifiés (randonnées notamment dans la vallée de la Morelle mais aussi sur les nombreux chemins verts présents sur le plateau bocager) et ses traditions agricoles et artisanales (commerces, artisans, fermes).

Elle se trouve renforcée par la proximité du pays d'Auge et de la Côte Fleurie ce qui se traduit à la fois par un certain nombre de résidences secondaires, toutefois en baisse, sur le territoire communal et par une offre en hébergement touristique : 4 hôtels proposant 90 chambres (30 dans le bourg : Auberge du Cochon d'Or, le Normandie, le Petit Castel et 60 sur la zone artisanale au Best Hôtel), sans compter les gîtes et chambres d'hôtes (30 chambres environ) représentant au total environ 200 couchages. Toutefois, il n'existe aucun camping sur le territoire communal.



L'activité touristique participe au maintien de la vie locale (commerces, services) et induit quelques emplois directs sur le territoire communal.

2.2.3.5 Synthèse

La commune fait l'objet d'une forte attractivité et d'un important dynamisme en termes de développement économique et d'emplois. Elle présente une évolution positive de l'emploi sur tous les secteurs d'activités. D'ailleurs, la commune dispose d'une offre d'emploi excédentaire par rapport au nombre d'actifs résidents. Toutefois, le tissu économique reste fragilisé avec une répartition non équilibrée des emplois entre les diverses entreprises.

Par ailleurs, son offre commerciale et artisanale s'est renforcée et diversifiée au cours de la dernière décennie avec un rayonnement dépassant les limites de la commune.

Son réseau de très petites entreprises permet de satisfaire les besoins de la population locale. En revanche l'offre foncière pour l'accueil de nouvelles activités économiques est en très forte baisse. Pour pallier à ce futur déficit, la commune souhaite créer une zone d'activités aux abords du rond-point à proximité de l'entrée de l'autoroute A13 s'inscrivant sur un axe de développement économique favorable à l'implantation d'entreprises.

Enfin, l'offre touristique y est relativement développée et l'activité agricole se maintient.

2.2.4 Les équipements et services à la population

Au sens de l'INSEE, un équipement est défini comme un lieu d'achat de produits ou de consommation de services. Les sept grands domaines d'équipements (services aux particuliers ; commerce ; enseignement ; santé, médico-social et social ; transports ; sports, loisirs et culture ; tourisme) se répartissent en trois gammes :

- La gamme de proximité comporte 29 types d'équipements : poste, banque-caisse d'épargne, épicerie-supérette, boulangerie, boucherie, école ou regroupement pédagogique intercommunal, médecin omnipraticien, pharmacie, taxi... ;
- La gamme intermédiaire comporte 31 types d'équipements : police-gendarmerie, supermarché, librairie, collège, laboratoire d'analyses médicales, ambulance, bassin de natation... ;
- La gamme supérieure comporte 35 types d'équipements : pôle emploi, hypermarché, lycée, urgences, maternité, médecins spécialistes, cinéma....

Beuzeville se rapproche davantage de la gamme intermédiaire au regard de ses équipements et de leur diversité.

2.2.4.1 Les équipements et services administratifs

La commune dispose d'une mairie ouverte tous les jours du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00. Beuzeville dispose également d'un bureau de poste (rue Louis Gillain), d'une gendarmerie (rue Louis Gillain), d'un centre de secours (rue des Prés verts à l'intérieur de la ZAC de la Carellerie) et d'une antenne de la Caisse d'Allocations Familiales (rue Eugène Fouquier).

En matière de justice, les habitants doivent se rendre à Lisieux (Tribunal d'Instance, Tribunal de Commerce et Tribunal de Grande Instance).

Pour ce qui est de la santé et du social, les habitants doivent se diriger vers Pont-Audemer où se trouvent la Caisse Primaire d'Assurance Maladie et le Pôle Emploi.



Mairie



Centre de secours



Gendarmerie

La commune dispose d'un panel d'équipements et services administratifs complets.

2.2.4.2 Les équipements et services publics scolaires (écoles, collège)

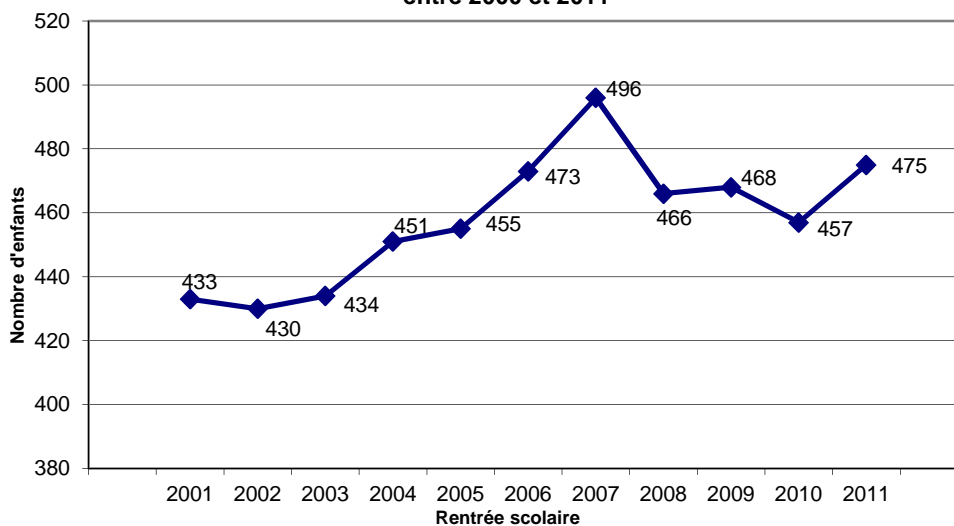
En termes d'équipements scolaires, Beuzeville accueille une école maternelle, une école élémentaire et un collège regroupés sur un même pôle. Les écoles maternelle et élémentaire comptent 475 élèves pour la rentrée 2011/2012 regroupés respectivement en 7 classes et 13 classes. Leurs effectifs n'ont pas cessé d'augmenter depuis la rentrée de 2001 hormis pour les rentrées 2008 et 2010 qui ont connu une baisse globale.



Ecoles maternelle et primaire rue Marie Legentil

Année scolaire	Maternelle	Primaire	Totaux
2001/2002	162	271	433
2002/2003	159	271	430
2003/2004	152	282	434
2004/2005	171	280	451
2005/2006	167	288	455
2006/2007	176	297	473
2007/2008	166	330	496
2008/2009	152	314	466
2009/2010	156	312	468
2010/2011	161	296	457
2011/2012	174	301	475

Evolution des effectifs de l'école de Beuzeville
entre 2000 et 2011



Les enfants sont dirigés vers le collège de la commune et les lycées de Pont-Audemer. Le collège Jacques Brel situé rue Pierre Mendès France accueille environ 500 élèves, de la 6ème à la 3ème répartis en 20 divisions avec une offre de formation diversifiée afin de répondre aux besoins des élèves (bilangue, section européenne, latin, etc). Ce dernier travaille avec de nombreux partenaires (médiathèque, maison de retraite, lycées, écoles du secteur, acteurs économiques, mairie, communauté de communes de Beuzeville, etc..) afin de monter et mener à bien divers projets pédagogiques et culturels (voyages, projet radio, collège au cinéma, etc). Il dispose d'un foyer socio-éducatif à destination des élèves et d'une association sportive. Le Conseil Général prévoit d'agrandir le collège avec la création de onze classes supplémentaires.



Collège Jacques Brel

Beuzeville dispose d'un bon niveau d'équipements scolaires.

2.2.4.3 Les équipements liés aux services à la personne

Beuzeville ne dispose pas d'équipements de santé à l'échelle communale. Elle accueille toutefois une maison de retraite située rue Pasteur et disposant de 65 lits en hébergement permanent et 3 lits en hébergement temporaire.

Beuzeville accueille également un nombre important de professionnels de santé :



Maison de retraite

Type de services de santé	Nombres de praticiens
Médecins	6
Infirmiers	4
Kinésithérapeute	4
Podologue	1
Orthophonistes	1
Etiopathes	2
Dentistes	4
Ambulance	1
Pharmacies	2

De nombreuses structures d'accueil pour les enfants sont proposées sur la commune de Beuzeville (possibilité de garderie le soir pour les plus jeunes, études surveillées, animations durant les congés). Le centre aéré, géré par la Communauté de Communes du canton s'occupe des enfants et adolescents.

Le relais parents assistantes maternelles quant à lui est un lieu de ressources au sein de la communauté de communes pour tout ce qui concerne la petite enfance. Ce service s'adresse aux futurs parents, assistantes maternelles et gardes d'enfants à domicile.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements liés aux services à la personne. Elle prévoit de compléter son offre par l'accueil d'une maison médicale pour personnes âgées.

2.2.4.4 Les équipements sportifs et culturels

La ville de Beuzeville dispose de nombreux équipements destinés aux activités sportives : un stade de football, des courts de tennis, ainsi qu'un gymnase sont mis à la disposition des clubs et des associations, ou encore des écoles et du collège. Le club de tennis dispose de 4 terrains, dont deux très anciens actuellement en cours de rénovation et transformés en terrains de tennis couverts, ainsi que d'un club-house. Ces équipements se situent rue Gustave Camut, au fond du stade. On trouve également un terrain de boule à l'entrée du stade de football et une salle de gymnastique à côté des tribunes. Le gymnase accueille une salle d'arts martiaux (karaté, judo et aikido) ainsi qu'une salle de tennis de table.



Terrains de tennis



Stade de football

La médiathèque se situe 50 rue Albert Sorel et offre un espace de loisirs, de rencontre et de culture aux habitants de la commune et du canton. Ouverte depuis le 16 juin 2012, elle a conquis un large public et compte actuellement plus de 1200 adhérents. Elle offre un panel de services : livres, CD, DVD, 4 ordinateurs avec un accès libre à internet avec prochainement un accès à des ressources numériques (films, musique,...). Elle héberge à l'occasion des groupes scolaires et constitue un lieu d'animation.



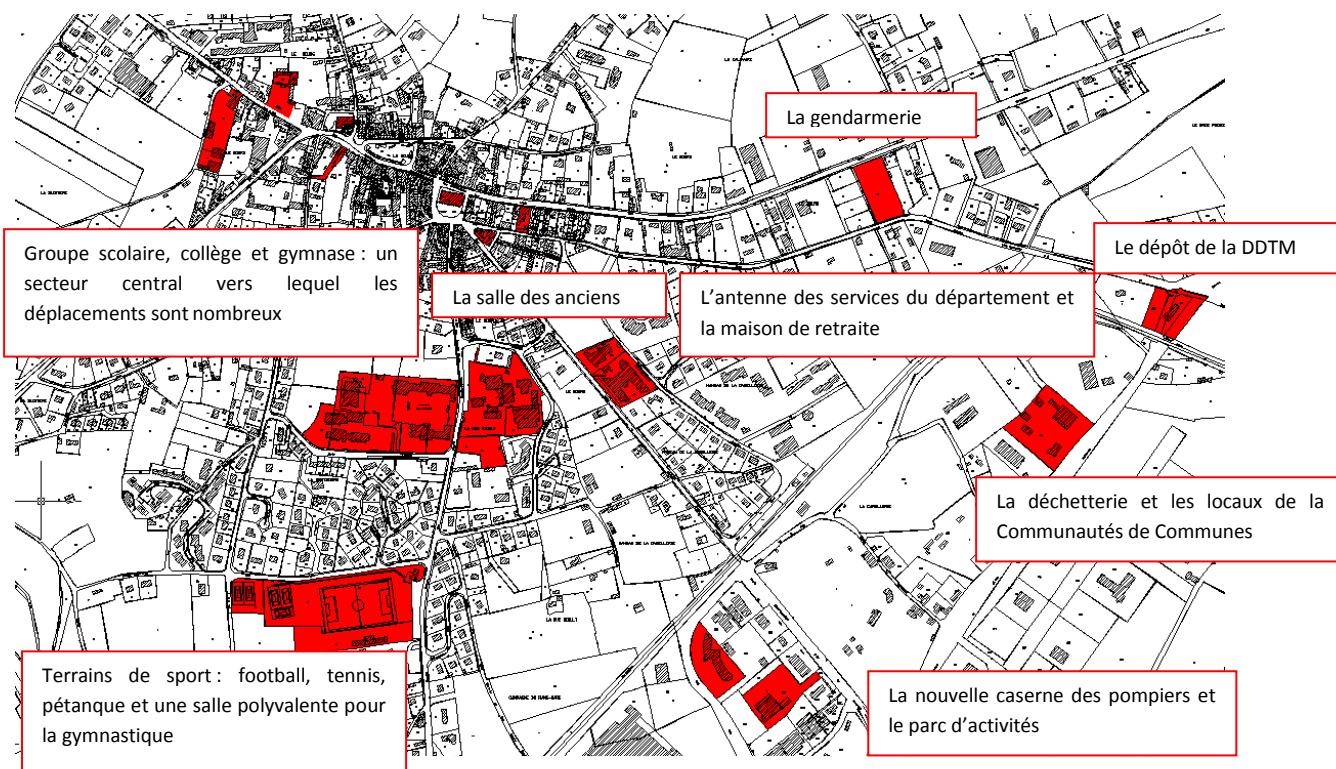
Médiathèque



Office du tourisme

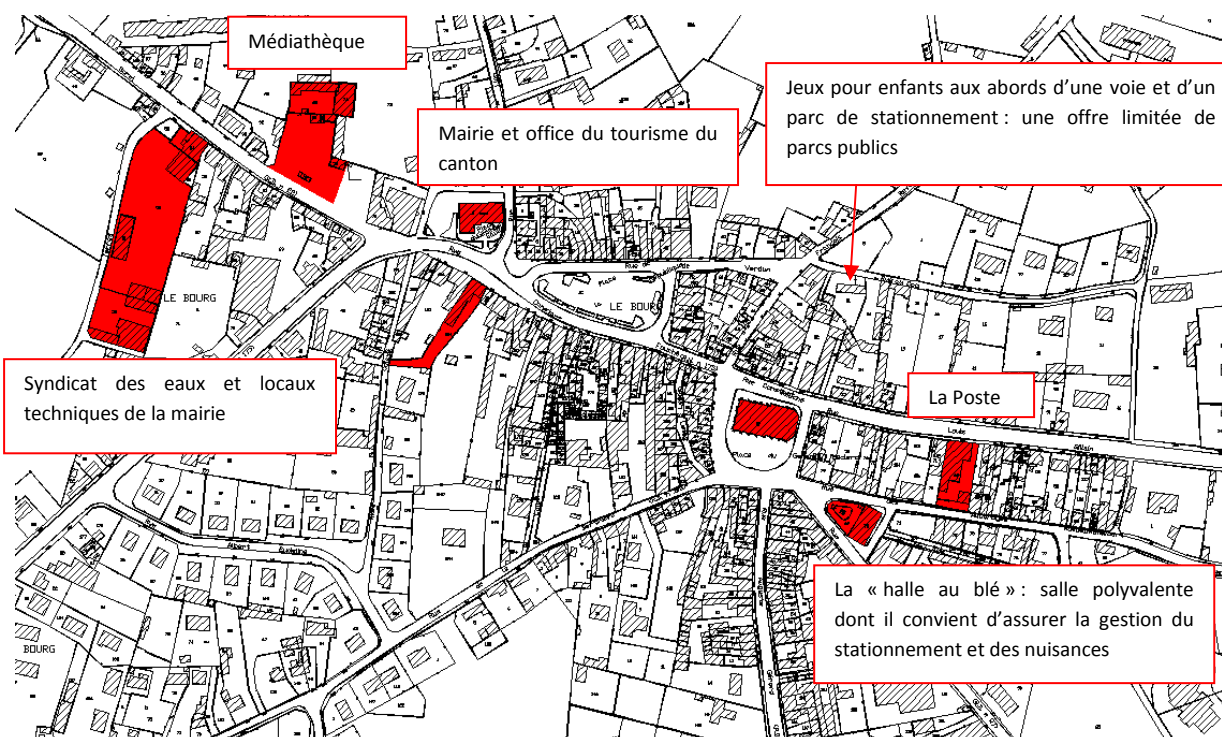
La commune de Beuzeville accueille sur son territoire l'office de tourisme du canton. Il promeut les espaces naturels ainsi que le patrimoine historique et culturel du canton. Il se situe en face de la mairie et offre divers services (conseils, informations et documentations sur le canton et la région, billetterie et réservations de spectacles sur Beuzeville et son canton, suivi des disponibilités des hébergements, etc).

2.2.4.5 Localisation des équipements au sein du bourg



Les équipements sont majoritairement concentrés au sud du Bourg (sud de la RD 675).

Zoom sur le centre ancien :



2.2.4.6 Synthèse

La commune présente une diversité d'équipements et de services permettant de répondre aux premiers besoins de la population locale.

Le rayonnement des pôles d'équipements et de services dépasse les limites communales et suscite des échanges et des flux avec les territoires voisins. Les équipements et services publics sont bien situés, mais non reliés par des axes structurants notamment pour les modes de déplacements doux. Néanmoins, cette offre en équipements et services peut parfois s'avérer insuffisante obligeant la population à rejoindre les pôles principaux avoisinants.

Enfin, les effectifs du groupe scolaire ne cessent d'augmenter depuis les dix dernières années.

2.2.5 Les déplacements

Les besoins en déplacements de la population sont liés à plusieurs facteurs : le niveau d'équipements et de services de la commune, la diversité de son appareil commercial et l'offre d'emplois sur le territoire communal. Pôle relais, BEUZEVILLE dispose d'une offre commerciale et artisanale développée, d'équipements structurants et dispose d'un certain nombre d'emplois. Pour autant, ce contexte favorable reste insuffisant pour satisfaire l'ensemble des besoins de la population.

2.2.5.1 Les besoins en déplacements

Les migrations liées à l'emploi :

La bonne desserte par les axes de communication de la commune lui permet d'accéder facilement aux pôles d'emplois voisins, ce qui facilite les migrations domiciles-travail. Mais ces migrations sont aussi à relier à une forte augmentation du foncier aux abords des métropoles normandes ; de fait de nombreux actifs de Seine Maritime et du Calvados sont venus s'installer dans les pôles locaux de l'Eure. Les chiffres de l'INSEE traduisent cette tendance. En 2011, 51,7% de la population travaillaient dans le département dont 34% dans la commune. En 1999, les actifs ayant un emploi étaient 70,2% à travailler dans une commune du département dont 47,8% dans la commune. Les migrations vers la Seine-Maritime se sont accentuées (18,4 % des actifs y travaillent contre 10% dix ans auparavant) tout comme celles vers le Calvados et l'Île de France qui représentaient 29,9% en 2010 contre 19,7% en 1999.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2011	%	2006	%
Ensemble	1 761	100,0	1 375	100,0
Travaillent :				
<i>dans la commune de résidence</i>	<i>599</i>	<i>34,0</i>	<i>556</i>	<i>40,5</i>
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	<i>1 162</i>	<i>66,0</i>	<i>819</i>	<i>59,5</i>
<i>située dans le département de résidence</i>	<i>312</i>	<i>17,7</i>	<i>281</i>	<i>20,4</i>
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	<i>323</i>	<i>18,4</i>	<i>206</i>	<i>15,0</i>
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	<i>526</i>	<i>29,9</i>	<i>330</i>	<i>24,0</i>
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	<i>2</i>	<i>0,1</i>	<i>1</i>	<i>0,1</i>

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Les déplacements domicile - travail se sont donc encore accentués ces dernières années et la commune a en effet attiré au cours de la dernière décennie de nombreux actifs de Seine-Maritime et du Calvados. Toutefois, les habitants de Beuzeville ne travaillent pas tous sur les agglomérations normandes. Ils sont encore nombreux aujourd'hui à se diriger également vers la zone d'emplois de Pont-Audemer.

En conclusion, les habitants se dispersent sur les différentes zones d'emploi situées dans un rayon de 50 kilomètres autour de la commune. Cette mobilité, qui s'accroît au fil du temps, est favorisée par la présence d'infrastructures de portée régionale sur la commune.

La commune, se tourne aujourd'hui vers des pôles d'emplois plus lointains comme l'Estuaire de la Seine, Caen voire Rouen. Desservie par des axes régionaux, elle s'inscrit dans un contexte plus global, mais les migrations domicile-travail sont en contrepartie plus longues et plus nombreuses.

Les migrations liées aux services, commerces et équipements :

Malgré les services proposés sur le territoire communal, ces derniers s'avèrent insuffisants pour répondre à la totalité des besoins des habitants. La commune doit donc s'appuyer sur les « pôles » environnants pour satisfaire la population. Les flux vers l'extérieur dépassent largement les limites administratives de la commune et de son canton en étant fortement dépendants des migrations domicile-travail des habitants. Les pôles les plus courtisés sont ainsi diversifiés. Si Pont-Audemer est très courtisée, Honfleur reste également une commune attractive. A plus grande échelle, l'ouverture du Pont de Normandie est à l'origine de nouvelles migrations vers les zones commerciales du Havre, même si Caen et Rouen ne sont pas en reste avec la proximité de l'A13. En effet, la situation géographique de la commune facilite les migrations des habitants.

Les équipements et services de proximité demeurent dispersés à l'échelle locale entre Beuzeville, Pont-Audemer et Honfleur. Ces caractéristiques tendent à multiplier les besoins en déplacements de la population qui bénéficie toutefois, en étant implantée sur BEUZEVILLE, d'une relative proximité avec l'ensemble des pôles urbains régionaux ou locaux et de temps parcours réduits

2.2.5.2 Les modes de déplacements

Pour les migrations scolaires :

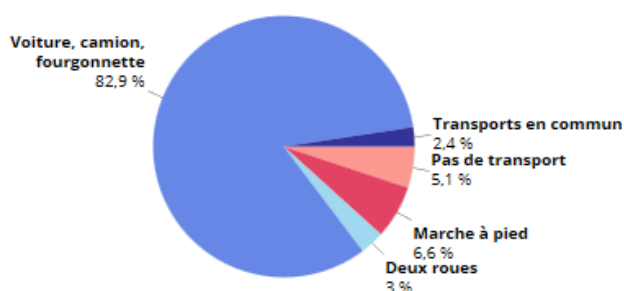
La Communauté de Communes prend en charge le transport des jeunes du canton vers les différentes écoles, collège et lycées de la région dont le collège de Beuzeville et les lycées de Pont-Audemer (Prévert, Risle-Seine et St Ouen). Toutefois, il n'existe aucune offre de transport scolaire pour les enfants de la commune pour le groupe scolaire, ce qui entraîne de nombreux déplacements sur le territoire qui s'effectuent globalement en voiture particulière, à l'exception des enfants du Bourg.

Pour les migrations domicile-travail :

La voiture particulière est le mode de déplacement le plus courant pour les migrations domicile-travail (82.9 % des migrations), suivi par la marche à pied ou une absence de transports qui s'explique par le fait que de nombreux actifs travaillent sur place, tels que certains commerçants, artisans et auto entrepreneurs.

De fait, les modes de déplacements doux restent encore peu utilisés (10% des actifs) malgré les aménagements réalisés sur les voies de la commune et seuls 2.4% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre à leur travail...

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

En conséquence, le niveau d'équipement en voiture personnelle dépasse les 86% de la population en 2011 contre 76,6% en 1999. Il est révélateur des modes de déplacements quotidiens, notamment entre le domicile et le travail. 35,8% des ménages possèdent au moins deux véhicules contre 24,9% en 1999.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages



	2011	%	2006	%
Ensemble	1 921	100,0	1 482	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	<i>1 326</i>	<i>69,0</i>	<i>1 083</i>	<i>73,1</i>
Au moins une voiture	1 655	86,2	1 232	83,1
<i>1 voiture</i>	<i>967</i>	<i>50,3</i>	<i>701</i>	<i>47,3</i>
<i>2 voitures ou plus</i>	<i>688</i>	<i>35,8</i>	<i>531</i>	<i>35,8</i>

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

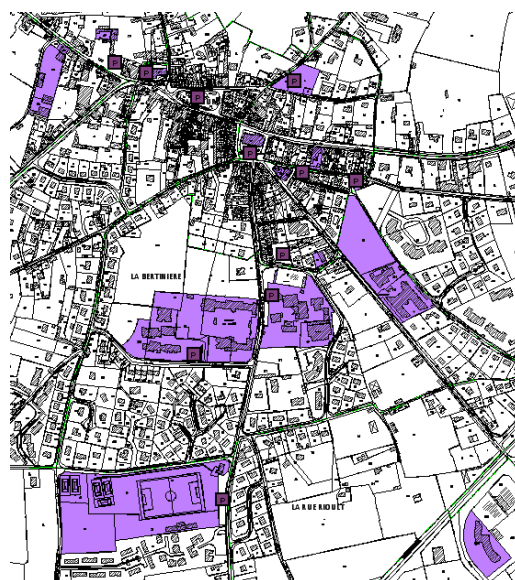
L'équipement en automobile des habitants de la commune reste élevé. Néanmoins, cette dernière présente un taux de motorisation inférieur à celui des petites communes rurales, liés sans doute à son offre en transport en commun, à son offre en emplois, en équipements et services.

Les conditions de stationnement :

L'essentiel de l'offre de stationnement pour les véhicules légers s'effectue sur l'ensemble du centre ancien (Place du Général Leclerc, Place de la République, Place du Général de Gaulle, Médiathèque, rue des Allobroges et rue au Coq) ainsi qu'au niveau des équipements scolaires (collège et écoles) et sportifs (stade de football). A cela s'ajoute, les places de stationnement longitudinales le long des principales voies de desserte du Bourg.

 Parcs de stationnement
 Equipements

Répartition des parcs de stationnement du bourg en fonction de la localisation des équipements



Parc de stationnement rue François Rêver/rue au Coq, parc de stationnement du stade de football et parc de stationnement place du Général de Gaulle

L'offre de stationnement répond de manière satisfaisante aux besoins de la population et permet un accès aisé aux commerces, équipements et services de la commune. Toutefois, cette offre de stationnement reste plus limitée dans les secteurs les plus résidentiels qui, conjuguée à une certaine absence de civisme, impliquent parfois du stationnement sur les trottoirs ou les accotements, non prévus à cet effet, qui occasionne parfois une gêne pour les déplacements doux et pour la circulation.

Le covoiturage :

Cette pratique devient courante sur le territoire communal avec le parking de covoiturage installé à l'entrée de l'A13 le long de la RD675.

Les autres modes alternatifs :

Le développement des voitures électriques et des vélos électriques peut également être une solution d'avenir pour les déplacements de faible distance. Toutefois, la commune de BEUZEVILLE ne paraît pas assez importante pour développer un parc de véhicules de ce type, mais il semblerait que les ménages soient de plus en plus nombreux à s'équiper... Cependant, les parcs de stationnement pour vélos sont quasi inexistant, y compris à proximité des équipements structurants. Les bornes électriques les plus proches et ouvertes à tous se situent à Beuzeville sur l'aire d'autoroute (3 prises de charge rapide), à Pont-Audemer au garage Renault (1 prise de charge accélérée) ou à Lisieux au supermarché Leclerc (4 prises de charges dont deux accélérées).

2.3 Etat initial de l'environnement

Comment définir l'environnement communal et quelles sont ses perspectives d'évolution ?

Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?

Comment permettre à l'agriculture et aux zones d'habitat de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?

L'état initial de l'environnement va permettre de définir les potentiels à valoriser et les enjeux à prendre en compte pour assurer un développement cohérent de la commune.

2.3.1 Le milieu physique

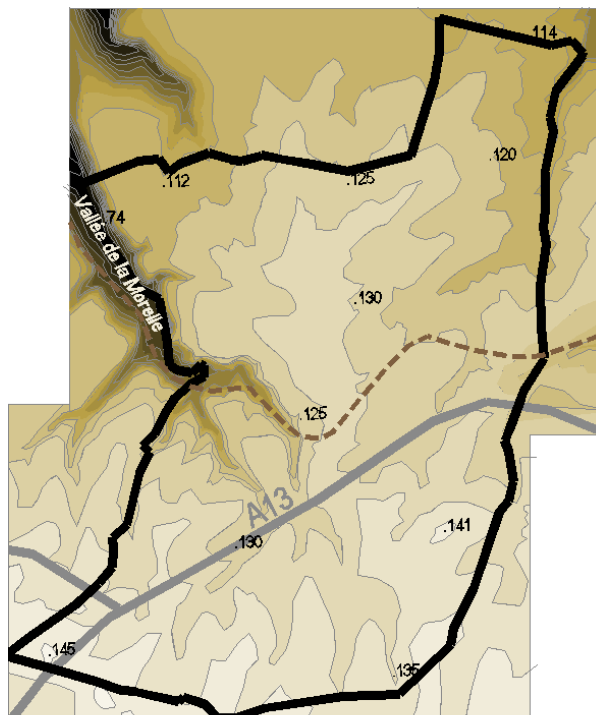
2.3.1.1 Le relief

Situé à l'extrémité du plateau du Lieuvin, le territoire communal est relativement plat (altitude moyenne de 130 mètres), excepté au Nord-Ouest de la commune où la vallée de la Morelle sert de limite physique entre le Calvados et l'Eure. Les coteaux boisés de cette vallée encaissée (altitude moyenne de 50 mètres) et de faible largeur servent de jonction entre la vallée aux versants très abrupts et le plateau agricole.

Le plateau se caractérise par une surface plane à légèrement ondulée notamment à l'approche des vallées, dont l'altitude s'élève progressivement en direction du sud.

Une ligne sommitale (séparation des bassins versants) orientée nord-sud scinde le territoire en deux.

Le bourg est implanté à l'interface de ces deux entités topographiques sur les franges du plateau agricole et à proximité du rebord du versant de la vallée de la Morelle.



Représentation topographique du territoire

Un relief à l'origine de la diversité des paysages, qui détermine l'occupation du sol et contraint le développement de l'urbanisation. Il joue un rôle déterminant dans la gestion des eaux superficielles (ruissellements)

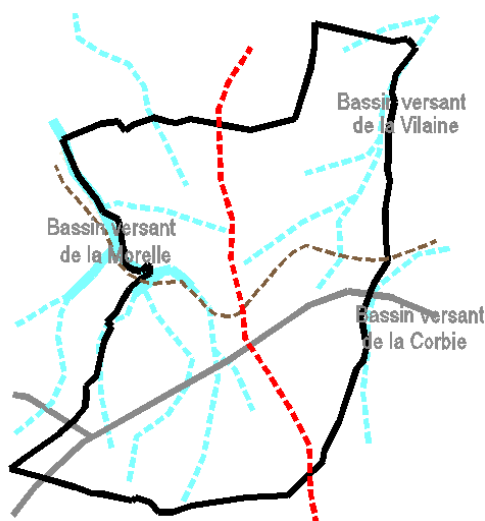
2.3.1.2 L'hydrographie

Le territoire communal est drainé par 3 bassins versants :

- Le bassin versant de la Morelle à l'ouest
- Le bassin versant de la Vilaine au nord-est
- Le bassin versant de la Corbie au sud-est

La Morelle constitue l'élément majeur de la géographie physique de la commune, puisqu'elle façonne le paysage et le relief communal à l'ouest du bourg. Unique cours d'eau sur le territoire, il capte une grande partie des eaux de ruissellements provenant du plateau vers la Basse Vallée de la Risle. L'autre partie de ces eaux est dirigée vers la vallée de la Vilaine sur le territoire de Saint Pierre du Val.

La Morelle est alimentée par une source située en contrebas du Mont Saint Héliar et parcourt 17,7 kilomètres sur les deux départements qu'elle traverse (Eure et Calvados).



Le réseau hydrographique sur la commune de Beuzeville

Ce réseau hydrographique est complété par un grand nombre de mares, disséminées sur l'ensemble du plateau, qui après de fortes pluies peut être inondé en raison d'épaisses couches argileuses. Ces dernières présentent donc un rôle indéniable dans la lutte contre les ruissellements.

Sur Beuzeville, la nappe phréatique se situe à environ 130 mètres. La présence de nombreuses cavités souterraines augmente la vitesse de l'écoulement des eaux donc la vitesse de pollution de la nappe en cas d'incident.

Un réseau hydrographique qui façonne le paysage communal et joue un rôle déterminant dans la gestion des ruissellements. Il favorise la biodiversité et le déplacement de nombreuses espèces animales et végétales. A ce titre, de forts enjeux de préservation pèsent sur ce réseau.

2.3.1.3 Le sol et le sous-sol

La Haute-Normandie appartient au Bassin Parisien, vaste plateau crayeux formé au cours du Crétacé Supérieur, à la fin de l'ère secondaire, époque où la région était recouverte par une mer peu profonde, dans laquelle se sont déposées des quantités importantes de micro-organismes calcaires, dont l'accumulation a donné naissance à une roche sédimentaire calcaire, tendre et friable : la craie.

La géologie est homogène sur le territoire communal. Le sous-sol est constitué de craie noduleuse qui dans sa partie supérieure a évolué en argile à silex et surmontée de loess jaunâtre soyeux.

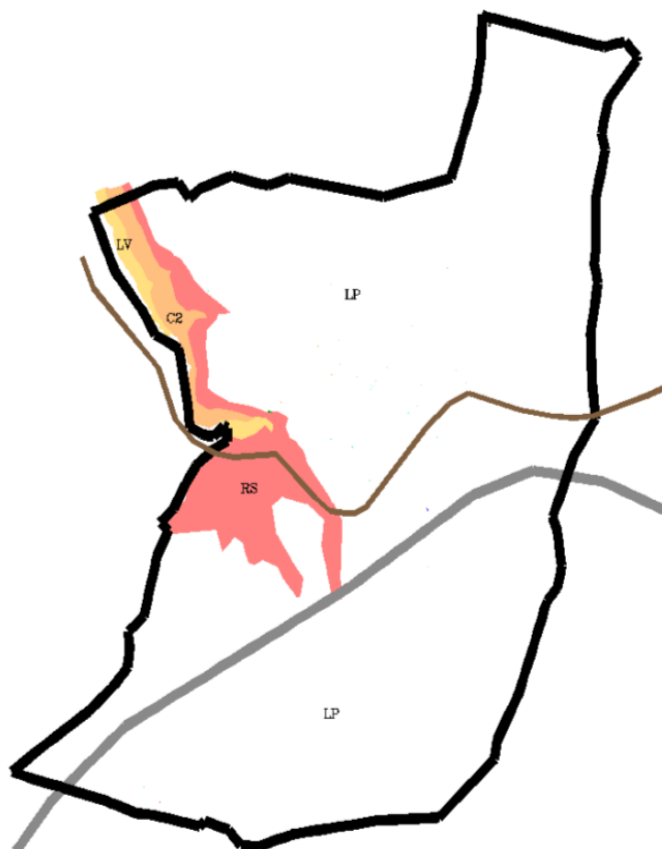
Les formations superficielles

LP : Limons des plateaux

Les limons des plateaux, majoritaires sur le territoire, reposent sur de l'argile à silex et peuvent atteindre jusqu'à dix mètres d'épaisseur par endroit. Ils forment une couverture continue à la surface des plateaux et sur le sommet des versants. Ils étaient exploités autrefois pour la fabrication de briques, d'où le nom de certains lieudits comme « la Briquetterie ». Sur ces sols, de nombreuses mares sont présentes et certains terrains sont très humides. Il s'agit en général de terrains très riches pour la culture. Ils forment une couverture continue à la surface des plateaux et sur le sommet des versants.

Rs : Les formations à silex

Ils s'intercalent entre les limons loessiques des plateaux et la surface des formations crayeuses. Le contact dessine une surface ondulée, dont les creux pénètrent parfois profondément dans la craie. Les silex, souvent éclatés, sont anguleux. Ils sont emballés dans une argile rouge de décalcification, qui peut-être localement sableuse. Ces formations sont situées sur les coteaux de la vallée de la Morelle. Ils sont essentiellement recouverts par les bois.



Les formations secondaires

C2 : Calcaires de cénomanien

Affleurants sur les coteaux les plus abrupts, ils se caractérisent par des bancs de craie grise sableuse, riches en grains de quartz, avec nombreux silex cornus, à cortex très épais et à cœur noir. La présence d'une couche de craie marneuse à une profondeur d'environ 12 mètres sur le plateau, explique l'existence de nombreuses marnières sur le territoire communal ainsi que la présence d'une carrière à ciel ouvert de craie sur le versant Est de la Vallée de la Morelle.

LV : Limons de comblement des vallées

Formations sédimentaires à base de craie qui occupent le flanc adouci de la Vallée de la Morelle et remblaient son fond, ils sont à l'origine des riches prairies de la vallée.

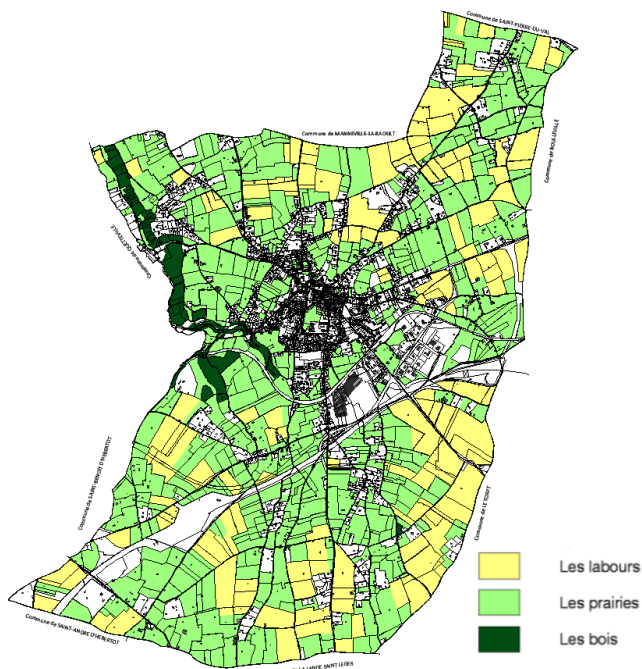
La géologie est relativement homogène, avec toutefois quelques nuances en lien avec la topographie du territoire (vallée de la Morelle), source de diversité dans l'occupation du sol, les cultures, les formations végétales et, de manière plus générale, les paysages.

2.3.1.4 Le climat

Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type sub-océanique tempéré, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de précipitation régulière mais modérée. Les hauteurs annuelles de précipitation entre 1971 et 2000 varient entre 40 et 60 millimètres par mois. Les pluies sont fréquentes mais peu abondantes. La température est assez faible en été et douce en hiver avec des températures oscillant en moyenne entre 13 et 25°C en été et 1 à 6°C en hiver (période de calcul : entre 1971 et 2000).

2.3.1.5 Synthèse

Du fait des caractéristiques topographiques et géologiques du territoire, les espaces agricoles occupent une grande majorité du territoire communal. Deux types d'occupation du sol (herbage ou labour) se chevauchent sur le plateau selon l'activité développée (culture ou élevage) et la valeur agronomique des terres. Les terrains les plus pentus sont quant à eux occupés par des bois (vallée de la Morelle). Contrairement aux zones centrales du Lieuvin, où la culture est intensive, l'élevage est encore très présent à Beuzeville. Ainsi, le paysage de bocage a été conservé.



L'occupation du sol en 2012 : recensement sur le terrain

La géographie physique est déterminante sur l'occupation du sol et, par voie de conséquence, sur l'implantation du bâti. Elle participe ainsi à la structuration du territoire communal et génère en grande partie la diversité des paysages. Ces derniers sont toutefois peu nuancés du fait d'un relief très peu accidenté et d'une géologie homogène, des caractéristiques favorables à la mise en culture des terres.

2.3.2 Les milieux naturels et la biodiversité

2.3.2.1 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité

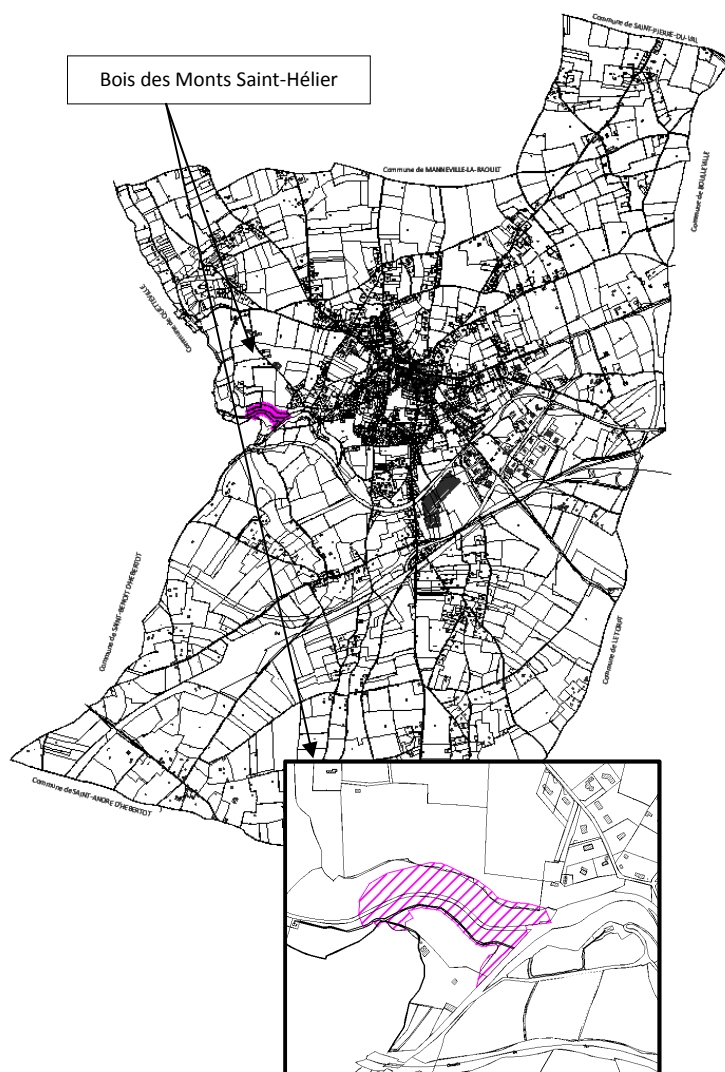
L'article 23 de la Loi « Paysage » dispose que l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.
- Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

La commune de Beuzeville est concernée par une ZNIEFF de type I de deuxième génération n°1300.0005 intitulée « Bois des Monts Saint-Héliér », qui correspond à un boisement frais de pente, limité au Nord par les courbes de niveau et une carrière en exploitation et au Sud par la rivière « la Morelle ». La station d'épuration de Beuzeville jouxte l'extrême Ouest de la ZNIEFF dont l'activité ne semble pas interférer avec cette dernière.

De par sa configuration topographique, cette ZNIEFF de faible étendu est essentiellement constituée par un cortège de ptéridophytique remarquable. D'une manière générale, la strate arborée comprend des arbres d'âge moyen en essences de frênes, érables, chênes, hêtres et de quelques merisiers, noisetiers et bouleaux.

Quelques rejets d'ormes y résistent toujours. Le sol est stabilisé par les racines de ses nombreux arbres. La strate herbacée se compose essentiellement de fougères, de lierres et de ronce. Les parois les plus abruptes sont colonisés par le lierre. Des fronts de taille verticaux concourent à l'intérêt paysager du site. A l'aval, une frange d'aulnaie-frênaie borde la Morelle.





Cortège de Doradille Scolopendre



Omniprésence du lierre...

Cette zone constitue, avec l'ensemble des bois attenants, une zone de refuge pour la faune. L'intérêt de cette ZNIEFF s'avère floristique, avec la présence d'espèces remarquables et également d'une zone de forêt humide en bon état de conservation. Un intérêt paysager peut également être souligné. En effet, des espèces floristiques déterminantes ont été recensées sur le site comme le Polystic à aiguillons (*Polystichum aculeatum*), ptéridophyte assez rare dans la région, le Polystic à soies (*Polystichum setiferum*), et la Doradille Scolopendre (*asplenium scolopendrium*), dont la population s'avère spectaculaire. En bas de pente, une population de plusieurs pieds de Cardère Poilue (*Dipsacus pilosus*), dipsacacée assez rare dans la région a été observée.

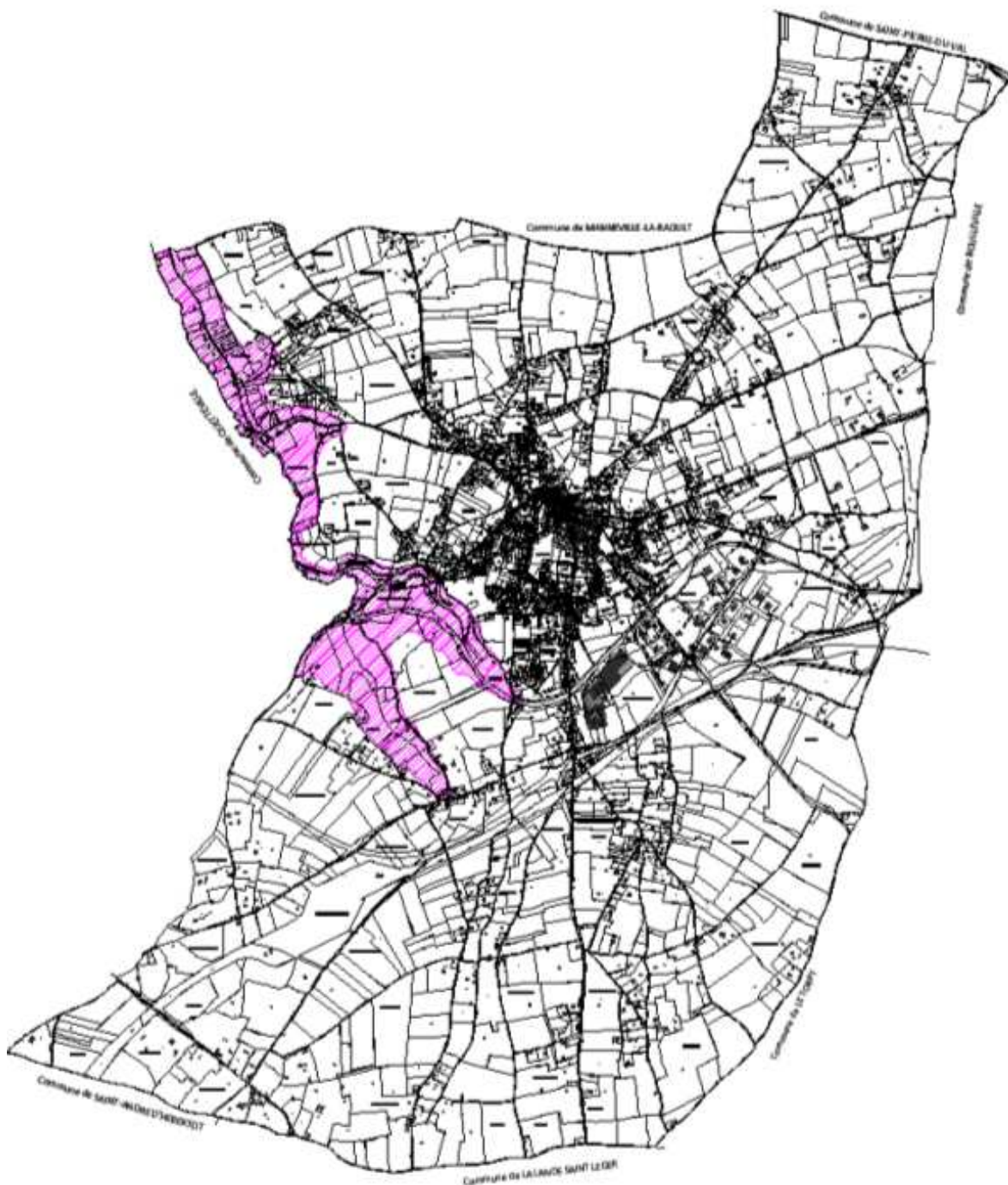
Ce type d'habitat est naturellement rare du fait des conditions nécessaires à son implantation (forte pente, humidité...). De petite superficie et difficile d'accès, du fait de la pente et des nombreux précipices, la meilleure gestion de ce site est la non-intervention afin de voir ces habitats laissés à la dynamique naturelle. Il convient donc de ne pas modifier les conditions de substrat et d'humidité et d'éviter les coupes d'arbres trop importantes.



Un ensemble exceptionnel en Haute-Normandie

L'intérêt de cette ZNIEFF s'avère floristique, avec la présence d'espèces remarquables et également d'une zone de forêt humide en bon état de conservation. Un intérêt paysager peut également être souligné. Les principales menaces qui pèsent sur le site dépendent du développement de la carrière attenante au nord de ce dernier.

La commune est également concernée par une **ZNIEFF de type II « la basse vallée de la Risle et ses vallées conséquentes de la Risle et de l'estuaire »**. Il s'agit d'une vallée riche en milieux: prairies humides, coteaux et bois calcicoles, rivière, ... elle joue un rôle fonctionnel primordial. C'est un élément de diversité régionale et une zone de refuge pour la faune et la flore. De plus, elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques (zone humide) et de protection contre l'érosion. Elle abrite de nombreuses espèces végétales et animales, rares et protégées.

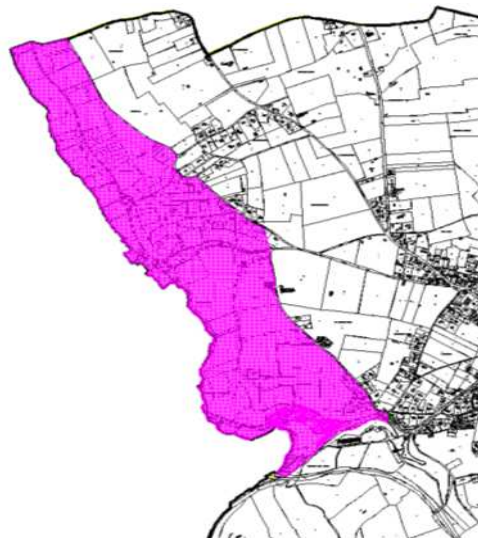


2.3.2.2 Le site inscrit de la Vallée de la Morelle

La loi de 1930 sur les sites permet de protéger des espaces d'une grande diversité : parcs et jardins, espaces naturels, pays et terroirs marqués par l'empreinte humaine, écrins paysager des monuments pour lesquels la seule protection des abords serait insuffisante ou inadaptée.

En tant qu'acteur de la qualité du paysage, l'architecte des Bâtiments de France a pour mission de veiller sur les espaces inscrits ou classés au titre des sites. Cette surveillance s'attache en particulier aux traces du travail de l'homme dans le paysage : composition du lieu, éléments structurants, haies, talus ou canaux. Ainsi, dans les sites inscrits, l'architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour tout projet.

La vallée de la Morelle fait l'objet, sur le département de l'Eure, d'un site inscrit depuis le 28 décembre 1977 sur les communes de Manneville-la-Raoult et Beuzeville en raison de sa qualité paysagère et environnementale. Sur la commune de Beuzeville, il s'étend essentiellement du lit de la Morelle à la voie communale n°40.



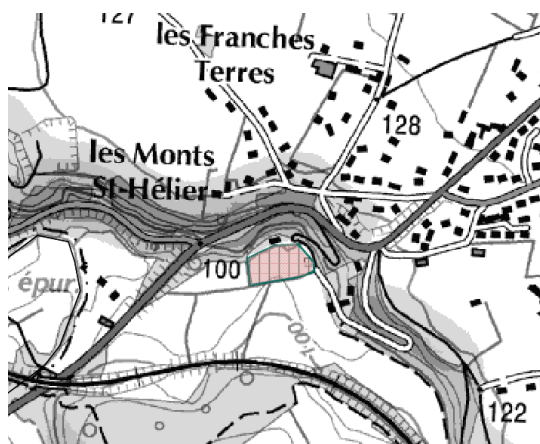
La Vallée de la Morelle : un site d'intérêt paysager et écologique

2.3.2.3 Les zones humides

Les seuls milieux à dominante humide sont présents sur la vallée de la Morelle.

Les milieux humides présentent de multiples facettes et se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Ils abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, ils jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Menacé par les activités humaines et les changements globaux, ce patrimoine naturel fait l'objet d'une attention toute particulière. Sa préservation représente des enjeux environnementaux, économiques et sociaux importants. Ainsi, la France s'est engagée à préserver les zones humides sur son territoire, notamment à travers la signature de la convention internationale de Ramsar.

Sur l'inventaire des zones humides (source DREAL Haute-Normandie – Carmen), seule une zone humide a été identifiée selon les critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, à savoir la zone humide des Monts Saint-Hélier :



2.3.2.4 Le réseau écologique communal

2.3.2.4.1 Définition du réseau écologique communal

Le réseau écologique d'un territoire comprend l'ensemble des espaces naturels ou peu anthropisés qui constituent les habitats des espèces et permettent la connexion des populations animales et végétales, y compris les espèces ordinaires. Cette notion peut s'appliquer à toutes les échelles, de la commune jusqu'au territoire national.

La protection, voire la reconstitution de ce réseau a pour intérêt de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en renforçant la préservation et la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels. Sa prise en compte dans les documents d'urbanisme permet de répondre à leurs obligations de maintien des grands équilibres du territoire et de protection des espaces naturels et agricoles.

Le réseau écologique regroupe :

- **les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ils comprennent des milieux naturels non fragmentés (massifs boisés, marais, zones dunaires, falaises...), qui, dans la plupart des cas, sont couverts par des inventaires ou des protections;
- **les corridors écologiques** : voies de déplacement de la faune et de la flore, plus ou moins larges, continues ou non, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et permettent les migrations et dispersions des espèces. On les classe généralement en trois catégories : les structures linéaires (haies, chemins, cours d'eau...), les structures en « pas japonais » (ponctuation d'éléments relais ou d'îlots refuges comme les mares, les vergers, les bosquets...) et la matrice écopaysagère : élément dominant d'un paysage homogène.

D'une manière générale, la trame bleue comprend les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et la trame verte comprend :

- o les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (les réservoirs de biodiversité);
- o les espaces naturels ou semi naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces sus mentionnés ;
- o les surfaces couvertes par une végétation permanente et adaptée à l'écosystème naturel environnant aux abords des cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces végétales et animales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Méthodologie adoptée :

L'évaluation du patrimoine naturel et de la biodiversité a été réalisée par la prise en compte d'une part, des périmètres d'inventaires patrimoniaux et de protection (source DREAL de Haute Normandie) et d'autre part, de la nature ordinaire qui, bien que de valeur patrimoniale moindre, présente des potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales, et participe au fonctionnement du réseau écologique (relevé sur le terrain). La corrélation de ces données locales aux inventaires supra-communaux effectués dans le cadre du SRCE de Haute Normandie a permis de définir la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale.

La matrice éco paysagère :

La matrice écopaysagère désigne généralement l'élément dominant d'un paysage « caractérisé par une certaine uniformité d'occupation du sol », observé à la fois en tant que support et que produit de la biodiversité.

Pour la trame verte et bleue, cette matrice constitue « le territoire qui enveloppe tous les éléments du paysage et de l'écosystème (ou des écosystèmes) ». Elle peut-être de type « milieux artificialisés », « milieux agricoles intensifs » ou de type « polyculture-élevage », par exemple.

Sur le territoire de la commune, la matrice écopaysagère prédominante est un milieu agricole, composé de nombreuses prairies. Elle est plus ou moins perméable aux déplacements des espèces suivant leur capacité de dispersion : facile pour les espèces à grand territoire comme les mammifères et les oiseaux et difficile pour celles à petit territoire comme les insectes, les reptiles ou les amphibiens. Les barrières sont également nombreuses en raison d'une urbanisation diffuse et de voies de circulation, parfois peu perméables, comme l'A13, l'A28, la RD675 ou la RD27. Les voies communales et les chemins ruraux sont plus franchissables du fait de leur faible largeur, du maintien de bandes enherbées et d'une circulation peu dense.

Les prairies et les bois restent les éléments les plus intéressants au sein de la matrice éco paysagère notamment lorsqu'ils forment des espaces linéaires continus au sein d'espaces artificialisés (grandes cultures, urbanisation...). Ils jouent alors la fonction de corridors écologiques en permettant le déplacement de nombreuses espèces animales et peuvent, selon les espèces qu'ils renferment, être identifiés à des réservoirs de biodiversité.

Du fait des caractéristiques physiques du territoire, celui-ci est essentiellement couvert par des labours, des herbages et des bois, répartis à sa surface selon la nature du sol et la topographie. Ils forment la matrice éco paysagère.

Les prairies et espaces en herbe :

Il s'agit de la matrice éco paysagère prédominante puisqu'elle occupe 33% de la superficie de la commune et constitue la matrice la plus intéressante en termes de biodiversité ou de circulation des espèces (tout comme les bois). Cette dernière se concentre sur l'ensemble du territoire, à proximité immédiate du bâti et dans la vallée du Mont Saint Hélier avec une légère prédominance au nord. Ces terrains sont occupés par une végétation à dominante herbacée qui, si elle est peu intensivement pâturée, ce qui est relativement rare, permet le développement d'une flore diversifiée (renoncules, orchidées, papilionacées, ...). Ainsi, les prairies les plus intéressantes sont celles qui sont les moins exploitées, notamment aux abords de la lisière boisée...



Emblématiques du paysage de bocage, les prairies tendent pourtant à disparaître sous l'effet de la pression de l'urbanisation et de la déprise agricole

Les espaces cultivés ou de labours :

Ils se concentrent sur le plateau et peuvent former de grands espaces homogènes. Ils profitent de la présence d'argile à silex et de limons qui rendent les sols propices aux cultures. La platitude des terres est également recherchée pour une plus grande facilité et une plus grande rentabilité du travail.

Ils se caractérisent par un paysage ouvert. De bonne valeur agronomique, la préservation des labours représente un enjeu agricole fort pour assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes. Pour autant, leur intérêt environnemental est très faible et les grandes « nappes » cultivées constituent davantage un frein au développement des continuités écologiques qu'un atout.

Une matrice éco paysagère relativement diversifiée présentant un certain intérêt en termes de biodiversité qui joue un rôle non négligeable dans les déplacements de nombreuses espèces. Les équilibres peuvent se trouver fragilisés par les infrastructures de transports terrestres (autoroute A13, RD 675, RD 27 et RD 22), par un développement urbain linéaire prononcé le long de certaines voies ainsi que par le remplacement des herbages en labours

Les réservoirs de biodiversité :

Les bois de la vallée de la Morelle :

Les terrains les plus pentus de la vallée de la Morelle sont occupés par des bois d'une superficie de 55 hectares, soit environ 2% de la superficie communale et se concentre exclusivement à l'ouest du territoire. Il n'existe aucune parcelle boisée isolée sur le territoire communal, ces dernières étant toutes rattachées au massif boisé du Mont Saint Hélier. Il renferme quelques espèces rares, comme l'atteste le recensement ZNIEFF permettant d'élever ce boisement au rang de réservoirs de biodiversité...

Les bois présentent des fonctions importantes sur le territoire :

- il s'agit du principal réservoir de biodiversité pour les espèces sylvoles : petits et grands mammifères terrestres, chiroptères, oiseaux forestiers, insectes... ;
- situés sur les pentes, il a une fonction de protection des sols et de régulation du régime hydrologique de la Morelle en retenant une partie des eaux de pluies ;
- en marquant la rupture entre le plateau et la vallée, ils offrent au regard une lisière de qualité en ceinturant le plateau agricole.

Les structures discontinues dites « en pas japonais » :

- **Les mares** jouent aujourd'hui un rôle paysager et récréatif important alors qu'elles sont avant tout un élément de biodiversité à préserver et des zones tampons, lors des fortes pluies, en recevant les ruissellements. Parfois abandonnées, elles peuvent être négligemment comblées... Pourtant, les fonctions écologiques des mares sont nombreuses. En étant indispensables à la réalisation du cycle de vie de plusieurs espèces animales (grenouilles, crapauds, tritons...) mais aussi de plusieurs espèces d'insectes comme les libellules ou certains coléoptères aquatiques, elles sont de véritables réservoirs de biodiversité.



Elles accueillent des groupements végétaux particuliers aux espèces parfois rares et menacées. De plus, elles servent de filtres épurateurs grâce aux végétaux qui y puisent leur nourriture (nitrates, phosphates..) et jouent un rôle hydraulique important. Véritables zones de stockage, elles participent à la recharge des nappes phréatiques.

- **Les vergers** peuvent être considérés comme « traditionnels » lorsqu'il s'agit d'une parcelle de pré ou prairie plantée d'au moins dix arbres fruitiers à hautes tiges, exploités de manière extensive et ne subissant que des interventions et traitements légers. Si les vergers sont des éléments de la beauté de nos paysages ruraux, ils sont également de véritables réservoirs de biodiversité en abritant de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux dont la diversité peut augmenter la stabilité des écosystèmes.

Ils participent à l'insertion des constructions et agrémentent les cours tout en apportant une ressource complémentaire à l'activité agricole. Toutefois, l'extension de l'urbanisation tend à les faire disparaître modifiant ainsi l'équilibre des paysages et du milieu naturel... Sur le territoire communal, subsistent quelques vestiges au sein des espaces urbanisés ou dans les corps de ferme, d'où leur nom de « cours fruitières », compte-tenu du nombre d'arbres qui y demeurent. Des vergers cidricoles sont également présents aux portes du bourg et exploités dans le cadre d'une AOC.



- **Les arbres isolés** (hêtres, frênes, chênes, tilleuls, marronniers, ifs...) participent également à la biodiversité du territoire communal en étant le refuge de plusieurs espèces d'oiseaux. Certains d'entre eux, âgés et imposants, ont été plantés à l'intersection de deux voies ou à l'entrée des propriétés. On parle alors d'arbre signal puisqu'ils sont un point de repère dans le paysage.
- **Les arbres têtards** étaient autrefois employés pour nourrir le bétail et leur faire de l'ombre, pour délimiter les parcelles ou pour le bois de chauffage, ils servent encore aujourd'hui à protéger du vent et à maintenir les talus par leurs racines mais sont de moins en moins bien entretenus. Ils sont indissociables de la structure semi-bocagère du Lieuvin et contribuent à maintenir une certaine biodiversité. Les branches, qui doivent être taillées tous les 5 à 10 ans selon l'espèce, ne le sont plus assez régulièrement.



Trop lourdes, elles déséquilibrent l'arbre, se brisent ou fendent le tronc, rendant l'arbre vulnérable aux attaques de parasite et à la pourriture. Les cavités développées naturellement par l'arbre servent de refuge à de nombreuses espèces animales. Ces alignements se font de plus en plus rares sur les zones de plateau ; ils subsistent essentiellement dans les prairies

Les réservoirs de biodiversité, s'ils se concentrent majoritairement sur la vallée de la Morelle, sont également présents sur le plateau agricole et diversifiés. L'ensemble de ces éléments de la Trame Verte et Bleue communale doit faire l'objet de préservation.

Les corridors écologiques :

Compte-tenu de la matrice éco paysagère existante sur le territoire communal, les corridors écologiques, assurant les liens fonctionnels et biologiques entre les différents réservoirs de biodiversité identifiés (bois, mares, vergers...) s'appuient essentiellement sur le maillage bocager. Ce dernier contribue à préserver une certaine biodiversité notamment grâce à ses fonctions de remailage des écosystèmes et s'avère nécessaire au déroulement des cycles biologiques de la faune (site de nourrissage, de repos, d'hibernation, de reproduction, etc...).

Il est aussi un corridor essentiel pour certaines espèces végétales (champignons, plantes, fleurs...) en permettant le transfert de leurs fruits, graines ou pollen par les animaux circulants. En servant de refuge naturel pour de nombreuses espèces animales, il assure par son maillage et sa connexion aux grands écosystèmes, le déplacement, la dispersion et la rencontre entre diverses espèces. Son potentiel écologique est renforcé par :

- les essences végétales locales qui participent à la conservation de la diversité génétique ;

- les arbres têtards qui permettent d'offrir aux insectes xylophages la nourriture et l'habitat dont ils ont besoin et aux oiseaux et mammifères cavernicoles, les abris et la nourriture qui leurs sont vitaux ;
- les talus et les bandes enherbées pour le rôle qu'ils jouent dans la lutte contre l'érosion des sols, la gestion des eaux de ruissellements et la dispersion de la faune et de la flore.

Le maillage bocager est en conséquence le support des corridors écologiques du territoire communal. Il tend à suivre les secteurs bâtis et les axes de circulation sur le territoire communal ce qui le rend plus vulnérable. En effet, le développement de l'urbanisation, souvent peu respectueuse des motifs identitaires du territoire, tend de plus en plus à fragmenter les espaces naturels et l'essor de l'agriculture intensive est porteuse de nouvelles pratiques qui tendent à délaisser – voire à détruire - les structures et les composantes paysagères traditionnelles.

Un soin et une vigilance tout particuliers doivent dès à présent être portés aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles (haies, talus, mares, têtards,) de manière à préserver les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal.

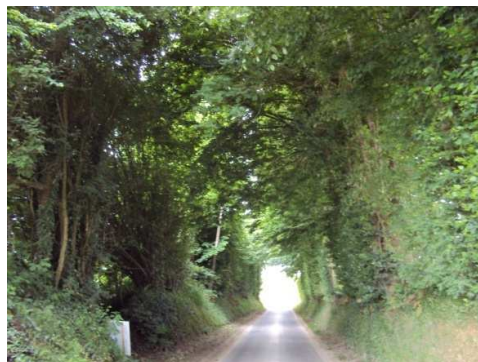
2.3.2.5 Le patrimoine végétal

Les haies :

Les haies bocagères :

Les haies bocagères sont en général composées de trois strates :

- Une strate arborescente : arbres de hauts jets (Frênes, Chênes, Erables champêtres, Erables sycomores, Peupliers, Merisiers, Tilleuls, Marronniers, Charmes, et quelques Ormes.)
- Une strate arbustive généralement recépée ou taillée (Noisetiers, Sureaux, Aulnes glutineux en zone humide, Aubépine, Prunelliers, Cornouiller sanguin, Houx)
- Une strate herbacée (ronce, fougère, bruyère, chèvrefeuille, lierre, clématite....).



Les haies bocagères sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins originellement liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui devenues obsolètes, notamment lorsque l'élevage a laissé place à la céréaliculture. Les haies sont alors arrachées ou mal entretenues : l'équilibre entre les strates, fragile, est mis à mal. Une, voire deux strates, peuvent disparaître et un semblant de haie, dépouillée, subsiste. La variété des essences tend alors à s'appauvrir, ce qui nuit ainsi à la biodiversité. Ce patrimoine végétal est donc menacé, en raison à la fois de la pression de la céréaliculture qui systématise l'arrachage des haies et l'arasement des talus mais aussi de la nouvelle urbanisation qui nie les éléments du paysage traditionnel ou ne les restitue pas toujours très fidèlement... Constituées de végétaux indigènes, leur implantation et leur forme sont variées : elles peuvent être plantées ou non sur talus enherbé (participant ainsi à la régulation des ruissellements et à la dispersion de la faune et de la flore), libres ou taillées, hautes ou basses. Ces différentes configurations créent des situations paysagères sans cesse renouvelées. Elles bouchent, cadrent ou filtrent les vues du premier plan. Elles créent des horizons boisés en se mêlant aux lisières.

Sur Beuzeville, les vestiges de bocage sont encore bien présents sur l'ensemble du territoire. On les retrouve aux abords des hameaux, à la périphérie du cœur historique du bourg, autour des prairies, le long des chemins et en lisière du Mont Saint Hélier. Sur le plateau, les haies ceinturant les parcelles d'habitat jouent pourtant un rôle décisif sur la qualité des paysages rencontrés. Elles forment un maillage fortement structurant, au sein duquel le bâti traditionnel est implanté, contribuant à créer une atmosphère champêtre et rustique. L'inscription de nouvelles constructions en dehors de cette trame impacte fortement le paysage, en brouille la perception et contribue à sa banalisation.

Les haies domestiques :

Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Elles sont taillées à 1 mètre voire à 1m50, et présentent des essences assez peu diversifiées. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont le houx, les charmes, charmilles, aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées.

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de conifères (thuyas) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant comme les lauriers, elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espèces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain... Ce type de haies se rencontre essentiellement dans les zones bâties où leur impact reste limité lorsqu'elles sont taillées.



Les haies bocagères sont encore très présentes sur le territoire communal. Elles bordent encore les chemins ruraux, les voies communales, les prairies, le bâti et constituent le « cocon arboré » des hameaux. Elles jouent ainsi un rôle paysager très important et contribuent à la restauration des continuités écologiques sur le territoire. Les haies domestiques sont quant à elles peu diversifiées et banalisent le paysage des zones résidentielles.

Les talus :

Les talus sont des sortes de murets bocagers de quelques décimètres à environ trois mètres de haut constitués de terre renforcée par de l'herbe et les racines des plantes, arbres ou arbustes qui y sont fréquemment plantés. Ils délimitent les parcelles agricoles et notamment les prairies et accompagnent le tracé des routes.

Les talus jouent donc un rôle fonctionnel fondamental, dans l'équilibre hydraulique du territoire, mais aussi un rôle de corridor écologique pour certaines espèces et quand le contexte s'y prête, voire d'habitat de substitution pour certaines espèces. À ce titre, ils doivent être intégrés à la trame verte locale. Les talus surmontés de haies sont encore bien présents sur la commune, du fait de la présence de nombreux chemins « creux ».

Les bandes enherbées :

Dans une moindre mesure, les bandes enherbées jouent les mêmes rôles que les talus, en captant et en infiltrant les eaux de ruissellements et en constituant des couloirs de déplacements ou de refuges pour la faune et la flore, « expulsés » des espaces labourés par les pratiques culturales. Toutefois, la recherche de la rentabilité et de l'optimisation de l'exploitation du terrain a souvent tendance à les faire disparaître ...

Synthèse sur le patrimoine végétal :

Les nouvelles pratiques culturales, conjuguées à l'utilisation d'engins agricoles performants mais inadaptés aux structures bocagères locales, tendent à faire disparaître progressivement les talus aux abords des voies et chemins communaux. L'urbanisation nouvelle tend également à nier ces éléments du patrimoine naturel qui sont souvent supprimés au profit de motifs périurbains. Ces pratiques contribuent également à créer ou aggraver les désordres hydrauliques... Le patrimoine naturel est encore riche et diversifié. Il doit être préservé en raison de ses intérêts paysagers et écologiques, notamment à proximité des espaces urbanisés

2.3.3 Le Paysage

Rappels sur la loi Paysage :

La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ». Elle ne donne pas de définition du « paysage » et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage et la maîtrise de son évolution, notamment au sein des documents d'urbanisme.

Elle est à l'origine de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme qui permettait, au sein des Plans d'Occupation des Sols (POS), d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Après la promulgation de la loi SRU, cette mesure a uniquement été conservée pour les Plans Locaux d'Urbanisme, ne permettant pas aux communes dotées d'une carte communale de procéder à ce recensement.

Depuis la loi UH, toutes les communes, qu'elles soient couvertes ou non par un document d'urbanisme, peuvent engager une démarche de préservation de leur paysage en recensant leur patrimoine naturel et bâti. Toutefois, cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine mais plutôt une protection qui en permet le contrôle et le suivi de l'évolution.

2.3.3.1 Le Lieuvin⁵

Le Lieuvin marque la limite Ouest de la région haut-normande. Ce vaste plateau semi-bocager s'étire en effet de l'Estuaire de la Seine au Nord, à la vallée de la Charentonne au Sud. Il se caractérise par un paysage agraire globalement ouvert mais régulièrement animé de lignes végétales et de villages. Les perceptions sont ainsi compartimentées grâce à un maillage bocager relativement souple, qui tend à s'élargir vers le Sud. Par sa morphologie et l'occupation du sol qui en découle, deux parties se distinguent :

- une partie nord, avec un plateau en pente, orienté vers la Risle et l'estuaire et entaillé de nombreuses petites vallées où l'élevage prédomine ;
- une partie sud, plus horizontale où les cultures céréalières beaucoup plus nombreuses, dégagent de grandes ouvertures.

C'est au sein de la première partie que s'inscrit le territoire de BEUZEVILLE.



Extrait de l'Atlas des paysages de Haute-Normandie

Caractéristiques paysagères :

La plaine du Lieuvin est un territoire de transition entre les plaines très ouvertes du Neubourg et de Saint-André et le bocage serré du pays d'Auge. Composant avec l'un et avec l'autre, de grandes étendues céréalières se mêlent à des prairies cloisonnées par des structures végétales, composant un paysage semi-bocager. Cette mixité des cultures et des prairies est une particularité de la plaine du Lieuvin qui résulte d'un processus d'évolution récent, datant d'un peu plus d'un siècle. Les surfaces en prairies dominaient les cultures et le bocage couvrait et cloisonnait la plaine.

Aujourd'hui, le processus inverse est en route, les prairies sont retournées, les haies sont coupées au profit de plus grandes parcelles et le maillage du bocage s'élargit. Ce phénomène se ressent d'autant plus que l'on descend vers le sud. Le nord du Lieuvin, comme sur le territoire de BEUZEVILLE, gardent encore un maillage bocager très présent. Parallèlement à cette ouverture du paysage, les enclos de pommiers, si nombreux sur

⁵ Paragraphe extrait de la fiche relative au Lieuvin de l'Atlas des paysages de Haute Normandie

la plaine ont peu à peu disparus, ne laissant autour des villages que les structures végétales qui les ceinturaient. Ils sont remplacés ponctuellement par de vastes plantations de vergers de basses-tiges, dont les alignements parallèles répétitifs tendent à homogénéiser les paysages.

D'une manière générale, le plateau est entaillé de petites vallées profondes et secrètes rejoignant la Risle ou l'estuaire. Elles s'amorcent sur les franges du territoire communal et notamment au nord, avec la vallée de la Morelle, où perdurent de nombreuses prairies entrecoupées de haies bocagères et de bosquets isolés. L'organisation du bâti s'appuie sur une trame régulière de petits villages implantés tous les deux kilomètres et de quelques gros bourgs, comme BEUZEVILLE, qui centralisent l'essentiel des équipements. Mais le bocage a favorisé aussi un habitat diffus qui s'égrène le long des routes. Même dissimulées derrière des haies, ces constructions éparées, anciennes ou récentes, donnent à la plaine une image de campagne habitée.

Au sein de cet espace naturel, le bourg de BEUZEVILLE se compose d'un ensemble dense et compact de constructions, recentrées autour du carrefour des principales voies de desserte (RD675) où se regroupent tous les commerces. Les maisons à pans de bois, de briques, de pierres calcaires ou de silex se côtoient et composent par leur mixité une architecture normande typique. Les espaces publics demeurent cependant occupés par les voitures, les places servant de parc de stationnement pour la commune, même si les récents aménagements tendent à favoriser le piéton... Les extensions urbaines du bourg n'obéissent pas à la densité urbaine existante. Les maisons ne sont pas contiguës et s'implantent la plupart du temps au milieu d'un petit jardin, dont la taille trop réduite ne permet pas la plantation d'arbres de hautes tiges. Ni urbain, ni jardiné, ces quartiers périphériques ne s'apparentent à rien de connu en Normandie, si ce n'est l'image importée et banale de toutes les périphéries de grandes villes... Sur la périphérie et notamment le long des axes routiers principaux, se développent également des zones d'activités où l'intégration des constructions reste inégale malgré les aménagements réalisés.

Puis, de nombreux groupes bâtis, plus ou moins constitués et isolés, ponctuent le paysage du Lieuvin, notamment sur le territoire de la commune qui tend à cet effet à se rattacher à l'unité paysagère contiguë du Pays d'Auge. Au sein des hameaux, les maisons restent éloignées les unes des autres et de grandes parcelles jardinées, enclos de vergers ou de prés pâturés, s'intercalent entre les habitations. L'image rurale et verdoyante générée par cet habitat diffus est très prisée ! Les nouvelles constructions qui s'immiscent au sein de ces groupes bâtis, avec leur cortège de clôtures maçonnées ou leurs haies de conifères taillés, leurs enduits lisses beige clair et leur toiture rouge vif, s'intègrent souvent mal dans cet ensemble jardiné et banalisent insidieusement le caractère rural des hameaux.

L'évolution des pratiques agraires a contribué à la suppression du maillage bocager. La recherche d'une rentabilité maximale des terres prévaut toujours et les motifs identitaires du bocage normand reculent dommageablement au profit des cultures. La disparition de ces structures fonctionnelles, associée à un développement urbain parfois non soucieux des structures d'antan, est en partie à l'origine de l'érosion des sols et des ruissellements. Cette nouvelle urbanisation, en rupture totale avec la composition traditionnelle des espaces, présente un impact fort sur le paysage en l'absence de tout accompagnement végétal. En effet, le moindre objet qui s'y implante peut être vu de loin et détruire ainsi l'image de la campagne en altérant les perspectives qui se dégagent sur cette entité.

Enjeux paysagers :

Le plateau est donc un paysage de haute sensibilité qui tend à se banaliser sous la pression de l'urbanisation notamment aux abords des groupes bâtis ce qui implique de :

- Concilier urbanisation et préservation des espaces agricoles, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau, également les plus exposées à la pression foncière urbaine ;
- Maintenir les outils de production (herbages, labours...) indispensables à la pérennité d'une agriculture durable tout en assurant des conditions d'accueil satisfaisantes à la future population résidente ;
- Retrouver une certaine cohérence et une meilleure lisibilité de l'espace :
 - o Maintenir les coupures d'urbanisation entre les groupes bâtis et lutter contre l'étalement urbain ;

- Développer des lisières urbaines plantées autour des nouveaux quartiers périphériques du bourg ;
- Préserver les structures végétales du bocage (haies, prairies, bosquets, vergers...) qui valorisent le paysage.

Beuzeville présente au sein de cette unité paysagère une situation géographique particulière en tant qu'« Arrière-Pays Honfleurais » et territoire de transition entre le Pays d'Auge et le Lieuvin.

2.3.3.2 Les unités paysagères locales

Beuzeville se situe à l'interface de 2 unités paysagères et géologiques:

- Le plateau agricole ondulé et semi-ouvert, ample ensemble agricole, voué à l'élevage et à la culture de céréales; caractérisé par des étendues horizontales et semi-ouvertes; ponctué par un maillage bocager plus ou moins large et des hameaux ceinturés d'une enveloppe végétale.
- La vallée de la Morelle, modelée par la rivière et enceinte par des coteaux boisés plus ou moins abrupts ;

Ces deux entités se distinguent par leurs caractéristiques géographiques, topographiques et paysagères.

2.3.3.2.1 Le plateau agricole ondulé et semi-ouvert

Description :

Le plateau présente une pente douce orienté vers la Risle et l'estuaire de la Seine. Il est entaillé par la vallée de la Morelle où l'élevage prédomine. Les surfaces de prairies dominent les cultures et le bocage couvre et cloisonne la plaine gardant ainsi un maillage bocager très présent. Les haies contribuent très largement à l'insertion paysagère des hameaux, notamment dans ces zones de plateaux. Elles sont en majorité implantées sur des talus et composées de végétation de haut jet de type traditionnel.

Les herbages, à proximité du bourg et des hameaux, sont agrémentés de vergers qui accentuent le caractère normand. Les chemins sont encaissés et attractifs pour la randonnée sur l'ensemble du territoire et notamment dans la vallée de la Morelle. Néanmoins, le processus inverse est en route, les prairies sont retournées, les haies sont coupées au profit de plus grandes parcelles et le maillage bocager s'élargit notamment au sud-est du territoire. La disparition des haies et des talus est aujourd'hui un problème auquel il faut trouver une solution pour limiter la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement à l'origine de certaines inondations sur le territoire communal.

Parallèlement à cette ouverture du paysage, les enclos de pommiers, si nombreux ont peu à peu disparus, ne laissant autour des hameaux et du bourg que des structures végétales qui les ceinturent. Ils sont remplacés ponctuellement par de vastes plantations de vergers hautes tiges notamment à l'Est et à l'Ouest du territoire, dont les alignements parallèles répétitifs tendent à homogénéiser les paysages.

L'autoroute A13, ouverte à la circulation en 1974, a également perturbé le paysage et le fonctionnement de la commune. Le plateau se retrouve scindé par le passage de cette dernière, générant une césure spatiale et fonctionnelle entre le nord et le sud de la commune venant ainsi profondément perturbé le paysage du territoire communal et dans une moindre mesure par la voie ferrée qui relie Glos sur Risle à Honfleur. Son impact est très fort car les rideaux arborés, conçus pour réduire les impacts visuels et sonores, sont absents sur une grande partie des tronçons qui traversent le territoire communal. Seuls quelques alignements d'arbres clairement son linéaire. Le passage incessant des camions s'impose comme un nouveau motif du paysage, dont les impacts ont été masqués aux abords sud du bourg par l'édification d'un mur anti-bruit. On note aussi l'existence d'une aire de service et de 3 gares à péage.



Vue sur l'autoroute depuis le franchissement de la RD n°22

De plus, le passage de l'Autoroute A13 est à l'origine de plusieurs dysfonctionnements :

- problème de ruissellement et d'appauvrissement de la faune et de la flore en raison, notamment, de la suppression des mares, des talus et des haies qui constituaient de véritables corridors écologiques, aujourd'hui rompus par ces grands axes de communication ;
- absence de cohérence dans les itinéraires piétons et routiers en raison de la suppression et de la coupure de certains chemins et routes même si la commune dispose de trois franchissements : le premier au niveau des zones d'activités sur la RD n°27 qui passe sur l'autoroute, le deuxième au niveau de la Pomme d'Or sur la RD n°22 qui passe sur l'autoroute et le troisième au niveau du hameau des Jonquets sur la RD n°98 qui passe sur l'autoroute.
- Les aménagements récents d'échangeurs routiers sur l'A13, de giratoires et de carrefours sur la RD 675 produisent une poussée d'urbanisation commerciale au sud du bourg et très en vue des grandes routes.

Ainsi, la qualité paysagère de ce secteur reste fragile et nécessite une grande attention d'intégration, plus délicate encore que dans le paysage « cloisonné » de la vallée. De ce fait, cette dernière doit être particulièrement soignée. Le plateau agricole bien que semi-bocager peut présenter certaines sensibilités à l'approche des groupes bâtis qui tendent à se banaliser sous la pression de l'urbanisation.

2.3.3.2.2

La Vallée de la Morelle

Cette vallée encaissée est un paysage fort et pittoresque reconnue pour sa grande valeur paysagère, patrimoniale (site inscrit) et écologique (ZNIEFF de type I). Elle joue un rôle écologique majeur dans la retenue des eaux de ruissellement et pour l'habitat d'espèces végétales et animales. Elles ceinturent le hameau de Neuilly et matérialisent une partie de la limite nord-ouest de la commune. Cette vallée dans laquelle s'inscrit la campagne de Neuilly, abrite quelques constructions traditionnelles, dont l'insertion paysagère est de bonne qualité, compte tenu d'une abondante végétation.

Le fond de vallée, relativement étroit, se constitue d'herbages bordés de haies composées d'essences locales. Ces prairies sont occasionnellement occupées par du bétail, en raison de l'accessibilité difficile et de la petite taille des terrains. Sur Beuzeville, ces terrains ont été en partie urbanisés dans les années 90. La végétation est relativement dense aux abords de la Morelle. Ses deux versants pentus et boisés présentent quelques rares habitats. Ainsi, les vues du plateau sur la vallée sont fortement masquées.

Des chemins de randonnées sillonnent au travers des prairies et des bois, offrant aux spectateurs une diversité paysagère de grande qualité. De nombreuses mares souvent transformées en cressonnière, sont également présentes dans cette partie du territoire. Traversée au sud par la RD675, la vallée de la Morelle offre un paysage de qualité à l'entrée Ouest de Beuzeville. Divers aménagements ont été réalisés à proximité du bourg afin d'intégrer le mieux possible cette richesse paysagère et naturelles avec la dureté du bâti.



Herbages bordés de haies



Abords sécurisés le long de la RD n°675 pour rejoindre le chemin vert de la vallée de la Morelle depuis le bourg

Depuis l'approbation du POS en 2001, ce paysage apparaît assez stable et peu perturbé par les dynamiques de construction de la commune. La vallée de la Morelle a ainsi su conservé une authenticité manifeste.

Cette vallée confère un cadre paysager et environnemental de qualité et structure le territoire. Elle assure également les liens biologiques et fonctionnels avec le plateau semi-bocager. Elle se caractérise par un paysage encaissé à l'atmosphère paisible, une ambiance champêtre et intimiste, des herbages voués à l'élevage et des bois sur les coteaux pentus. Le PLU devra ainsi fixer les conditions nécessaires pour assurer la préservation des caractéristiques paysagères, écologiques et fonctionnels de cette vallée.

2.3.3.3 Les enjeux de covisibilité et les vues remarquables

La covisibilité désigne deux ou plusieurs éléments qui par leur proximité géographique sont perceptibles d'un même regard, depuis un point de vue précis. A l'origine, ce terme a été défini en vue de la préservation des monuments historiques classés ou inscrits afin d'avoir une réflexion sur la sensibilité paysagère et architecturale de ce patrimoine face à de nouvelles constructions. Ainsi, certaines vues, considérées comme remarquables, peuvent être altérées de manière irréversible par une urbanisation mal contrôlée.

Ce phénomène de covisibilité est intimement lié sur le territoire communal à deux facteurs majeurs : d'une part, la topographie et la couverture végétale des entités paysagères et d'autre part, la présence d'un patrimoine bâti remarquable. Ces éléments contribuent à des situations paysagères variées, qui participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Les habitants et les élus y sont très attachés et se montrent très vigilants quant à leur maintien. Toutefois, très peu de vues se dégagent du plateau en direction de la vallée en raison des boisements épais.



Pré bocager et son troupeau de vaches



Chemin encaissé au hameau de Bellelondre

Cependant, grâce aux chemins de randonnée aménagés, les promeneurs peuvent apercevoir ce paysage riche et varié. De même de nombreux chemins parsèment le territoire communal. Depuis ces chemins, des vues pittoresques se dégagent comme celles sur les chemins creux bordés de hauts talus plantés, vue également sur un clos planté de pommiers, vue sur un troupeau, vue sur des bâtiments traditionnels présentant une qualité architecturale. Les sorties de Beuzeville, le long de la RD675 que ce soit en direction de Pont-Audemer ou de Pont-L'Evêque, offrent des paysages traditionnels. En provenant de Pont-Audemer, face à la sortie de l'autoroute, des vastes vergers agrémentent les abords de la voie, très peu aménagés.



Ouverture visuelle sur la vallée de la Morelle à la sortie sud-ouest du bourg sur la RD n°675 en direction de Pont-L'Evêque



Vastes vergers le long de la RD n°675 en direction de Pont-Audemer à la sortie de la commune

A l'intérieur du bourg, des vues se dégagent en direction du clocher de l'église qui constitue un point d'appel de qualité, en étant perceptible depuis de nombreuses rues. Ces perspectives sont toutefois altérées par les haies et le bâti du centre originel. Les zones les plus sensibles sont donc celles situées à l'interface du plateau agricole et des groupes bâtis, sur une frange bocagère qui tend à régresser, les derniers herbages étant systématiquement sollicités pour la construction neuve.



Vue sur le clocher de l'église depuis la rue François Rever

Construction neuve rue de Bellelonde



Constructions neuves rue de Bellelonde parfois en dehors de la trame bâtie et en dehors de toute trame végétale

L'impact des constructions sur le paysage est maximal lorsque la trame bocagère est altérée ou lorsqu'elles sont implantées au-delà de la trame bâtie traditionnelle, sur des espaces particulièrement ouverts à des vues lointaines. Néanmoins, Beuzeville est peu concernée en raison d'une trame bocagère étoffée. L'église du bourg reste un point d'appel et un motif identitaire du territoire, sur lequel de nombreuses vues se dégagent à l'intérieur du centre-bourg.

Dans le PLU, il conviendra ainsi de préserver et de conforter le maillage bocager, notamment sur les secteurs de franges et de veiller aux perspectives et ouvertures visuelles sur les éléments du patrimoine bâti dans les futures compositions urbaines et paysagères. D'une manière générale, il convient de contenir l'urbanisation à l'intérieur du maillage bocager structurant.





2.3.3.4 Les composantes paysagères structurantes, fonctionnelles et identitaires

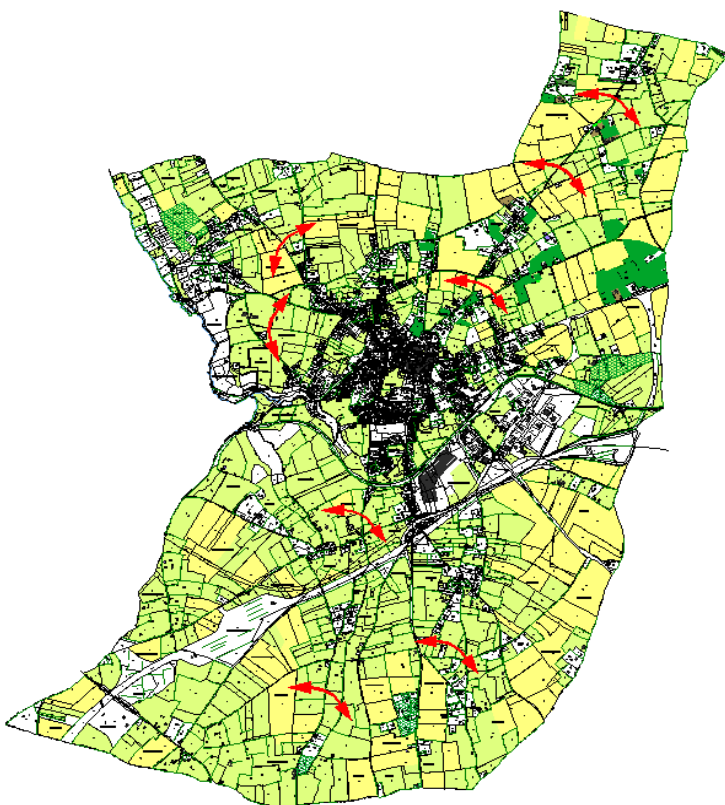
2.3.3.4.1 Le maillage bocager

Sur le territoire communal, l'habitat est réparti entre le bourg, des hameaux constitués, des groupes bâtis ou constructions isolées dispersés le long des voies de desserte. Leurs limites sont matérialisées par le maillage bocager (haie, talus) qui assure l'intégration des constructions. Le maillage bocager est ainsi fortement structurant puisqu'il fixe les limites des groupes bâtis au-delà desquelles, on l'a vu précédemment, l'implantation de toute construction présente un impact néfaste sur le paysage. Afin de préserver cette structure originelle, il importe ainsi de veiller à l'implantation des constructions au sein de ces ensembles et le cas échéant, de reconstituer et de compléter le maillage manquant.

2.3.3.4.2 Les coupures vertes préservées de l'urbanisation linéaire

Les coupures d'urbanisation sont très prégnantes et sont communément appelées « coupures vertes » dans la mesure où il s'agit de vastes espaces naturels qui isolent les groupes bâtis des uns et des autres. Elles forment ainsi les limites de chaque groupe bâti et en assurent la lisibilité sur le territoire communal. Elles évitent également l'enclavement des terres et herbages et permettent aux différentes espèces de pouvoir circuler. Lorsque les constructions s'étendent le long des voies et rattachent plusieurs groupes bâtis en une nappe plus ou moins allongée, une continuité apparaît et l'image « rurale » de la commune s'évanouit.... Elles ont donc un intérêt paysager et écologique majeur.

-  Labours
-  Herbages
-  Vergers
-  Coupures d'urbanisation



2.3.3.5 Synthèse

La topographie du territoire, conjuguée à la couverture végétale, est à l'origine de situations paysagères diversifiées qui présentent un intérêt très inégal. La trame bocagère enserrant les ensembles bâtis a été éclaircie et ne joue parfois plus son rôle de délimitation et d'insertion des zones bâties. Seule la vallée de la Morelle au Nord-Ouest de la commune et quelques groupes bâtis isolés ont été préservés et conservent leur charme pittoresque, propre à la Normandie traditionnelle.

Le développement de l'urbanisation nouvelle et les pratiques d'une agriculture intensive, souvent peu respectueuses des motifs identitaires du paysage, sont à l'origine d'une mutation qu'il convient d'anticiper et d'accompagner. Ainsi, un soin et une vigilance tout particuliers doivent dès à présent être portés aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles. Le PLU devra conduire à préserver la diversité paysagère du territoire communal, son cadre de vie et les éléments emblématiques de son patrimoine naturel ce qui implique de définir avec précaution les conditions d'accueil de la future population résidente et les fonctions urbaines qui lui sont associées.

2.3.4 Les ressources naturelles

2.3.4.1 La ressource en eau

BEUZEVILLE est rattachée au **bassin hydrographique Seine-Normandie**, dont le Code SANDRE est CIBA33303. Il s'agit du territoire sur lequel toutes les eaux de pluie ruissellent et convergent, à travers un réseau de rivières, pour se déverser dans la mer. Le Bassin Seine-Normandie est parcouru par 55 000 km de cours d'eau. Il est composé du bassin de la Seine et de ses affluents, l'Oise, la Marne et l'Yonne, mais aussi des rivières normandes, anciens affluents de la Seine, devenus fleuves côtiers se jetant dans la mer par l'effondrement de la Manche. Le littoral du bassin s'étend sur 640 km.

Depuis 2006, le Comité de bassin Seine-Normandie élabore le plan de gestion du bassin (le SDAGE) et le programme de mesures associées (PDM), en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels et les associations. Ce plan a été soumis à la consultation du public en 2008 et a été approuvé le 20 novembre 2009. En cohérence avec les engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur les 2/3 des masses d'eau qu'il comprend.

2.3.4.1.1 L'état des eaux souterraines

La commune est concernée par **deux masses d'eau souterraine** :

- la masse d'eau souterraine n°3213 à dominante sédimentaire dite « Craie et marnes du Lieuvin–Ouche–Pays d'Auge (Bassin versant de la Touques).
- la masse d'eau souterraine n°3212 à dominante sédimentaire dite : « Craie du Lieuvin-Ouche (Bassin versant de la Risle).

La commune est majoritairement concernée par la **masse d'eau souterraine n°3213 à dominante sédimentaire dite « Craie et marnes du Lieuvin–Ouche–Pays d'Auge (Bassin versant de la Touques)**. Cette nappe en lien avec le bassin versant de la Touques est rechargée naturellement par :

- les eaux pluviales qui s'infiltrent dans la zone non saturée de la craie pour rejoindre la nappe à quelques dizaines de mètres de profondeur.
- contact direct, de nombreuses bêttoires et marnières étant identifiées.

D'une surface totale de 2198 km², elle correspond au bassin versant de la Touques, entre Pays d'Auge et Lieuvin. Elle est caractérisée par des écoulements karstiques et des intrusions salines.

Etat qualitatif :

Les variations de concentration sont en rapport avec les conditions hydrogéologiques et avec l'occupation des sols du bassin d'alimentation. Certains points d'eau présentent des valeurs élevées de turbidité et des teneurs importantes en matières organiques. Ces anomalies apparaissent lors de fortes pluies et permettent de suspecter des relations directes entre la surface et la nappe de craie via des bêttoires et des marnières. La masse d'eau souterraine 3213 ne présente pas un bon état chimique du fait de sa contamination par les pesticides

Etat quantitatif :

Le comportement piézométrique de la masse d'eau varie très rapidement en fonction du plus ou moins grand degré de karstification de la craie. A l'écart des zones karstiques, les réactions de la nappe sont lentes (prédominance des cycles pluriannuels). La sensibilité aux sécheresses est de ce fait faible ; mais la situation de l'hiver 2001 a relevé combien l'effet cumulatif de plusieurs hivers pluvieux pouvait s'avérer désastreux ; en présence de karst, les cycles saisonniers deviennent prépondérants, témoignant de conditions de recharges et de vidanges efficaces. La masse d'eau souterraine 3213 présente un bon état quantitatif. L'objectif est le bon état écologique en 2015, l'enjeu vis-à-vis de l'état écologique étant surtout la préservation du riche patrimoine naturel et des espèces emblématiques (truites de mer, zones humides,...). La préservation des ressources en eaux souterraines (3213 – craie du pays d'Auge) est un enjeu important eu égard à leur contamination par les produits phytosanitaires d'origine principalement agricole alors qu'elle assure en partie l'alimentation en eau potable des collectivités de l'Eure et de la Seine-Maritime.

La masse d'eau souterraine n°3213 devrait atteindre un bon état qualitatif d'ici 2015 mais il convient de rester vigilant sur les rejets en milieu naturel.

La commune est minoritairement concernée par la **masse d'eau souterraine n°3212 ou H212 (FRHG212) à dominante sédimentaire dite : « Craie du Lieuvin-Ouche (Bassin versant de la Risle) »**. Cette nappe en lien avec le bassin versant de la Risle est rechargée naturellement par :

- recharge pluviale surtout entre les mois de novembre et mars
- recharge par perte de la Risle sur sa partie amont où, le karst étant particulièrement fissuré, une partie de l'écoulement devient souterrain.
- contact direct, de nombreuses bétouilles étant identifiées.

D'une surface totale de 2440 km², il s'agit d'une nappe de craie qui rejoint la Seine au niveau de l'embouchure. Elle est caractérisée par des écoulements karstiques et des intrusions salines.

Etat qualitatif :

D'un point de vue quantitatif, bien que l'état général soit globalement bon, l'aquifère demeure très vulnérable notamment du fait des réseaux karstiques (bétouilles) qui accélèrent la propagation de polluants. En effet, les eaux souterraines connaissent ponctuellement des problèmes de turbidité et de bactériologie. Le milieu est notamment fragilisé par les pratiques agricoles : zones bocagères, élevage, drainage agricole favorisant une contamination plus rapide.

L'état de la qualité des eaux souterraines : Craie du Lieuvin-Ouche est jugé en bon état. Le SDAGE fixe le maintien de cet état en 2015.

Etat quantitatif :

La masse d'eau ne présente pas de déséquilibre quantitatif, le SDAGE incite donc à maintenir cet état en 2015.

2.3.4.1.2

L'état des eaux superficielles

Le territoire communal est traversé selon un axe Nord-Sud par la rivière de la Morelle, petite rivière qui constitue l'élément majeur de la géographie de Beuzeville, puisqu'elle façonne le paysage et le relief communal à l'Ouest du bourg. Unique cours d'eau sur le territoire communal, il capte une grande partie des eaux de ruissellement provenant du plateau.

La Morelle est alimentée par une source, située en contrebas du Mont Saint-Héliar. Un ruisseau de 1,5 km provenant du sud-ouest se jette dans la Morelle. Cette rivière parcourt 17.7 km sur les deux départements qu'elle traverse. Elle est rattachée à deux zones hydrographiques : la Morelle de sa source au confluent de l'Orange (H710) et la Morelle du confluent de l'Orange au confluent de la Seine (H712). Le code générique de la Morelle est H71-0400.

Il existe une station de mesure de la qualité des eaux superficielles de la Morelle sur le territoire de Beuzeville qui indique une eau de bonne qualité (classe 1B), permettant une vie normale des poissons et la production d'eau potable par des traitements simples.

La synthèse de 2010 sur la qualité des rivières de Basse-Normandie, effectuée par l'agence de l'eau Seine-Normandie indique, pour la Morelle, une bonne qualité biologique de l'eau qui assure la diversité des espèces présentes (macro-invertébrés et poissons). Sa qualité physico-chimique est bonne en ce qui concerne les teneurs en matières organiques et oxydables (MOOS) alors qu'elle est mauvaise voir médiocre pour les matières phosphorées, à l'origine de la prolifération de plantes aquatiques et de son eutrophisation. En ce qui concerne les nitrates, éléments nutritifs pour les algues et végétaux à l'origine de l'eutrophisation du cours d'eau, la pollution reste modérée.

Globalement, le constat sur les cours d'eau de la Basse-Normandie et notamment sur la Morelle est encourageant puisque la qualité des habitats aquatiques semble s'améliorer.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sur le secteur Seine Aval, il est prévu que la masse d'eau de surface de la Morelle atteigne probablement le bon état en 2015 sous réserve de l'application de mesures réglementaires et d'un programmes de travaux déjà définis.

Les mesures envisagées portent sur l'agriculture (gestion des effluents d'élevages, maintien de l'agriculture biologique, création et entretien des couverts herbacés...), sur la préservation des zones humides et sur les rejets des collectivités avec notamment la nécessité de mettre à niveau les stations d'épuration existantes. D'autres mesures sont envisagées pour limiter la surface des aires imperméabilisées et favoriser l'infiltration des eaux pluviales propres. Sur le secteur de la Morelle, il s'agit notamment de poursuivre l'effort d'économie d'eau, de conditionner l'accroissement de l'urbanisation à l'équilibre quantitatif de la ressource en eau et de limiter les prélèvements sur les petits cours d'eau et en amont des bassins versants.

2.3.4.1.3

L'alimentation en eau potable

Organisation territoriale :

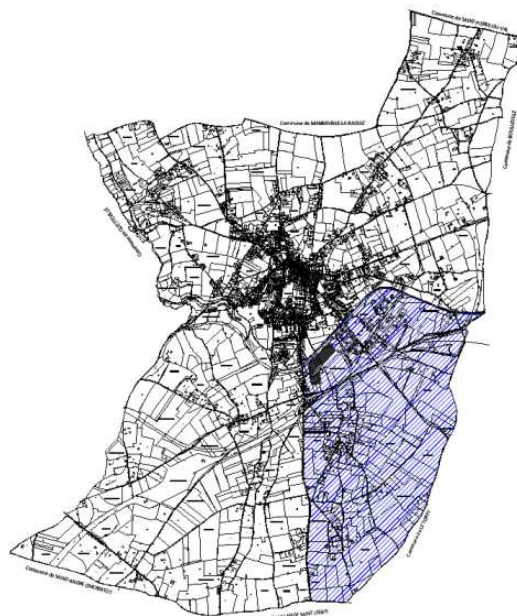
La production et la distribution de l'eau potable de la commune d'ÉPAIGNES sont assurées dans leur intégralité par le Syndicat Intercommunal de Production et d'Adduction d'Eau potable de Beuzeville (SIPAEP). Ce syndicat dessert 27 communes, soit une population sédentaire de 19 058 habitants.

Les sources de prélèvements : capacité, qualité et protection :

Deux sources alimentent le territoire du syndicat :

- Le forage de la Côte Maquaire à Foulbec dont le débit maximal est de 130 m³/heure. Les eaux captées sont de bonne qualité et sont donc amenés directement au réservoir de la « Fosse Jeannot » sur la commune de Boulleville ;
- Le captage de la source des Godeliers au Torpt dont le débit maximal est de 120 m³/heure. Les eaux de ce captage sont sensibles aux problèmes de turbidité, elles sont donc préalablement filtrées par le décanteur situé à la « Fosse Jeannot », puis dirigées vers la station d'ultrafiltration implantée sur le même site.

Ces deux sources de prélèvement ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et sont à ce titre protégée. La commune de Beuzeville est concernée par le périmètre immédiat satellite et par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable « les Gobeliers » situé sur la commune de Torpt au regard de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2013.



Périmètre de protection du captage des Godeliers

En termes d'équilibre « besoin/ressource », le secteur de Beuzeville semble être celui où la problématique risque d'être la plus sensible par conjugaison d'un fort accroissement des populations et de ressources en moyenne plus dégradées, en particulier pour le paramètre turbidité.

Le stockage et la distribution de l'eau potable :

Le bourg est alimenté par des conduites de diamètre compris entre 100 et 250 mm (le long de la RD675), prolongée par des canalisations de diamètres compris entre 63 mm et 150 mm. Les hameaux et groupes bâtis sont globalement, convenablement desservis, avec des diamètres tous supérieurs à 63 mm, sauf pour quelques rares et courtes sections. D'une manière générale, la commune ne rencontre pas de dysfonctionnements dans son alimentation en eau potable. Les eaux sont ensuite traitées au chlore gazeux puis distribuées à l'ensemble des abonnés qui bénéficient d'une eau de même qualité.

La qualité et la quantité de l'eau distribuée :

Au 1er janvier 2013, il était dénombré 2186 branchements dont 2137 domestiques (particuliers) et 49 non domestiques (usage professionnelle) et une consommation annuelle de 1 624 410 m³. Cette consommation inclut les « gros consommateurs », autrement dit, sur la commune, les agriculteurs et les industriels.

Depuis l'installation de l'usine de traitement par filtration, la qualité de l'eau est bonne. La teneur en nitrates est globalement stable (21 mg/l) et les pesticides sont inférieurs au seuil de détection. Selon l'ARS (Agence Régionale de la Santé) l'eau distribuée en 2012 sur la région de Beuzeville est restée conforme aux valeurs limites bactériologiques et physicochimiques. Toutefois, il est important de prendre en compte que des traçages positifs à partir des vallées sèches et bétouires ont été relevés en direction des captages d'eau potable du SIPAEP de Beuzeville. Cela démontre de la relation fragile qu'il peut exister entre la qualité des nappes et les pollutions superficielles.

La problématique d'une gestion économe de la ressource en eau doit être au cœur de la définition du projet de territoire du PLU de Beuzeville et les moyens concrets garantissant la préservation qualitative de la ressource doivent être mis en œuvre. Il convient donc de préserver la ressource en eau potable en assurant une urbanisation maîtrisée et soucieuse de son environnement en privilégiant notamment les développements urbains sur les secteurs les mieux desservis.

2.3.4.1.4

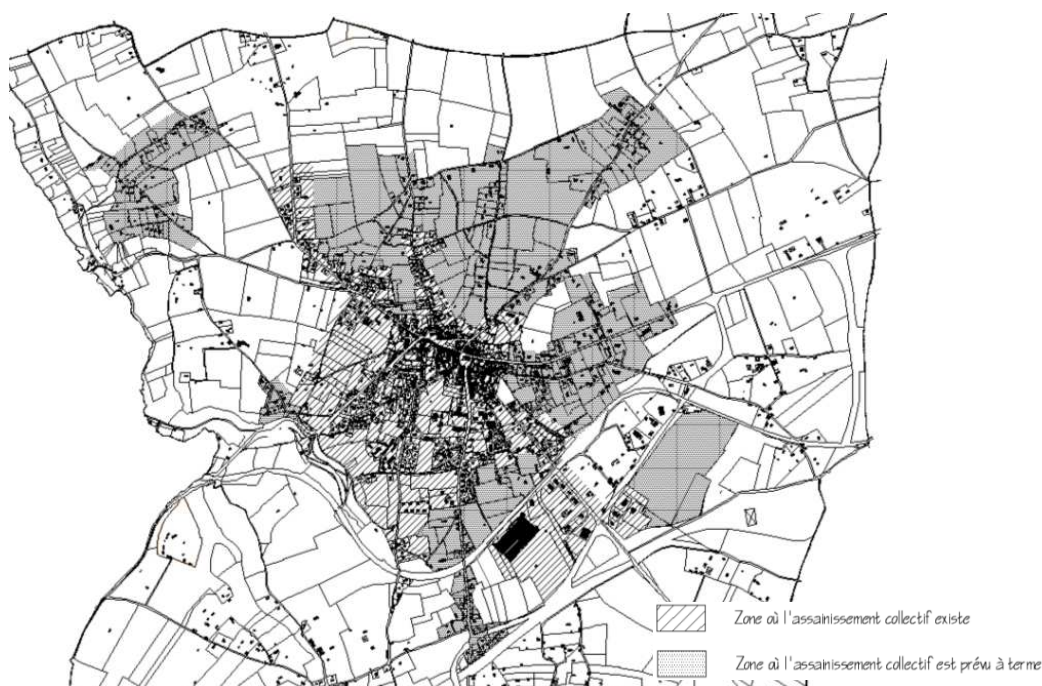
L'assainissement

La station d'épuration a été initialement construite en 1981 en bordure de la Morelle le long de la RD 283. Les travaux d'assainissement collectif ont été entrepris en 1968. Les réseaux mis en place sont de type séparatif à dominante gravitaire. La station d'épuration a été reconstruite en 2005 afin de répondre à des objectifs d'épuration. La nouvelle station d'épuration présente une capacité de 4000 Equivalents-Habitants.

Le dimensionnement de cette dernière s'est fait en tenant compte du plan de zonage du POS de l'époque. Il avait été estimé comme apports supplémentaires :

- 550 habitants provenant des 222 logements existants à reprendre vers le réseau existant ;
- 800 habitants issus de l'augmentation de la population ;

auquel s'ajoute le flux existant d'eaux usées traitant, ce qui conduit à une capacité nominal de l'ordre de 4000 équivalents-habitants.



De façon à mieux maîtriser les coûts d'investissement et de fonctionnement, les logements des hameaux les plus éloignés du bourg ont été traités en assainissement individuel. Leur raccordement à un réseau collectif aurait coûté excessivement cher. Il était prévu que seuls les secteurs appartenant à la périphérie proche de Beuzeville seraient raccordés à la future station par l'intermédiaire de postes de refoulement. Le raccordement de ces secteurs devait se faire au fur et à mesure de l'extension de l'urbanisme.

Mise en service depuis 2005, la nouvelle station d'épuration traite en moyenne 571 m³ par jour. Dans ce système, les bactéries se développent dans des bassins alimentés d'une part en eaux usées à traiter et d'autre part en oxygène par des apports d'air. Les bactéries, en suspension dans l'eau des bassins, sont donc en contact permanent avec les matières polluantes dont elles se nourrissent et avec l'oxygène nécessaire à leur assimilation.

La municipalité a souhaité engager la révision du schéma directeur d'assainissement en 2013, en parallèle à la procédure d'élaboration du PLU, afin de faire coïncider le zonage d'assainissement collectif avec le projet de territoire en matière d'urbanisme en particulier les zones d'urbanisation future projetées. A ce jour, les résultats de cette nouvelle étude n'ont pas été communiqués, mais le projet de zonage du PLU a été intégré dans la réflexion.

La densité bâtie et la topographie ont permis à la commune de déployer sur l'ensemble du bourg un réseau collectif d'assainissement. Le potentiel de raccordement de la station n'est pas encore optimisé. Dès lors, le souci de rentabiliser l'équipement et de maximiser son potentiel doit guider les choix de la municipalité en matière d'urbanisme sur la prochaine décennie.

En outre, l'assainissement collectif est l'une des conditions nécessaires pour optimiser la densité de l'habitat et donc, limiter par là même la consommation d'espace. Les hameaux sont, pour leur part, dépendants de l'assainissement autonome et la poursuite de leur urbanisation serait inévitablement plus gourmande en foncier que ne le serait celle du bourg, en raison des contraintes techniques liées à l'assainissement non collectif.

Ces considérations participeront à la détermination des secteurs les plus propices à l'accueil d'un nouvel habitat dans le cadre de la définition du projet de territoire du PLU.

2.3.4.1.5

La gestion des eaux pluviales

Du fait de la nature des sols et de sa topographie, le territoire communal est concerné par de nombreux axes de ruissellements dont le débit peut être amplifié par l'imperméabilisation du sol, lié à l'urbanisation. Aujourd'hui, le réseau de collecte est assez lacunaire et ne concerne que la partie originelle du bourg. Sur le reste du territoire communal, la gestion des eaux pluviales est donc assurée à la parcelle, par des dispositifs adaptés à la nature et à la superficie du projet, afin d'éviter tout rejet sur la voie publique.

En matière de gestion des eaux pluviales, les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc) devront intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

La gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières ;

- infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration;
- stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
- prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable ;
- imiter le débit de fuite de toute opération à 2L/s/ha ;
- adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1	0.3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - o en moins d'un jour pour un évènement décennal le plus défavorable ;
 - o en moins de 2 jours pour un évènement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet, dans le cadre de l'instruction du dossier et à travers un dialogue entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de l'Etat.

Les enjeux en matière de gestion des eaux pluviales consistent à réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval en maîtrisant la gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation par des dispositifs adaptés.

2.3.4.2 Les ressources du sol et du sous-sol

2.3.4.2.1 Les gisements et l'exploitation du sous-sol

La commune de Beuzeville accueille sur son territoire des activités d'extraction d'une superficie d'environ 7 hectares. Elle se situe au lieu-dit « la Bégennerie » sur le site d'une ancienne carrière à 500 mètres de l'embranchement entre la RD109 et la RD675. En dehors des sites urbanisés de la commune, elle est implantée sur les coteaux de la vallée de la Morelle, site inscrit depuis 1977

Selon la loi du 19 juillet 1976 modifiée par la loi du 4 janvier 1993, le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de réaménagement des sites.

Le schéma contient une analyse des besoins et des ressources connues du département en matériaux de carrières, les orientations prioritaires et les objectifs à atteindre dans les modes d'approvisionnement de matériaux afin de réduire l'impact des extractions sur l'environnement et de favoriser une utilisation économe des matières premières et les zones dont la protection doit être privilégiée. Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées au titre de la présente loi doivent être compatibles avec ce schéma.

Un arrêté préfectoral du 12 mars 1997 a approuvé le schéma départemental des carrières du département de l'Eure.

2.3.4.2.2 Les ressources du sol

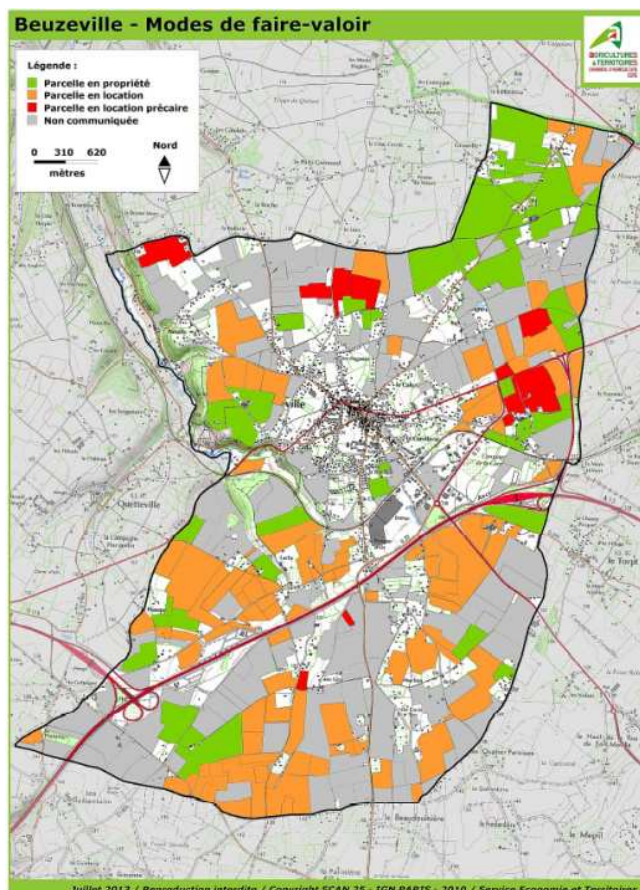
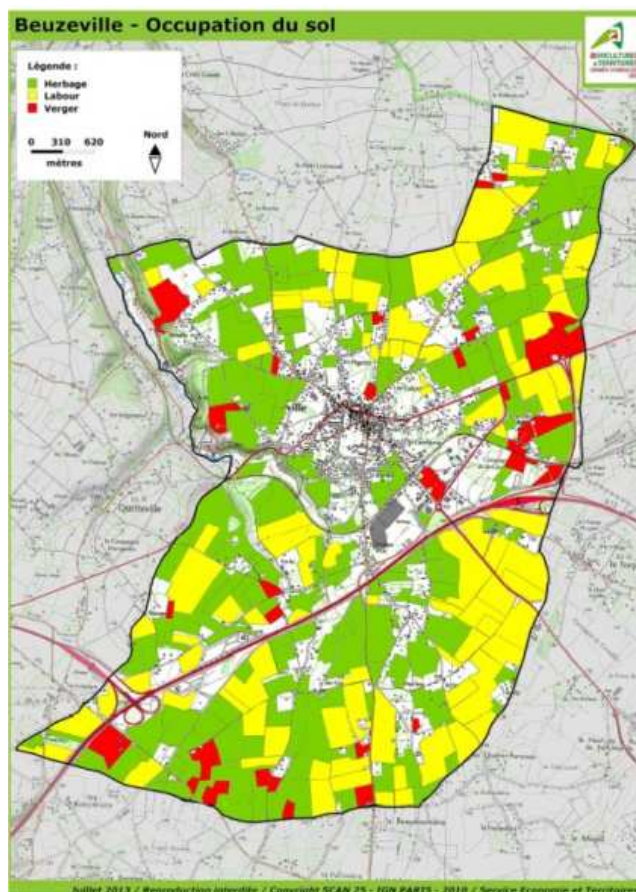
La France perd tous les ans entre 40 000 et 60 000 ha de surfaces agricoles (terres agricoles non bâties dont la destination quitte la production agricole pour des usages d'infrastructures publiques, la construction de résidences privées ou de zones d'activités). Cette artificialisation n'est pas sans conséquence sur le volume de production de l'agriculture. En effet, le potentiel agricole national diminue plus vite que la perte de surfaces car ce sont les meilleures terres qui sortent prioritairement du domaine agricole (notamment les terres de plaine, en zone périurbaine, à fort potentiel agronomique). Ces terres perdent leur fonction agricole de façon irréversible dans la mesure où leur remise en culture est inenvisageable, même en cas de zones d'activités. En Haute-Normandie, de 1998 à 2007, le marché foncier en vue de l'artificialisation a concerné presque 20 000 ha (soit 1,6 % de la superficie régionale).

La commune dispose d'une superficie de **2325 hectares**.

Les espaces agricoles :

Selon le diagnostic agricole effectué par la Chambre d'Agriculture en 2013 (Cf. pièce n°0-4), la commune comptait 1454 hectares de surface agricole utile soit 62% du territoire communal ce qui la plaçait au-dessous de la moyenne départementale (64%).

Cela étant, le territoire de la commune est principalement voué aux herbages. En effet, de nombreuses prairies perdurent grâce au maintien de l'élevage de bovins notamment aux abords des exploitations agricoles et des groupes bâtis. En 2013, les surfaces agricoles se répartissaient de la manière suivante : 574ha de labours et 780ha de prairies. Les terrains dédiés aux grandes cultures occupent plus de 40% du territoire communal et couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Ils profitent de la présence de limons qui rendent les sols propices à la culture de céréales. Les herbages et prairies se concentrent essentiellement aux abords des fermes ou dans la vallée où ils sont encore entretenus par le maintien d'une activité pastorale. A cela s'ajoute, 100 hectares de vergers



Le diagnostic agricole révèle que les terres labourables et les prairies sont, pour 36% d'entre elles, exploitées sous le statut du fermage. Le fait de ne pas avoir la maîtrise des terres, notamment à proximité des secteurs bâtis peut être préjudiciable pour certaines exploitations. En effet, dès lors qu'une parcelle est classée en zone constructible d'un document d'urbanisme, le propriétaire peut à tout moment résilier le bail de son fermier et l'évincer de ses terres, avec pour conséquence une perte d'exploitation... Lors de projets urbains importants, il est donc impératif que la collectivité territoriale connaisse les agriculteurs touchés par une zone et anticipe un travail avec la SAFER. D'autre part, pour les exploitants propriétaires, en cas de difficulté financière ou pour anticiper de faibles retraites, la tentation est forte de vendre des terres agricoles en terrain à bâtir, en particulier sur les communes où la pression foncière est importante.

De par sa proximité avec l'estuaire de la Seine, BEUZEVILLE pourrait connaître une pression foncière non négligeable au cours de la prochaine décennie si le processus de desserrement urbain des grandes agglomérations normandes se poursuivait. Elle aurait pour conséquence l'augmentation du prix de la terre, qui entrera alors en concurrence avec d'autres utilisations possibles. Les objectifs des propriétaires peuvent donc changer au gré des opportunités.

Ainsi, la Chambre d'Agriculture préconise notamment:

- de préserver les prairies et les vergers aux abords des exploitations d'élevage
- de préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage, des boues de station ou industrielles).

Il apparaît essentiel de maîtriser la consommation d'espace agricole en menant à travers le PLU une politique audacieuse en terme d'économie d'espace. Le corollaire de cette politique portera sur la préservation des grandes entités agricoles du territoire communal pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes.

Les aires d'appellation d'origine contrôlée :

Par la loi d'orientation agricole du 5 Janvier 2006, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité est chargée de la mise en œuvre de la politique française relative aux produits sous signes officiels d'identification de l'origine et de la qualité et notamment de la protection des terroirs d'appellation. Cette mission impose la préservation d'un patrimoine collectif notamment à travers la sauvegarde des appellations mais aussi la pérennité des exploitations agricoles. Les atteintes à l'aire de production peuvent être temporaires ou irréversibles; dans ce dernier cas, elles dénaturent de façon définitive une composante du milieu (sous-sol, sol, climat, hydrologie...)

La commune fait partie de deux aires d'appellation d'origine contrôlée (AOC) et d'appellation d'origine protégée (AOP – Cette dénomination étant l'équivalent de l'AOC française au niveau européen pour les produits laitiers et agroalimentaires) :

- Camembert de Normandie
- Pont-l'Evêque

Elle fait également partie de deux aires strictement AOC :

- Calvados pays d'Auge
- Pommeau de Normandie

Enfin, elle est concernée par trois Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- Cidre de Normandie ou Cidre Normand
- Porc de Normandie
- Volailles de Normandie

Plusieurs parcelles cadastrales sont classées en AOC sur le territoire communal.

Conformément aux articles L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime et R. 123-17 du code de l'urbanisme, il est souligné que le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis (...) de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée (...) lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles.

Les espaces boisés :

Les bois occupent 56 hectares (2,5% du territoire communal) et se concentrent sur les terrains les plus escarpés des versants de la Vallée de la Morelle. Aucune exploitation sylvicole n'est recensée sur le territoire communal.

Ces bois sont constitués de parcelles aux surfaces très hétérogènes, mais la majorité d'entre-elles sont rattachées à un espace forestier d'une surface supérieure à 4 hectares, ce qui implique qu'elles font l'objet des dispositions du code forestier, notamment en ce qui concerne les défrichements, les coupes et abattages d'arbres. En effet, le défrichement d'une parcelle appartenant à un massif boisé dont la superficie est supérieure à 4 hectares est soumis à autorisation conformément aux articles L 311-1 et suivants du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2003. Les autorisations de coupes sont soumises à l'application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005.

Conformément aux articles du code rural et de la pêche maritime et R. 123-17 du code de l'urbanisme, il est souligné que le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis (...) du centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces (...) forestiers.

Sur BEUZEVILLE, la majorité des espaces boisés sont soumis aux dispositions du code forestier qui en assurent la gestion et la préservation. Il sera donc nécessaire de tenir compte de cette situation dans les études du PLU afin de ne pas multiplier les références réglementaires en la matière

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon les données de la Chambre d'Agriculture, au cours des 10 dernières années, le territoire communal a perdu environ 70 hectares de surface agricole utile, une perte due en premier lieu à l'urbanisation à hauteur de 35 hectares, à la construction économique pour 24 hectares et 10 hectares liés aux infrastructures routières dont l'aire de repos de l'A13 selon les données de la Chambre d'Agriculture. Cette consommation est jugée excessive et fortement préjudiciable pour l'agriculture. De ce fait, plusieurs pistes de réflexions à intégrer dans les études du PLU ont été proposées par la Chambre d'Agriculture :

- limiter fortement le développement des hameaux pouvant générer des conflits d'usage entre néo-ruraux et activité agricole
- définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses
- préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage, des boues de station ou industrielles)
- garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal ;

Sur BEUZEVILLE, la consommation des espaces naturels et agricoles a été importante au cours de la dernière décennie puisque 70 hectares de terrain ont été artificialisés. Il convient donc de fixer des objectifs visant à limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace, c'est à dire définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.

2.3.4.3 Les ressources énergétiques

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Haute-Normandie a permis d'identifier un scénario d'évolution des consommations et des émissions de GES permettant de dessiner le futur énergétique de la Haute-Normandie. Ce scénario permet de tendre vers les objectifs du 3x20 en 2020 (réduction de 20% des consommations d'énergie, réduction de 20% des émissions de GES, produire l'équivalent de 23% de la consommation finale nationale à partir d'énergies renouvelables) et également, à plus long terme, du Facteur 4 en 2050 (division par 4 des émissions de gaz à effet de serre).

La Haute-Normandie s'est fixé l'objectif d'atteindre une production énergies renouvelables (EnR) équivalent à 16% de la consommation d'énergie finale de la région en 2020, raffineries comprises dans le périmètre. Cet objectif, en-deçà de celui national fixé à 23%, a été établi en lien avec le potentiel régional en ressources renouvelables et l'importance des activités industrielles en région qui induisent d'importantes consommations d'énergie. Hors consommations de raffineries, l'objectif régional sur la part de production d'EnR à 2020 atteint 24%.

2.3.4.3.1 Consommation énergétique de chaque secteur

Le bilan climat air énergie de 2011, établi sur la Haute-Normandie avec les données de 2008, indique que le premier secteur consommateur d'énergie est celui de l'industrie avec 49% de la consommation totale. Le secteur résidentiel et tertiaire, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) représente 28% de la consommation d'énergie régionale. D'autre part, le secteur agricole est très dépendant des énergies fossiles car les produits pétroliers représentent près de 95% de sa consommation, tout comme le secteur des transports, notamment dû à l'utilisation du carburant, puisque sa consommation de produits pétroliers s'élève à 93,3% de sa consommation.

Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent à eux seuls 37% de la consommation d'énergie totale en 2008 dont la majorité est absorbée par les transports. Le gaz arrive en deuxième position et il est essentiellement consommé par l'industrie (71%). L'électricité arrive loin derrière... Largement utilisée dans le secteur résidentiel tertiaire, dont la consommation est de 55%, elle est également bien développée dans les secteurs industriels. La part du bois n'est pas négligeable (5,6 %) et sa consommation se répartit entre le secteur résidentiel et le secteur industriel. Finalement, d'autres consommations d'énergie sont plus marginales comme la vapeur, les biocarburants ou le charbon dont la consommation ne cesse de diminuer.

Les principaux secteurs consommateurs d'énergie sur BEUZEVILLE sont les transports et le résidentiel.

Le résidentiel :

La consommation d'énergie par ce secteur est en constante augmentation depuis ces trente dernières années du fait de l'accroissement du parc des bâtiments, de la surface moyenne des logements, du confort et de l'apparition de nouveaux besoins (électroménager, informatique, climatisation, ventilation, etc...). La consommation énergétique moyenne par bâtiment est aujourd'hui en France de 240 kWh d'énergie primaire par m²/an, avec de fortes variations suivant le type de logement, la date de la construction du bâtiment et la zone climatique. La consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements est en moyenne de :

- 100 kWh/m²/an pour ceux construits après 2000 ;
- 200 kWh/m²/an pour ceux construits entre 1975 et 2000 ;
- 375 kWh/m²/an pour les bâtiments d'avant 1975 .

Ainsi, les gisements d'économies d'énergie restent très importants dans ce secteur, notamment en termes de chauffage, qui représente près de 70% de la consommation d'énergie. Plusieurs énergies sont en concurrence : les énergies traditionnelles (électricité, fioul, gaz naturel) et le bois de chauffage dont la consommation augmente face à l'augmentation des prix des autres énergies. Le secteur du bâtiment représente ainsi le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement. D'ici à 2050, les bâtiments existants devront consommer moins de 80 kWh/m²/an, avec des jalons en 2013 avec

l'application de la réglementation thermique de 2012 (210 kWh/m²/an) et 2020 (150 kWh/m²/an). Pour le neuf, la réglementation se veut plus exigeante avec 50 kWh/m²/an en 2013 sachant que l'objectif « ultime » en 2020 est la maison « passive », c'est-à-dire qu'elle produira plus d'énergie qu'elle n'en consomme.

De fait, les matériaux de construction utilisés, l'architecture et l'implantation des constructions sont aujourd'hui des notions à aborder dès la conception du projet puisque leur prise en compte contribue aux économies d'énergie : exposition plein sud, baies vitrées, organisation des pièces de la maison, isolation des combles, ...

Les transports routiers :

La part du secteur des transports dans les consommations énergétiques n'a cessé de croître depuis les années 70. Les produits pétroliers recouvrent près de la totalité de la consommation. En ce qui concerne la répartition par mode de transport, les transports routiers dominent largement (supérieur à 95 %). La mobilité quotidienne est croissante et les motifs et les moyens de cette mobilité ont évolué : dispersion des destinations et motorisation individuelle des modes de transport. La voiture est devenue un bien courant (85,2 % des ménages de la commune ont au moins une voiture) et indispensable en zone rurale où la problématique des transports et des déplacements est aujourd'hui un enjeu majeur... Toutefois, Beuzeville dispose d'une desserte en transport en commun.

Une dépendance énergétique à réduire impliquant d'une part la recherche d'un mode d'urbanisation moins consommateur et d'autre part l'emploi de nouveaux processus de construction et/ou de nouveaux matériaux.

2.3.4.3.2

Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables (EnR) représentent un potentiel pour réduire la dépendance énergétique et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Elles sont issues de sources non fossiles et servent à produire de la chaleur et de l'électricité. Ces énergies sont théoriquement inépuisables puisque renouvelables. Toutefois, elles présentent des potentiels variables selon la localisation géographique, les facteurs climatiques... Elles n'ont que peu d'impacts négatifs sur l'environnement. En particulier, leur exploitation ne donne pas lieu à des émissions de gaz à effet de serre. Elles sont donc l'un des facteurs de lutte contre le changement climatique.

Les EnR électriques et thermiques représentent 7% de la production d'énergie régionale (donnée 2005). Bien qu'en hausse depuis plusieurs années, cette production d'énergies renouvelables est estimée à 420 ktep (environ 4900 GWh) en 2013, soit 7% de la consommation d'énergie finale de 2009. Actuellement, la principale production renouvelable en Haute-Normandie est la biomasse (principalement le bois). La part des EnR de la Haute-Normandie dans la consommation française représente 0,3%.

L'énergie éolienne :

L'éolien constitue actuellement la 1^{ère} source, pour la région, en matière de production d'électricité renouvelable (49% de la production électrique EnR de la région). Au regard du potentiel de développement existant, la production éolienne devrait continuer à constituer une contribution très importante au mix énergétique à la fois en terrestre et en maritime à un horizon proche de 2030.

L'énergie hydraulique :

La région dispose d'une puissance installée de 19 MW qui évolue très peu depuis de nombreuses années. Sa production nette d'électricité en 2012 était de 104 GWh, en légère hausse par rapport aux années précédentes. La production hydraulique 2012 ne représente que 0,1% de la consommation régionale et 2% de la production régionale d'énergies renouvelables.

Le potentiel hydraulique haut-normand est faible en raison des contraintes sur les cours d'eau et du relief peu propice, et ne permet pas un développement fort de cette énergie. BEUZEVILLE est desservie par la Morelle mais cette dernière ne peut permettre de développer ce type d'énergie.

L'énergie solaire et la géothermie :

Sur le territoire communal, le potentiel solaire permet d'offrir de bons rendements énergétiques pour les installations thermiques et photovoltaïques (50 à 70% des besoins annuels en eau chaude d'une famille). Des opérations sur champs de sondes géothermiques ne peuvent être développées au regard du niveau d'eau même s'il existe une bonne conductivité thermique des sols.

Le bois-énergie :

Le bois-énergie constitue, après l'éolien, la 2ème source, pour la région, en matière de production d'énergies renouvelables. La France, au regard des potentiels et des coûts compétitifs des productions, place l'utilisation énergétique de la biomasse en tête des énergies renouvelables à l'échéance 2020. Si ce combustible renouvelable est utilisé de manière importante par les particuliers depuis longtemps, il s'affirme comme une alternative compétitive pour le chauffage des bâtiments collectifs (résidentiels et tertiaire) et pour l'industrie. Soutenu par l'ADEME et la Région Haute-Normandie, le Plan Bois-Energie haut-normand a permis un décollage remarqué de cette filière qui peut s'appuyer sur des ressources locales et diversifiées :

- **la ressource forestière** avec les 226 000 hectares boisés présents en Haute-Normandie dont les 2/3 sont gérés durablement : 45% de la surface est certifiée PEFC Cette certification atteste l'engagement du propriétaire forestier ou d'une entreprise à mettre en œuvre des pratiques de gestion durable. La récolte annuelle est estimée à 1,1 million de m³ dont 65% est commercialisée. Cependant, cette donnée est sous-estimée car elle ne prend pas en compte l'autoconsommation par les propriétaires et les volumes de bois de chauffage non déclarés
- **la ressource bocagère** avec un linéaire de haie estimé à 13 000 km dont le rendement reste très hétérogène. L'exploitation de cette ressource est souvent réalisée par des agriculteurs qui la valorisent en bois-bûche en autoconsommation. Le prix de revient important limite la rentabilité économique des projets domestiques. Si l'on tient compte des vergers (53 000 t), des arbres épars (75 000 t) et des peupleraies (16 000 t), on obtient une «forêt agricole» avec une ressource de 214 000 t dont plus de la moitié est déjà mobilisé (152 000 t).

BEUZEVILLE présente ainsi des ressources non négligeables en bois énergie, mais celles-ci sont souvent exploitées pour une auto consommation.

Sur BEUZEVILLE, les consommations énergétiques restent importantes dans les secteurs du logement et des transports, ce qui, conjugué à un appauvrissement des ressources fossiles, pourrait à terme accentuer la précarisation énergétique des ménages. Toutefois, la commune présente un certain potentiel en énergie renouvelable qui doit davantage être mobilisé.

Le PLU devra permettre une meilleure maîtrise des consommations énergétiques et favoriser la réduction de la dépendance énergétique des ménages.

2.3.5 Les risques

Le risque correspond au croisement de l'aléa et des enjeux. Ainsi, un aléa n'entraîne un risque que si des enjeux sont exposés et ne justifie des mesures de protection que si des enjeux sont présents.

L'aléa caractérise le phénomène naturel (effondrement, inondation) ou technologique (toxique, thermique...) par sa probabilité d'occurrence et son intensité. L'aléa de référence représente le niveau d'intensité du phénomène retenu pour la prise en compte du risque dans l'urbanisme. L'aléa peut être défini selon son degré de précision ou de caractérisation, allant de la donnée la plus sommaire à celle la plus aboutie. Cerner le niveau de connaissance de l'aléa est indispensable pour appréhender l'utilisation qui peut en être faite lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le degré de connaissance de l'aléa peut ainsi être décomposé en plusieurs niveaux :

- 1^{er} niveau de connaissance : la donnée se résume à une simple information sommaire relative à l'existence d'un aléa, sans localisation ou avec une localisation imprécise, et sans caractérisation (ex : arrêté de catastrophe naturelle) ;
- 2^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet de localiser de façon suffisamment précise (à une échelle parcellaire ou aux environs du 1/5000) l'aléa mais ne le caractérise pas (ex : zone inondée sans connaissance de son occurrence et de son intensité ou indice de cavité souterraine) ;
- 3^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet la localisation de manière suffisamment précise et caractérise l'aléa (ex : zone d'aléa d'un PPRI en cours d'étude identifié par un niveau d'aléa fort, moyen ou faible) ;
- 4^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet la localisation et la caractérisation de l'aléa et des dispositions réglementaires opposables sont édictées (ex : cas d'un PPR approuvé).

Les enjeux concernent les personnes, les biens, les équipements, l'environnement... susceptibles d'être exposés à un aléa. Les enjeux concernent, en terme du droit des sols, l'état existant mais aussi celui porté par le projet.

2.3.5.1 Les risques naturels

2.3.5.1.1 Les cavités souterraines et le risque d'effondrement

Définition du risque :

BEUZEVILLE fait partie du Nord-Ouest des formations crayeuses du Bassin parisien et se situe précisément à au nord du plateau semi-bocager du Lieuvin. Ainsi, de fortes présomptions de cavités souterraines existent sur le territoire communal. Ces cavités peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes. Ces effondrements peuvent être progressifs ou brutaux avec souvent comme facteur déclenchant l'eau de ruissellement et d'infiltration. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations souterraines ont été abandonnés. Ils sont soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché.

Sur le territoire communal, la craie a été déposée au Crétacé Supérieur, et recouverte lors des ères suivantes par des formations résiduelles à silex et des limons. Les cavités se rencontrent dans la craie et peuvent avoir deux origines :

- **Les cavités d'origine naturelle** : elles proviennent de la dissolution de la craie par l'action de l'eau qui circule dans les fissures de la couche crayeuse. En effet, l'eau de pluie traversant l'atmosphère se charge en CO₂ devenant ainsi légèrement acide. Ces fissures s'agrandissent jusqu'à former de véritables cavités pouvant communiquer entre elles. Il s'agit d'un réseau karstique. La récupération des eaux de surface, qui alimentent ce réseau, se fait par des points d'infiltration : les bétoues.

Les risques d'effondrements sont liés à la vidange des matériaux de remplissage à la suite de la mise en charge ou à l'érosion des conduits souterrains par les eaux d'infiltration.

- **Les cavités d'origine artificielle:** creusées par l'homme afin d'exploiter certains matériaux, ces exploitations ont été ouvertes en majorité aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations ont été abandonnés.





Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus. Il faut alors être vigilant lors de la mise en place de zones constructibles.

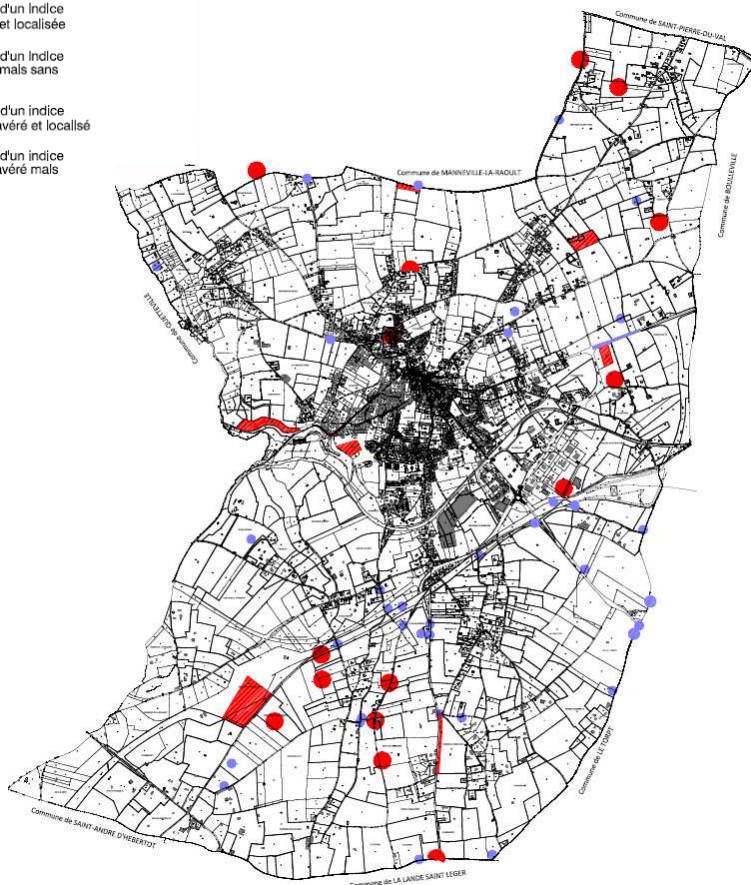
Compte tenu des risques existants dans le département de l'Eure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, à travers la Cellule Prévention des Risques et Gestion de Crise, est mobilisée pour réaliser des cartographies, par commune, des risques connus, localisés et identifiés (Cf. pièce n°0.1). La méthodologie suivie par la DDTM est la suivante :

- une enquête bibliographique : recherche dans les archives anciennes et données récentes (bases de données du BRGM, archives communales et départementales, archives et données des services de l'Etat, ...)
- la photo-interprétation ;
- la reconnaissance de terrain ;
- l'enquête orale : témoignage des « anciens et sachants de la commune ».

Niveau de connaissance de l'aléa :

Sur BEUZEVILLE, en l'absence de Plan de Prévention des Risques, le degré maximum de connaissance de l'aléa est de niveau 2, ce qui signifie pour les marnières avérées notamment, qu'elles peuvent être localisées avec précision, mais qu'elles ne sont pas caractérisées (profondeur, longueur des galeries...) à l'exception de certaines d'entre elles. De nombreux indices de cavités souterraines ont été identifiés sur le territoire communal et, selon le degré de connaissance de l'aléa et des enjeux encourus, la prise en compte du risque d'effondrement est différente pour chacun d'entre eux :

-  Périmètre de sécurité autour d'un indice de cavité souterraine avérée et localisée
-  Périmètre de sécurité autour d'un indice de cavité souterraine avérée mais sans localisation précise
-  Périmètre de sécurité autour d'un indice d'origine karstique (bétoire) avéré et localisé
-  Périmètre de sécurité autour d'un indice d'origine karstique (bétoire) avéré mais sans localisation précise

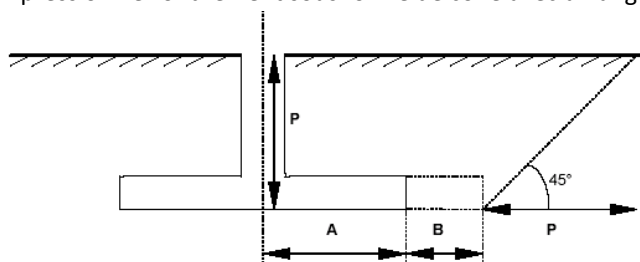


○ **Autour des présomptions de marnières avérées localisées :**

Un espace de sécurité est mis en place : il correspond à un cercle centré sur l'œil supposé de la marnière et dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observée dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour Beuzeville, les données d'archives ont permis de déterminer un rayon de sécurité de 65 mètres au vu des indices connus, mais on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant et selon la formule suivante : $R = A + B + P = 65$ mètres avec :

- P : profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
- A : longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
- B : incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan
- Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°



○ **Autour des présomptions de marnières avérées non localisées :**

Un espace de sécurité est établi autour de la présomption, sous forme de polygone, qui peut s'étendre sur plusieurs parcelles cadastrales (parcelles napoléoniennes, déclarations d'ouverture en Préfecture, ...) afin de cerner toutes les parcelles connues susceptibles d'être concernées par le risque en fonction des données disponibles.

○ **Autour des bétoires :**

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35 m doit être appliqué autour de ces indices. Le principe est aussi de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible.

○ **Les indices d'origine indéterminée :**

Aucun périmètre de sécurité n'est défini. La localisation de cet indice sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines permettra simplement d'informer le pétitionnaire de la présence de ce dernier. Cette prescription n'aura aucune incidence sur la constructibilité de la parcelle.

L'aléa effondrement est localisé, mais non caractérisé. Les enjeux restent relativement élevés, certaines marnières avérées et bétoires étant localisées à proximité immédiate de zones bâties ou à l'intérieur.

⇒ **A ce niveau de connaissance et tant que l'aléa n'est pas parfaitement caractérisé et connu, le principe de précaution doit prévaloir et il n'est pas possible de lever l'inconstructibilité des parcelles concernées.**

2.3.5.1.2

Les risques d'inondations par ruissellement

Définition du risque :

Les inondations par ruissellements se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante. Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure aux capacités d'infiltration du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien » ;
- dans le second cas, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Le ruissellement est d'autant plus important si les terrains sont rendus imperméables, le couvert végétal plus faible, la pente plus forte et les précipitations plus violentes. En outre, des inondations par ruissellements peuvent se produire lorsque l'imperméabilisation des sols et la conception de l'urbanisation et des réseaux d'assainissement font obstacle à l'écoulement normal des pluies intenses.

Les nombreuses lignes de ruissellement, qui structurent le fonctionnement hydraulique communal, permettent de drainer les eaux du plateau et peuvent être à l'origine de désordres hydrauliques, notamment lorsqu'elles traversent des zones bâties, en provoquant l'inondation de certaines habitations ou l'érosion des voies de circulation. Les ruissellements peuvent également engendrer des pertes de levée des cultures ou des irrégularités dans celles-ci (entraînement des semences dans les ravines, gêne lors de la sortie des pousses, formation d'importants dépôts de terres...). Les enjeux peuvent ainsi être directs, impliquant la sécurité des personnes et des biens, ou indirects dans le cas par exemple d'activités paralysées par l'inondation d'une route. Si l'inondation reste un phénomène naturel que l'on ne peut pas empêcher, l'intervention humaine en est parfois un facteur aggravant....

Les mesures de prévention du risque d'inondation peuvent se traduire par la réalisation d'ouvrages ou des méthodes de gestion: bassins de rétention, chaussées réservoirs ou drainantes, infiltration à la parcelle, ...

Une étude hydraulique a été réalisée sur la communauté de communes du canton de Beuzeville en 2004. Elle a permis d'identifier les chemins hydrauliques les plus problématiques, les secteurs de désordres hydrauliques avérés et a proposé un certain nombre d'aménagements pour remédier aux dysfonctionnements rencontrés.

La commune de Beuzeville se trouve en tête de trois bassins versants principaux : celui de la Vilaine, celui de la Morelle et celui du ruisseau des Godeliers. Cette situation privilégiée engendre, compte tenu des faibles pentes, des dysfonctionnements hydrauliques très localisés et sans gravité. En revanche, le développement croissant de l'urbanisme risque à termes d'avoir des conséquences importantes si une politique de gestion globale des flux ruisselants, à l'échelle des bassins versants n'est pas instaurée. En effet, la demande croissante pour la réalisation de logements et le développement des zones d'activités risque de perturber le fonctionnement hydraulique actuel déjà très complexe dans ce secteur.

En d'autres termes, la commune de Beuzeville va engendrer d'un point de vue hydraulique d'une part, des quantités de flux importantes dues à l'imperméabilisation croissante de sa surface communale, et d'autre part des flots qualitativement riches en hydrocarbure et polluant divers, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le captage des Godeliers compte tenu de la présence importante de points d'engouffrement sur ce secteur. De plus des traçages ont déjà mis en évidence des relations entre l'impluvium beuzevillais et le captage des Godeliers au travers de bêttoires.

Plusieurs désordres hydrauliques ont été mis en évidence par cet étude au niveau de/du:

La route départementale 102 rendue impraticable suite à un épisode orageux. Les flux ruisselants sur les parcelles situées à l'ouest de la RD 102 au lieu-dit « la Champagne » convergent en un même point, et sont bloqués par un talus réalisé par un particulier qui a réhaussé son terrain afin de construire une habitation (problème BEU-02) ;

Hameau des roches, une habitation est régulièrement menacée par le débordement de sa mare, qui collecte les flux de la RD 102 au lieu-dit « la Bulterie » ainsi que ceux ruisselants sur le plateau en amont. Une intervention des pouvoirs publics reste difficile car le dysfonctionnement se trouve sur une propriété privée. Une solution est donc envisagée en amont de ce dysfonctionnement au niveau de la RD 102 (problème BEU-03) ;

La rue des Estingants au lieu-dit « Blaquemare », les flux provenant du sud de l'autoroute (depuis le hameau de la Parinière sur la commune de la Lande St Léger) inondent le carrefour car le manque d'entretien du fossé en amont de la buse de 1 000 mm installée sous la route, provoque son colmatage par des embâcles arbustifs. De ce fait, les flots se déversent sur la voirie, bloque le passage des véhicules, et empruntent la rue des Estingants la ravinant par endroit (problème BEU-04) ;

L'inondation recensée au **hameau de Blaquemare** suit le même scénario que précédemment, à savoir une concentration des flux depuis l'amont de l'autoroute au niveau d'une buse partiellement colmatée (problème BEU-05) ;

Une habitation située en **bordure de la voie ferrée** voit son sous-sol régulièrement inondé. Compte tenu de la situation topographique, aucun aménagement n'est possible (problème BEU-06) ;

Hameau de la Butte Vauquelin, une habitation est régulièrement menacée par une zone de stockage naturelle des flux ruisselants. Aucun sinistre n'a été recensé jusqu'à présent (problème BEU-07) ;

Lors d'épisodes pluvieux importants, **la RD 675** est inondée et canalise les flux en direction de l'habitation de M. Pochon. Pour l'instant, seul le ravinement du chemin d'accès à l'habitation est recensé, mais le risque d'inondation demeure à chaque orage (problème BEU-08) ;

Hameau du bois Rimbert, l'axe d'écoulement des flux du hameau « la Briqueterie Duval » est sans cesse dévié par deux propriétaires voisins. Aucun dégât sur les habitations n'est pour l'instant recensé (problème BEU-09).

Face à ces constats, la Communauté de Communes du canton de Beuzeville a défini des actions d'aménagement à mettre en œuvre pour chaque dysfonctionnement hydraulique recensé selon leur degré de priorité. BEUZEVILLE est concernée par plusieurs actions majeures dont une a été réalisée (BEU01) consistant en la mise en place d'un dessableur-deshuileur au droit de l'exutoire du réseau d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Beuzeville afin que les eaux de ruissellement soit traitées avant leur rejet au milieu récepteur. D'autres mesures sont préconisées pour lutter efficacement contre les ruissellements comme le maintien et l'entretien des talus plantés et des mares ou l'adoption d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout aménagement urbain (urbanisation, voirie...). Aujourd'hui, les ouvrages projetés ne sont pas tous réalisés et certains problèmes subsistent. Ainsi, le long des axes de ruissellement identifiés, il importe de veiller à limiter les projets au titre du principe de précaution.

L'aléa inondation par ruissellement est parfaitement connu en raison des nombreuses études qui ont été réalisées sur le territoire communal. Toutefois, le principe de précaution reste de rigueur le long des axes de ruissellement identifiés, afin d'éviter d'exposer de nouveaux biens ou de nouveaux habitants à ce risque d'inondation. La préservation et l'entretien des mares ainsi que le maintien et la restauration (dans certains cas) de la trame bocagère (haies, talus, prairies...) sont une première réponse pour lutter efficacement contre ce risque en favorisant l'infiltration et la dispersion des eaux. La gestion des eaux pluviales lors de tout aménagement futur (urbanisation, voirie...), avec un débit de fuite régulé, en est une autre... Les pratiques culturelles ont également leur rôle à jouer (maintien ou mise de surfaces en herbe, sens de culture, ...).

2.3.5.1.3

Les risques de retraits et gonflements des argiles

Définition du risque :

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire...

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et, ceci, pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

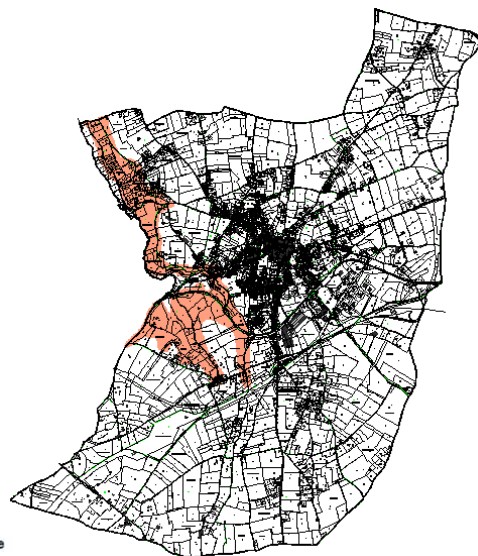
Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.


Le niveau de connaissance de l'aléa retraits/gonflements des argiles :

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène. Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort). Elles ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères.

Sur Beuzeville, ce risque fait l'objet d'un aléa variant de « faible à moyen ». Le risque est logiquement identifié sur les secteurs de formations argileuses à silex, localisées dans la vallée de la Morelle.



 Les gonflements d'argile: le risque est très limité sur la commune puisqu'il ne concerne qu'une infime portion du territoire dont l'urbanisation est marginale

Un risque de retrait-gonflement des argiles très localisé sur le territoire communal dans la mesure où il concerne un secteur de superficie réduite et assez peu urbanisé. De plus, cet aléa est qualifié de « moyen » et aucune déclaration de catastrophe naturelle n'a été recensée sur la commune.

2.3.5.1.4

Les risques d'inondations par remontées de nappes

Les nappes phréatiques sont également dites « nappes libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes ;
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation ;
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse, durant l'été, la recharge est faible ou nulle. Ainsi, on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'«étiage». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources. Une hauteur importante du fleuve (due à la marée) peut aussi expliquer la difficulté pour la nappe de se vidanger ...

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé, se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et des infiltrations par capillarité peuvent se produire dans les sous-sols. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.



Sur Beuzeville, les secteurs sensibles se localisent au niveau de la source de la Morelle c'est-à-dire la source du Mont Saint Héliar. Ces secteurs sont classés en sensibilité très forte, en zone de nappe sub-affleurante, qui représente le niveau de risque le plus élevé car la nappe est très proche de la surface...

2.3.5.1.5

Les risques liés aux chutes de bloc

Les chutes de bloc sont des mouvements rapides, discontinus et brutaux résultant de l'action de la pesanteur et affectant des matériaux rigides et fracturés tels que calcaires, grès, roches cristallines, etc. Ces chutes sont caractérisées par une zone de départ, une zone de propagation et une zone d'épandage. Les blocs décrochés suivent généralement la ligne de plus grande pente. Les distances parcourues sont fonction de la position de la zone de départ dans le versant, de la pente du versant, de la taille, de la forme et du volume des blocs éboulés, de la nature de la couverture superficielle, de la végétation... La commune de Beuzeville ne semble pas être concernée par ce type de risque.

2.3.5.2 Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques ...

Les risques majeurs associés aux transports de matières dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas notamment de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe les contenant (citernes, conteneurs, canalisations...). Ces matières peuvent être inflammables, explosives, toxiques, corrosives, radioactives... Les vecteurs de transport de ces matières dangereuses sont nombreux: routes, voies ferrées, mer, fleuves, canalisations souterraines et, moins fréquemment, canalisations aériennes et transport aérien.

Les conséquences résultant d'un accident de transports de matières peuvent être graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement, malgré les mesures de prévention et de protection prises. Quel que soit le soin apporté à la réduction des risques à leur source, il est commun de constater que le risque nul n'existe pas. Par ailleurs, la proximité d'habitations ou d'activités humaines constitue un facteur d'aggravation des conséquences d'un éventuel accident. Aussi, la limitation de la densité et l'éloignement de la population sont-ils apparus comme des moyens complémentaires de réduction de ces risques.

BEUZEVILLE est concernée par le seul vecteur de transport routier qui est très largement utilisé par tous les secteurs d'activité. En effet, sa souplesse d'utilisation lui permet d'assurer un trafic et un service de "porte à porte" pour les approvisionnements et les expéditions industrielles, mais également pour la distribution des carburants, ainsi que pour les livraisons en milieu domestique. Même s'il ne représente qu'un faible pourcentage des quantités totales de marchandises dangereuses transportées, il constitue un risque diffus, présent en tous points du territoire communal et plus particulièrement sur les voies les plus fréquentées comme l'A13 et l'A29 ou les routes départementales (en particulier les RD 675, RD 27 et RD 22).

Le territoire communal est traversé sur toute sa largeur et longueur par les infrastructures de transport terrestres (A13, RD675, RD27, RD22); aux abords de ces dernières, les possibilités de densification restent limitées du fait des prescriptions imposées pour réduire l'exposition de la population aux risques encourus.

2.3.5.3 Les risques liés à la circulation automobile

L'autoroute A13 et l'A29 et, dans une moindre mesure, les routes départementales (RD 675, RD 27, RD 22), sont des voies fréquentées et peuvent être concernées par les risques liés à la sécurité routière. Les feux tricolores dans le bourg permettent de limiter très nettement la vitesse.

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

Une zone d'accumulation d'accidents est définie pour sa part par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.

Aucun point noir ni zone d'accumulation d'accidents n'a été repéré sur la commune.

2.3.5.4 Le risque incendie

Sur le territoire communal, le risque incendie n'est pas identifié en raison de l'absence de conditions météorologiques aggravantes (sécheresse, chaleur, vent fort...)... Toutefois, ce risque demeure qu'il s'agisse de feux de forêts ou d'incendies « domestiques ».

En théorie, les habitations doivent être protégées par une source d'eau située à moins de 200 mètres par les voies de circulation et capable de délivrer 60 m3 par heure pendant deux heures sous une pression dynamique d'un bar. Certaines canalisations ont un diamètre trop faible (moins de 100 mm) et/ou un

linéaire trop important (pression trop faible) pour alimenter une borne ou un poteau afin qu'il soit aux normes sus décrites.

Plusieurs solutions existent pour pallier ces lacunes : le recours aux mares, si celles-ci sont étanches et accessibles par les engins d'incendie et de secours ou la construction de réserve (à l'air libre ou enterrée) alimentée par le réseau d'eau potable.

Le territoire communal est en général convenablement protégé par la défense incendie, hormis les hameaux les plus isolés puisque les caractéristiques du réseau d'eau sont insuffisantes pour y implanter une borne incendie.

Or, s'il était admis jusqu'à présent que la lutte contre l'incendie s'inscrivait dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire, le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie précise que « *les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense contre l'incendie dans les communes suscitent des difficultés de mise en œuvre. Jusqu'alors, leur cadre juridique reposait sur les seuls pouvoirs de police générale des maires et sur d'anciennes circulaires. Le présent texte clarifie ces règles. La défense extérieure contre l'incendie communale n'est plus définie à partir de prescriptions nationales : les règles sont fixées, par arrêté préfectoral, au niveau départemental après concertations locales. Elles sont ensuite déclinées au niveau communal ou intercommunal. Ce dispositif précise les compétences des différents intervenants (maire, président d'établissement public de coopération intercommunale notamment) et les conditions de participation de tiers à ce service. Il met en place une approche réaliste, tenant compte des risques identifiés et des sujétions de terrain. Il ne détermine pas des capacités en eau mobilisées de façon homogène sur l'ensemble du territoire mais fixe une fourchette de ressources en eau devant être disponibles en fonction des risques. Il définit la notion de points d'eau incendie et les opérations de contrôle dont ils font l'objet* ».

S'il s'avère que le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie n'est pas encore rédigé dans le département, il n'empêche aujourd'hui d'appliquer une « approche réaliste », tenant compte des risques identifiés et des sujétions de terrain, notamment en zone rurale où il est admis que le surdimensionnement d'un réseau d'eau potable n'était pas une solution absolue pour assurer la défense incendie. De fait, au regard de ces nouvelles directives, il conviendra d'étudier les solutions les plus adéquates.

Le développement du territoire devra être privilégié sur les secteurs desservis par la défense incendie. Les hameaux ne pourront supportés qu'une urbanisation modérée ou des solutions alternatives devront être mises en place.

2.3.6 Les pollutions

2.3.6.1 La pollution atmosphérique

Aujourd'hui, la quasi-totalité des activités humaines sont sources de pollution de l'air. Les plus significatives sont celles liées à la production d'énergie thermique, à l'industrie, à l'automobile, au traitement des déchets et à l'agriculture. Le CO2 est en concentration croissante dans l'atmosphère et contribue à l'effet de serre qu'il convient de maîtriser dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.

2.3.6.1.1 Contexte réglementaire

La loi Laure :

La loi n° 96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, dite loi LAURE, vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun. Elle est codifiée dans le code de l'environnement et rend obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

Elle intègre les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipement. Elle précise notamment que : « *A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe.* »

Les lois Grenelle :

Il est à noter que, si un titre II est exclusivement consacré aux transports de ce texte législatif, il n'en reste pas moins que les déplacements et les transports sont désormais des éléments à part entière à prendre en compte dans les documents de planification urbaine. Ainsi, l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, stipule désormais que :

« *Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer [...] :*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] en tenant compte en particulier des objectifs de [...] diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
- *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air [...] »*

2.3.6.1.2 Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

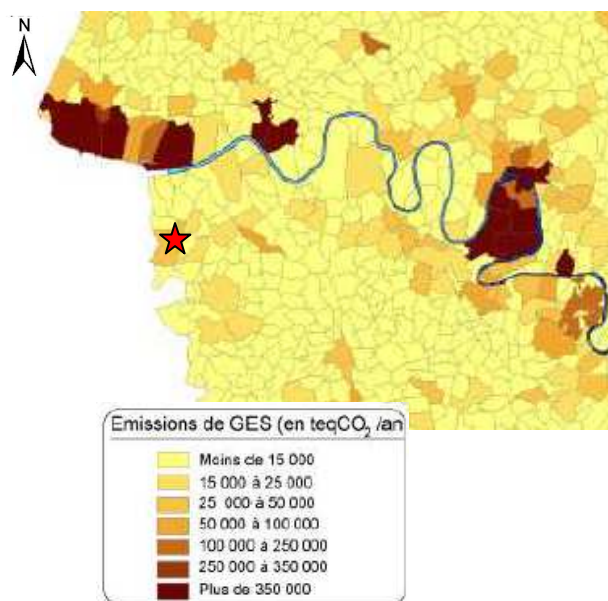
Le bilan climat air énergie de 2011 sur la Haute Normandie précise, à partir des données de 2005, que la production et la transformation d'énergies, ainsi que l'industrie haut-normande sont les principales sources d'émission de GES, représentant 60% du bilan global haut-normand. L'agriculture est la 3ème source d'émission, suivis des secteurs résidentiel/tertiaire et du transport routier.

Sur la région, les zones géographiques fortement industrialisées et celles traversées par l'autoroute A13 sont celles qui émettent le plus de GES.

BEUZEVILLE est particulièrement concernée en :

- étant implantée le long de l'A13 et au carrefour d'axes routiers d'importance régionale (RD675-RD27), sur lesquels la circulation reste grandissante ;
- présentant une politique de transports axée exclusivement sur la voiture particulière du fait d'un réseau de transports en commun peu développé.

Ainsi le taux d'émission de GES sur BEUZEVILLE est compris entre 25000 et 30000 teqCO₂/an sachant que l'objectif de la France est de réduire par quatre les émissions de GES d'ici 2050...



Répartition régionale des émissions de GES par commune

Notons en aparté que l'agriculture contribue également à la pollution atmosphérique par les émissions liées à la décomposition des matières organiques et à l'utilisation d'engrais et de pesticides.

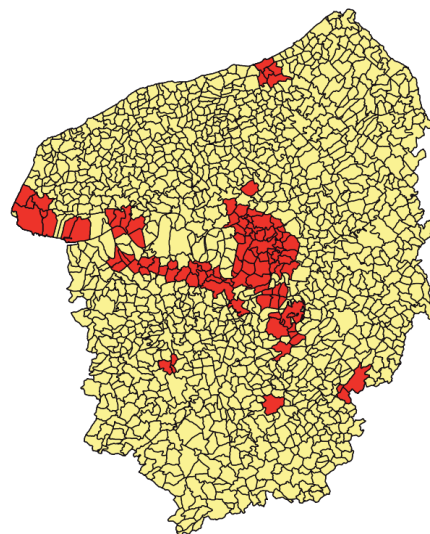
2.3.6.1.3

La qualité de l'air

Les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise qui concentrent également la majorité des flux de circulation.

La probabilité pour que la commune soit touchée par un pic de pollution reste faible du fait de son relatif éloignement des sources de pollution à l'exception de l'A13.

L'organisme Air Normand a réalisé une évaluation de la qualité de l'air pour l'année 2004, en fonction des seuils maximaux et minimaux fixés par les directives. La région Haute Normandie a été divisée en trois zones : zone de l'agglomération rouennaise, zone de l'estuaire de la Seine à laquelle se rattache Beuzeville et zone « territoriale ». la qualité de l'air à Beuzeville est qualifié de convenable. Sur ce dernier, les transports, l'agriculture et le secteur résidentiel sont les plus gros émetteurs de Co₂.



La circulation automobile et l'agriculture sont les principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire communal où la qualité de l'air reste convenable. Au sein du PLU, il conviendra de fixer les conditions nécessaires à la limitation automobile et à une agriculture plus durable.

2.3.6.2 La pollution du sol et du sous-sol

2.3.6.2.1 Les sols pollués

La DREAL recense des sites qui sont susceptibles d'être pollués ou qui le sont réellement. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances, tels que des hydrocarbures, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces sites sont classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

L'organisme BRGM est le seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information sur le passé industriel du terrain.

Le territoire communal est concerné par le classement de 23 sites comme sols susceptibles d'être pollués. En effet ces derniers font partie de la base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services). Ces 23 sites sont les suivants :

- Dépôt de liquides inflammables de l'entreprise Le Foll Père et Fils (SARL) localisé au 39 rue Auguste Gérard dont l'activité est terminée ;
- Dépôt de liquides inflammables de l'entreprise ELF localisé sur l'autoroute A13 sens Paris-Caen dont l'activité est encore en service ;
- Dépôt de liquides inflammables de l'entreprise Mobil Oil Française (STE) localisé sur l'aire de l'autoroute A13 de Beuzeville côté nord Caen-Bourneville dont l'activité est encore en service ;
- Dépôt de liquides inflammables de l'entreprise UCN (Union des Combustibles Normands) localisé 1-5 rue de la Bertinière dont l'activité est en service ;
- Chaudronnerie, tonnellerie, garages, ateliers, mécanique et soudure, fabrication de réservoirs, citernes et conteneurs métalliques (pour gaz ou liquide) et de chaudières pour le chauffage central du Syndicat de voirie (ex Sté Waligora, ex Mimric Guy) localisés au hameau de la Carellerie dont l'activité est encore en service ;
- Station service Intermarché (Ferme Philippe) localisée sur la route départementale n°27 dont l'activité est encore en service ;
- Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage) de l'entreprise Deuve localisé au 22 chemin de Grande commune dont l'activité a cessé ;
- Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage) de l'entreprise Lescene localisé cours de la gare dont l'activité a cessé ;
- Garage Bric Auto localisée route d'Epaignes dont l'activité est encore en service ;
- Fabrication, fusion, dépôts de goudron, bitume, asphalte, brai des Pont et Chaussées localisé gare de Beuzeville dans la cour des marchandises dont l'activité est terminée ;
- Dépôt de liquides inflammables de l'entreprise Lemaire localisé place du Général de Gaulle dont l'activité a cessé ;
- Dépôt d'ordures ménagères localisé à la Côte Saint Hélier dont l'activité a cessé ;
- Dépôt de liquides inflammables de l'entreprise Julien localisé au 111 rue de la Libération dont l'activité est encore en service ;
- Garage Fiat-Schell de l'entreprise Dupart localisé rue de la libération dont l'activité est encore en service ;
- Fabrication de pneus de l'entreprise Balise Leseigneur localisée 13 rue Louis Gillain dont l'activité a cessé ;
- Station service de l'entreprise Perrin Henri localisée 398 rue Louis Gillain dont l'activité est encore en service ;
- Dépôt de liquides inflammables de l'entreprise LeFere localisé place du Marché dont l'activité a cessé ;
- Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries de l'atelier Garlain localisée rue pasteur dont l'activité a cessé ;
- Garage Coquerel André localisé route de Pont Audemer dont l'activité est encore en service ;
- Station service de la SCI Les Franches Terres Shopi localisée rue Albert Sorel chemin départemental 12 dont l'activité n'est pas connue ;
- Gare SNCF SPIE Batignolles Nicolle dont l'activité est terminée ;

- Station service de l'entreprise de transports Hervé dont l'activité n'est pas connue ;
- Dépôt de liquides inflammables de l'Union des Combustibles Normandes dont l'activité est encore en service ;

Ces sites sont susceptibles d'être pollués, ce qui n'est donc pas certain. Concrètement, en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, **la constructibilité d'un terrain pollué peut être subordonnée à la réalisation de mesures spéciales** ; dans le cas présent, il peut s'agir d'une dépollution totale ou partielle du terrain ou bien de la nécessité d'apporter la preuve que le terrain n'est effectivement pas pollué. Notons en outre que, aux termes de l'article L. 541-3 du code de l'environnement, « *en cas de pollution ou de risque de pollution des sols ou au cas où des déchets sont abandonnés, déposés ou traités (...) l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable* ».

2.3.6.2.2

La gestion des déchets

A Beuzeville, la collecte des ordures ménagères et la collecte sélective est organisée deux fois par semaine chaque lundi et vendredi en porte à porte par la Communauté de Communes du canton de Beuzeville.

La commune possède plusieurs points d'apports volontaires (PAV). Sur chacun de ces derniers, les verres, les journaux, les magazines et les gros cartons peuvent être déposés. Une collecte des encombrants est organisée le 1^{er} jeudi de chaque mois. Chaque année d'avril à fin octobre, une collecte de végétaux est organisée en porte à porte dans la partie agglomérée de Beuzeville. Seuls les bacs réglementaires sont collectés. Le ramassage étant effectué en porte à porte et les points de collecte pour le tri sélectif étant clairement identifiés et isolés du sol par une plate-forme étanche, les risques de pollution et de nuisances (odeurs, bruit, etc) restent limités à l'exception de ceux induits par le transport.



Point d'apport volontaire sur le parc de stationnement du stade de football

Pour les autres déchets, les habitants peuvent accéder sur inscription à la déchetterie de Beuzeville qui accepte un grand panel de déchets comme les cartons, ferrailles, encombrants, bois, déchets verts, gravats, plâtre mais également, les piles, batteries, pneus, déchets ménagers spéciaux, déchets d'équipements électriques et électroniques, verres, journaux magazines et emballages légers.

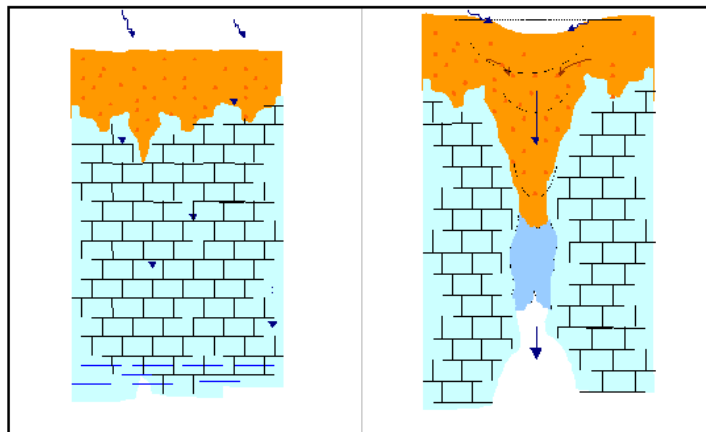
Les seuls sites susceptibles d'être pollués sont en fait ceux listés ci-dessus.

2.3.6.3

La pollution de l'eau

Les sources et les rivières émergeant des versants sont directement issues de la formation géologique du sous-sol. Les terrains sont d'origine sédimentaire : un soubassement d'argiles imperméables est surmonté d'une couche de craie qui se décompose à la surface en argile à silex. L'eau s'infiltre à travers ces couches jusqu'au soubassement d'argile. Il se forme alors des nappes aquifères qui s'écoulent en de nombreuses sources à flanc de coteau.

La couverture de formations superficielles qui devrait protéger l'aquifère crayeux des infiltrations trop rapides est fréquemment percée de points d'absorption - ou bétoures - qui permettent aux eaux superficielles d'atteindre les drains qui les acheminent très rapidement aux sources, en court-circuitant le séjour en circulation lente dans les pores de la roche. Ces circulations rapides n'autorisent donc aucune auto-épuration des contaminations, ni aucune filtration des matières en suspension responsables de la turbidité. Malheureusement, ce sont souvent des faibles volumes d'eaux de circulation rapide qui altèrent épisodiquement la bonne qualité chimique et bactériologique des grandes quantités d'eau.



Schémas comparant l'infiltration des eaux de pluie en présence et en l'absence de bétroire

La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que les sols sont épais et argileux, la roche mère est poreuse et non fracturée et l'épaisseur de la zone non saturée est importante (distance entre la surface de la nappe et le sol).

L'aquifère principal du secteur de Beuzeville est constitué par la craie. L'alimentation de cette nappe se fait par infiltration d'une partie des précipitations parvenant à la surface des bassins versants. Les eaux pénètrent dans les matériaux perméables où elles circulent par gravité et par capillarité. La présence de nombreuses cavités souterraines et de bétroires sur le territoire de la commune augmente la vitesse de l'infiltration des eaux vers l'aquifère crayeux et, donc, la vitesse de pollution de la nappe en cas d'incident ou de pollutions accidentelles : les autoroutes A13 et A29 ainsi que les principales routes départementales (RD n°675, RD n°27 et RD n°22) essentiellement sont susceptibles de rejeter des eaux de ruissellements polluées par la circulation routière. Il existe plusieurs bétroires à proximité de ce réseau viaire. La qualité des eaux souterraines peut également subir des atteintes liées à l'augmentation des teneurs en nitrates d'origine agricole et aux rejets de la population qui s'accroît.

L'aquifère crayeux, dont le toit piézométrique est assez profond, peut être atteint par des pollutions d'origine anthropique. Les secteurs les plus vulnérables se situent au voisinage des bétroires et des cavités souterraines ce qui implique de limiter les sources de pollution à proximité de ces dernières afin de maintenir un bon état chimique des eaux souterraines. Le cas échéant, des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales ruisselées avant infiltration devront être prévus.

2.3.7 Les nuisances

2.3.7.1 Les nuisances sonores

Les infrastructures de transport terrestre

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

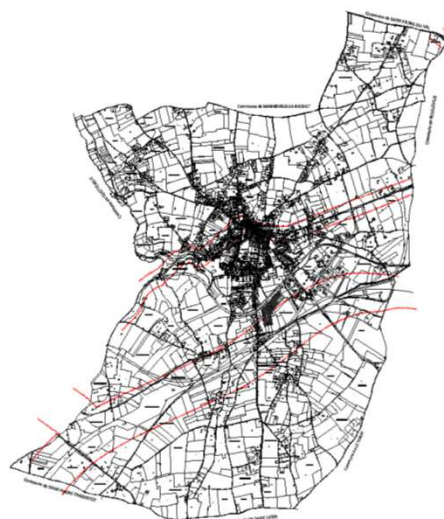
Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et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

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

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

La commune est concernée par

- **l'autoroute A13** qui est classée en catégorie 1, soit un couloir de nuisances sonores de 300 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée ;
- **l'autoroute A29** qui est classée en catégorie 2, soit un couloir de nuisances sonores de 250 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée ;
- **la RD n°675** qui est classée en catégorie 3 hors agglomération et agglomération soit un couloir de 100 m de part et d'autre du bord de la chaussée et ponctuellement en catégorie 2 au centre du bourg soit un couloir de 250 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée ;
- **la RD n°180** qui est classée en catégorie 3 soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.



Des prescriptions acoustiques seront exigées aux bâtiments d'habitation, aux hôtels et aux établissements d'enseignement et de santé qui seront implantés dans les secteurs concernés.

Le bruit de voisinage :

L'Arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure, institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales. La commune recense de nombreux équipements susceptibles d'être générateur de nuisances sonores. Depuis les travaux d'insonorisation de la Halle au blé, aucune réclamation liée au bruit n'a été signalée.

Les enjeux liés aux nuisances sonores sont nombreux sur le territoire communal puisque plusieurs zones d'habitat, dont le bourg, sont situées à proximité immédiate des infrastructures de transport terrestre. Il conviendra ainsi de prendre les mesures nécessaires pour éviter d'exposer davantage la population aux nuisances sonores induites par les infrastructures de transport notamment.

2.3.7.2 La cohabitation entre activité agricole et habitat

Afin de préserver l'activité agricole, l'article 105 de la loi d'orientation agricole de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées, soit par le règlement sanitaire départemental (50 mètres), soit par la législation sur les installations classées (100 mètres). Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif. La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle :

- le respect des distances d'éloignement peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes ;
- une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme.

L'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité au changement de destination.

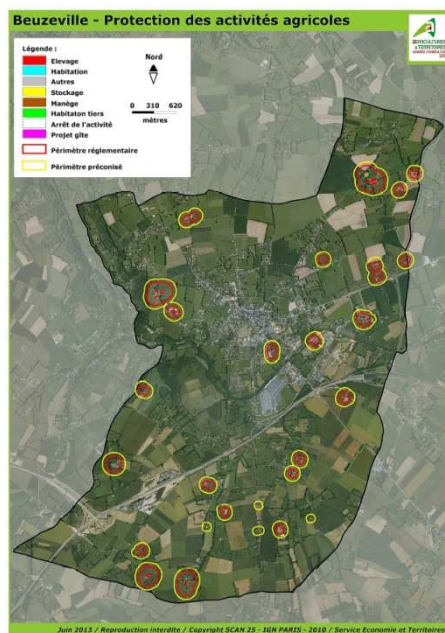
Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin le périmètre de protection par rapport aux habitations est de :

- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumise au règlement sanitaire départemental (RSD).
- **100 mètres** de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumise au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

En ce qui concerne les élevages de chevaux, de chèvres ou de moutons, les exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental : le périmètre de protection est de 50 mètres de rayon.

Afin de connaître les périmètres à appliquer pour chaque exploitation de la commune, la chambre d'agriculture a effectué un recensement agricole. Elle a donc pu établir le rayon du périmètre de protection à instaurer autour de chaque exploitation en fonction de la réglementation applicable qu'elle a pu affiner en fonction d'un certain nombre de critères liés à l'état de l'outil de production, à sa mise aux normes, à la pérennité de l'exploitation, à l'âge des actifs et à la présence ou non d'une succession. Ainsi, le périmètre de protection autour d'un élevage de moins de 40 UGB peut être porté à 100 mètres lorsque le nombre de têtes de bétail est important ou lorsque l'exploitant va développer son activité.

L'objectif de la protection, induite par le périmètre qui sera fixé autour de l'exploitation, est d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations, de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions et de se prémunir de tout risque contentieux (protection des tiers contre les nuisances induites par l'activité agricole) en maintenant un espace tampon.



Ils doivent par conséquent être pris en compte pour définir les orientations de développement du PLU de la commune.

BEUZEVILLE compte **22 exploitations agricoles** avec des bâtiments d'élevage et de stockage. En fonction du recensement qu'elle a effectué, la chambre d'agriculture de l'Eure préconise une protection de 150 mètres autour des 5 corps de ferme pratiquant l'élevage et soumis au régime des ICPE alors que ce dernier induit un périmètre réglementaire de 100 mètres, des périmètres de 100 mètres autour des autres corps de ferme pratiquant l'élevage alors que ces dernières sont soumis aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (périmètre de 50 mètres) et un périmètre de 50 mètres pour les bâtiments de stockage isolés.

Le PLU devra s'attacher à rester vigilant quant à l'implantation des futures zones constructibles pour ne pas multiplier les risques de contentieux et les problèmes de cohabitation liés aux nuisances de l'activité agricole. Il sera également nécessaire de pérenniser les corps de ferme viables.

2.3.8 Synthèse sur l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement sur BEUZEVILLE a permis de mettre en évidence les points suivants :

- des paysages diversifiés et contrastés desquels se distinguent la vallée de la Morelle au nord-ouest du territoire, assimilé également à un réservoir de biodiversité renfermant des espèces rares et menacées ;
- un patrimoine végétal riche associant bois, haies bocagères plantées ou non sur talus enherbés, alignements d'arbres, vergers de fruitiers et mares qui participent activement à la biodiversité et à l'intégration paysagère des constructions, en étant plus soutenu aux abords des groupes bâtis. Il est aussi le support des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal, qui assurent notamment les liens fonctionnels et biologiques entre le plateau bocager et la vallée de la Morelle même si ces derniers sont aujourd'hui fragmentés par les grandes infrastructures de transport terrestre;
- une vocation agricole affirmée, en lien avec un plateau agricole de plus en plus exploité du fait de la présence de terres à forte valeur agronomique et de nombreux corps de ferme en activités même si les herbages restent prédominants;
- une ressource en eau à préserver par un développement urbain modéré et un potentiel d'énergie renouvelable à exploiter, dans le cadre des nouvelles réglementations en vigueur, pour limiter le risque de précarité énergétique des ménages et assurer une gestion rationnelle des ressources épuisables ;
- un territoire dont le développement est contraint par la présence de nombreux risques et nuisances.

2.4 Organisation spatiale et fonctionnement urbain

Comment s'organise le territoire communal ?
Quels sont les facteurs structurants du développement ?
Les différentes fonctions urbaines du territoire sont-elles spatialisées ?
Quelles sont les caractéristiques morphologiques des tissus urbanisés ?

Il s'agit de mettre en évidence l'organisation spatiale du territoire et les caractéristiques de son fonctionnement urbain afin d'identifier clairement ses possibilités d'évolution et de spatialisation.

2.4.1 L'origine et le développement de la commune jusqu'à nos jours

BEUZEVILLE est citée dès 1078 dans les références bibliographiques historiques sous le nom de BOSEVILLA qui provient du nom « Boso » d'une personne germanique, que l'on retrouve dans les noms de famille Beux (cas-sujet) et Bozon (cas-régime).

2.4.1.1 Organisation archaïque de la commune

Sur la carte de l'état-major, il est possible de constater que la structure urbaine de la commune a été globalement maintenue et que ses limites ont été peu modifiées.



L'urbanisation s'est réalisée autour d'un bourg déjà constitué et autour de nombreux hameaux et lieux dits disséminés sur l'ensemble du territoire dont les limites se retrouvent globalement aujourd'hui. Dès cette époque, la place du bourg était déjà encadrée par un front bâti fort.

La structure de la commune a été globalement maintenue. En effet, elle reposait déjà à l'époque sur un bourg et un chapelet de hameaux dont les limites se retrouvent globalement aujourd'hui. Les chemins autrefois identifiés servent de support aux routes actuelles, même si certains d'entre eux ont disparus sous les effets du remembrement. La structure actuelle du territoire communal résulte d'une organisation lointaine dont il reste de nombreux vestiges.

2.4.1.2 Les vestiges de cette organisation archaïque

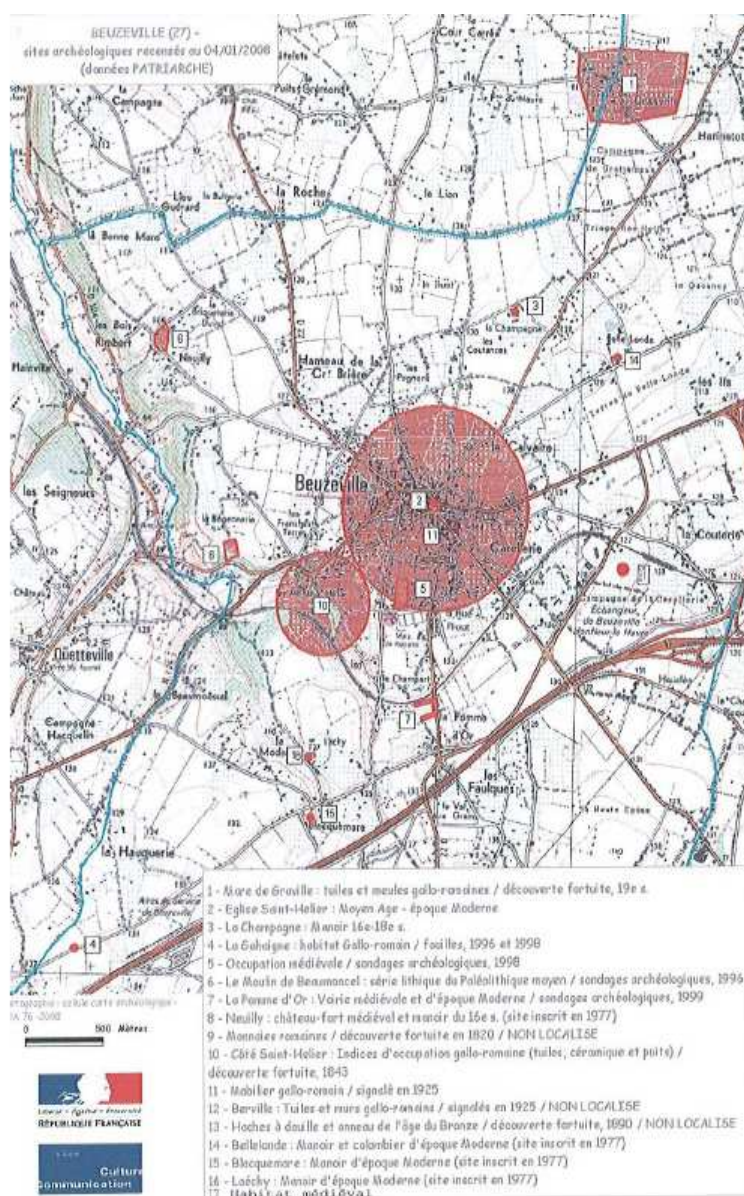
Il reste aujourd'hui encore de nombreuses traces du passé de la commune que ce soit les vestiges archéologiques ou le patrimoine bâti d'antan.

2.4.1.2.1

Témoins de la richesse culturelle et historique de la commune, 17 sites archéologiques ont été recensés par le service régional de l'archéologie. Ils sont dispersés sur l'ensemble du territoire dans des lieux occupés par les civilisations passées.

Dans les secteurs de vestiges archéologiques, la commune doit saisir le Préfet de Région (service de l'archéologie préventive) si une opération venait compromettre la pérennité du site et notamment toute opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares. Dès lors, ce dernier peut décider d'imposer la réalisation de prescriptions archéologiques visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde du patrimoine archéologique. Elles peuvent prendre la forme d'un simple diagnostic ou peuvent imposer la réalisation de fouilles, de modification du projet initial ou de conservation des vestiges. Dans ce contexte, le projet initial peut donc être retardé, modifié ou annulé. (R.111.4 et R.425.31 du code de l'urbanisme)

Les vestiges archéologiques



Dans les secteurs de vestiges archéologiques, toute opération pouvant compromettre leur conservation ou leur mise en valeur sera soumise, quel que soit le zonage établi par le PLU, au Préfet de Région qui décidera de la réalisation ou non d'études archéologiques. Seules ces dernières pourront permettre d'autoriser, de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales le projet envisagé.

2.4.1.2.2

Les monuments historiques

Aucun patrimoine de la commune n'est inscrit ou classé aux monuments historiques.

2.4.1.2.3

Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti recensé par le service régional de l'inventaire général :

La commune possède un patrimoine historique et culturel remarquable. Le service régional de l'inventaire général a recensé plusieurs maisons, corps de fermes et édifices parmi lesquelles figurent :



- Maison de maître rue de la Mare Hébert construite dans la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle. Elle présente un étage carré. Le gros œuvre est constitué de briques, silex, enduit et appareil mixte. Elle dispose d'un toit à longs pans avec flèche carrée recouvert d'ardoises.

- Immeuble rue Constant Fouché construit en 1875. Il présente une élévation ordonnancée, 2 étages carrés, un étage en surcroît, un escalier dans œuvre, un balcon et des balconnets en fonte. Le gros œuvre est constitué de briques. Il dispose d'un toit à longs pans brisés recouvert d'ardoises.

- Maison construite pour le maire en 1908 à l'angle de la rue des Coutances et du Calvaire au décor art nouveau avec des plaques de céramique émaillée et ferronnerie. Elle présente une élévation à travée et un étage carré et en surcroît. Le gros œuvre est constitué de silex, moellons, briques et enduit partiel. Elle dispose d'un toit à longs pans avec croupe et d'un toit en pavillon recouvert d'ardoises.



- Le cimetière construit en 1833 par FOUCHE d'après les relevés des établissements communaux.
- La croix du cimetière dont l'époque de construction est incertaine (16^{ème} siècle). Le gros œuvre est constitué de calcaire. Des têtes d'angelots et de morts y sont représentés.
- Le monument aux morts construit au début du 20^{ème} siècle. Le gros œuvre est constitué d'enduit. Il représente une sculpture de coq gaulois et de soldat.



- L'église paroissiale Saint Héliel dont la construction et notamment la porte centrale du portail occidental date du 13^{ème} siècle mais elle a été remaniée au 16^{ème}, 18^{ème} (suite à un incendie) et 19^{ème} siècle. Elle présente un pan allongé et 3 vaisseaux. Le gros œuvre est constitué de multiples matériaux (silex, calcaire, pierres de tailles, enduit, bois, pans de bois, essantage d'ardoises, appareil mixte). Elle dispose d'un toit à longs pans avec pignon couvert et découvert ainsi qu'une flèche polygonale recouverts d'ardoises.

- L'ancien hospice-hôpital construite en 1876. Il présente une élévation à travées et un étage carré et en surcroît. Les gros œuvre est constitué de briques et d'enduit. Il dispose d'un toit à long pans avec croupe et toit conique recouvert d'ardoises.



- L'ancienne école religieuse des filles route de Pont Audemer construite dans la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle. Elle est actuellement la propriété de l'évêché. Elle présente une élévation à travées et un étage carrée. Le gros œuvre est constitué de briques. Elle est couverte d'un toit d'ardoises à longs pans brisés avec croupe. Elle dispose d'un escalier intérieur à retours sans jour.



- La maison place Saint-Hélier construite dans la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle. Elle présente une élévation à travées, un étage carrée et en surcroit et un balcon en fonte s'étendant à l'origine sur toute la façade. Le gros œuvre est constitué de briques et d'enduit. Elle est couverte d'un toit d'ardoises à longs pans avec croupe.



- La halle rue Traversière construite en 1862. Elle présente une élévation ordonnancée. Le gros œuvre est constitué de briques. Elle dispose d'un toit à longs pans et d'un pignon recouvert d'ardoises.



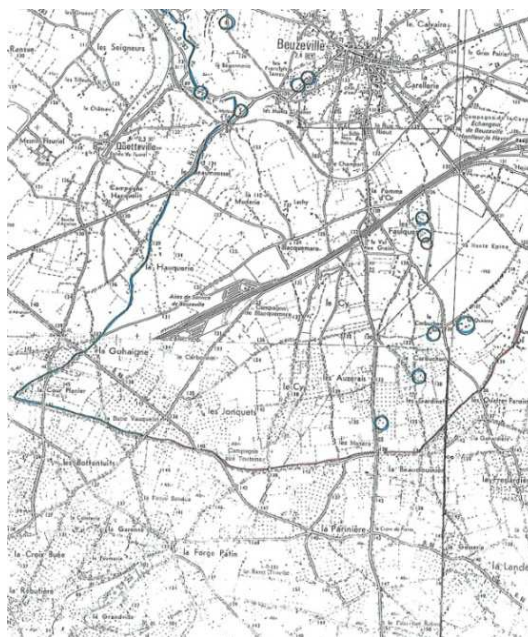
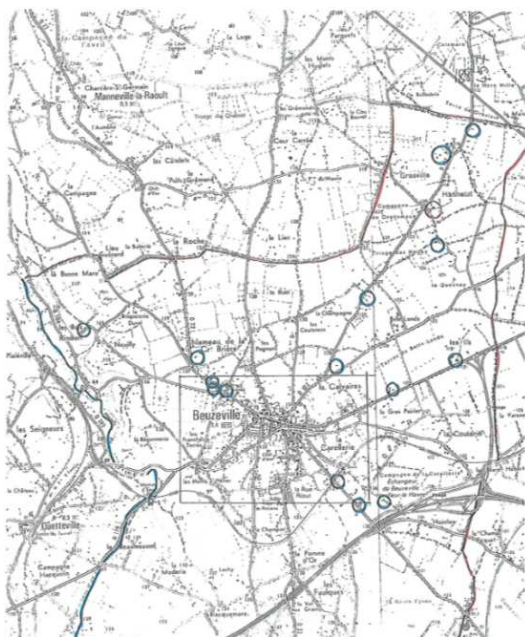
- L'ancienne gare construite en 1889 desservie par la ligne de chemin de fer d'Evreux à Honfleur à l'époque. Elle présente une élévation à travées et un étage carrée. Le gros œuvre est constitué de silex, moellons, briques, enduit, briques avec pierre en remplissage. Elle dispose d'un toit à longs pans et pignon recouvert de tuiles mécaniques.
- L'ancienne cidrerie rue de la Libération construite au début du 20^{ème} siècle. Elle présente une élévation à travées et un étage carrée avec des plaques de céramique émaillée. Le gros œuvre est constitué de brique, silex et moellons. Elle dispose d'un toit à longs pans avec croupe recouvert d'ardoises.
- L'ancienne gendarmerie construite en 1893. Le gros œuvre est constitué de silex, moellons, briques avec ou sans pierres de remplissage. Elle dispose d'un toit à longs pans avec croupe recouvert d'ardoises. Elle présente une élévation à travées avec un étage carrée et en surcroit.
- Le manoir de Bellonde du 18^{ème} siècle dont il ne reste que des vestiges (le colombier). Le gros œuvre est constitué de briques. Il dispose d'un toit conique recouvert de tuiles plates.
- Le manoir de Blacquemare dont l'époque de construction est incertaine (17^{ème} siècle). Il présente un étage carré avec escalier hors œuvre droit. Le gros œuvre est constitué de matériaux traditionnels de la région (silex, moellons, briques, bois et pans de bois à grille et croix de St-André). Il dispose d'un toit à longs pans avec croupe et demi-croupe recouvert d'ardoises.
- Le manoir de la Champagne dont l'époque de construction date du 16^{ème} (agrandissement datant du 18^{ème} siècle). Il présente une élévation à travées et un étage carrée et en surcroit. Le gros œuvre est constitué de briques, calcaires, bois, pans de bois, enduit partiel et appareil mixte. Il dispose d'un toit à longs pans brisés avec croupe recouvert d'ardoises et de chaume.
- La ferme des Faulques construite au 19^{ème} siècle avec réutilisation de pans de bois. Elle présente un rez de chaussée, un étage en surcroit ainsi qu'un escalier de distribution extérieur droit. Le gros œuvre est constitué de silex, moellons, bois, pans de bois en épis et torchis. Elle dispose d'un toit à longs pans avec croupe et demi-croupe recouvert de chaume et plantes au faîtage.

- La ferme de Hannebot construite à la fin du 19^{ème} début 20^{ème} siècle. Elle présente une élévation ordonnancée et un étage carré et en surcroît. Le gros œuvre est constitué de briques. Elle dispose d'un toit à longs pans brisés avec croupe recouvert d'ardoises.
- Le Manoir de Lachy construit au 18^{ème} siècle. Il présente un étage en surcroît et un étage carré. Le gros œuvre est constitué de silex, moellons, bois, pans de bois et enduit partiel. Il dispose d'un toit à longs pans de bois avec croupe recouvert d'ardoises.
- Le moulin à blé de Neuilly construit au 18^{ème} siècle. Le gros œuvre est constitué de silex, moellons, bois, pans de bois, essentage d'ardoises. Il dispose d'un toit à longs pans avec croupe recouvert d'ardoises et de tuiles mécaniques. Il présente une élévation à travées et 2 étages carrés. Le logement du meunier et le lavoir ont été construits au 19^{ème} siècle.
- Le moulin à blé de Neuilly construits dans la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle. Il présente une élévation à travées et 2 étages carrés. Le gros œuvre est constitué de briques. Il dispose d'un toit à longs pans recouvert d'ardoises.
- Ancien château fort de Neuilly . il présente un plan allongé avec un vaisseau. Le gros œuvre est constitué de calcaires et pierres de taille. Il dispose d'un toit à longs pans avec demi croupe recouvert d'ardoises. Il ne reste que des vestiges.



Les maisons et corps de ferme recensés à l'inventaire général du patrimoine :

Des maisons et corps de ferme traditionnels, notamment à pans de bois, briques, torchis, silex et calcaires sont recensés à l'inventaire général du patrimoine culturel. Ils sont éparpillés sur l'ensemble du territoire communal et particulièrement nombreux. Elles s'accompagnent souvent de mares et cours fruitières. Toutefois, la déprise agricole et les nouvelles pratiques agraires tendent à faire disparaître ce patrimoine qui souvent, par faute de moyens et d'intérêts, tombent progressivement en ruine. Pourtant, il participe activement à la qualité des paysages bâtis de la commune et à son identité rurale. Ce patrimoine a donc été recensé au sein du PLU de manière cartographique et photographique afin de permettre aux élus de prendre les décisions nécessaires à sa préservation.



Le potentiel d'évolution du patrimoine bâti :

De nombreux bâtiments présentent un volume et un état de conservation qui laissent entrevoir des perspectives de reconversion. Le recensement des bâtiments susceptibles de mutés n'est pas exhaustif et ce dernier ne préjuge en rien, de leur réhabilitation potentielle ou non, en l'absence de tout examen des structures porteuses et des fondations. En effet, la vétusté des bâtiments et leur localisation dans des secteurs à forts enjeux demeurent les premières contraintes à leur réhabilitation. Ainsi ce recensement, effectué visuellement depuis la voie publique lors d'un relevé de terrain en 2013, permet simplement d'identifier au mieux le patrimoine communal et ses possibilités de « renouvellement urbain » par réhabilitation. Une centaine de bâtiments ont été recensés et parmi eux :



Compte-tenu du potentiel présent sur le territoire communal, 33 bâtiments ont été transformés en habitation au cours de la dernière décennie représentant 44 logements. Toutefois, la vétusté des bâtiments reste un frein important à ce type de renouvellement urbain ajouté au fait :

- Que certains bâtiments sont situés dans des fermes en activité ;
- Qu'ils bénéficient parfois d'une situation excentrée et d'une desserte insuffisante qui peuvent s'avérer, soit coûteuse pour le pétitionnaire en cas de branchement propre, soit non pertinente en terme d'investissement pour la collectivité en cas de participation de sa part ;
- Que le cachet des propriétés et/ou la promiscuité de la dépendance avec la maison d'habitation existante impliquent une absence de volonté des propriétaires à les morceler, soucieux de préserver leur intimité et leur tranquillité ;
- Que la majorité des bâtiments traditionnels ne répond pas aux normes d'isolation et de performance énergétique en vigueur et nécessite en conséquence d'importants travaux qui peuvent s'avérer onéreux pour le pétitionnaire malgré les incitations fiscales existantes en la matière ;
- Qu'ils sont parfois situés à proximité de secteurs à risques naturels : cavités souterraines, axe de ruissellement, etc...
- Que leur localisation parfois isolée peut nuire au développement de l'activité agricole et à la qualité des sites.

La commune présente ainsi un riche patrimoine bâti dispersé sur l'ensemble du territoire communal et au sein du bourg où certains espaces ont su conservé toute leur authenticité. La mise en valeur de ce patrimoine, qui participe activement à la qualité du cadre bâti et à la mémoire des lieux, doit être encouragée. Les possibilités de réhabilitation des anciens bâtiments agricoles et leur changement d'affectation en faveur de l'habitat reste importantes et peuvent répondre en partie aux besoins en logement de la commune.

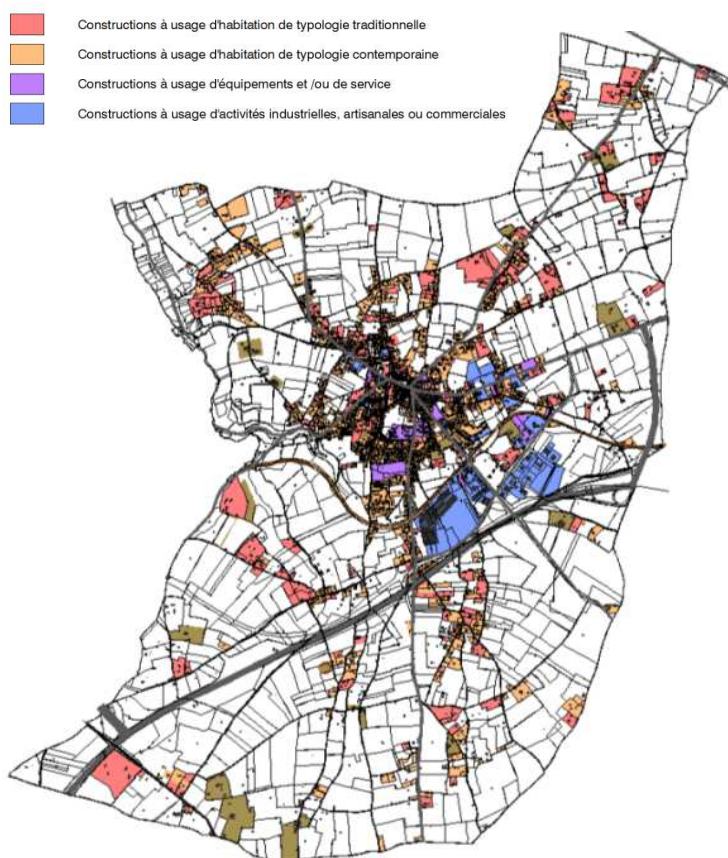
2.4.1.3 Organisation actuelle des tissus urbanisés

2.4.1.3.1

Organisation générale du territoire

Les nouvelles infrastructures (Pont de Tancarville, Pont de Normandie, Autoroutes A13 et A29) ont placé Beuzeville au cœur de la Normandie, sur un nœud routier qui relie le nord au sud de l'Europe facilitant ainsi les échanges de toute sorte. Beuzeville ne cesse alors de se développer et de s'étendre depuis le début des années 50.

D'une manière générale, les espaces urbanisés se concentrent le long des principaux axes de desserte et forment des groupes bâtis plus ou moins structurés. Ils se composent notamment du Bourg vers lequel convergent les principales voies de desserte et de plusieurs hameaux, dont les limites physiques restent relativement bien perceptibles, à l'exception de celles des groupes bâtis qui forment des cordons linéaires plus ou moins discontinus. L'habitat est mixte (contemporain -ancien) dans l'ensemble des groupes bâtis, mais une représentation pavillonnaire et périurbaine plus affirmée est présente au sein du Bourg du fait des lotissements récemment effectués.



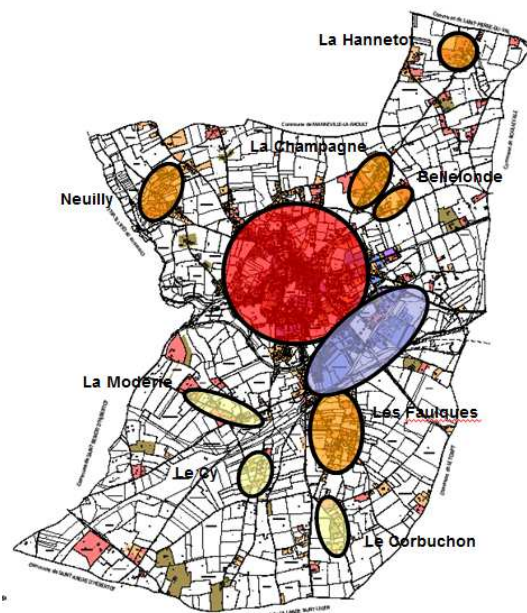
Par ailleurs, le territoire communal présente trois types d'obstacles, l'un naturel, les autres artificiels, qui influencent fortement son organisation et son fonctionnement :

- Les bois du Mont Saint Hélier et le vallon humide de la Morelle, qui occupent la partie Nord de la frange ouest du territoire mais qui n'isolent pour autant pas les quelques constructions présentes sur le site ; celles-ci étant desservies par la RD 104 via des chemins ruraux ;
- Un axe de communication terrestre majeur constitue une véritable « fracture », l'A13, qui peut être franchie à certains endroits :
 - ✓ Par la RD22 au Sud de la plateforme logistique SUPER U
 - ✓ Par la RD 27 au Sud de la zone d'activités
 - ✓ Par la RD98 au Nord-Ouest des Jonquets
 - ✓ Par la RD140 au niveau de la Cour Panier
- Dans une moindre mesure la voie ferrée qui reliait autrefois Honfleur à Gros sur Risle.

Le territoire de Beuzeville comprend ainsi différentes composantes de tissu urbain :

- Un centre-bourg, noyau central de la commune par sa position sur le territoire, sa desserte, ses équipements et ses activités (en rouge) ;
- Une zone d'activité à l'extrémité sud-est du bourg implantée le long des axes de desserte (en bleu) ;

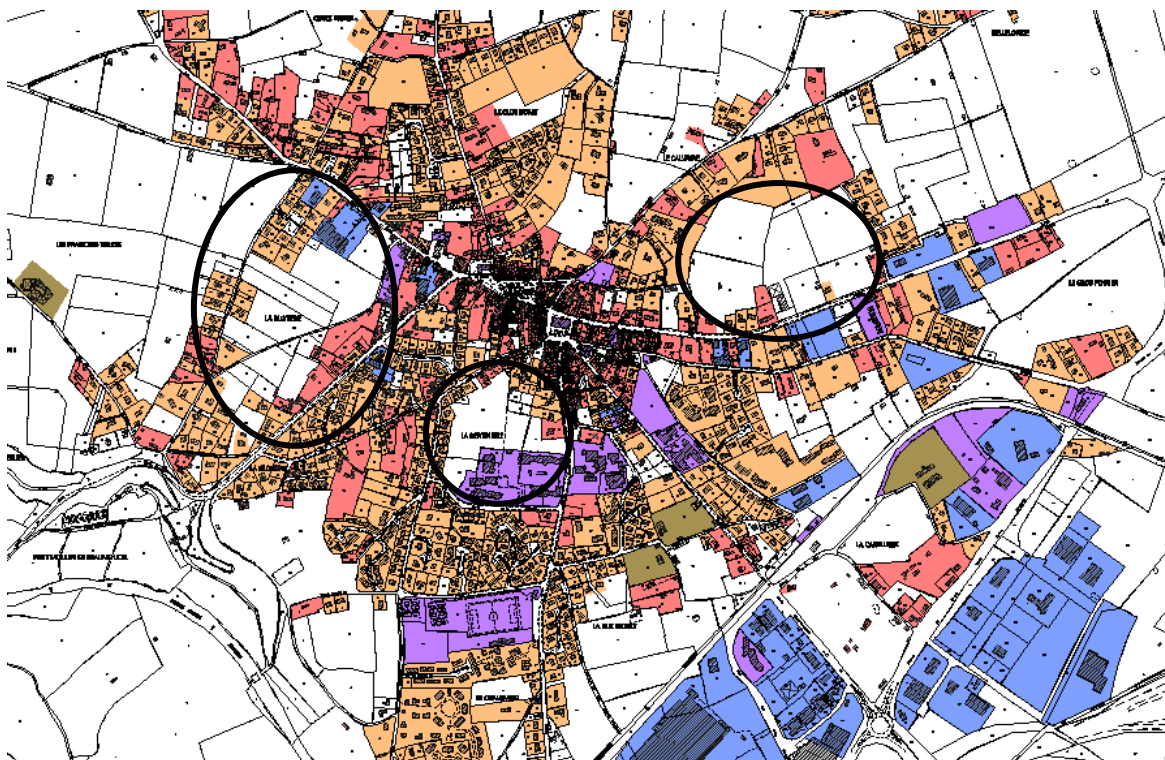
- Les Faulques, Neuilly, la Champagne, Bellelonde et la Hannetot (en orange): hameaux principaux proches du bourg et bien desservis qui se sont particulièrement développés au cours de la dernière décennie;
- La Moderie, le Cy et le Corbouchon (en jaune): des hameaux secondaires ayant été densifiés de manière très modérée ces dix dernières années;
- Un plateau bocager présentant les signes d'un mitage lointain:
 - Des groupes bâtis faiblement constitués n'ayant été que faiblement densifiés au cours de la dernière décennie en raison de forts enjeux environnementaux ou d'une faible desserte;
 - Des activités agricoles disséminées sur l'ensemble du territoire communal, à proximité immédiate des groupes bâtis pour certaines.



2.4.1.3.2

Un centre- bourg structurant

L'urbanisation de Beuzeville se regroupe historiquement autour de la place centrale et de l'église du centre-bourg. Depuis quelques années, il s'est étendu au sud de la commune en se dirigeant vers la voie ferrée et en direction des secteurs bâtis les plus proches dans lesquels les constructions pavillonnaires dominent aujourd'hui.



- Constructions à usage d'habitation de typologie traditionnelle
- Constructions à usage d'habitation de typologie contemporaine
- Constructions à usage d'équipements et /ou de service
- Constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales

Le bourg constitue, de loin, le premier pôle bâti de la commune. Particulièrement traversant, il s'établit au centre et apparaît incontournable dans les déplacements internes à la commune. On y distingue 3 entités :

- Un centre ancien très dense avec un bâti implanté à l'alignement des voies avec des fonctions multiples (équipements administratifs, commerces) ;
- Une partie nord qui s'urbanise essentiellement le long des voies, destinée quasi exclusivement à l'habitat individuel laissant de vastes interstices à la périphérie du bourg et présentant un patrimoine bâti de qualité ;
- Une partie sud presque totalement urbanisée grâce à un maillage de voies de communication plus complet. Il s'agit d'un secteur plus attractif et plus dynamique en raison d'une certaine mixité fonctionnelle : habitat, activités économiques et équipements (scolaires, sportifs et de loisirs). Une densité plus importante avec un habitat diversifié (individuel, groupé, collectif).

La structure urbaine du bourg de Beuzeville se présente en « doigt de gant » : les axes de déplacement à partir du centre (routes) condensent autour d'eux le développement. Les espaces intermédiaires entre deux doigts, sont affectés à des espaces de nature (labours ou prairies). Aujourd'hui, il demeure trois grands espaces interstitiels aux portes immédiates du centre-bourg et de ses équipements et services. Ces derniers forment d'importantes dents creuses et font l'objet de nombreux enjeux de densification.

Une spatialisation des fonctions urbaines a été amorcée sur le territoire, résultat de la politique conduite avec le Plan d'Occupation des Sols. BEUZEVILLE présente une vocation résidentielle et économique affirmée.

2.4.1.3.3

Une zone d'activités développée et en passe d'être saturée

Le Plan d'Occupation des sols a en effet permis une spatialisation des différentes fonctions urbaines du territoire et notamment de l'activité économique, celle à vocation commerciale, artisanale, logistique voire industrielle est regroupée au sud-est du territoire sur le secteur de la Carrelerie.

Ce secteur a été progressivement étendu, l'implantation du système U ayant été le moteur de ce développement économique dans les années 90 avec la zone d'activités n°1, puis la zone d'activités n°2 dans les années 2000 et la zone d'activités n°3 depuis moins d'une dizaine d'années... Aujourd'hui, la capacité résiduelle de ces zones d'activités est limitée et ne peut garantir la poursuite du développement économique de la commune pour la prochaine décennie, ce qui implique de trouver de nouvelles capacités d'accueil...

2.4.1.3.4

Les hameaux

La différenciation entre les hameaux de la commune résulte notamment de la politique appliquée au sein du Plan d'Occupation des sols qui a autorisé certains d'entre eux à se développer tandis que d'autres étaient protégés. Il en résulte aujourd'hui deux typologies bien distinctes :

- Les hameaux constitués où le bâti traditionnel a largement été densifié au cours de la dernière décennie avec comme impact une banalisation du paysage et de ses motifs identitaires au profit de motifs périurbains parfois sans lien avec les entités paysagères environnantes ;
- Les hameaux faiblement constitués, voire isolés, au sein desquels la trame bocagère et le bâti traditionnel ont été préservés.

Il sera nécessaire de prendre en compte ces caractéristiques morphologiques et paysagères dans les choix d'aménagement qui seront opérés de manière à assurer l'identité du territoire beuzevillais...

2.4.2 Morphologie urbaine des tissus urbanisés

2.4.2.1 Les composantes architecturales

Le bâti de la commune mêle indifféremment constructions récentes, c'est-à-dire datant d'après 1950 et constructions traditionnelles avec toutefois un noyau originel, le bourg, et des noyaux traditionnels dans les hameaux sur lesquelles les constructions contemporaines ont pris appui. L'ensemble de ces constructions cohabitent au sein des espaces urbanisés qui présentent des secteurs voués à des fonctions urbaines spécifiques. Le tissu urbain de la commune peut ainsi être qualifié de mixte, avec des fonctions urbaines représentées diversifiées.

La date de 1950 constitue la limite entre habitat ancien et habitat récent. Ainsi le bâti ancien recouvre à la fois chaumières et maisons de maître en briques rénovées ou non, les corps de fermes et les dépendances. Le bâti récent regroupe l'habitat pavillonnaire des 60 dernières années.

2.4.2.1.1 Le bâti de typologie traditionnelle

On distingue plusieurs types de constructions traditionnelles qui se différencient par le choix des matériaux utilisés et leur volumétrie. Elles sont souvent représentatives d'une époque d'architecture. Elles sont indissociables des paysages des communes de Haute-Normandie et souvent associées à un petit patrimoine bâti (pigeonnier, poulailler, four à pain, piliers de clôtures...) qui en renforce le charme et l'authenticité. Parmi les constructions emblématiques, on relèvera en priorité les chaumières et les maisons à pans de bois qui sont réparties inégalement sur l'ensemble du territoire communal au sein des groupes bâtis identifiés.

Les chaumières, datant des XVII^e-XVIII^e siècles, étaient originellement constituées de torchis et de pans de bois pour les murs, recouverts d'un enduit à base de chaux, et de roseau ou de chaume pour la toiture avec une charpente en châtaigner, bois imputrescible particulièrement solide. De volume simple, les chaumières sont longues et basses avec un toit généralement à 4 pans dont la pente se situe entre 45° et 55° environ. Cette forte pente, associée à de longs débords, permet une bonne évacuation des eaux de pluie et une bonne protection contre le vent. Ces constructions se singularisent également par leurs motifs architecturaux tels que les lucarnes en chapeau de gendarme (jouées galbées) ou les queues de geai qui habillent souvent l'un des pignons.

Les pentes du toit sont fortes avec de longs débords pour permettre une bonne évacuation des eaux de pluie et une bonne protection contre le vent. Les chaumières ont évolué au fil des dernières décennies. La chaume est remplacée par de l'ardoise, de la tôle ou du fibro et le torchis, par de petites briques, du parpaing, de l'aggloméré ou par des briques creuses. Ces matériaux sont moins coûteux mais peu esthétiques et peuvent dénaturer la construction d'origine. Sur le territoire de la commune, il subsiste quelques spécimens bien conservés ou restaurés avec goût qui ont gardé toute leur authenticité dans le bourg et la majorité des hameaux de la commune. Les chaumières sont aussi singularisées par leurs motifs architecturaux : les lucarnes mais aussi les queues de geai ou demi-croupe qui habillent souvent l'un des pignons (Est). Les ouvertures de toit, en lucarnes, sont facilement reconnaissables : lucarnes rampantes, en chapeau de gendarme (jouées galbées), en trapèze, etc.



Les autres constructions traditionnelles sont, d'une manière générale, **des longères** : avec un même volume que pour les chaumières, elles présentent des façades en pans de bois ou en petites briques cuites pleines et des toits essentiellement en ardoises. Les soubassements sont en pierres calcaires mêlées à de la brique ; le toit est à deux versants principaux. Les lucarnes sont plutôt de type normandes, jacobines, rampantes ou capucines, parfois remplacées par des châssis vitrés.

Dans les (anciens) corps de ferme, les habitations principales sont, soit des petites maisons rurales en briques (R+C avec un « volume à la longère »), soit de petits manoirs en pans de bois (R+1+C, toit à 4 pans en ardoises), soit des maisons dites de maître.



En effet, au XIX^{ème} siècle et jusqu'au tout début du XX^{ème} siècle, « fleurissent » les « maisons de maître ». Ces habitations prestigieuses marquent le paysage de Beuzeville, dans le bourg et les hameaux. En briques, avec un toit à 4 pans en ardoises, une symétrie axiale, elles sont particulièrement remarquables. Elles dominent les ensembles bâtis par leur hauteur (rez de chaussée, un étage et fréquemment des combles aménageables), leur prestance et leur caractère imposant.



Enfin, essentiellement dans les hameaux, les constructions traditionnelles sont très fréquemment accompagnées de dépendances et de petits bâtiments agricoles qui font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune. Les plus anciens sont en torchis et pans de bois et sont coiffés d'un toit d'ardoises. Ils sont pour la plupart vétuste et délaissés car ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne. Ils tombent en ruines et leur disparition contribue à l'appauvrissement du patrimoine bâti de la commune.



Certains présentent encore un bon état de conservation et une volumétrie intéressante, ce qui pourrait permettre de les valoriser, notamment à travers la réhabilitation et un changement de destination en faveur de l'habitat sous certaines conditions (localisation, desserte).

Les habitations de typologie dite traditionnelle sont accompagnées de **motifs et d'éléments caractéristiques** qui font partie intégrante du patrimoine bâti traditionnel :

- des piliers de barrière en briques et des portails en bois ou en métal et à claire voie ;
- des murs en torchis, ou en silex et briques, essentiellement dans le bourg ;
- des haies d'essences régionales.



Le bâti traditionnel présente des caractéristiques architecturales (volume, matériaux, percements...) qui assurent l'insertion des constructions dans le paysage environnant. A ce titre, ils devraient inspirer les constructions d'architecture contemporaine.

2.4.2.1.2

Le bâti de typologie contemporaine

L'architecture des constructions dites contemporaines, c'est-à-dire datant d'après la seconde guerre mondiale, est symptomatique de leur année de construction.

Ainsi, on peut distinguer les constructions des années 60/70 de forme plutôt carrée ou rectangulaire, avec un toit à 2 ou 4 pans. L'enduit, souvent clair et le volume, massif, de la construction de plein pied (parfois avec sous-sol semi enterré) s'inscrivent en rupture forte avec les modèles traditionnels. Plusieurs spécimens marquent le paysage des extensions bâties du bourg de la commune.



Dans les années 80, les constructions adoptent un style moins agressif : de forme plus allongée avec une toiture à deux pans. Mais les lucarnes, parfois disproportionnées, les pignons, souvent aveugles et pleins, contrarient cependant ces intentions d'insertion dans le paysage. De plus, les entrées de garage renvoient l'image d'un pavillon de zone périurbaine, peu adapté à l'atmosphère des villages de l'estuaire de la Seine. Dans les années 80-90, le pastiche est également assez répandu, souvent maladroit, avec des queues de geai disproportionnées et à la vocation détournée.

Depuis les années 90, les modèles standardisés (vendus sur catalogue), au style épuré (formes très simples, disparition de tout motif architectural et remplacement des lucarnes par des velux) se multiplient. Ils utilisent des matériaux sans lien avec le style architectural local (aggloméré enduit, tuiles mécaniques en terre cuite ou en béton pour la toiture). Un « saupoudrage » est parfois réalisé, pour rappeler les constructions anciennes, ... mais sans guère de conviction (marquage des angles, soubassement en briques de parement, linteaux de bois, ...).



Ces modèles le disputent à d'autres constructions aux formes plus variées (en L, en V, ...).

Tout comme les constructions de typologie traditionnelle, les habitations contemporaines s'accompagnent de motifs, mais ces derniers rompent en général avec l'identité paysagère locale et participent à la construction d'un esprit résidentiel plutôt périurbain (haies domestiques exotiques à base de thuyas ou lauriers, clôtures et portails artificiels, en ciment, en béton, briques flammées ou en PVC ou palissades et murs en parpaings).

Les constructions récentes sont souvent standardisées, à l'intégration paysagère inégale et en rupture avec les caractéristiques architecturales traditionnelles locales. Elles sont souvent accompagnées de motifs qui contribuent à la banalisation des espaces bâtis de la commune.

2.4.2.2 Les composantes urbaines et foncières

2.4.2.2.1 La densité

La densité et la taille des terrains bâtis sont fortement dépendantes du mode d'assainissement de la construction. Il est possible de distinguer :

- Le cœur historique du bourg, très dense avec une emprise bâtie importante (100% sur certaines parcelles) ;
- La 1^{ère} couronne du bourg sous forme d'habitat individuel issu d'opérations d'aménagement d'ensemble qui présente un parcellaire maillé et resserré entre 400 et 600 m² où l'emprise au sol est très variable selon si on s'éloigne ou non du centre-bourg (entre 10% et 50%, voire plus parfois) ;
- La 2^{ème} couronne du bourg sous forme d'habitat individuel pur réalisé par détachement au coup par coup implanté sur un parcellaire plus lâche où l'emprise au sol est plus faibles (inférieure à 20%);

Les hameaux, pour leur part, présentent un bâti particulièrement diffus que les contraintes liées à l'assainissement individuel ne peuvent à elles seules expliquer. Il s'agit d'une pratique d'urbanisation généralisée dans les secteurs ruraux du Lieuvin, du Roumois et du pays d'Auge, particulièrement gourmande en foncier mais qui répond aussi aux attentes d'une certaine population. Il convient de s'interroger sur la pertinence d'une densification des hameaux et sur les conséquences que cela peut avoir (en termes de déplacements, consommation d'espace naturel et agricole, qualité du cadre de vie, morphologie de la trame bâtie). Néanmoins, on observe depuis peu une réduction de la taille des parcelles bâties dans les hameaux due sans doute aux contraintes liées à un parcellaire lâche (couts et temps d'entretien importants).

D'une manière générale, le territoire communal présente un tissu urbain de densité importante dans le cœur historique et sa première couronne. La deuxième couronne quant à elle laisse entrevoir un certain potentiel de densification à ajouter aux vastes espaces interstitiels de la 1^{ère} couronne.

2.4.2.2.2 Forme et implantation du bâti

Au sein du bourg :

Les constructions se présentent sous plusieurs formes offrant une certaine diversité de tissus urbains :

➤ Le centre ancien du bourg :

Le bâti est implanté en ordre continu à l'alignement des voies et encadre fortement les différentes places publiques que ce secteur compte. Les façades présentent une architecture soignée en colombages ou en briques.

Les façades principales donnent directement sur la rue et une vie commerciale est développée grâce aux nombreux commerces se trouvant au rez-de-chaussée des diverses constructions. Les parcelles sont étroites ou allongées et sont construites à plus de 60% d'emprise au sol, voire 100% dans de nombreux cas. De fait, les espaces extérieurs privatifs sont restreints et le potentiel de densification quasi nul. Ce bâti présente une hauteur variable ne dépassant jamais R+2+C, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, deux étages droits et un niveau de combles.



A l'arrière du front bâti, le long d'impasses ou de voies privées, les constructions sont aussi implantées à l'alignement en ordre de continu. En s'éloignant des places principales : le bourg prend un aspect de faubourg : l'architecture des façades est plus simple et la hauteur des constructions diminue. Ces dernières restent à l'alignement des voies mais les commerces sont de moins en moins présents.

Ce bâti renferme essentiellement un habitat individuel, même s'il comprend aujourd'hui quelques immeubles collectifs liés notamment à la subdivision de constructions anciennes. Il offre ainsi une certaine diversité.

➤ Le bâti traditionnel autour du bourg :

Le bâti s'ordonne le long des voies, soit à l'alignement soit avec une marge de retrait plus ou moins homogène. Le bâti est implanté au moins sur l'une des limites séparatives, c'est-à-dire en ordre continu ou semi-continu, le front de rue restant marqué par des murs pleins ou des murs bahuts surmontés de grilles en fer forgé. Les façades principales sont orientées sur la rue et contrairement au bourg, un espace privatif clos de murs demeure en arrière du front bâti.



Un bâti traditionnel qui assure le prolongement du centre ancien et une transition de qualité avec ce dernier

Ce dernier comporte des constructions d'architecture très hétérogène d'une hauteur variable ne dépassant jamais R+1+C. Comme dans le centre ancien, ce bâti renferme essentiellement un habitat individuel, mêlant aujourd'hui constructions traditionnelles et contemporaines par le fruit de la densification amorcée... La densité de l'habitat est difficile à appréhender car très hétérogène d'une rue à une autre... Ce secteur offre une certaine diversité fonctionnelle en regroupant les principaux équipements de la commune et quelques activités commerciales ou artisanales.

➤ Les extensions pavillonnaires du bourg :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'implantation du bâti est souvent dictée par la trame viaire et parcellaire, le faitage étant parallèle à l'axe de la voie. Le bâti est relativement homogène, érigé en milieu de parcelles sous forme pavillonnaire. Les motifs périurbains ont remplacé les motifs identitaires du paysage originel et il est fréquent de constater l'absence de toute homogénéité dans le traitement des limites entre propriété publique et propriété privée. Les dernières opérations réalisées s'attachent toutefois à traiter qualitativement les espaces publics qui n'ont pour seule vocation que d'assurer les déplacements. Il n'existe pas d'espaces véritablement structurants.



Ces opérations se superposent les unes aux autres et le parcellaire se calque sur la trame viaire. En moyenne, il présente une superficie minimale de l'ordre de 500 m² et l'emprise au sol des constructions ne dépassent guère 15%. Leur volumétrie est typique de l'habitat pavillonnaire (R+C). Cet habitat mono spécifique ne présente aucune diversité urbaine et fonctionnelle. Toutefois, il convient de noter, dans les programmes les plus récents initiés par la collectivité, une certaine recherche de diversité à la fois dans la forme urbaine et dans la typologie du bâti (gamme de logements diversifiés).

L'implantation du bâti contemporain répond aujourd'hui souvent à des considérations beaucoup plus « pragmatiques » : le pétitionnaire recherche le juste équilibre entre un coût raisonnable pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et le besoin d'intimité. « Fuyant », d'une part une trop grande proximité des voies de circulations, en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer sur la vie quotidienne, et, d'autre part, le voisinage bâti, les habitations s'implantent au milieu du terrain, sans continuité ni harmonie avec le bâti traditionnel existant. Cela concourt à générer des jardins morcelés, de surcroît souvent faiblement paysagés en raison des contraintes de l'entretien... Le parcellaire du bâti contemporain est en général rectiligne (rectangulaire).

Enfin, l'orientation de l'habitation est parfois très aléatoire, sans réflexion liée à l'ensoleillement... Ces choix, associés à une architecture ne privilégiant plus ni les matériaux locaux, ni la connaissance de l'environnement, entraînent une perte de lisibilité et d'intégration du bâti dans le paysage urbain...

Au sein des hameaux :

Le parcellaire est lâche et les distances d'implantation des constructions parfois importantes. Les propriétés disposent généralement d'une habitation principale, implantée avec un large retrait de la voie et des dépendances implantées à proximité des limites séparatives ou de la voie publique. Cette implantation plus « typique » des zones rurales du Lieuvin et du Pays d'Auge permet ainsi de :

- préserver une cour, fréquemment plantée d'arbres fruitiers, qui participent activement à l'intégration des constructions et à l'atmosphère champêtre et rurale du territoire ;
- libérer de vastes espaces au sein du tissu identifié, compte-tenu de la superficie importante des parcelles et de la faible densité du bâti.

Pourtant, les constructions contemporaines qui s'insèrent dans ces secteurs ne respectent plus la trame d'antan et tendent à banaliser l'urbanisation des hameaux qui s'apparentent, pour ceux qui n'ont pas été préservés, à des quartiers pavillonnaires périphériques du centre-bourg, à l'exception près que les bandes enherbées ont été conservées le long des voies qui ne présentent pas de caractéristiques urbaines (trottoirs, bordures...)

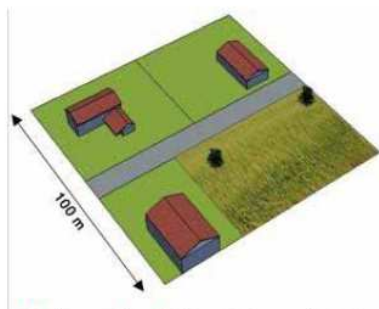


L'implantation et l'orientation du bâti participent fortement aux ambiances des paysages bâtis et à l'intégration des habitations dans leur environnement. L'implantation du bâti contemporain s'affranchit de plus en plus de la connaissance du terrain qu'avaient les anciens.

2.4.2.2.3

Les différentes typologies d'habitat

L'habitat individuel isolé :

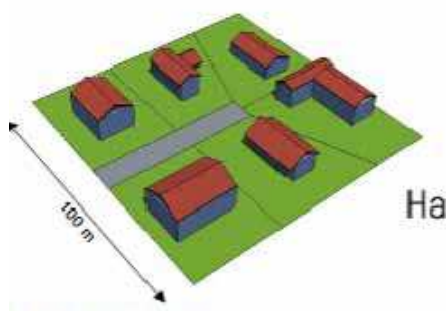


Ce tissu urbain se caractérise par une individualisation de la construction et une forme d'appropriation du paysage (maintien des éléments identitaires du paysage : haies, talus, mares, cours plantées...), une absence d'espaces publics et d'espaces partagés en raison d'une utilisation systématique de la structure viaire publique pour assurer la desserte des terrains, un éloignement des pôles de centralité, une transformation du paysage lié au mitage des espaces naturels.

Il se retrouve dans la seconde couronne du centre ancien et dans les hameaux où il s'est réalisé par des détachements au coup par coup en fonction des opportunités foncières et des capacités résiduelles de la desserte. Il présente un bâti de type pavillonnaire, implanté sur un parcellaire plus lâche, issu du morcellement de vastes parcelles agricoles. Les constructions sont implantées en milieu de parcelles et présentent des volumes plus importants.

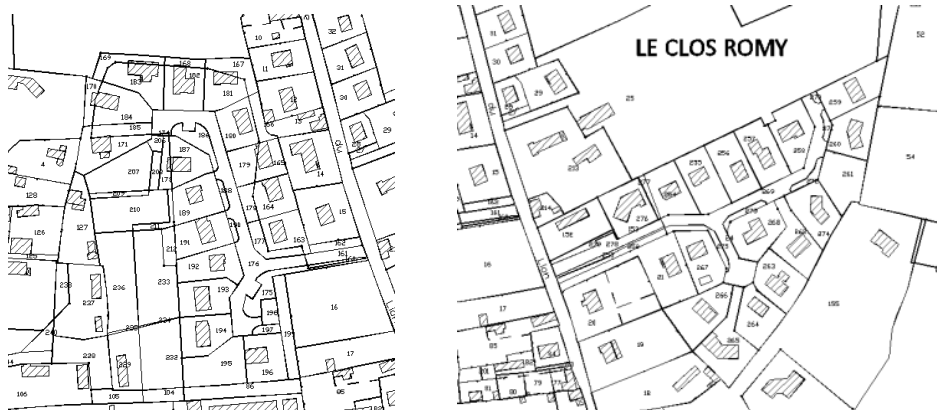


L'habitat individuel organisé (issu d'une opération de lotissement) :



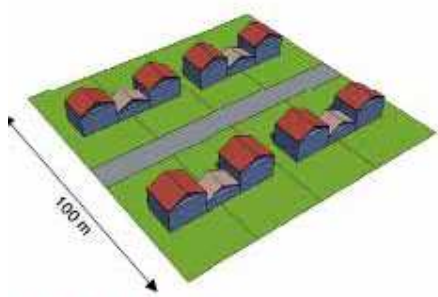
Ce tissu urbain se caractérise par une individualisation de la construction, une absence d'espaces publics partagés à l'exception de la voirie commune, peu appropriée par la population comme lieu de rencontres ou d'échanges, un traitement souvent homogène de l'aspect extérieur des constructions (clôtures, haies...) en raison de l'emploi systématique de motifs périurbains en lieu et place de motifs identitaires du paysage, une recherche de liaisons avec les pôles de centralité et les terrains limitrophes.

Il se retrouve essentiellement dans la première ou la seconde couronne du bourg et prend la forme de lotissements de type pavillonnaire standardisé, conçus sans prise en compte du contexte environnant. Ils s'organisent selon un mode de desserte interne en impasse ou raccordé aux routes principales. Certains sont reliés par des sentes piétonnes. Le parcellaire maillé et resserré varie entre 300 et 600 m² environ sur lequel la maison est systématiquement implantée en retrait par rapport à la voie et très souvent à distance des limites séparatives. Elle est presque toujours orientée avec le faitage parallèle ou perpendiculaire à la voie, ce qui peut induire une orientation climatique défavorable.



Opération de lotissement au nord du centre-bourg (rue du Lion) d'initiative privée ayant permis de combler partiellement les espaces interstitiels au nord du Bourg

L'habitat individuel semi-groupé ou groupé :

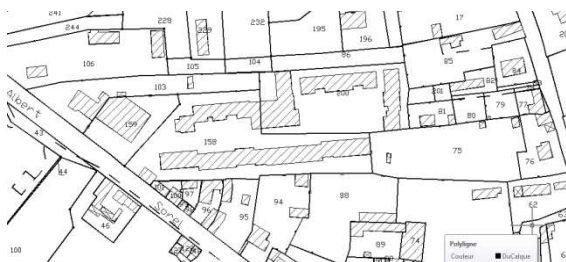


Ce tissu urbain se caractérise par un processus de construction collectif organisé, encore ciblé sur du locatif, un aspect souvent uniforme et répétitif des constructions et des volumétries de bâtiment encore semblables à celles de l'habitat individuel pur. Les constructions bénéficient d'un accès individualisé (absence de partie commune fermée) et s'ouvrent sur une surface extérieure privée, attenante au logement. Leur hauteur n'excède pas deux niveaux et le stationnement se réalise devant le garage au niveau duquel une place de stationnement est réservée.

Ce type de forme urbaine présente l'avantage d'une meilleure rationalisation du foncier tout en conservant une certaine intimité. Il convient également de souligner :

- que cette forme urbaine s'inscrit parfaitement à la volumétrie rencontrée sur le bourg ;
- les efforts réalisés sur Beuzeville pour que ces ensembles de constructions ne soient ni uniformes, ni répétitif, à l'image même de celle du bourg.





Opération de densification au cœur du centre-bourg (rue Albert Sorel) d'initiative privée

L'habitat collectif :

Le bâti est organisé indépendamment de toute trame viaire ou parcellaire, mais il répond en général à un plan d'aménagement ensemble. Dès lors, cette typologie de bâti offre de nombreux espaces extérieurs, ouverts et non affectés à des usages particuliers, pouvant être vecteur de vie sociale (aires de jeux pour enfants, promenade...). La forme urbaine de l'habitat collectif peut présenter une certaine rupture avec la morphologie traditionnelle de la commune, du fait d'une volumétrie assez imposante, mais celle-ci a été maîtrisée sur le territoire communal.

Il se présente sous la forme d'ensembles d'une hauteur ne dépassant pas 4 niveaux : une volumétrie qui assure ainsi l'intégration paysagère dans l'espace urbain existant. Ces immeubles sont souvent situés à proximité immédiate du centre-ancien, des services et des équipements. La densité (nb de logements/ ha) est plus élevée que celle qu'offre l'habitat individuel et les stationnements extérieurs sont mutualisés. Cette typologie de bâti présente l'avantage d'offrir une meilleure mixité en termes de taille de logements.



Les formes urbaines rencontrées sur le territoire communal sont diversifiées.

2.4.2.3 Les composantes structurantes des groupes bâtis

2.4.2.3.1 Les entrées de ville

Le bourg étant implanté à la convergence des principales voies traversant le territoire communal, les entrées de ville sont nombreuses. Seules les 5 principales seront étudiées. D'une manière générale, les entrées du bourg de Beuzeville sont relativement longues, comme sur la RD102, en raison de la linéarité du bâti. Le bourg a en fait rejoint d'anciens lieux-dits, qui sont partiellement urbanisés et où d'anciens bâtiments à colombage existent encore.

Aujourd'hui, les entrées principales de la commune se situent le long des RD n°675, RD n°27 qui ne comportait aucune construction lors de l'établissement du Plan Napoléonien et le long de la RD n°22.



Entrée de ville ouest, route de Pont l'Evêque (RD 675)



Cette entrée de ville encaissée du fait de sa proximité avec la vallée de la Morelle dispose de hauts talus plantés de chaque côté ne laissant aucune possibilité d'entrevoir le paysage environnant et ce, sur une longue portion de la voie. Cette dernière a fait l'objet d'un récent aménagement de ses abords sur un seul côté permettant de dissocier le cheminement piéton de la voirie routière et de le sécuriser. Néanmoins, elle souffre d'une prolifération de pré-enseignes dont l'implantation nuit au paysage.

Entrée de ville Est, route de Pont Audemer, RD 675

Cette entrée, le long de la RD n°675 à l'Est du bourg présente un tissu urbain plurifonctionnel (habitation et activités économiques) non continu. Les constructions se sont implantées partiellement le long de la voie laissant derrière elles de vastes espaces agricoles ou dents creuses. L'utilisateur aperçoit au fur et à mesure de son cheminement un herbager, des activités économiques, des habitations, la friche de l'ancienne scierie. La vocation de cette zone n'est pas clairement définie. Il s'agit d'un secteur qui fait le lien entre le paysage rural et le paysage urbain.



L'entrée de ville Est de la RD 675 constitue une vitrine dégradée du fait de la présence de vastes parkings et de larges accès à cette voie. Cette entrée de ville souffre d'une concentration commerciale et d'une prolifération de pré-enseignes dont l'implantation nuit au paysage. Cette entrée constitue un secteur peu lisible et dispose d'un traitement peu qualitatif de la voie et de ses franges bâties malgré un récent aménagement de cette dernière présentant toutefois l'avantage de dissocier les cheminements piétons de la voirie routière et de les sécuriser mais néanmoins non paysagé.

Cette entrée pourrait être améliorée en soignant l'insertion paysagère des parkings qui sont totalement dépourvus de haies ce qui permettrait pourtant de les intégrer. Dans ce secteur, il conviendra de veiller à l'intégration des constructions et au traitement de l'interface avec les différents tissus relevés, de manière à parfaire la qualité paysagère de cette entrée du bourg et constituer un véritable boulevard urbain.

Entrée de ville Sud, route d'Epaignes, RD27



Cette entrée de bourg est contrastée avec d'un côté une vaste propriété au bâti traditionnel entourée d'une haie de hauts-jets laissant entrevoir un verger hautes tiges constituant une ambiance champêtre et de l'autre côté une zone d'activités dépourvue de traitement paysagé constituant une vitrine dégradée du fait de la présence de vastes parkings et de constructions non intégrées. En plus de souffrir d'une concentration commerciale, cette entrée de ville supporte une prolifération de pré-enseignes dont l'implantation nuit également au paysage. Elle constitue un secteur peu lisible et dispose d'un traitement peu qualitatif de la voie et de ses abords.

Cette entrée de ville pourrait être améliorée en soignant l'insertion paysagère des parkings qui sont totalement dépourvus de haies qui permettrait pourtant de les intégrer.

Entrée de ville Nord-Est, route du Calvaire, RD102

Cette entrée, au Nord-Est de la commune sur la RD n°102 assurant l'accès à la RD180 (axe Pont-Audemer-Honfleur) est relativement longue, en raison de la linéarité du bâti. Le bourg a en fait rejoint d'anciens lieux-dits, qui sont partiellement urbanisés et où d'anciens bâtiments à colombage existent encore. Dans ce secteur, l'entrée de bourg n'est pas nette avec seulement la présence de vergers, de bâtiments majoritairement traditionnels (longères, anciens bâtiments agricoles) et de quelques constructions contemporaines à l'architecture de qualité. Le parcellaire est lâche et les vues sur les propriétés, ouvertes hormis celle entourée d'une haie de thuyas. Au-delà se dégagent des vues sur les vergers, et les haies bocagères ce qui confère un certain charme à cette entrée peu urbanisée. Les réseaux aériens ne sont pas effacés, ce qui impacte le paysage.



Entrée de ville Nord-Ouest, route d'Honfleur, RD22



En provenance d'Honfleur, une haie domestique de thuyas marque la rupture avec le plateau agricole bocager et l'urbanisation. Au-delà, des vues se dégagent sur le plateau agricole et la trame bocagère. Les constructions n'ont que peu d'impact sur le paysage ; la végétation étant abondante dans ce secteur. Cette entrée de ville palie également de la prolifération de pré-enseignes et de la présence de réseaux aériens dont l'implantation nuit au paysage.

Synthèse :

Le traitement des entrées de ville représente un enjeu majeur en termes de valorisation du territoire dans la mesure où il s'agit de la première séquence du bourg que l'on rencontre. Les espaces concernés sont à la fois des « lieux de transition », notamment entre la ville et le paysage rural qui l'entoure, et des « lieux en devenir » puisqu'ils sont les plus exposés aux enjeux du développement urbain. Il importe donc de concilier ces deux objectifs et de faire du paysage un outil d'intégration urbaine, ce qui implique de :

- contenir le développement urbain au sein de la trame bâtie et/ou bocagère du bourg ; lorsque cela n'est pas possible, de veiller à recréer une frange arborée, par exemple à travers un pré verdissement ;
- valoriser la qualité des espaces urbanisés et, notamment, des espaces publics en poursuivant les aménagements paysagers pour accompagner les développements urbains ;
- compléter le travail engagé sur les inter-modalités, notamment en réservant une place pour les piétons et les cyclistes le long des voies principales.

2.4.2.3.2 Les espaces publics

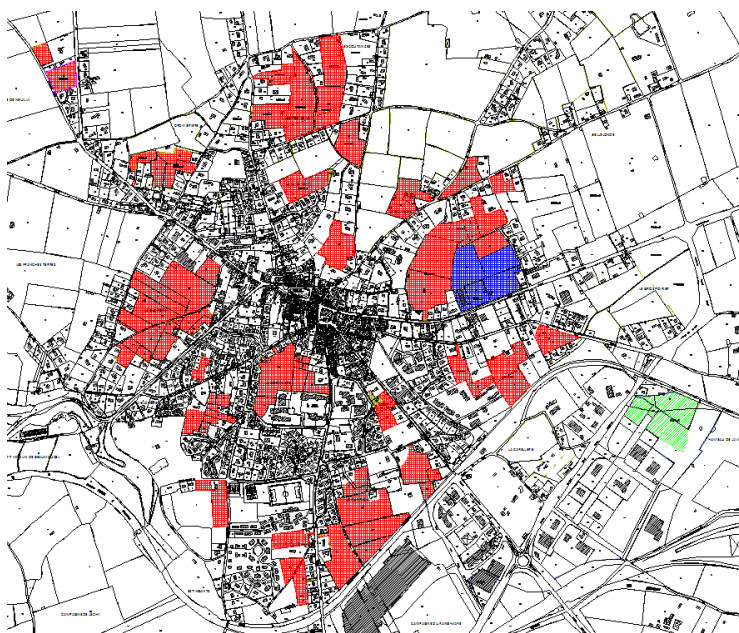
Le bourg comprend un noyau historique déployé autour de l'église et de la mairie de part et d'autre de la RD 675. L'essentiel des équipements administratifs, des commerces et services y sont concentrés. Sa position centrale sur le territoire, vers lequel les principales voies de desserte convergent, lui permet d'être une zone de passage et d'échange, ce qui contribue notamment à la pérennité des commerces et des équipements existants. A l'intérieur du centre ancien, la nature est quasi inexistante; les espaces publics sont généralement d'aspect minéral. Les quelques espaces verts observables se situent à l'intérieur des propriétés bâties ou des lotissements où ils ne font l'objet d'aucune appropriation par les habitants.

Sur les extensions périphériques du centre-bourg, les espaces publics se résument aux rues, avec éclairage public, trottoirs, réseaux aériens. Le long de ces voies, les motifs périurbains ont complètement remplacé les motifs paysagers identitaires et renforcent le caractère urbain de ce secteur au détriment de son image « rurale » tant appréciée des habitants.

2.4.2.4 Etude de la réceptivité des tissus urbanisés

L'étude de l'évolution du bourg et de sa morphologie bâtie a permis de mettre en évidence les grandes caractéristiques de ce dernier, mais aussi la présence de vastes espaces interstitiels à proximité immédiate du bourg. Préalablement à toute démarche de projet, il importe ainsi de connaître la capacité d'accueil résiduelle des tissus urbanisés du centre-bourg qu'il s'agisse des secteurs à vocation résidentielle ou économique.

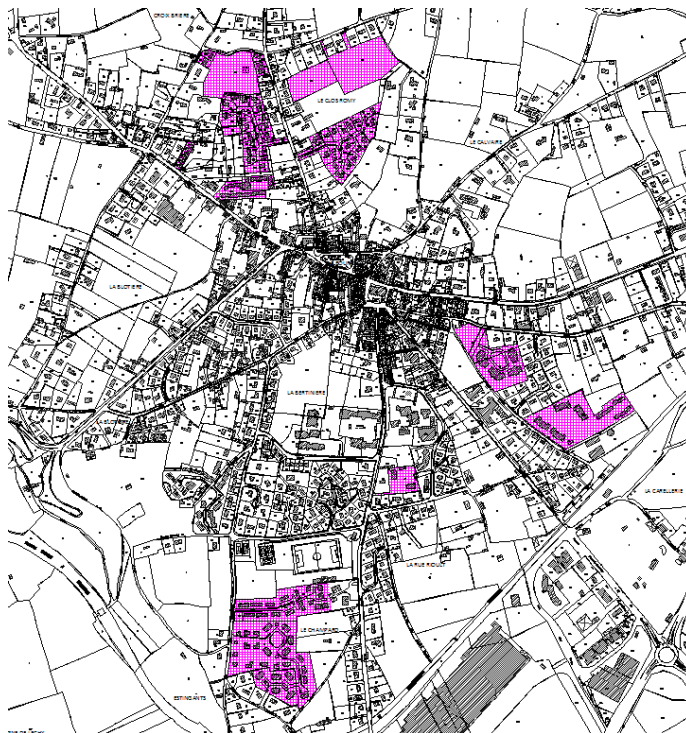
Le potentiel de densification des tissus urbanisés du centre-bourg s'élève à 49 hectares (en rouge) tandis que celui des zones d'activités économiques est de l'ordre de 3.60 hectares (en vert).



A noter également que le potentiel de densification du bourg compte 4.4 ha de « friches » (en bleu) correspondant à une ancienne scierie et à une activité de vente de matériau.

Ce dénombrement ne tient pas compte de l'occupation des sols.

Il est ainsi possible de constater que de vastes zones interstitielles sont imbriquées au bâti existant. Elles résultent notamment des politiques d'urbanisation conduites de plus de 30 ans (urbanisation linéaire) que la politique conduite par le POS a déjà en partie réussi à enrayer. En effet, des opérations d'aménagement majeur ont été réalisées au cours de la dernière décennie visant à combler ces espaces :



Cette politique doit être poursuivie au sein du PLU et les enjeux sur les espaces interstitiels du bourg sont majeurs dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.

2.4.3 La desserte du territoire

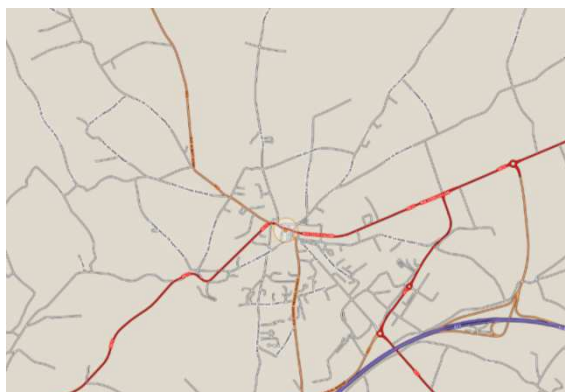
2.4.3.1 Les supports de la mobilité des habitants

2.4.3.1.1 La structure viaire

La structure viaire de la commune est caractérisée par des voies qui convergent vers le bourg, ce qui confère à Beuzeville son rôle de centralité. Le centre bourg est traversé par la RD675 et la RD22 (voies principales).

Les axes de communication doivent à la fois supporter les relations inter urbaines et intra urbaines ce qui peut être la cause d'un certain engorgement de ces dernières dans l'attente de la déviation complète de la RD675.

Les relations concentriques sont faibles, notamment dans la partie nord du bourg, ce qui implique de passer par le bourg pour aller d'un point à un autre dans la commune.



Un système viaire radial sur le bourg de Beuzeville

Le réseau viaire du centre bourg présente un certain nombre de voies en impasse. Les accès aux lotissements de la 1ère et 2ème couronne du bourg sont également le plus souvent en impasses, sans lien direct avec l'espace environnant sauf pour certains d'entre eux qui disposent de sentes piétonnes. Les rues de la 2ème couronne du centre bourg sont généralement étroites et se terminent parfois en chemins verts.

Par ailleurs, la structure viaire est relativement bien hiérarchisée sur le territoire communal dans la mesure où 3 types de voies sont identifiables selon la fonction qu'elles ont et leurs caractéristiques techniques. D'une manière générale, les deux vont de pair : plus la circulation est importante, plus la voie est large.

L'autoroute A13

La commune est traversée par l'autoroute A13 qui relie Paris à Caen via Rouen. L'autoroute est à 2x3 voies depuis Mantes la Jolie jusqu'à Dozulé. La commune accueille une barrière à péage sur son territoire à l'Est permettant de drainer un nombre important de flux ce qui explique en partie l'intensification de l'urbanisation de la partie sud du bourg. En 2005, le tronçon de l'A13 traversant la commune enregistrait près de 27898 véhicules par jour.

L'intégration paysagère de cette infrastructure n'est pas toujours satisfaisante dans la traversée du territoire. Elle agit comme une véritable frontière en ayant coupé plusieurs hameaux situés au sud de la commune.

Les routes départementales

La commune est traversée par un axe de communication principal (première catégorie) particulièrement fréquenté : la RD 675 qui enregistre le passage quotidien de 9742 véhicules (chiffres de 2010).

Cet axe est notamment particulièrement emprunté par les poids lourds qui évitent d'emprunter l'A13 pour traverser le Roumois et relier Caen à Rouen, pour des raisons d'économies. Le bourg est donc quotidiennement traversé par des milliers de camions en attendant la future déviation longeant en partie l'autoroute A13 pour rejoindre la RD 675 et ainsi éviter le bourg.

Les autres routes départementales (2ème et 3ème catégories) desservant la commune enregistrent une fréquentation bien moindre:

- La RD 27 qui mène de Beuzeville à Bernay via Lieurey enregistre en 2010 le passage quotidien de 4807 véhicules (chiffres 2010)
- La RD 22 qui assure la liaison Honfleur/Cormeilles (pas de chiffres de circulation disponible)

- La RD 102 qui relie Beuzeville à Conteville (pas de chiffres de circulation disponible)

Les autres voies

La commune est caractérisée par un système viaire radial qui converge vers le centre bourg. En plus de l'intersection RD27/RD675, de nombreuses voies communales sont venues se greffer.

Le maillage viaire au sein du bourg a favorisé et continue de favoriser une urbanisation linéaire au nord alors que le maillage viaire dense au sud à entrainer une urbanisation quasi-complète.

Par ailleurs, la structure viaire est relativement fournie dans les hameaux. Néanmoins la majorité des voies qui les desservent sont très étroites du fait des nombreux talus plantés qui ceignent ces dernières, empêchant le croisement de deux voitures.

2.4.3.1.2 Les transports collectifs

Un réseau aérien orienté vers le tourisme

Les habitants de la commune peuvent bénéficier, pour des trajets régionaux, nationaux ou moyens courriers, de cinq aéroports internationaux, implantés en Normandie :

- Caen-Carpiquet ;
- Cherbourg-Maupertus ;
- Le Havre ;
- Deauville-Saint-Gatien ;
- Rouen-Boos.

Il faut reconnaître que ces aéroports ont un intérêt avant tout touristique, notamment Deauville. Ce dernier bénéficie depuis juillet 2010 d'une ligne qui permet de rejoindre Londres en une heure.

Un réseau ferroviaire éloigné

La commune est dotée d'une voie ferrée reliant Honfleur à Glos sur Risle mais dont l'activité a cessé. Désormais, seuls quelques trains de marchandises empruntent cette dernière.

Beuzeville se situe à 15 minutes de la gare de Pont l'Evêque dans le Calvados qui permet de relier Paris en 2 heures par la ligne Dives/Cabourg-Trouville/Deauville-

Paris via Lisieux. La fréquence des trains en semaine est de 4 allers et 3 retours Pont l'Evêque/Paris.

Il est également possible de rejoindre Caen et Cherbourg toujours via la gare de Lisieux



Le transport par bus

Le département de l'Eure dispose d'un **réseau de lignes de transport privé interurbain** (anciennement Renault CFR ou CFTI Normandie rachetées par VTNI) assurant le transport scolaire et des liaisons quotidiennes entre les principaux pôles d'emplois. Beuzeville est desservie deux lignes de bus, l'une reliant le Neubourg au Havre (ligne n°900), l'autre reliant Pont Audemer à Honfleur (ligne n°380).

Depuis 2011, grâce à la ligne express Pont Audemer/Le Havre, 2 allers et retours par jour sont possibles maintenant. Le plan de déplacement régional a mis en évidence l'augmentation des flux entre le secteur de Pont-Audemer et Beuzeville et l'agglomération du Havre. En effet, aujourd'hui 1000 déplacements sont dénombrés entre les deux rives de la Seine.

Sur les 3 communes desservies (Pont-Audemer/Beuzeville, Fiquefleur-Equainville), 250 personnes (chiffres 2006) vont travailler chaque jour dans le bassin du Havre qui attire un nombre important d'actifs. Beaucoup d'étudiants fréquentent également la ligne n°900.

Cette ligne Express n°900 a été créée en priorité pour permettre aux résidents de la rive sud (Eure) de la Seine d'aller travailler quotidiennement dans l'agglomération Havraise pour seulement 2 euros le trajet (ou 1,20 euros en prenant un carnet de 10 voyages) alors que le passage au péage du pont de Normandie revient à 5,30 euros l'unité. Cette ligne est très fréquentée par les Beuzevillais.

On recense un arrêt sur le territoire communal au niveau de la médiathèque.



Situation de Beuzeville au regard de réseau de Bus Interurbain sur le Nord Ouest de l'Eure et point d'arrêt

Le transport scolaire est seulement organisé pour les collégiens et les lycéens allant à Pont Audemer. Il est de la compétence de la communauté de communes de Beuzeville.

Les élèves de Beuzeville allant au lycée à Pont Audemer doivent emprunter la ligne régulière n°380 Honfleur/Pont Audemer au niveau du parking de la médiathèque.

Les élèves allant aux collèges et lycées de Pont Audemer, Manneville-sur-Risle et Tourville sur Pont-Audemer doivent prendre le bus Place de la République ou sur le parking du collège en fonction de leur destination.

Le covoiturage

Le parking de covoiturage de Beuzeville se situe au niveau du carrefour giratoire entre la RD675 et la sortie de l'autoroute A13

La superficie du parking est de 290 m². L'accès à ce dernier se fait à partir du giratoire de la RD675. Un cheminement piéton est également aménagé pour rejoindre le trottoir du giratoire. Le 19 septembre 2013, la nouvelle aire de covoiturage euroise implantée à Beuzeville a été inaugurée. 20 places sont aujourd'hui disponibles pour les adeptes de cette pratique du déplacement partagé, convivial et économique.

Avant sa création, une dizaine de voitures stationnait quotidiennement le long de la voie d'accès à l'autoroute en bordure de la gare de péage. Un stationnement qui obligeait les usagers à manœuvrer pour faire un demi-tour en franchissant une ligne continue.

2.4.3.1.3 Les liaisons douces

Le réseau intra urbain

Il n'existe aucune piste cyclable ni aucune voie mixte réservée à la circulation des cyclistes.

En règle générale, les voies dans la partie agglomérée sont pourvues de **trottoirs sur les deux côtés de la chaussée ou au moins l'un des deux côtés** qui permet aux habitants de rejoindre à pied les équipements scolaires, de loisirs ou administratifs ainsi que les commerces de proximité en toute sécurité à quelques exceptions près (comme le sentier du Champart, la partie sud de la rue des Estingants).

Ce réseau pourrait être mieux valorisé en apportant davantage de soin aux revêtements et aux espaces publics.



Trottoirs sur les deux côtés de la chaussée rue
Auguste Gérard

L'accès à la Nature et les chemins de randonnées



Les chemins piétons sont nombreux notamment sur le plateau semi-bocager et la vallée de la Morelle. Ces secteurs restent appréciés pour les promenades dominicales, mais certains chemins pâtissent d'un manque d'entretien et de ce fait, ne sont pas entièrement praticables.



Par ailleurs, deux parcours de randonnée sont identifiés :

- Le «**sentier du lavoir** » sur une longueur de 4.2 kms
- Le «**sentier de Saint Héliér**», sur une longueur de 10,7 kms. Le circuit du lavoir est essentiellement urbain, il passe en effet dans le quartier ancien et certains quartiers périphériques du bourg. Il dévoile quelques beaux espaces de nature à la lisière de la ville notamment un panorama sur le vallon descendant au lavoir, plus grand lavoir de la région. Le circuit de Saint Héliér traverse en plus centre bourg, la vallée de la Morelle avec ses anciens moulins et quelques belles maisons de caractère. Il offre au randonneur une grande variété de paysage entre le bord des bois, les chemins creux du bocage, les champs et les herbages d'une plaine semi-ouverte où l'arbre est toujours présent.

Les possibilités d'accès à la nature sont importantes pour la majorité des habitants. Ces chemins verts peuvent être le support de liaisons douces entre les divers groupes bâtis de la commune et les pôles de centralité.

2.4.3.1.4 Synthèse

La commune se tourne essentiellement vers les pôles environnants du Calvados, de la Seine Maritime, et bien entendu de l'Eure (Pont Audemer). La proximité du péage de Beuzeville permettant d'emprunter l'A13 donne à la commune la possibilité de s'inscrire dans un contexte global. En contrepartie, les migrations domicile-travail sont plus longues et plus nombreuses, donc plus coûteuses.

L'automobile demeure le mode de déplacement le plus utilisé par les habitants. Toutefois, la ligne n°900 « le Havre/Pont-Audemer » est très fréquentée par les Beuzevillais pour raisons professionnelles ou universitaires. De plus, la commune dispose d'une aire de covoiturage à l'entrée de l'autoroute A13. La place du vélo est marginale et les hameaux n'ont pas d'autres alternatives pour rejoindre les pôles de centralité du bourg que d'employer la voiture. Toutefois, les habitants peuvent emprunter les linéaires de chemins verts importants et bien préservés sur la commune mais seulement à la belle saison.

Rappelons que l'automobiliste est à l'origine d'une grande partie des émissions de gaz à effet de serre contre lesquelles le Grenelle de l'Environnement impose de lutter. Pour parvenir à cet objectif, plusieurs pistes de réflexion sont à envisagées :

- Réduire les migrations quotidiennes en rapprochant les habitants des zones centrales, ce qui implique, pour Beuzeville; de privilégier le développement résidentiel sur le bourg et ses quartiers périphériques et, notamment à proximité des transports scolaires et pôles de centralité ;
- Développer les moyens d'inciter les habitants à se déplacer par des modes doux alternatifs à l'automobile au regard notamment du potentiel existant en chemins verts en sachant toutefois que la plupart de ce dernier ne sont praticables seulement à la belle saison.

2.4.3.2 La desserte en réseaux

En zone rurale, le coût des réseaux est un budget important pour une collectivité notamment lorsqu'il ne répond à aucune logique de développement et qu'il ne sert bien souvent que des intérêts privés. D'une manière générale, les extensions et les renforcements se sont toujours effectués au fur et à mesure des besoins, à l'exception des hameaux plus excentrés, peu constitués, sur lesquels la municipalité n'a pas forcément souhaité investir. En effet, un renforcement calibré pour une dizaine d'habitations alors qu'il ne bénéficiera au final qu'à une ou deux habitations n'est pas un investissement forcément très judicieux.

L'élaboration du PLU présente alors un enjeu majeur pour la commune qui pourra ainsi assurer une gestion rationnelle de ses équipements sur le long terme, planifier ses investissements au regard du projet de territoire mis en place et éventuellement, définir une fiscalité de l'urbanisme appropriée.

La définition du projet communal devra tenir compte des éventuelles difficultés rencontrées sur les réseaux en cas d'urbanisation avérée et prendre les mesures nécessaires pour y remédier si la constructibilité des terrains concernés était acquise. D'une manière générale, il conviendra de privilégier les secteurs bâtis les mieux desservis que ce soit en électricité, en eau potable ou en assainissement dans une logique de développement durable et de préservation des ressources.

2.4.3.3 L'éclairage public

L'éclairage public est installé sur le centre bourg. Au final, la totalité des habitants du bourg profitent de ce dernier. Les hameaux pour leur part ne sont pas équipés, les investissements étant trop importants.



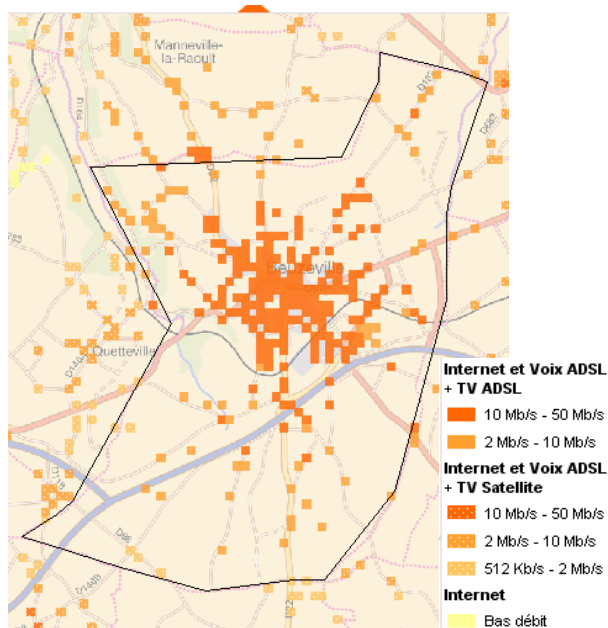
Eclairage public rue au Coq/rue François Réver

2.4.3.4 La desserte numérique du territoire

La desserte numérique du bourg et de ses quartiers périphériques ainsi que des hameaux de la Champagne et de Bellelonde est optimale (plus de 10 Mb/s) permettant ainsi de recevoir la télévision par l'ADSL.

Le reste du territoire bénéficie d'une couverture convenable comprise entre 2 et 10Mb/s qui ne permet cependant pas de recevoir la télévision par l'ADSL. Les quelques insuffisances se concentrent sur les groupes bâtis des Joncquets et de la Beaudouinière. Néanmoins, il n'y a pas de couverture en bas débit.

En ce qui concerne la fibre optique, la commune ne dispose pas (encore) de réseaux FTTH ou FTTLa, mais le Conseil Général envisage d'ici 2025 un FTTH6 pour chaque foyer Eurois. En effet, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) recommande notamment de compléter le réseau actuel de fibre optique, support indispensable du THD (Très Haut Débit).



Dans une logique de développement durable, le PLU devra tenir compte de la desserte numérique du territoire.

⁶Fiber To The Home : technologie consistant à amener la fibre optique jusqu'au foyer

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Quels enjeux se dégagent sur le territoire communal ?
Quels sont les potentiels d'évolution du territoire communal ?
Combien d'habitants pour demain ?
Quels impacts sur les besoins en logements ?

Le diagnostic territorial a fait apparaître un certain nombre de constats, partagés par le conseil municipal, qu'il convient de prendre en compte pour faire émerger les grands enjeux du territoire et son potentiel d'évolution.

3.1 Synthèse des enjeux

3.1.1 Des enjeux de développement résidentiel et économique en lien avec le positionnement stratégique de la commune

➤ Une croissance résidentielle à maîtriser et encadrer

Le désir de vivre à la campagne et la flambée de l'immobilier dans les pôles urbains et en proche banlieue, ont incité les résidents des grandes métropoles à s'éloigner de ces dernières. Alors que ce phénomène concernait essentiellement la première couronne des agglomérations entre 1990 et 2000, la périurbanisation s'est étendue à la seconde couronne et aux zones centrales de la Vallée de Seine. Cette croissance résidentielle a été le moteur de nouvelles stratégies de développement économique, portés par les acteurs locaux, pour réduire la dépendance des territoires « colonisés » aux grands pôles urbains régionaux.

Située au cœur de l'armature urbaine régionale, sur des axes de desserte majeur, Beuzeville est soumise depuis plusieurs années à une importante pression foncière que la municipalité souhaite maîtriser et encadrer par le biais de son PLU. En effet, Beuzeville est en pleine mutation depuis l'an 2000 en raison de l'accélération du rythme de la construction et d'une forte croissance de la population. Son cadre de vie de qualité, mais aussi l'offre complète d'équipements, de commerces et services de proximité, accentuent l'attractivité de Beuzeville pour une population de classe moyenne qui ne peut se loger dans les pôles urbains ou qui recherche un cadre de vie rural plus calme.

Beuzeville possède ainsi les atouts et la capacité d'une part, à fixer localement et durablement les habitants déjà installés sur la commune et d'autre part, à attirer et capter de nouveaux habitants.

➤ Un potentiel de développement économique à exploiter

Le territoire de Beuzeville, grâce à sa situation stratégique, a été choisi pour accueillir une zone d'activités communautaire. Cette nouvelle offre doit permettre de réduire la dépendance du territoire vis-à-vis des principaux pôles d'emplois régionaux, atténuer par là même les besoins en mobilité des habitants, mais aussi répondre à une demande en foncier qui commence à se tarir sur les zones existantes... En effet, au regard des capacités résiduelles des zones d'activités sur l'ensemble du Pays Risle Estuaire, les stocks en foncier seront déficitaires d'environ 30 hectares à moyen terme pour recevoir les activités économiques du pays en se basant sur la consommation foncière annuelle des dix dernières années.

Beuzeville peut ainsi se positionner lors de la prochaine décennie pour offrir en partie le foncier nécessaire à l'accueil de ces activités. Implantée quasiment à égale distance des trois métropoles normandes, elle jouit d'une centralité et d'un positionnement stratégique par rapport aux infrastructures de transport lui permettant de s'inscrire dans la logique de développement économique qui émerge au niveau du Pays. De plus, elle peut s'appuyer sur une main d'œuvre jeune et qualifiée et un tissu d'activités économiques diversifiées, source d'un dynamisme croissant.

➤ Un processus de densification à poursuivre pour résorber les impacts de l'urbanisation d'antan

Préalablement à l'approbation du Plan d'Occupation des Sols, le développement de Beuzeville s'est effectué essentiellement le long des voies de communication ce qui a laissé de vastes espaces interstitiels, non urbanisés du fait notamment de l'absence de tout maillage routier et d'une multiplicité de propriétaires. Outre la régression des espaces naturels que ce processus d'urbanisation entraîne, il tend également à brouiller la lisibilité du territoire communal, à faire reculer et/ou enclaver les espaces voués à l'agriculture et à nuire à la qualité du paysage et du cadre de vie de la commune. Aujourd'hui, ces espaces sont progressivement comblés par des opérations d'aménagement diversifiées, mais il reste encore de vastes zones à proximité immédiate du centre-bourg.

Il importe ainsi de poursuivre la politique d'urbanisation amorcée par le POS visant d'une part, à lutter contre l'étalement urbain et d'autre part, à conforter et encadrer le développement de ces secteurs périphériques afin que leur urbanisation s'intègre pleinement dans les tissus urbanisés existants.

De plus, les relations parfois mal établies entre les parties urbanisées et le paysage environnant mettent en évidence la nécessité de s'appuyer sur les différentes composantes du paysage (topographie, occupation du sol, végétation, maillage viaire) pour définir et encadrer les futurs développements urbains. Les dernières coupures d'urbanisation, notamment celles existantes entre le bourg et les hameaux, ainsi que les espaces de respiration situés aux abords de la vallée de la Morelle présentent de forts enjeux de préservation que ce soit d'un point de vue paysager, écologique ou fonctionnel.

➤ **Une consommation foncière excessive à modérer**

L'urbanisation du territoire communal, effectuée majoritairement sous forme de maisons individuelles, est à l'origine d'une consommation foncière excessive dans la mesure où les terrains présentent des superficies souvent supérieures à 1000 m², souvent « prélevées » sur les espaces naturels et agricoles de la commune, au détriment de la structure paysagère du territoire communal. En parallèle, de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces se sont développées au cours de la dernière décennie, notamment dans le centre-bourg. Pour autant, l'artificialisation du sol liée à la construction résidentielle reste très élevée (53 hectares dont 35 hectares de surface agricole utile) ainsi que celle liée au développement économique. Il importe ainsi, au regard des objectifs des lois Grenelle, de réduire cette consommation d'espaces en renforçant la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

A noter que le développement de Beuzeville lors des dernières années a laissé place à de vastes espaces interstitiels qui laissent entrevoir de larges perspectives de comblement. Un tel processus pourrait activement contribuer à lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.

➤ **Une politique de développement résidentiel à mettre en relation avec le niveau de desserte de la commune et la capacité de ses équipements**

La commune dispose d'une offre en équipements (école, collège, stade de football, terrains de tennis, gymnase, médiathèque, etc...) et services (commerces, artisans) structurante à l'échelle de la commune et de la communauté de communes qui permet de répondre en partie aux besoins de la population. La commune se positionne ainsi comme un véritable pôle urbain et peut prétendre à la poursuite d'un certain développement résidentiel mais l'accueil de cette nouvelle population résidente devra être cohérente avec la capacité des équipements en place (école, collège, réseaux...) ou faire l'objet de nouveaux projets d'équipements (halle aux sports, salle polyvalente...) pour pallier les déficits existants ou projetés...

➤ **Un développement de l'urbanisation pouvant être contrarié par la présence de risques et de nuisances**

Le territoire communal étant concerné à la fois par des risques naturels (indices de cavités souterraines et axes de ruissellement) et soumis à certaines nuisances sonores (infrastructures de transport terrestre), visuelles ou enjeux de cohabitation agricole, les possibilités d'urbanisation de certains secteurs peuvent être contraintes dans l'attente d'une meilleure connaissance de l'aléa en application du principe de précaution.

➤ **Une réflexion à engager sur les circulations douces et la desserte du bourg pour apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population et réduire les émissions de gaz à effets de serre**

A partir du réseau de chemins verts existants, une réflexion autour du développement des pratiques de mobilité durable peut être engagée sur l'ensemble du territoire communal de manière à mieux relier les pôles d'habitat au centre bourg et aux équipements, mais également pour favoriser l'accès à la nature ou développer de nouvelles intermodalités aux carrefours d'échange (arrêt de bus, parking de covoiturage).

➤ **Un potentiel de renouvellement urbain à exploiter**

Si le tissu urbain de la commune se compose aujourd'hui en majorité de constructions contemporaines, il existe encore d'anciens corps de ferme, au sein des hameaux et sur le plateau agricole, pouvant faire l'objet de mutation au regard du patrimoine bâti qu'ils présentent, ce dernier pouvant alors être réhabilité ou transformé en habitation.

Ce processus de renouvellement urbain peut permettre en partie de répondre aux besoins en logements de la commune tout en assurant la préservation du patrimoine. Toutefois, ces secteurs restent soumis à de nombreux enjeux paysagers et environnementaux ainsi qu'à une forte rétention foncière, leurs propriétaires souhaitant préserver le cachet des propriétés et leur intimité...

➤ **Un potentiel de développement touristique à exploiter**

Le territoire de Beuzeville proche de la côte fleurie et du Pays d'Auge jouit d'un positionnement stratégique lui permettant de s'inscrire dans une logique de développement touristique. Elle peut en effet s'appuyer sur la présence de deux sentiers de randonnée, de nombreux chemins verts, d'un patrimoine bâti riche ainsi que sur la présence de gîtes, chambres d'hôtes, hôtels et de son office de tourisme.

3.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du cadre de vie de la commune

➤ **La vallée de la Morelle, un secteur de haute sensibilité écologique et paysagère**

La présence de ce milieu sur le territoire communal :

- implique une gestion raisonnée de l'urbanisation puisqu'il participe à la biodiversité et fait l'objet de protections réglementaires du fait des espèces rares ou menacées qu'ils renferment ainsi que des fonctionnalités écologiques, paysagères, hydrologiques et climatiques qu'il assure.
- confère un cadre environnemental de grande qualité à l'origine de l'attractivité résidentielle de la commune. Toutefois, les enjeux de préservation qui pèsent sur ce secteur s'avèrent aujourd'hui être un frein à la poursuite de tout développement résidentiel sur ses franges où la sensibilité écologique et paysagère de ces milieux a été reconnue.

➤ **Des paysages « naturels » diversifiés mais menacés**

Implantée sur le plateau du Lieuvin, aux portes du Pays d'Auge, Beuzeville tire aussi sa singularité de ses contrastes, à l'origine de paysages diversifiés. Chaque unité paysagère possède ses spécificités, son « ambiance » et ses richesses (vallée de la Morelle et ses espaces boisés, plateau bocager...). Ces paysages sont particulièrement fragiles et sensibles à l'action de l'Homme : pratiques agricoles faisant la part belle à la céréaliculture et nouvelle urbanisation, en rupture avec les caractéristiques attachées au bâti de typologie traditionnelle sont autant de menaces qui portent atteinte à l'authenticité des paysages et conduisent à leur banalisation (arrachage des haies, des talus, des alignements d'arbres, apparition de motifs périurbains, plantations de haies exotiques, clôtures artificielles, constructions d'habitations modernes standardisées, ou à l'architecture hétéroclite, densification du parcellaire ...). Il importe ainsi de veiller à la préservation de ces ensembles paysagers, sources d'un cadre de vie de qualité et de l'attractivité résidentielle de la commune.

➤ **La trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal**

Le plateau agricole et bocager, principalement constitué de prairies plantées ou non, bordées de haies sur talus, participe activement à la qualité paysagère et identitaire du territoire communal, au maintien de l'agriculture et de la biodiversité. La trame bocagère, outre son intérêt dans les continuités écologiques, participe également à l'insertion des constructions. Ces dernières sont en effet inscrites au sein de cette trame qui délimite encore assez bien les parties des entités bâties du territoire.

➤ **Une cohabitation parfois fragile entre les diverses fonctions du territoire (activité, habitat, déplacement, équipement...)**

Les principales sources de pollution et de nuisances sont, sur le territoire communal, les grandes infrastructures de transports terrestres. Dans une moindre mesure, certaines activités (économiques ou agricoles) ou certains équipements peuvent être source de nuisances pour la population la plus exposée. De même, le développement de l'habitat, y compris les fonctions qui lui sont liées, peut avoir des conséquences dommageables pour l'environnement que ce soit sur l'air (émissions de gaz à effets de serre), le sol (traitement des déchets, des eaux usées...) ou l'eau, s'il n'est pas maîtrisé et parfaitement encadré.

Il importe ainsi de veiller à une parfaite cohabitation entre les diverses fonctions du territoire, regroupées au sein des espaces urbanisés de la commune malgré la présence de secteur spécifique, et le cas échéant, de prévoir les dispositions nécessaires à la limitation des nuisances et des pollutions pouvant être émises, même accidentellement.

➤ **Une ressource en eau à préserver et une dépendance énergétique à réduire**

➤ **Une activité agricole dynamique à préserver**

L'activité agricole est bien présente sur le territoire communal. Elle est à la fois tournée vers l'élevage et dans une moindre mesure vers la céréaliculture, ce qui explique la prépondérance des surfaces en herbages. Vingt-deux corps de ferme ont été recensés sur le territoire communal et cinq d'entre eux peuvent être menacés par une urbanisation mal maîtrisée en étant situés à proximité immédiate des zones bâties... Quant aux herbages et aux labours, ils tendent aussi à reculer au bénéfice d'une urbanisation pavillonnaire consommatrice d'espace... Il apparaît donc indispensable d'établir dès à présent un équilibre entre développement de l'habitat et pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal.

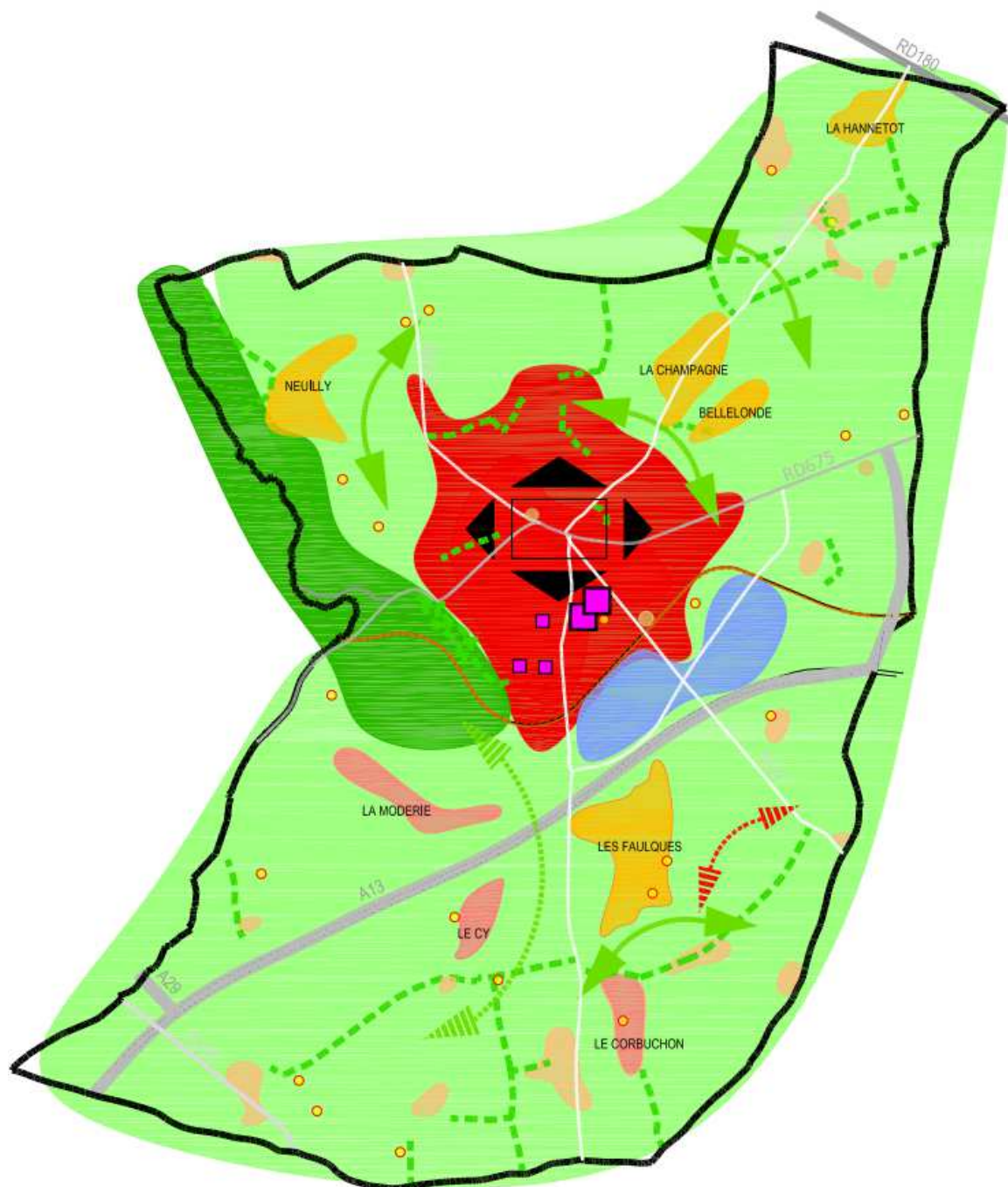
➤ **Un bâti patrimonial, emblématique de la commune**

Le territoire communal renferme des constructions d'une grande valeur patrimoniale (chaumières, maisons de maître, manoirs, fermes...) que le plan local d'urbanisme doit, en sa qualité de document d'urbanisme, être le garant, en assurant leur préservation. De même, l'église et son front urbain dans le bourg forgent l'identité de la commune.





3.1.3 Spatialisation des enjeux du territoire

L'ensemble de ces enjeux ont été spatialisés de manière à avoir une meilleure vision du territoire et une synthèse de ces grands enjeux à l'échelle de la commune, mais aussi à l'échelle du bourg de la commune où ont été notamment identifiés les secteurs à enjeux, c'est-à-dire ceux correspondant aux espaces interstitiels et à leur capacité de développement.





3.1.3.1 Spatialisation des enjeux sur l'ensemble du territoire










1 - Les enjeux de préservation liés au paysage, au patrimoine et à l'environnement

-  Secteur de qualité paysagère et écologique (site Inscrit de la Vallée de la Morelle) reconnu comme composante de la trame verte et bleue locale
-  Plateau agricole et bocager, principalement constitué de prairies plantées ou non, bordées de haies sur talus, qui participe activement à la qualité paysagère et identitaire du territoire communal, au maintien de l'agriculture et de la biodiversité
-  De larges coupures vertes faisant office de corridors écologiques en assurant les liens fonctionnels et hydrologiques entre le plateau bocager et la vallée. Elles assurent une ouverture et un accès sur les espaces naturels, rompent avec l'étalement urbain et assurent de ce fait une certaine lisibilité et appropriation de l'espace
-  Maillage de chemins "verts" à compléter pour favoriser l'accès à la nature ou développer des intermodalités aux principaux carrefours d'échange qu'il convient dans ce cas de relier



2 - Les enjeux liés à la croissance résidentielle du territoire

-  Le bourg : noyau central de la commune par sa position sur le territoire, sa desserte, ses équipements et ses activités (commerces, artisanat, ...)
-  La Champagne - Bellelonde - Neully - Les Faulques et la Hannetot : hameaux principaux proches du Bourg et bien desservis qui ont favorisé le développement d'une urbanisation plutôt linéaire au cours de la dernière décennie, en partie en raison des dispositions et du zonage.
-  Les hameaux secondaires modérément constitués, à vocation principale d'habitat ayant été densifiés de manière mesurée au cours de la précédente décennie en raison d'une faible desserte
-  Les groupes bâtis faiblement constitués, à vocation principale d'habitat, n'ayant été que ponctuellement densifiés au cours de la précédente décennie en raison de forts enjeux environnementaux ou d'une faible desserte

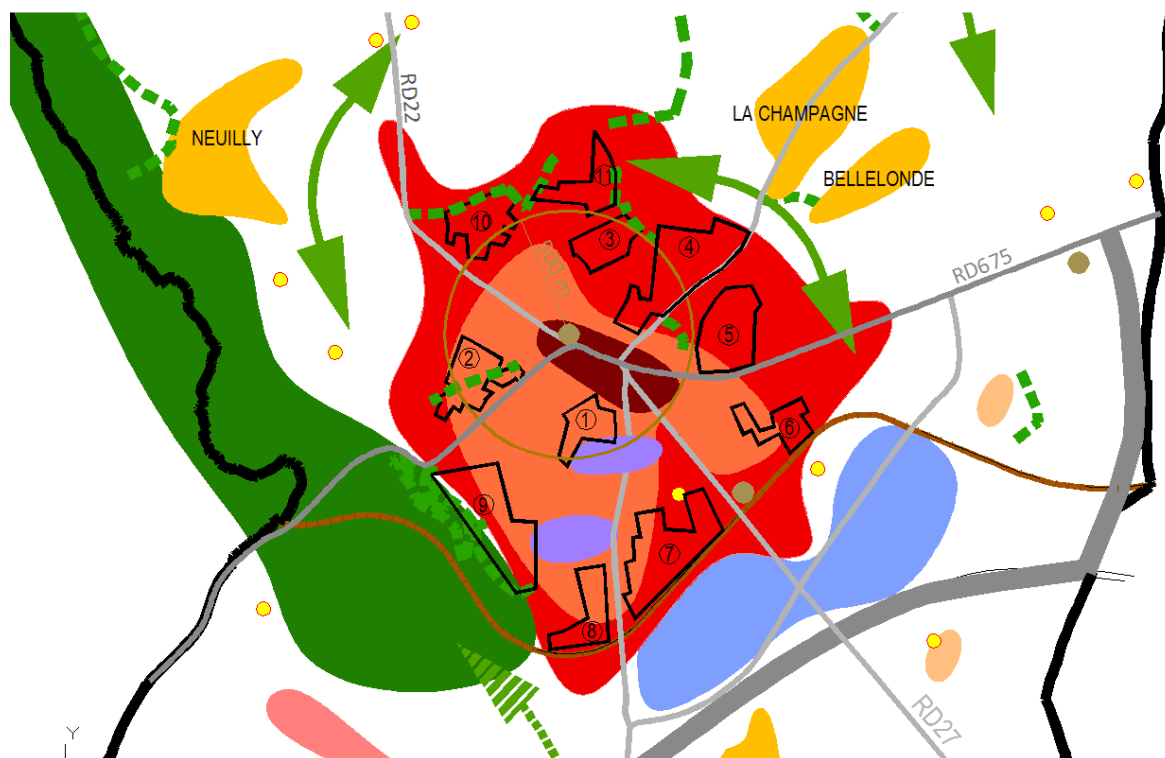
3 - Les enjeux liés à l'attractivité du territoire

-  Des axes de transit, certes à l'origine de certaines nuisances visuelles et sonores, mais permettant une desserte optimale de la commune en la plaçant au carrefour de la desserte régionale et locale
-  Des axes de desserte assurant les liens entre les principaux groupes bâtis et les pôles extérieurs de proximité (Honfleur, Pont-Audemer, Pont-l'Évêque...)
-  Axe structurant aujourd'hui délaissé à l'origine d'une césure au sud du Bourg entre le centre-bourg et les zones d'activités économiques,
-  Point de desserte par les transports collectifs ou permettant des alternatives aux déplacements en voiture individuelle (arrêt de bus, ancienne gare, parking de covoiturage)
-  Le centre-bourg, une centralité marquée par la présence de son tissu commercial et artisanal, organisé autour d'espaces publics structurants et par la présence des principaux équipements administratifs
-  Des équipements structurants à l'échelle du canton générant des flux extérieurs et confortant l'attractivité du territoire communal
-  Des équipements structurants à l'échelle de la commune (école, terrains sportifs) recentrés dans la partie sud du Bourg





4 - Les enjeux liés à l'activité économique

-  Corps de ferme en activité pour lesquels il convient de veiller à la cohabitation avec les secteurs d'habitat de manière à assurer leur pérennité.
-  Secteur d'activités tendant vers une spécialisation économique du sud-est du bourg bénéficiant d'une bonne desserte (proximité échangeurs de l'A13).





3.1.3.2 Spatialisation des enjeux sur le bourg








1 - Le paysage, le patrimoine et l'environnement

-  Secteur de qualité paysagère et écologique (site inscrit de la Vallée de la Morelle) reconnu comme réservoir de biodiversité
 -  Plateau agricole et bocager, principalement constitué de prairies plantées ou non, bordées de haies sur talus, qui participe activement à la qualité paysagère et identitaire du territoire communal, au maintien de l'agriculture et de la biodiversité reconnu comme corridor écologique à fort déplacement
 -  De larges coupures vertes avec les hameaux les plus proches marquant de fait les limites naturelles du Bourg
 -  Maillage de chemins "verts" à compléter pour favoriser l'accès à la nature, aux carrefours carrefours d'échange ou aux principaux équipements
- => Conforter l'accès à la nature et maintenir la biodiversité dans le centre bourg



2 - La croissance résidentielle du Bourg

-  Le centre-bourg se caractérise par un bâti identitaire organisé autour d'espaces publics structurants disposant d'une forte attractivité du fait de son tissu commercial développé. La densité du bâti est très élevée de l'ordre de 100 logements par hectare.
 -  La première couronne du centre-bourg se caractérise par un habitat mixte (individuel pur, individuel groupé, collectif) et des fonctions urbaines assez peu diversifiées même si les équipements scolaires et sportifs y sont implantés. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, celui-ci présentant une densité variée mais proche de 25 logements par hectare. Les enjeux de densification du bâti existant y sont encore importants (environ 4 hectares).
 -  La seconde couronne du centre-bourg se caractérise par un habitat pavillonnaire, édifié en individuel pur, au fur et à mesure des offres existantes. Sa vocation est purement résidentielle et l'implantation du bâti à ses franges représentent un enjeu majeur, que ce soit en terme de paysage ou d'environnement, du fait de son lien direct avec le plateau bocager avoisinant. Les enjeux de densification du bâti existant y sont encore importants (environ 7 hectares) et la densité actuelle est de l'ordre de 10 logements par hectare.
 -  Les secteurs susceptibles de muter à l'intérieur du Bourg sont très nombreux. Ils offrent un potentiel de développement très important de l'ordre de 60 hectares s'ils sont tous pris en compte.
- => L'urbanisation de tous ces secteurs risque d'entraîner une perte d'espaces de respiration et de transition ainsi qu'une perte en biodiversité, qu'il sera nécessaire de compenser soit en conservant certains espaces nus, soit en recherchant dans les aménagements à produire la recherche d'un développement plus durable avec la création d'espaces verts de qualité..

3 - L'attractivité du Bourg

-  La RD675 traverse le bourg et génère des nuisances. Sa traversée n'est pas aménagée et les espaces publics non appropriés à cette circulation de transit, même si elle permet de capter un certain dynamisme.
-  Les axes de desserte du territoire convergent vers le centre-bourg où quelques problèmes de circulation sont à noter du fait d'un trafic de transit lié au trafic de desserte.
-  Axe structurant aujourd'hui délaissé à l'origine d'une césure au sud du Bourg entre le centre-bourg et les zones d'activités économiques.
-  Point de desserte par les transports collectifs ou permettant des alternatives aux déplacements en voiture individuelle (arrêt de bus) à proximité duquel l'urbanisation peut être densifiée.
-  Les équipements structurants sont concentrés au Sud du Bourg. Il ne sont pas relier au centre du Bourg et à la zone Nord de ce dernier par des liaisons douces.
=> Améliorer l'accessibilité aux équipements structurants.

4 - L'activité économique

-  Corps de ferme en activité pour lesquels il convient de veiller à la cohabitation avec les secteurs d'habitat de manière à assurer leur pérennité.
-  Secteur d'activités tendant vers une spécialisation économique du sud-est du bourg bénéficiant d'une bonne desserte (proximité échangeurs de l'A13).
=> Conforter et anticiper l'attractivité économique du bourg.

3.2 Perspectives et hypothèses de développement

3.2.1 Estimation des besoins

3.2.1.1 Les besoins pour le développement résidentiel

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur la prochaine décennie doivent s'apprécier selon deux critères :

- Le « point mort » qui permet d'évaluer le nombre de logements à réaliser pour maintenir une stabilité démographique ;
- Les objectifs de croissance démographique fixés par la municipalité, dans son projet de territoire, au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial ;

3.2.1.1.1 Le point mort sur le territoire communal

Le point mort prend en compte :

- **Le desserrement des ménages :** il se traduit par une baisse régulière et continue du nombre d'individus par ménage, induisant des besoins supplémentaires en logements. Sur la dernière décennie, le nombre d'individus par ménage est passé de 2,3 à 2,2 soit - 0,1 personne par ménage. En prenant l'hypothèse qu'il tendra à diminuer de manière identique au cours de la prochaine décennie, pour atteindre le seuil de 2,1 personnes par ménage, le nombre de logements induits par ce desserrement est donc de 82 logements ($1973/2,3=858$; $858 \times 2,1=1802$; $1973-1802=171$; $171/2,1=82$)
- **Le renouvellement du parc :** la construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils peuvent être démolis et reconstruits et des bâtiments existants peuvent être réhabilités. Sur la dernière décennie, 65 bâtiments existants ont été transformés en habitation. Selon le relevé de terrain, une centaine de bâtiments pourraient faire l'objet d'une réhabilitation avec changement d'affectation, mais sont soumis à un certain nombre d'enjeux (nuisances ou risques) et à une éventuelle vétusté difficile à détecter depuis la voie publique, ce qui implique un taux de rétention de l'ordre de 80% soit la possibilité de **créer 20 logements**
- **Les mutations de résidences secondaires :** les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements. Sur la dernière décennie, 23 résidences secondaires ont été transformées en résidence principale (ou étaient vacantes lors du recensement). Il en reste encore et leur nombre devrait continuer à diminuer. En considérant le potentiel de résidences secondaires restant sur le territoire communal, il est possible de maintenir un taux de transformation identique à celui de la dernière décennie, **soit 20 logements issus de la transformation de résidences secondaires en résidences principales.**
- **La remise sur le marché des logements vacants :** la situation de vacance établie lors du recensement de 2012 (233 logements vacants) doit être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail. Par ailleurs, sur la commune, la majorité des logements vacants se situent au-dessus des commerces, ces derniers n'étant ni loués du fait de leur difficulté d'accès, ni occupés à temps complet du fait que les commerçants habitent quasiment tous en dehors du bourg. Ainsi, les possibilités d'être un jour réinvestis sont réduites, ce qui implique un très fort taux de rétention élevé, **soit la possibilité de créer une vingtaine de logements parmi les logements vacants.**

En conséquence, sans tenir compte de toute croissance démographique, les besoins en logements estimés pour maintenir la population serait de 22 logements pour la prochaine décennie après décompte des possibilités offertes par les processus de renouvellement urbain.

3.2.1.1.2 Les objectifs de croissance démographique à retenir

Il convient de rappeler que l'INSEE vise un taux d'accroissement annuel moyen de 0.67% pour la prochaine décennie sur le département de l'Eure et que les services de l'Etat retiennent une croissance démographique de l'ordre de 10% sur la même période. Par conséquent

- en tablant sur les perspectives de l'INSEE, l'augmentation de la population serait de l'ordre de 335 habitants d'ici 2025, soit la nécessité de créer 160 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie ;
- en tablant sur les perspectives des services de l'Etat, l'augmentation de la population serait de l'ordre de 470 habitants d'ici 2025, soit la nécessité de créer environ 225 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie.
- en tablant sur le maintien du taux de croissance annuel actuel, l'augmentation de la population serait de l'ordre de 1630 habitants d'ici 2025, soit la nécessité de créer environ 776 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie.

La municipalité a choisi de retenir une hypothèse intermédiaire entre l'hypothèse moyenne et l'hypothèse haute : accueillir entre 1000 et 1500 habitants supplémentaires sur la commune au cours de la prochaine décennie c'est-à-dire atteindre une population comprise entre 5500 et 6000 habitants d'ici 2025, voire 2030...

3.2.1.1.3 Estimation des besoins en logements et fonciers

Compte-tenu de la nécessité de créer 22 logements supplémentaires pour assurer le maintien de la population en place (besoins liés au desserrement des ménages que le potentiel de renouvellement urbain ne peut combler) et de la croissance démographique projetée, le projet de PLU doit prévoir des capacités d'accueil pour le développement résidentiel de la commune comprise entre 500 logements et 730 logements pour la prochaine décennie.

Pour estimer les besoins en foncier nécessaires pour répondre aux besoins en logements, il faut :

- s'appuyer sur la densité moyenne observée dans les opérations d'aménagement du bourg, à savoir entre 15 et 25 logements par hectare. De manière absolue, il faudrait dégager au sein du PLU une enveloppe foncière comprise entre 20 ha en admettant un potentiel de 500 logements avec une densité de 25 logements par hectare et 48 ha en admettant un potentiel de 730 logements avec une densité de 15 logements par hectare ;
- tenir compte de la rétention foncière dont l'évaluation est particulièrement complexe.

On peut désigner par coefficient de rétention foncière, la différence, sur une période de dix ans, entre les terrains potentiellement - ou théoriquement - urbanisables et les terrains qui ont effectivement été urbanisés. Au regard de la dernière décennie, après constat des surfaces urbanisées par rapport au POS, on constate que sur les 175 ha de superficie urbanisable dégagée par le POS, seulement 53 ha ont été consommés d'où un taux de rétention foncière de l'ordre de 71 %.

Ce calcul peut être plus précis, en distinguant ce qui relève de :

- ⇒ la rétention foncière « objective » ou structurelle qui peut découler de :
 - la présence d'un risque ;
 - l'absence de desserte par les réseaux ou la voirie ;
 - la valeur patrimoniale intrinsèque de la propriété ;
 - la taille du terrain au regard d'un système d'assainissement non collectif ;
 - l'absence, reconnue ou supposée, de volonté du propriétaire de vendre ;
 - l'existence d'une servitude ou d'une réglementation particulière indépendante du PLU

- la situation du terrain (isolement des pôles de centralité et des grands axes de desserte, des dessertes par les transports...);

⇒ la rétention foncière « subjective » qui peut découler de :

- la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain, bien plus grand que ce que n'impose la simple réalisation d'un système individuel d'assainissement.

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler. On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 25%. En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié et ne pourra jamais être supérieure à 50% selon la méthodologie suivante :

Nombre de critères cumulés/obstacles à l'urbanisation rencontrée	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	10%	20%	30%	40%	50%

Il conviendra alors d'appliquer ce principe à chaque secteur au regard des enjeux développés dans le chapitre précédent, pour définir le taux de rétention foncière objective pour chacun d'eux.

D'une manière générale, le taux de rétention foncière est élevé sur le territoire communal et sera de l'ordre de 30% du fait des nombreux enjeux paysagers, agricoles ou environnementaux qui pèsent sur les secteurs urbanisés de la commune. De fait, les besoins fonciers nécessaires pour répondre à la croissance démographique projetée seront compris entre 26 ha et 62 ha dans le cas le plus défavorable...

3.2.1.2 Les perspectives de développement économique

Concernant l'analyse des besoins fonciers, il convient de rappeler que les données exposées par le rapport de présentation du PLU font état notamment des besoins fonciers pour le développement économique projeté à l'échelle du Pays Risle Estuaire puisqu'il s'agissait en l'occurrence de l'emprise supra communale à laquelle se rattachait la commune avant le 1er janvier 2017. Il était ainsi rappelé la disponibilité d'une offre foncière de l'ordre de 18 hectares à court terme et d'un risque de pénurie de foncier dans les deux années à venir, si d'autres zones n'étaient pas commercialisées rapidement !

Depuis, d'autres analyses conduites par la CCI Portes de Normandie, par le SCoT Nord Pays d'Auge et par la Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville viennent aujourd'hui étayer ces premières études et justifier l'intérêt de développer une nouvelle zone d'activités sur Beuzeville au regard des capacités d'accueil résiduelles des différentes zones d'activités implantées sur la rive gauche de l'Estuaire de la Seine.

Par exemple, le portrait économique du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville en date de novembre 2016 conclut à un déficit de terrain à court et moyen terme et précise que « la programmation de nouveaux espaces fait sens, notamment au regard des besoins en emplois que crée la croissance démographique ». Dans le même esprit, la note rédigée par le SCoT Nord Pays d'Auge précise que l'offre foncière existante pour le développement économique est fortement réduite à l'échelle de son territoire à l'exception des disponibilités offertes par le Parc d'Activités Calvados Honfleur comme le précise l'étude détaillée de la CCPHB. Si aujourd'hui, 35 hectares de surfaces sont encore disponibles sur l'ancien territoire de la CCPH, ils sont davantage destinés à recevoir des activités logistiques, de commerces ou de services. De même, sur l'ancien territoire du Pays Risle Estuaire et dans un rayon de 15 kilomètres autour de la commune de Beuzeville, il demeure 14 hectares de surfaces disponibles pour l'accueil d'activités économiques dont 4 hectares sur Pont-Audemer, tournée vers les technologies de pointe et 8 hectares sur Epaignes qui envisage de favoriser les activités liées au numérique et à la communication.

Finalement, il convient d'ajouter les emprises foncières disponibles sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville. Selon l'inventaire 2016 des Zones d'Activités Economiques (ZAE), ce territoire compte plus de 110 hectares de ZAE aménagées dont seulement 5 hectares restent encore disponibles. D'autres sites sont pressentis comme zones d'activités en projet au regard notamment de leur affichage au sein des documents d'urbanisme en vigueur. Pour autant, ils ne peuvent être considérés comme potentiel foncier mobilisable à court et moyen terme du fait de leur localisation, parfois contradictoire avec les principes retenus au sein des documents supra communaux et de la non intention affichée des élus locaux de les aménager.

A ce jour et au regard des études en cours, 55 hectares de foncier sont mobilisables pour accueillir des activités économiques à proximité de Beuzeville. Si ce potentiel paraît important, il faut le comparer avec le rythme de commercialisation annuel moyen, estimé par la CCI Portes de Normandie à 4.3 hectares entre 2005 et 2015 sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Beuzeville. De fait, le potentiel foncier des ZAE aménagées permet de répondre aux besoins immédiats définis à une échelle très élargie, mais il ne peut couvrir localement ceux qui sont pressentis sur le canton de Beuzeville ainsi que ceux estimés à plus ou moins long terme (échéance de plus de 10 ans).

En conclusion, il importe de créer une nouvelle zone d'activités sur le territoire de Beuzeville pour répondre aux besoins estimés en matière de développement économique que ce soit localement ou à une échelle élargie. Cette zone devra être destinée à recevoir des activités tertiaires, de services ou artisanales, en lien avec la croissance démographique du territoire et ne sera pas directement en concurrence avec les zones des communes voisines disposant encore de foncier mobilisable...

Du fait des capacités d'accueil résiduelles des zones existantes et des projets de zone d'activités sur les autres pôles environnants, 15 ha maximum pourront être dégagés sur le territoire communal.

3.2.2 Hypothèses de développement

3.2.2.1 Etude des secteurs à enjeux du Bourg

3.2.2.1.1 Espace mutable de la Bertinière

Superficie: 3.2 hectares

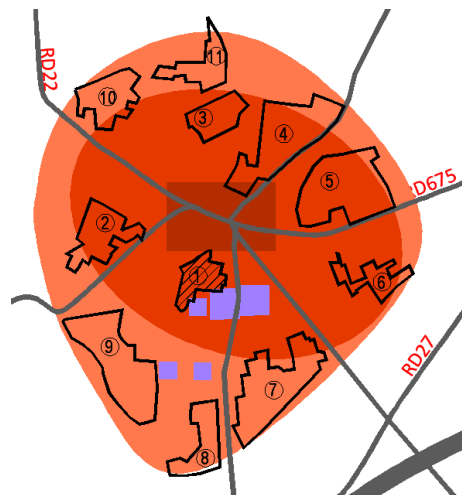
Situation:

Secteur faisant partie de la 1^{ère} couronne du centre-bourg et situé entre les commerces/services du centre bourg et les équipements scolaires (proximité immédiate)

Tissus urbanisés rencontrés :

Un espace situé entre le centre-bourg traditionnel et le secteur pavillonnaire où les densités brutes rencontrées sont :

- Habitat traditionnel du centre bourg: entre 90 et 100 logements par hectare
- Habitat groupé du pôle scolaire : 25 logements/ha
- Habitat individuel issu d'opération d'aménagement d'ensemble: 15 logements/ha



Desserte:

Plusieurs possibilités d'accès depuis la rue Marie Legentil, rue de la Bertinière, rue des Estingants et Rue Pierre Mendès France
Un secteur inclus dans le périmètre d'attractivité de l'arrêt de bus ligne Honfleur/Pont Audemer ;
Un secteur desservi en réseaux (eau potable, électricité, eaux usées, eaux pluviales) ;



Paysage et environnement :

Vestiges de haies bocagères ;
Cône de vue en direction de l'église ;
Absence de risques naturels (cavité souterraine, ruissellement...);
Un tissu pavillonnaire sans intérêt architectural ou patrimonial ;

Synthèse des enjeux :

Un secteur de liaison et de transition entre le bourg et les équipements sur lequel il convient d'améliorer les liaisons douces vers les commerces et les services, les équipements et l'arrêt de transport en commun, valoriser le cône de vue de l'église et adapter le sens de circulation.

Potentiel de développement :

Soit un potentiel de mixité urbaine et générationnelle du fait de sa position centrale, soit une opportunité pour l'extension des équipements en place selon la croissance démographique projetée et/ou pour l'aménagement d'un espace de centralité et de rencontre faisant le lien entre le centre-bourg et les équipements. Une densité comprise entre 20 et 25 logements par hectare peut-être envisagé au regard des tissus urbanisés environnants.

3.2.2.1.2 Espace mutable de la Blotière

Superficie: 5.2 hectares

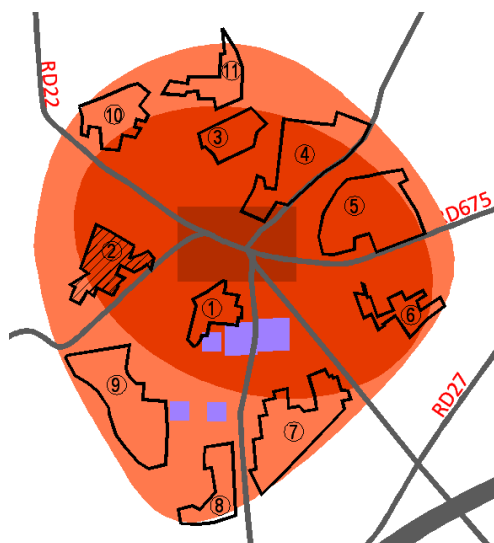
Situation:

Secteur faisant partie de la 1ère couronne du centre-bourg, situé à l'Est de ce dernier à proximité immédiate d'un supermarché ;
Secteur constitué de multiples unités foncières;

Tissus urbanisés rencontrés :

Vaste espace interstitiel, résidu du développement linéaire de la commune, en frange de l'espace agricole, il est entouré de pavillons issus d'opération d'aménagement d'ensemble ou bien d'opération au coup par coup, ayant pris accroche sur quelques constructions traditionnelles, présentant une faible densité :

- Habitat individuel d'opérations d'aménagement d'ensemble: 9 logements par hectare ;
- Habitat individuel pur : 6 logements par hectare



Desserte:

Trois possibilités d'accès : la rue des Franches Terres, le chemin non carrossable homonyme et la rue de la Libération ;
Un secteur inclus dans le périmètre d'attractivité de l'arrêt de bus sur la ligne Honfleur/Pont Audemer ;
Un secteur desservi à ses extrémités en réseaux (eau potable, électricité, eaux usées);
Absence de transversale entre la rue de la Libération et la rue des Franches Terres ;



Paysage et environnement :

Trame bocagère permettant l'insertion des constructions au sein du paysage et réduisant par conséquent leur impact sur ce dernier ;
Un bâti traditionnel de qualité à l'Est du secteur (rue de la Libération);
Le chemin des Franches Terres : une sente facilitant l'accès au centre-bourg et au supermarché ;
Absence de risques et de nuisances ;

Synthèse des enjeux :

Il s'agit d'un secteur naturel préservé où tout aménagement urbain aura un impact fort sur le paysage, ce qui implique de maintenir les éléments caractéristiques du paysage. Il devra être désenclavé, par la création d'une liaison transversale et le statut du chemin vert devra être réfléchi au regard du maillage de liaisons douces à développer vers le Bourg et ses équipements. Il s'agit d'un secteur où la multiplicité des propriétaires pourra nécessiter une meilleure maîtrise foncière de la collectivité pour faire aboutir le projet.

Potentiel de développement :

Potentiel de mixité urbaine avec une densité de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare soit le double, voire le triple, de la densité observée sur les tissus urbanisés environnants.

3.2.2.1.3 Espace mutable du Clos Romy

Superficie: 3.8 hectares

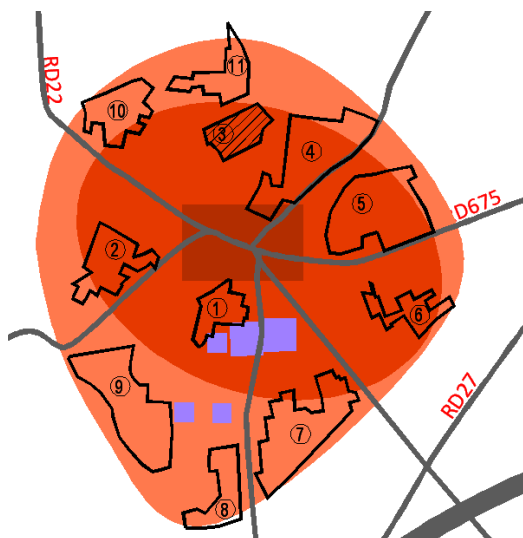
Situation:

Secteur situé au nord du centre-bourg, dans la 1ère couronne du bourg, ayant déjà fait l'amorce d'une urbanisation pavillonnaire. Il est plus éloigné des équipements et services de la commune que les secteurs implantés au Sud...

Tissus urbanisés rencontrés :

Espace interstitiel résidu du développement linéaire de la commune, aujourd'hui entouré de pavillons issus d'opération d'aménagement d'ensemble ou de détachement au coup par coup ayant pris accroche sur quelques constructions traditionnelles:

- Habitat individuel d'opérations d'aménagement d'ensemble: 12 logements par hectare
- Habitat individuel pur: 9 logements par hectare



Desserte:

Un secteur desservi en réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) comprenant plusieurs possibilités d'accès depuis la rue du Lion et la rue des Vikings. Il est inclus dans le périmètre d'attractivité de l'arrêt de bus sur la ligne Honfleur/Pont Audemer et présente une liaison viaire (accès commun) avec la 1ère tranche du lotissement voisin. Un chemin vert existe au nord-est du secteur.

Paysage et environnement :

Une enveloppe de haies bocagères (brise-vent) permettant l'insertion des constructions dans le paysage et une diminution du caractère péri-urbain du secteur

Synthèse des enjeux :

Il s'agit d'un secteur où l'aménagement projeté ne pourra être que la finalité de ce qui a été amorcé, mais il convient de veiller à la préservation des éléments du paysage et de la sente Roselle dans le cadre des réflexions à conduire sur les possibilités de maillage de liaisons douces vers le Bourg et ses équipements.

Potentiel de développement :

Un secteur voué à l'habitat au regard des tissus avoisinants, mais une position centrale dans la partie Nord qui pourrait être exploitée pour un éventuel équipement structurant, en faisant le « pendant » du groupe scolaire au sud. Du fait de la présence de l'assainissement collectif, tendre au moins vers 20 logements par hectare...

3.2.2.1.4 Espace mutable du Calvaire

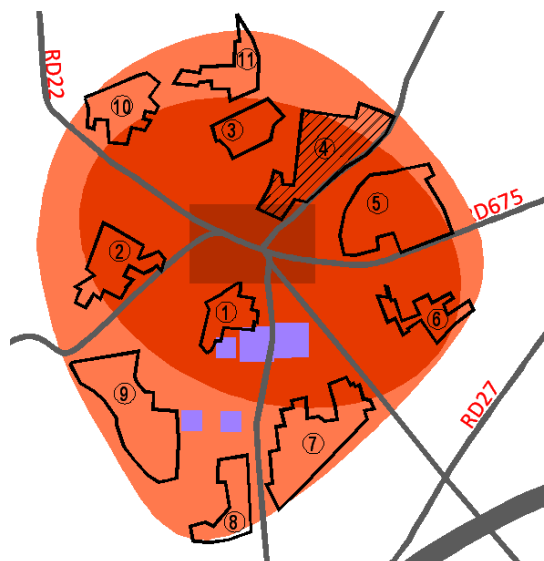
Superficie: 10 hectares

Situation:

Secteur faisant partie de la 1ère couronne du centre-bourg, dans la partie Nord, en frange de l'espace agricole...

Tissus urbanisés rencontrés :

Un vaste espace interstitiel semi-bocager en frange du plateau, résidu du développement linéaire de la commune, qui s'inscrit dans un secteur peu dense (opération au coup par coup), développé sans réelle réflexion d'ensemble, où domine l'habitat individuel pur avec une densité de l'ordre de 3 à 8 logements par hectare



Desserte:

Plusieurs possibilités d'accès depuis la rue du Calvaire et la rue des Coutances (voie étroite) et un secteur en partie inclus dans le périmètre d'attractivité de l'arrêt de bus ligne Honfleur/Pont-Audemer mais non relié par des liaisons douces. Ce secteur est desservi en réseaux (eau potable, électricité) mais il n'est pas encore desservi par l'assainissement collectif



Paysage et environnement :

Un espace interstitiel constitué de vastes herbages clos de haies bocagères... Il s'agit d'un espace préservé, à forte vocation paysagère et agricole où les quelques constructions présentes sont parfaitement insérées et masquées par une végétation abondante...

Synthèse des enjeux :

Il s'agit d'un secteur naturel préservé, ouvert sur les espaces agricoles environnants, dont toute urbanisation nécessitera une réflexion importante du fait des impacts potentiels sur le paysage. Il sera aussi nécessaire d'intégrer ce secteur sur les réflexions en matière de maillage (liaisons douces) d'autant plus que les voies d'accès ne permettent pas une circulation piétonne sécurisée (absence de trottoirs...). Il faudra ainsi revoir le gabarit des voies, s'assurer de l'infiltration des eaux pluviales et étendre le réseau d'eaux usées... Toutefois, ce secteur est très proche du bourg, de ses commerces et de ses équipements...

Potentiel de développement :

Soit un secteur voué à l'habitat s'il est urbanisé avec une densité relativement faible dans l'attente de réaliser les équipements nécessaires à sa desserte, soit un secteur à préserver de manière à conserver un espace de nature à proximité immédiate du centre-bourg.

3.2.2.1.5 Espace mutable le long de la RD675

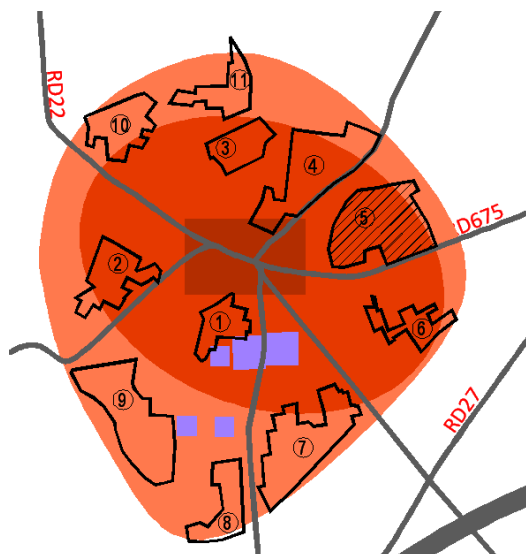
Superficie: 10 hectares

Situation:

Secteur faisant partie de la 1ère couronne du centre-bourg, à l'Est de ce dernier, le long de la RD675 où sont également présents des services et des activités économiques.

Tissus urbanisés rencontrés :

Un secteur où les fonctions urbaines sont multiples et non spatialisées (habitat individuel et collectif, activités économiques). Il est peu lisible en entrée de ville du fait de l'absence de toute fonction précise (mixité) et d'un traitement peu qualitatif de la voie et de ses franges bâties, même si cette dernière a été réaménagée depuis en vue notamment de sécuriser les circulations douces le long de cet axe et l'accès aux services et commerces existants. Une partie de ce secteur fait aujourd'hui office de friche ce qui va impliquer une réflexion et une requalification d'ensemble...



Les espaces habités rencontrés sont variés, ainsi que la densité, qui oscille entre 8 logements par hectare en individuel pur, 14 logements par hectare en habitat intermédiaire et 90 à 100 logements par hectare en collectif...

Desserte:

Ce secteur bénéficie de la desserte de la RD 675, mais il est fermé au nord du fait de l'urbanisation développée le long de la Rue du Calvaire. Il existe ainsi des possibilités d'accès depuis la RD675 et l'allée des Fleuristes, avec un risque d'enclavement vis à vis des autres quartiers environnants. Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux et une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

Paysage et environnement :

Un espace interstitiel au sein duquel la trame bocagère est en souffrance. Il existe un vis-à-vis avec la RD675 très fort qui devra être traité dans le cadre de l'entrée de ville, sachant toutefois que cet effet « vitrine » peut profiter au développement d'activités compatibles avec l'habitat.

Synthèse des enjeux :

Il s'agit d'un secteur en partie en friche dont le développement devra être réfléchi pour assurer la connexion aux quartiers environnants, pour maintenir la cohabitation et la mixité des fonctions urbaines et assurer son intégration aux abords de la RD675.

Potentiel de développement :

Potentiel de mixité urbaine où la densité envisagée devra tenir compte des enjeux qui pèsent sur ce secteur en matière de paysage, de connexion et d'hydraulique.

3.2.2.1.6 Espace mutable de la Carrelerie

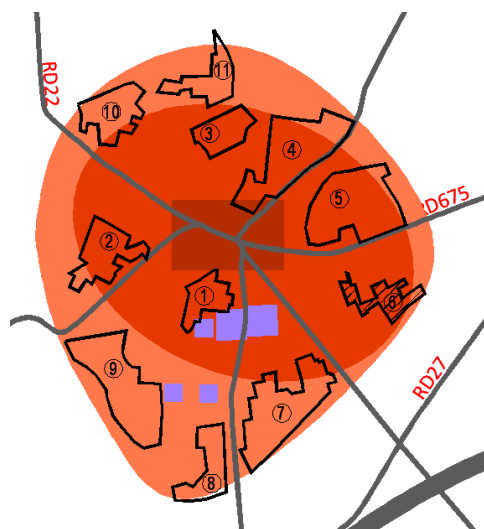
Superficie: 3 hectares

Situation:

Secteur inclus dans la 1ère couronne entre la rue de la Mare Hébert et la voie ferrée

Tissus urbanisés rencontrés :

Un espace situé dans un secteur mixte (habitat individuel, intermédiaire, petit collectif, activités économiques) où les densités sont très variables sur ses franges, mais qui est encore foncièrement rural en étant constitué de vastes cours et jardins aujourd'hui enclavés



Desserte:

Ce secteur est aujourd'hui enclavé en l'absence de voirie publique à proximité, mais des possibilités d'accès privés demeurent depuis la rue de la Mare Hébert et depuis la dernière opération d'aménagement. Il est desservi par les réseaux sur ses franges, mais tous les aménagements (si les propriétaires envisagent de céder une partie de leur propriété bâtie) sont à réaliser (voirie, réseaux...)

Paysage et environnement :

Un espace interstitiel au sein duquel la trame bocagère est encore préservée aux abords des parcelles et de la voie ferrée ce qui confère une authenticité rurale à ce secteur, pourtant situé à quelques centaines de mètres du centre-bourg... La voie ferrée sert d'espace de transition avec la zone agricole et les zones d'activités environnantes.

Synthèse des enjeux :

Il s'agit d'un secteur dont l'urbanisation est conditionnée par le morcellement des propriétés bâties existantes (forte rétention foncière) et par la nécessité de créer de nouveaux aménagements destinés à désenclaver ce quartier sans pour autant que ces derniers remettent en cause la qualité paysagère du site

Potentiel de développement :

Potentiel de mixité sociale de l'habitat dans la continuité des tissus urbanisés environnants pouvant admettre une densité particulièrement élevée sous réserve de maintenir la trame bocagère et des espaces de respiration

3.2.2.1.7 Espace mutable de la Rue Rioult

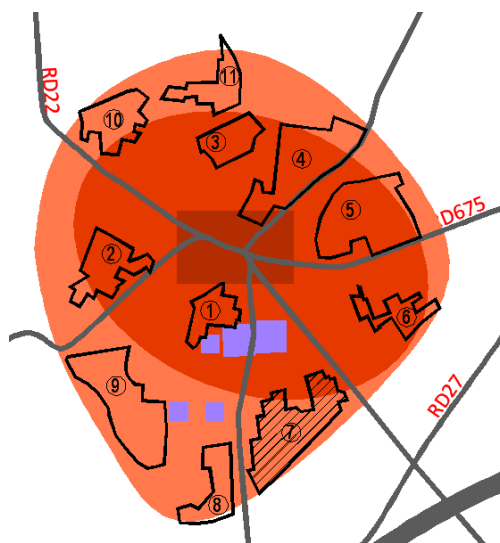
Superficie: 9 hectares

Situation:

Secteur inclus dans la 2^{ème} couronne du centre-bourg à proximité des équipements de la commune, mais éloignée du principal pôle de centralité

Tissus urbanisés rencontrés :

Un espace situé dans un secteur encore très rural (herbages liés à la proximité d'une exploitation agricole et cours plantées de 3 habitations traditionnelles) où l'urbanisation s'est développée sous forme pavillonnaire soit au coup par coup, soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble. La densité du bâti est assez faible de l'ordre de 2 à 7 logements par hectare selon l'opération de laquelle elle est issue.

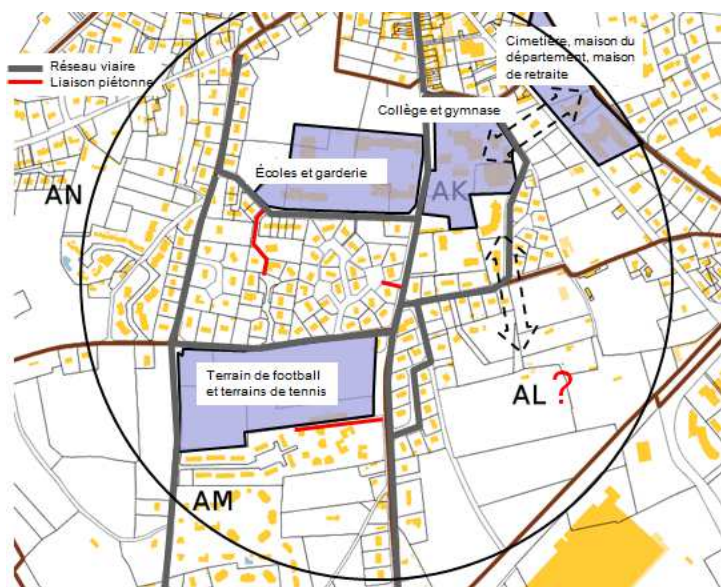


Desserte:

Ce secteur est aujourd'hui enclavé en l'absence de voirie publique à proximité, mais des possibilités d'accès demeurent depuis la rue Pierre Mendès France et depuis le chemin rural dit allée des quatre paroisses sous réserve que ce dernier soit totalement réaménagé.

Paysage et environnement :

Comme le secteur précédent il ne s'agit pas vraiment d'un espace interstitiel car il est constitué d'herbages et de vastes propriétés traditionnelles. La trame bocagère y est préservée ainsi que les cours plantées renforçant l'impression d'être situé en zone rurale et non au cœur du bourg...



Il conviendra de veiller dans ce secteur à la cohabitation avec l'exploitation agricole située plus au nord et aux éventuels impacts (visuels, sonores...) de la proximité de l'entrepôt Système U, séparé de ce secteur par la voie ferrée.

Synthèse des enjeux :

Un secteur où les enjeux paysagers, environnementaux et agricoles restent nombreux malgré sa localisation.



Potentiel de développement :

Jusqu'alors espace de respiration avec la zone d'activités toute proche, la proximité de l'ensemble des équipements de la commune (scolaires et sportifs) pourrait justifier de poursuivre leur développement sur ce secteur d'autant que les nombreux enjeux qui y pèsent ne favorisent pas le développement résidentiel.

3.2.2.1.8 Espace mutable du Champard

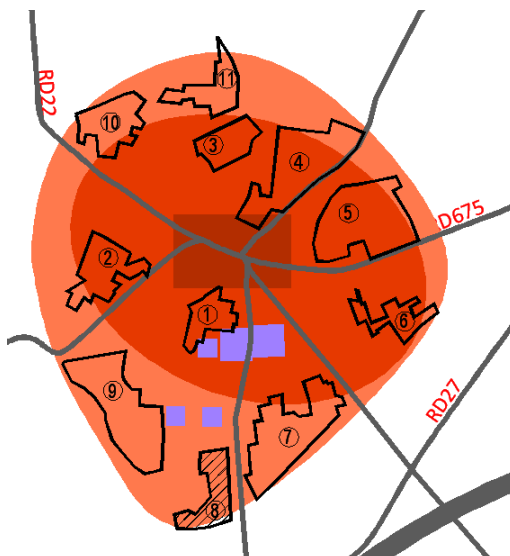
Superficie: 4 hectares

Situation:

Secteur inclus dans la 2^{ème} couronne du centre-bourg à proximité des équipements de la commune et des espaces naturels de la Morelle

Tissus urbanisés rencontrés :

Un espace situé dans un secteur d'habitat mixte qui s'est comblé au cours de la dernière décennie par le biais de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Le résidu de ce développement est en partie enclavé en raison de la présence de la voie ferrée et de la première bande de construction implantée le long de voie. La densité est variable selon les tissus...



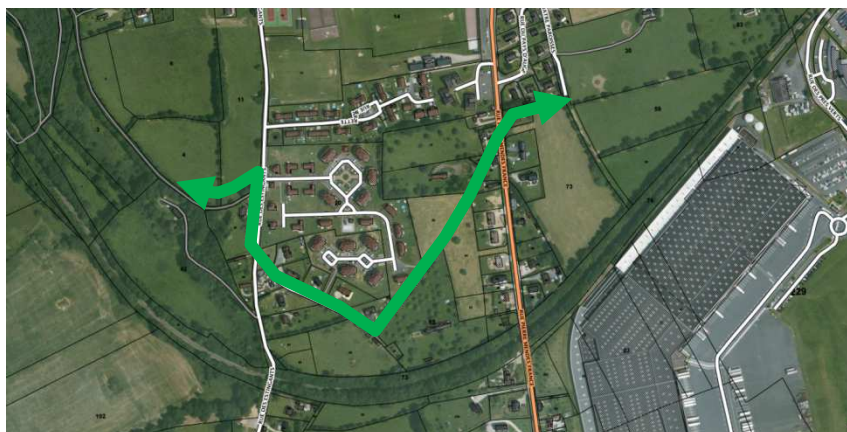
Desserte:

Un secteur desservi en réseaux sur les grands axes de manière satisfaisante et des possibilités d'accès demeurent depuis la rue Pierre Mendès France et le sentier du Champard, mais ce dernier est très étroit et non aménagé. De plus, il fait partie des itinéraires de promenade autour du bourg pour rejoindre le site de la Vallée de la Morelle.

Paysage et environnement :

Espace interstitiel constitué d'herbages et de propriétés traditionnelles sur lesquelles la trame bocagère est préservée ainsi que les cours plantées.

Aucun risque, ni nuisance n'est identifié mais proximité avec le secteur de la vallée de la Morelle. C'est un secteur semi-ouvert, espace de transition avec l'urbanisation du bourg.



Synthèse des enjeux :

Un secteur de liaison et de transition où les enjeux paysagers restent élevés notamment entre le sentier du Champard et la voie ferrée tandis que les surplus des propriétés bâties implantées le long de la voie publique ne présentent pas d'enjeux majeurs.

Un secteur naturel où le développement de l'urbanisation nécessitera d'engager une réflexion sur le paysage et le maillage des liaisons douces.

Potentiel de développement :

Situé à l'extrémité sud du centre-bourg dans un site isolé et encore préservé, le potentiel de développement résidentiel pourra être exploité en dernier recours si les capacités d'accueil dégagées par les autres zones du PLU ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins envisagés. Toutefois, les surplus des propriétés bâties ne présentent pas d'enjeux majeurs....

3.2.2.1.9 Espace mutable du Champard

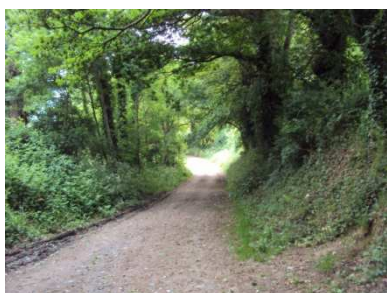
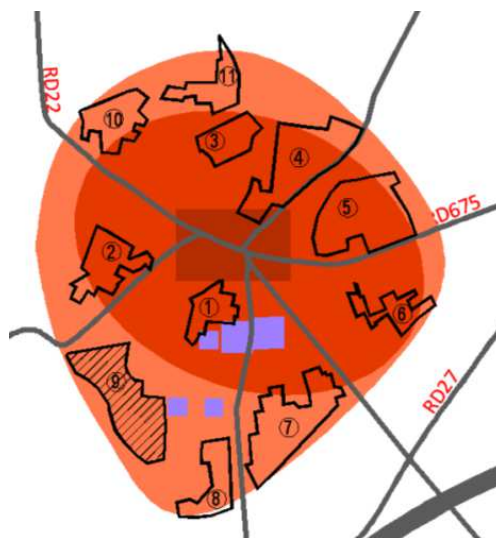
Superficie: 10 hectares

Situation:

Secteur inclus dans la 2^{ème} couronne du centre-bourg à proximité des équipements de la commune et des espaces naturels de la Morelle

Tissus urbanisés rencontrés :

Un vaste espace interstitiel semi-bocager en frange de la vallée de la Morelle s'inscrivant dans un secteur mixte. Sur ses franges, l'urbanisation linéaire a été amorcée le long de la rue des Estingants sous forme individuelle. La densité reste faible, mais une opération collective au nord permet d'augmenter cette dernière...



Desserte:

Un secteur desservi en réseaux sur les grands axes de manière satisfaisante et des possibilités d'accès demeurent depuis les petites voies environnantes, mais ces dernières sont étroites et en partie aménagées. De plus, elles font partie des itinéraires de promenade autour du bourg pour rejoindre le site de la Vallée de la Morelle dans la continuité du site précédent.



Paysage et environnement :

Secteur semi-bocager de transition entre un espace artificialisé (le bourg) et un espace de nature (la vallée de la Morelle) où l'urbanisation est plutôt contemporain sans qualité architecturale particulière comportant néanmoins quelques éléments de bâti traditionnel de qualité. Le chemin vert du hameau de la Bertinière est une sente facilitant l'accès à la nature et notamment à la vallée de la Morelle et à son lavoir. Une cavité souterraine non localisée est identifiée dans la partie nord du secteur.

Synthèse des enjeux :

Un secteur naturel préservé dont toute urbanisation nécessitera une réflexion importante notamment sur les éléments du paysage à conserver, le traitement de la lisière boisée ainsi qu'un aménagement de qualité des voies internes dans le but de conserver une ambiance intimiste. Il conviendra d'intégrer ce secteur dans les réflexions en matière de maillage d'autant plus que la rue des Estingants permet une circulation piétonne sécurisée (trottoirs). Son urbanisation nécessitera de revoir le gabarit des voies et de lever le risque de cavité souterraine

Potentiel de développement :

Situé aux abords de la vallée de la Morelle, ce site encore préservé pourra être exploité en dernier recours si les capacités d'accueil dégagées par les autres zones du PLU ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins envisagés. Ce secteur comme le précédent joue davantage un rôle de transition...

3.2.2.1.10 Espace mutable de la Croix Brière

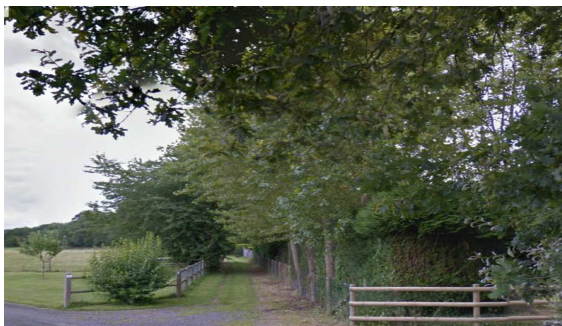
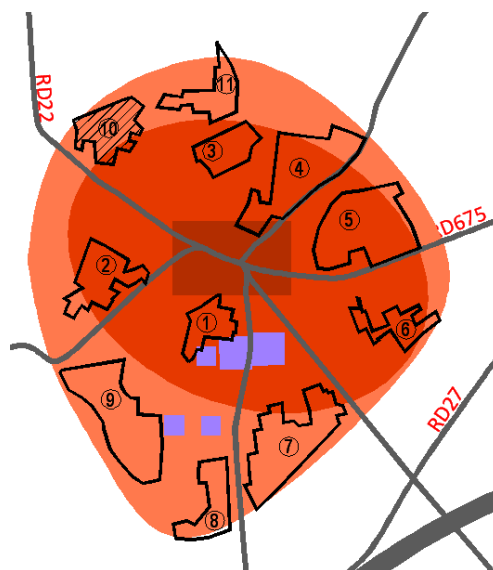
Superficie: 5 hectares

Situation:

Secteur faisant partie de la 2^{ème} couronne du centre bourg, dans sa partie nord-ouest, en frange de l'espace agricole. Il est situé sur l'axe Honfleur-Pont-Audemer à proximité d'un supermarché et de la desserte en transport collectif, mais il reste relativement éloigné du bourg et des équipements. Ce secteur est constitué de multiples unités foncières.

Tissus urbanisés rencontrés :

Un vaste espace interstitiel semi-bocager en frange du plateau agricole où l'urbanisation s'est développée le long des voies existantes sous forme individuelle venant ainsi densifier l'urbanisation traditionnelle (comblement). La densité du bâti est de l'ordre de 5 à 7 logements par hectare à ses abords.



Desserte:

Ce secteur inclus dans le périmètre d'attractivité de l'arrêt de bus des lignes Le Havre/Pont-Audemer et Honfleur/Pont-Audemer dispose de possibilités d'accès sur la RD 22 et la rue des Martyrs de la résistance qui a été récemment aménagée afin d'accompagner la densification amorcée de ce secteur. Toutefois, ce secteur, constitué notamment des surplus des propriétés bâties existantes, reste enclavé du fait de la présence de chemins verts à l'ouest et au nord. Ce secteur est aujourd'hui desservi par l'ensemble des réseaux le long des voies publiques carrossables.

Paysage et environnement :

Ce secteur présente une trame bocagère préservée permettant l'insertion des constructions au sein du paysage et un bâti traditionnel de qualité. L'accès à la nature est facilité par la présence de chemins verts connectés à ceux de la partie nord-est du territoire. Aucun risque, ni aucune nuisance n'a été identifié. Ce secteur joue le rôle d'interface entre le bourg et les espaces naturels environnants.

Synthèse des enjeux :

Un secteur de transition où les enjeux paysagers restent élevés notamment aux abords chemin du Renard tandis que les surplus des propriétés bâties implantées le long de la voie publique ne présentent pas d'enjeux majeurs. Un secteur naturel où le développement de l'urbanisation nécessitera d'engager une réflexion sur le paysage et le maillage des liaisons douces. Le risque de rétention foncière y est élevé concernant les arrières cours des maisons traditionnelles...

Potentiel de développement :

Situé au nord-ouest du centre-bourg dans un site encore préservé, le potentiel de développement résidentiel pourra être exploité en dernier recours si les capacités d'accueil dégagées par les autres zones du PLU ne sont pas suffisantes.

3.2.2.1.11 Espace mutable des Pognons

Superficie: 4 hectares

Situation:

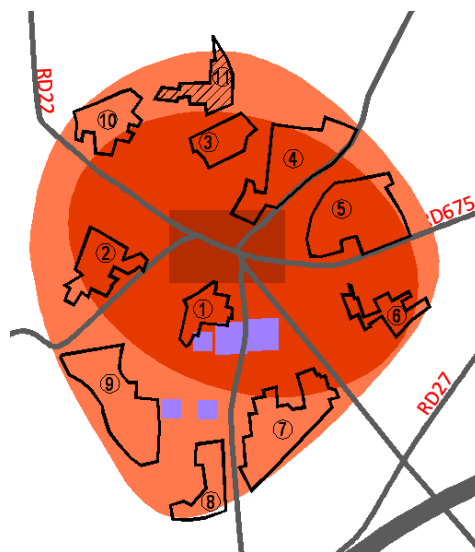
Secteur faisant partie de la 2^{ème} couronne du centre bourg, dans sa partie nord, dont l'essentiel des franges ont été urbanisées sous forme individuelle par des détachements au coup par coup.

Tissus urbanisés rencontrés :

Ce vaste espace interstitiel agricole est le résidu de l'urbanisation linéaire de la commune. Il s'est développé dans un secteur peu dense (opération au gré des opportunités foncières), sans réflexion d'ensemble. La densité du bâti y est faible de l'ordre de 5 logements par hectare.

Desserte:

Il existe des possibilités de desserte depuis la rue des Vikings qui a été récemment aménagée et le long de la rue du Lion. Ce secteur est desservi depuis peu par l'ensemble des réseaux y compris l'assainissement collectif. Il est bordé au nord et dans sa partie centrale par des chemins verts, supports des itinéraires de promenade sur les franges du bourg.



Paysage et environnement :

Ce secteur semi-bocager se constitue d'herbages clos de haies parfois plantées sur talus. Ce patrimoine végétal de qualité enserre la zone et limitent les perspectives visuelles qui pourraient se dégager sur les espaces environnants. Les chemins verts s'inscrivent dans le maillage de liaisons douces et participent activement à la qualité paysagère du site. A noter toutefois, la présence d'une ligne moyenne tension...



Synthèse des enjeux :

Un secteur agricole enclavé où les enjeux paysagers restent élevés notamment aux abords des chemins verts. De fait, le développement de l'urbanisation nécessitera d'engager une réflexion sur le paysage et le maillage des liaisons douces.

Potentiel de développement :

Son imbrication au bâti existant laisse penser que ce secteur pourrait faire l'objet d'un développement résidentiel limité dans la continuité des tissus urbanisés environnants. Toutefois, la qualité de ces terres et de son paysage ainsi que son excentrement du centre-bourg et des équipements de la commune ne permettront d'exploiter que si les capacités d'accueil dégagées par les autres zones du PLU ne sont pas suffisantes.

3.2.2.2 Scénario de développement

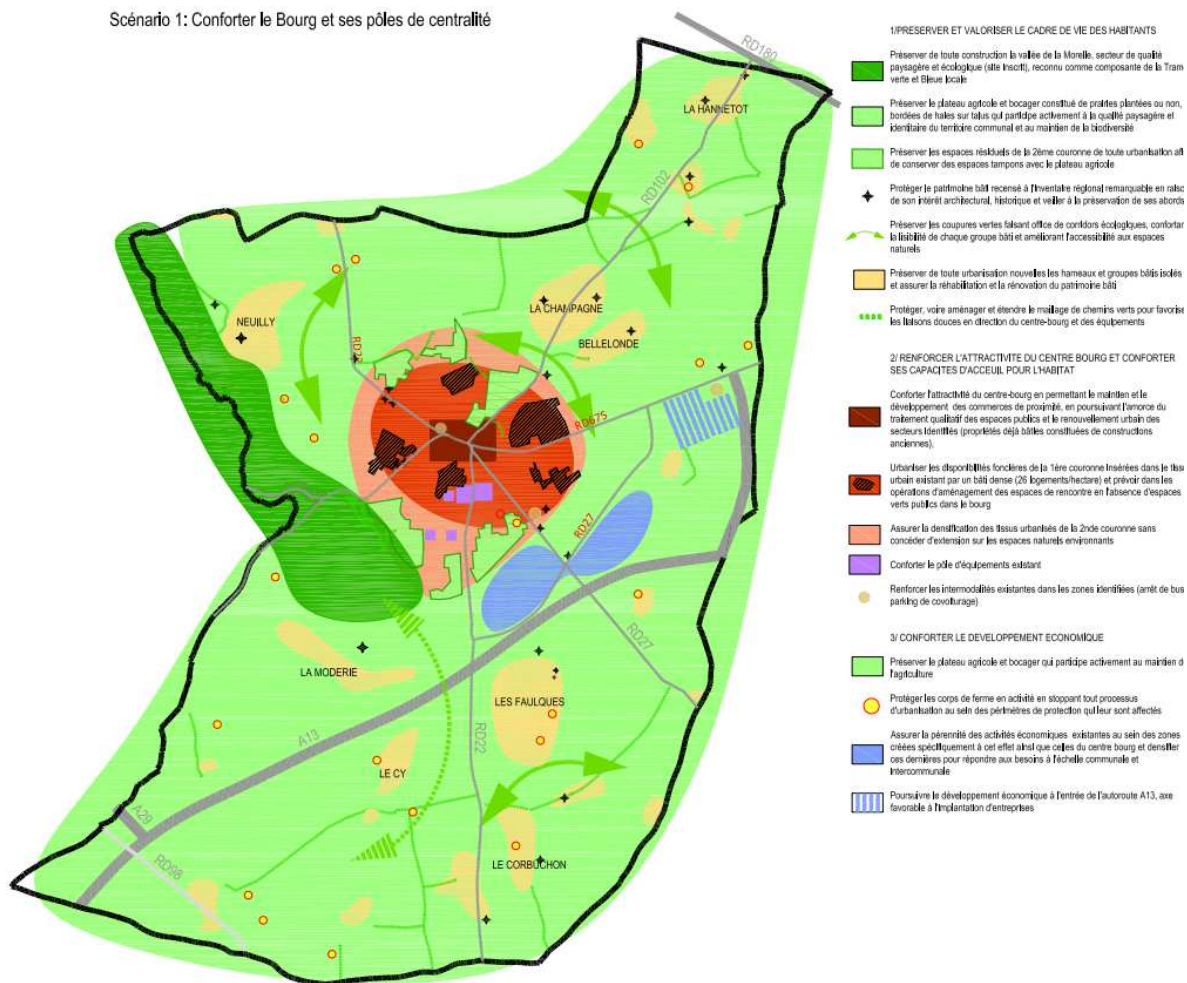
Les enjeux révélés par le diagnostic territorial et l'analyse des espaces mutables ont permis de proposer plusieurs scénarios tendanciels de développement dont les conséquences ont été analysées au regard notamment des perspectives de développement envisagées par la commune.

3.2.2.2.1 Scénario 1 : conforter le Bourg et ses pôles de centralité

Dans ce scénario, il s'agit notamment de recentrer le développement résidentiel sur la 1^{ère} couronne du centre-bourg afin de renforcer son attractivité et d'affirmer sa centralité. Il s'agit ainsi :

- d'exploiter toutes les capacités d'accueil de la 1^{ère} couronne du centre-bourg à l'exception du secteur du Calvaire que ce soit en densification ou en comblement sans concéder d'extension sur les espaces naturels et les accompagner d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Permettre la densification des espaces bâtis de la 2^{ème} couronne du centre-bourg mais préserver les derniers espaces naturels en frange du plateau et de la Vallée ;
- Assurer l'évolution du bâti existant dans les hameaux et préserver le patrimoine bâti emblématique en favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation du patrimoine ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles et soutenir l'activité agricole ;
- Poursuivre le développement économique en densifiant les zones d'activités existantes, en permettant le développement des commerces de proximité et en développant une nouvelle zone d'activité au niveau du carrefour de l'autoroute sur un axe de développement économique favorable à l'implantation d'entreprises.

Scénario 1: Conforter le Bourg et ses pôles de centralité



SYNTHESE :

Ce scénario de développement conduirait à ouvrir à l'urbanisation de 25,7 hectares d'espaces naturels pouvant permettre la création de 680 logements, soit environ 26 logements par hectare ce qui nécessitera le recours à un habitat collectif ou intermédiaire dans chaque secteur identifié. A ces premières capacités d'accueil, s'ajoutent celles de la densification des deux couronnes du centre-bourg, mais les secteurs naturels de transition restent préservés de toute forme d'urbanisation ainsi que les hameaux et les groupes bâtis isolés où seule l'évolution du bâti est envisagée. **Ce projet pourrait ainsi permettre la création de 740 nouveaux logements.**

Il permet de lutter efficacement contre la consommation d'espaces naturels, contre l'étalement urbain et contre l'allongement des déplacements, mais il implique le recours à de nouvelles formes urbaines ce qui pourrait avoir un impact négatif sur l'image rurale du Bourg, exigeant de ce fait un encadrement des projets à envisager.

Ce scénario correspond aux perspectives de développement les plus hautes (730 logements pour la prochaine décennie) et pourrait conduire au rééquilibrage du Bourg en recentrant l'urbanisation autour de son centre, facilitant ainsi le développement des liaisons douces entre les quartiers et les pôles de centralité ainsi que le recours au transport collectif. La zone d'équipements pourrait se développer sur la frange de la première couronne et les espaces « tampons » avec la vallée de la Morelle et la zone d'activités seraient conservés ainsi que ceux situés aux abords du plateau. Ce développement permet le maintien d'une frange de qualité qui favorise les liens avec la nature environnante.

3.2.2.2 Scénario 2 : Préserver la ruralité du Bourg et ses motifs identitaires

Ce scénario doit tendre à renforcer l'urbanisation du centre-bourg et de ses quartiers périphériques (1^{ère} et 2^{ème} couronnes) tout en maintenant des espaces de respiration afin de conserver l'âme rurale du bourg ce qui implique de :

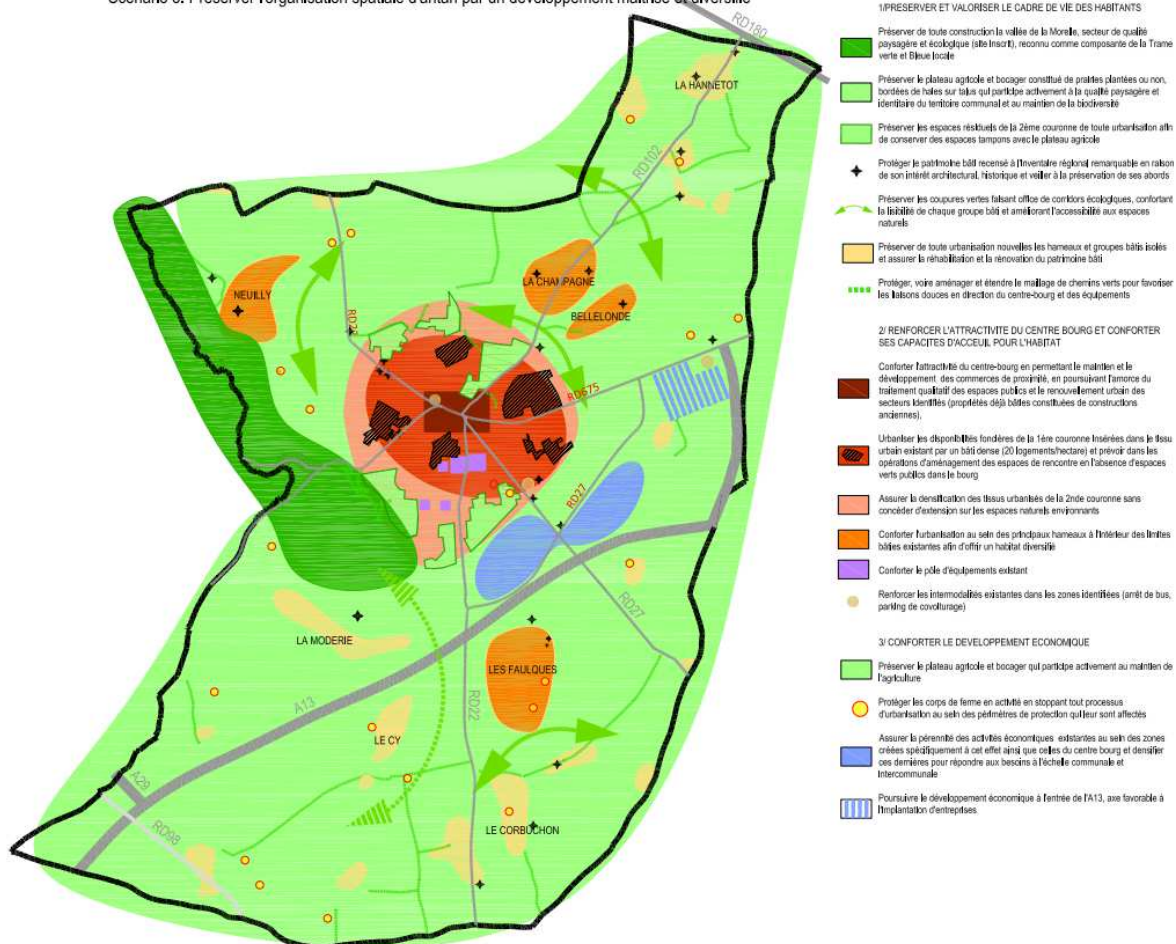
- combler la plupart des secteurs résiduels du centre-bourg et de maintenir, dans chaque projet, des espaces de respiration et des franges naturelles aux abords des espaces de qualité (vallée de la Morelle, plateau bocager...), impliquant une densité moindre par hectare du fait des espaces conservés ;
- d'assurer l'évolution du bâti existant dans les hameaux et préserver le patrimoine bâti emblématique de la commune en favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation du patrimoine
- Préserver les espaces naturels et agricoles et soutenir l'activité agricole ;
- Poursuivre le développement économique en densifiant les zones d'activités existantes, en permettant le développement des commerces de proximité et en développant une nouvelle zone d'activité au niveau du carrefour de l'autoroute sur un axe de développement économique favorable à l'implantation d'entreprises.

3.2.2.2.3 Scénario 3 : Préserver l'organisation spatiale d'antan par un développement maîtrisé et diversifié

Ce scénario doit, dans la continuité de la politique du Plan d'Occupation des Sols, offrir une gamme de terrains diversifiés répondant à la demande de nombreux pétitionnaires affectant particulièrement les zones rurales, ce qui implique de :

- Comblers les espaces résiduels de la 1ère couronne et densifier les hameaux les mieux constitués (Neuilly, les Faulques, Bellonde et la Champagne) ;
- Préserver les derniers espaces naturels en frange du plateau et de la Vallée ;
- Assurer l'évolution du bâti existant dans les autres hameaux, peu constitués ou soumis à de forts enjeux, et préserver le patrimoine bâti emblématique ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles et soutenir l'activité agricole ;
- Poursuivre le développement économique en densifiant les zones d'activités existantes, en permettant le développement des commerces de proximité et en développant une nouvelle zone d'activité au niveau du carrefour de l'autoroute sur un axe de développement économique favorable à l'implantation d'entreprises.

Scénario 3: Préserver l'organisation spatiale d'antan par un développement maîtrisé et diversifié



SYNTHESE :

Ce scénario de développement conduirait à ouvrir à l'urbanisation 25.7 hectares d'espaces résiduels pouvant permettre la création de 680 logements, soit environ 26 logements par hectare. A ces premières capacités d'accueil, s'ajoutent celles de la densification des deux couronnes du centre-bourg et des hameaux. **Ce scénario pourrait ainsi permettre la création de 770 nouveaux logements.**

Ce scénario permet de rechercher des secteurs d'habitat diversifiés, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, mais il tend à favoriser le mitage de l'espace et la mobilité des habitants en maintenant l'attractivité résidentielle des hameaux. Ce scénario est légèrement supérieur à l'hypothèse haute de développement et impliquera un développement du maillage viaire et du maillage de liaisons douces à grande échelle, soit une politique d'équipements éparpillée et plus onéreuse...

3.2.2.2.4 Synthèse

Trois scénarios qui se révèlent plus ou moins ambitieux au regard des perspectives démographiques et résidentielles envisagées par les élus, mais qui présentent l'intérêt de respecter les grands principes du développement durable et les caractéristiques singulières de la commune auxquelles habitants et élus sont très attachés, la lutte contre la consommation d'espace et l'étalement urbain étant le point d'orgue de ces projets dans un souci de préservation du cadre de vie. A partir de ces scénarios, les élus ont élaboré leur projet de territoire...

PRESENTATION ET MOTIVATION DU PROJET

À quels objectifs répondent les orientations du PADD ?
Pourquoi élaborer des orientations d'aménagement et de programmation ?
Pour répondre à quels enjeux ?
Quelles sont les limites de chaque zone ?
Pourquoi établir une telle règle ?
Comment sont pris en compte les risques et les nuisances ?
Quels sont les outils utilisés pour assurer l'équilibre entre développement et préservation ?

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

4.1.1 Les fondements du PADD

Au regard des données du diagnostic territorial, du niveau d'équipements de la commune, de sa desserte et des scénarios de développement proposés, le conseil municipal a choisi un scénario alternatif qui devrait permettre :

- admettre une perspective de développement démographique de l'ordre de 1000 à 1500 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie et la poursuite d'un rythme de construction moins important que celui enregistré au cours des dix dernières années ;
- recentrer le développement résidentiel sur les 3 pôles d'attractivité de la 1^{ère} couronne du bourg (groupe scolaire et les pôles commerciaux le long de l'axe Honfleur/Pont-Audemer) et permettre la densification des tissus urbanisés de la 2^{ème} couronne du centre-bourg afin d'offrir une gamme de terrains diversifiés en maintenant les composantes paysagères d'un centre-bourg « rural » ;
- stopper tout nouveau processus de développement résidentiel dans les hameaux, mais permettre une évolution normale du bâti existant ;
- développer une nouvelle zone d'activités économiques à l'entrée de l'autoroute A13 pour pallier le déficit foncier sur la commune et à l'échelle du Pays ;
- assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire de manière à préserver un cadre de vie attractif.

Les orientations générales du PADD ont ainsi été fixées au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, selon les objectifs poursuivis par la municipalité qui souhaite notamment encadrer le développement résidentiel et économique projeté sur le territoire de manière à protéger les espaces naturels de la commune et conserver un cadre de vie « rural » de qualité. A cette fin, elle a souhaité concentrer toutes les capacités d'accueil sur le bourg afin de réduire les besoins en déplacements, lutter contre la consommation d'espaces et valoriser le potentiel des équipements existants.

Le projet de développement table sur une croissance démographique moins soutenue que celle enregistrée au cours des dix dernières années permettant de dégager une offre potentielle d'au moins 500 nouveaux logements supplémentaires pour la prochaine décennie. Cette croissance doit permettre d'assurer à la commune de conserver une vitalité résidentielle et économique suffisante pour le renouvellement de sa population, dans le respect des caractéristiques rurales du territoire communal, aujourd'hui mises à mal par l'étalement urbain et le mitage de l'espace qu'il convient donc d'enrayer. Les élus de BEUZEVILLE ont donc décidé de se mobiliser pour engager une modification des comportements au niveau local et faire de la gestion économe de l'espace une des orientations fortes du projet de territoire.

La stratégie de la commune, consciente des besoins fonciers que représente le développement d'une nouvelle zone d'activités économiques, est de limiter la consommation d'espace liée au développement résidentiel de manière à compenser, si possible, celle issue du développement économique afin d'atteindre, toute fonction urbaine confondue, un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace...

La municipalité s'est donc attachée en premier lieu à rechercher le potentiel de renouvellement urbain de la commune (remise sur le marché de logements vacants, changement de destination de bâtiments existants en faveur de l'habitat...) puis, dans un second temps, à étudier la réceptivité des tissus urbanisés du centre-bourg pour estimer son potentiel de densification et le devenir des espaces considérés comme « mutables », afin de permettre à de nouvelles familles de s'installer sur le territoire communal sans consommer de nouveaux espaces... Cette étude a révélé des capacités de développement résidentielle élevée au regard des perspectives de développement démographique affichées, ce qui a obligé les élus à faire des choix, notamment sur l'ouverture à l'urbanisation – ou non – des espaces mutables. Ils ont ainsi privilégié les secteurs proches des pôles de centralité à savoir, le centre-bourg, les zones commerciales et les zones d'équipements de manière à répondre aux besoins des futurs habitants, mais aussi aux logiques du développement durable, notamment en termes de mobilité, de mixité et de cadre de vie, un tel scénario permettant de préserver l'essentiel des composantes paysagères et écologiques de la commune...

De fait, la municipalité a choisi de stopper tout processus d'urbanisation au sein des hameaux, le centre-bourg pouvant répondre à lui seul aux besoins en logements projetés pour la prochaine décennie, décision pourtant difficile à prendre au regard du passé urbanistique de la commune, qui n'est dotée d'un document d'urbanisme que depuis 2001 et où l'urbanisation s'est longtemps développée au gré des opportunités foncières sans réelle réflexion sur le devenir du territoire...

La municipalité souhaite infléchir de 50% la dynamique de consommation d'espace au cours de la prochaine décennie.

Les orientations générales du PADD visent ainsi, dans une logique de développement durable, à :

- Recentrer la politique de développement urbain sur le bourg, à travers la densification des tissus bâtis existants et l'aménagement des espaces mutables proches des pôles de centralité de la commune à savoir le centre-bourg, les zones commerciales et les zones d'équipements en y maintenant de larges espaces de respiration de manière à conserver la structure « rurale » du bourg de Beuzeville ;
- Accueillir une nouvelle zone d'activités sur le territoire au regard des besoins pressentis à l'échelle communale et intercommunale ;
- Proposer une politique de renouvellement urbain exclusif dans tous les autres secteurs plus ou moins bâtis de la commune à travers l'évolution du bâti existant ;
- Réduire les obligations de déplacements en regroupant les capacités d'accueil à proximité des pôles de centralité commerciaux et scolaires;
- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité y compris ceux de la « nature ordinaire ») : vallée de la Morelle et ses coteaux boisés, cours plantées, maillage bocager...);
- Protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances;
- Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente par la préservation des corps de ferme viables et des terres agricoles en limitant notamment les prélèvements pour l'urbanisation résidentielle et économique aux seuls besoins identifiés.

Ainsi, le PADD s'articule autour de 4 orientations majeures :

1) Préserver le milieu naturel et ses ressources :

La commune dispose d'un cadre paysager exceptionnel, renfermant de nombreux motifs typiques des paysages du Pays d'Auge et source de biodiversité (haies, talus, vallée boisée, mares...), même s'il peut ponctuellement être altéré par les infrastructures de transport routier ou une urbanisation mal contrôlée. C'est en effet à travers ces éléments que s'exprime l'identité rurale de la commune, un atout pour attirer de nouveaux résidents, que les élus souhaitent maintenir y compris dans le cadre du développement du centre-bourg ce dernier devant conserver ce cachet de « bourg rural » malgré la croissance urbaine dont il fait preuve. Il convient ainsi de préserver et de mettre en valeur ce milieu naturel encore préservé, en s'appuyant d'une part, sur des logiques d'urbanisation durables (maîtriser les ressources naturelles du territoire que ce soit le sol, l'eau ou la biodiversité) et d'autre part, sur une agriculture encore très dynamique, qui joue l'un des rôles principaux dans l'entretien des structures paysagères traditionnelles de la commune.

2) Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants :

Le bâti traditionnel est demeuré relativement varié sur le territoire communal que ce soit dans le centre-bourg avec l'architecture soignée du front bâti ou dans les hameaux et sur le plateau où il est représenté par des chaumières, des maisons de maître, des longères même si le mélange avec le bâti contemporain s'effectue parfois non sans difficultés d'intégration...

Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe activement à la qualité du cadre de vie, une prise en compte des risques et des nuisances est également fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités, les effondrements du sol, les ruissellements, les nuisances routières et sonores sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations. Enfin, le maintien d'un cadre de vie de qualité passe par la nécessité de préserver les caractéristiques d'un bourg rural (espaces de respiration et de transition) et par des mesures visant à limiter les déplacements et à améliorer l'accessibilité aux espaces naturels.

3) Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel :

BEUZEVILLE est une commune semi-rurale sur le territoire de laquelle trois fonctions majeures cohabitent : l'habitat, l'agriculture et l'activité économique. Constituée de nombreux secteurs plus ou moins bâtis au dynamisme inégal et à la vocation variée, la commune offre une grande diversité d'ambiances. Les tendances actuelles d'urbanisation révèlent une tentation vers le renforcement du bourg puisque la majorité des constructions s'est réalisée au sein de ce dernier lors de la dernière décennie, mais les hameaux ne sont pas en reste ce qui peut être à l'origine de certains dysfonctionnements et d'une menace sur la pérennité d'une agriculture durable et sereine. La municipalité souhaite donc conserver le caractère encore rural de la commune ce qui implique notamment de lutter contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole en adoptant un développement résidentiel maîtrisé et ciblé ce qui signifie :

- répondre aux seuls besoins identifiés au regard des prévisions démographiques retenues, de manière à recouvrer un certain équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement ;
- de recentrer le potentiel d'urbanisation uniquement sur le bourg ;
- d'encadrer l'urbanisation future afin de concilier développement de l'urbanisation et maintien des composantes rurales du centre-bourg par le maintien d'espaces de respiration au sein des secteurs à développer.

4) Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune:

BEUZEVILLE se caractérise par une vie économique dynamique, axée à la fois sur son fort potentiel de développement résidentiel puisque répondre aux besoins des nombreux habitants suscite une économie dite résidentielle qui ne cesse de se développer et sur son positionnement stratégique, en étant située sur deux axes majeur de développement à l'échelle régionale, voire nationale : l'axe Seine de Paris au Havre et le contournement ouest de la région parisienne. La municipalité souhaite ainsi, outre la volonté de favoriser le maintien des activités existantes, poursuivre son développement économique en s'appuyant sur les stratégies développées à l'échelle intercommunale.

L'activité agricole, pour sa part, est encore bien présente et les espaces cultivés, pâturés ou plantés de vergers dépassent les 63% de la superficie du territoire communal. Pour autant, l'agriculture reste toujours menacée et la municipalité souhaite ainsi, à travers les dispositions de son PLU, trouver le juste équilibre entre développement urbain et développement rural afin de réunir les conditions nécessaires à la pérennité de l'activité agricole.

4.1.2 Justifications de chaque orientation du PADD

4.1.2.1 Préserver le milieu naturel et ses ressources

Garantir la préservation des espaces naturels remarquables :

Les espaces naturels remarquables recouvrent la vallée de la Morelle et ses coteaux boisés. Le PADD prévoit ainsi de préserver cet espace pour leur rôle dans le dynamisme écologique et paysager communal, en tant que réservoir de biodiversité et site inscrit et support des corridors écologiques via le maillage bocager et les dernières prairies plantées qui accompagnent les groupes bâtis sur le plateau agricole. Un intérêt particulier a été porté sur la lisière boisée de la vallée de la Morelle et sur ses franges de manière à conserver à ses abords des espaces de transition de qualité.

Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire :

Le PADD prévoit ainsi de préserver les coupures vertes structurantes qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique sur le plateau agricole ainsi que les composantes du maillage bocager qu'il convient de protéger des menaces de l'urbanisation du fait notamment de son intérêt paysager, agricole et écologique. Identifié comme le support des corridors écologiques, le maillage bocager fait partie intégrante de la « trame verte et bleue ». Cette orientation porte de manière générale sur les divers éléments identitaires constitutifs des paysages du Lieuvin, qui participent à sa fonctionnalité et à son équilibre écologique. Un intérêt particulier a également été porté sur les mares, très nombreuses sur le territoire communal, qu'il importe de préserver du fait de leur rôle dans la gestion des ruissellements, mais aussi dans le maintien d'une certaine biodiversité.

Le PADD prévoit également de préserver de toute forme d'urbanisation les espaces résiduels en limite du plateau agricole et de la vallée de la Morelle afin de conserver des espaces de transition de qualité avec ces derniers, mais aussi des espaces de respiration dans le centre-bourg où il importe de maintenir et de restaurer une certaine biodiversité en inscrivant au sein des pièces réglementaires du PLU des objectifs de plantation et de maintien d'espaces verts ou non imperméabilisés. Ces derniers doivent permettre de conserver une certaine nature en ville et les traits d'un bourg rural au sein duquel les liens avec la nature environnante sont présents et fortement identitaires.

Concourir à la qualité de la ressource en eau :

BEUZEVILLE est notamment concernée par les périmètres de protection du captage « les Godeliers » ce qui implique de veiller à la gestion qualitative et quantitative de la ressource en la protégeant d'éventuelles pollutions dont le risque est accentué par la présence d'un réseau karstique fissuré. Le maintien d'une bande tampon autour des bêttoires est ainsi indispensable de même que la limitation de l'urbanisation au sein des espaces les plus sensibles. Enfin, le PADD prévoit de généraliser une gestion raisonnée des eaux pluviales afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel des eaux chargées en polluant qui peuvent, à terme, rejoindre la nappe et polluer la ressource

4.1.2.2 Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

Préserver les richesses du patrimoine bâti communal :

Le patrimoine bâti de la commune forge son identité. Dans ce contexte, le PADD souhaite privilégier et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti. Pour ce faire, il est donc projeté de limiter la dynamique d'urbanisation des hameaux au simple renouvellement urbain : la mise en valeur foncière d'une propriété

bâtie ne pourra donc s'exercer qu'à travers une reconversion et une évolution du bâti existant, ce qui incitera les propriétaires à « prendre soin » du bâti existant. Ceci évitera de voir démolir des constructions de typologie traditionnelle, pour voir à la place « fleurir » des habitations récentes, contribuant par là même à un appauvrissement du patrimoine bâti identitaire de la commune.

Les élus et la population restent très attachés à l'identité rurale et normande de la commune, ce qui passe à la fois par le maintien et la confortation des éléments du patrimoine végétal, mais aussi par la valorisation des éléments du patrimoine bâti, ce qui implique de procéder à leur recensement et d'imposer dans le cadre de toute mutation, le respect de leur logique vernaculaire.

Favoriser la diversité des paysages et des ambiances:

Seule la sensibilisation des habitants à la fragilité des espaces naturels qui les entourent peut permettre d'améliorer leur cohabitation sur un même territoire. L'urbanisation ne doit plus se faire aux dépens de la nature environnante, mais en harmonie avec cette dernière de manière à lutter contre la banalisation du paysage. Cette proximité doit ainsi être valorisée ce qui implique de :

- Conserver au sein du bourg des quartiers avec des identités urbaines distinctes afin de proposer une offre d'habitat et un cadre de vie diversifiés. Il s'agit de différencier les règles de densité, d'implantation et le type de bâti selon les différents secteurs de la commune ce qui permet également de répondre à la demande diversifiée des futurs résidents ;
- Veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie de la commune en imposant la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles du plateau agricole afin de favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le cadre paysager ;
- Renforcer les exigences en matière de plantations de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux, voire restaurer la biodiversité dans les différents secteurs bâtis de la commune. Il s'agit d'imposer notamment la plantation de haies d'essences locales ou d'arbres fruitiers sur les terrains des nouvelles constructions ;
- Maintenir les espaces naturels ordinaires qui participent au faire-valoir paysager de la commune. Cette orientation fait référence au plateau bocager sur lequel les éléments du patrimoine végétal participent activement au maintien d'une identité augeronne ;

Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances :

Le PADD s'attache à favoriser l'épanouissement des habitants de la commune dans les meilleures conditions possibles. Cette orientation s'intéresse donc aux risques et aux nuisances qui s'exercent sur le territoire communal et aux moyens mis en œuvre pour les atténuer, voire pour y remédier lorsque cela est possible. Il s'agit notamment :

- **des risques d'effondrement liés aux cavités souterraines :** le territoire est particulièrement concerné par ce risque qui peut toucher des espaces plus ou moins densément bâtis. Dans ce contexte, le principe de précaution est de mise et seule une meilleure connaissance de l'aléa permettra de lever – ou non – l'inconstructibilité des parcelles concernées ;
- **des risques d'inondation par les ruissellements superficiels :** ce risque est très présent sur le territoire communal et il a pu être identifié à l'appui d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé. Il s'agit alors, au regard du niveau de connaissance de l'aléa, de préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques recensés par l'instauration d'une « zone tampon » de part et d'autre de l'axe de ruissellement en application du principe de précaution. D'autres mesures réglementaires seront également prises au sein du PLU pour ne pas aggraver ce risque en limitant notamment l'imperméabilisation des sols et en assurant la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction. Il s'agit également de mettre en œuvre les techniques adaptées à une restitution maîtrisée des eaux pluviales vers le milieu naturel.
- **des nuisances de certaines activités :** pour assurer une cohabitation harmonieuse entre développement résidentiel et développement économique, il s'agit d'interdire les activités les plus nuisantes au sein des zones résidentielles et, dans une logique de réciprocité, de restreindre

le développement résidentiel à proximité des activités susceptibles d'être nuisantes (ICPE, corps de ferme...) et des équipements susceptibles de générer des nuisances sonores (salle des fêtes, terrain de sport) ;

- **des nuisances sonores et visuelles des infrastructures de transport** et notamment des autoroutes le long desquelles il est projeté de bannir toute implantation de constructions nouvelles à usage d'habitat à proximité immédiate et de prévoir, dans le cadre de constructions à vocation économique, des aménagements paysagers limitant l'impact des nuisances sonores et visuelles générées par ces voies. Dans une moindre mesure et aux abords des autres voies du territoire communal, le PADD vise notamment à limiter l'étalement urbain en renonçant à la facilité de l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et en prévoyant les aménagements nécessaires au désenclavement des résidus de ces logiques anciennes de développement urbain ;

Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants :

La Loi Grenelle II incite à une meilleure prise en compte des différents modes de déplacements au sein des PLU sachant toutefois que la commune ne possède ni les équipements, de commerces et de services suffisants pour satisfaire tous les besoins de sa population, ni l'offre d'emplois adaptée à la qualification de l'ensemble de la population active. Les habitants sont ainsi obligés de se rendre vers des pôles extérieurs : des trajets qui s'effectuent principalement en voiture particulière, faute de moyens de transports plus adaptés. L'objectif de réduction des trajets automobiles (résultant de celui de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper la hausse croissante des prix du carburant) ne peut s'inscrire qu'avec la possibilité de recours à d'autres modes de transport tels que les modes de déplacement doux pour les trajets de courte distance ou l'usage des transports en commun.

Le PADD propose ainsi d'assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et de répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants en privilégiant le développement résidentiel dans les secteurs de centralité de la commune (pôles commerciaux / scolaires) et à proximité de l'offre en transport collectif. Il vise également à préserver « les chemins verts », en tant que support de randonnées et lien fonctionnel entre les divers quartiers du bourg et les pôles de centralité identifiés, mais aussi entre le bourg et les hameaux les plus proches de ce dernier. Pour renforcer le maillage existant, le PADD prévoit de créer des cheminements efficaces au sein des opérations d'aménagement à conduire. Il convient aussi de favoriser les connexions inter-quartiers en proposant des schémas de développement urbain favorisant le maillage viaire et intégrant spatialement les nouveaux quartiers à l'enveloppe urbaine existante.

La dernière orientation du PADD relative à cette thématique vise à favoriser l'approche multimodale de la circulation vers et dans le bourg afin de pouvoir y réduire la place de l'automobile en créant notamment des liaisons entre ce dernier et les futurs secteurs à urbaniser, y compris la future zone d'activités, ce qui permettra également de rallier l'aire de covoiturage et en mutualisant le stationnement.

Optimiser l'usage des équipements et services et favoriser leur développement ou leur densification:

Le bourg de BEUZEVILLE est très attractif que ce soit pour les habitants de la commune ou ceux des communes riveraines du fait de ses services, de ses équipements et de son appareil commercial diversifié qui ne cesse de se développer, l'essor démographique enregistré au cours de la dernière décennie ayant favorisé le développement d'une économie dite résidentielle. La volonté des élus est de maintenir cette dynamique et d'accompagner la croissance démographique projetée en prévoyant notamment de soutenir et diversifier l'appareil commercial et artisanal de la commune, de garantir une bonne accessibilité au centre bourg (commerces, services et équipements ...) ce qui implique de conforter le maillage viaire notamment, de poursuivre le développement des modes de déplacement doux entre les secteurs « périphériques » et le centre (aménagement de trottoirs, de sentes ...) et préserver « les chemins verts », support de randonnées et conforter leur lien avec le Bourg en favorisant le partage des voies existantes.

Pour conserver l'attractivité de la commune et son statut de pôle urbain, il importe ainsi d'anticiper et d'accompagner l'accroissement de la population projetée par une politique d'équipements réfléchie :

- recentrer l'urbanisation future à proximité des pôles de centralité et notamment à proximité des équipements et services de la commune pour en faciliter l'accessibilité, en renforcer l'utilisation et ainsi en assurer la pérennité ;
- recréer un véritable cœur de bourg par l'aménagement des places publiques, indispensable à l'attractivité des commerces et services qui y sont implantés, également servie par le maillage de liaisons douces que la collectivité souhaite développer ;
- veiller à accueillir une population suffisante en corrélation avec la capacité des équipements existants ou en réservant dès à présent le foncier nécessaire à leur extension ou à la création de nouveaux équipements.

4.1.2.3 Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain

Si BEUZEVILLE se caractérise par son bourg, son urbanisation lointaine et dispersée en est aussi un élément identitaire fort qui lui permet de se rattacher aux paysages avoisinants. Ainsi, les élus et la population sont très attachés aux hameaux et aux paysages qu'ils occasionnent, appréciant toujours la qualité d'une chaumière implantée dans un cadre verdoyant au détour d'un chemin... Ces derniers font l'objet d'une forte attractivité résidentielle, mais il convient aujourd'hui d'enrayer leur urbanisation du fait des impacts néfastes qu'elle peut avoir sur le paysage et le fonctionnement urbain du territoire. Ainsi le PADD prévoit de conforter et de densifier le bâti existant à proximité immédiate du centre bourg en s'attachant à assurer l'intégration des futures constructions au sein de l'environnement bâti existant et à encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier tout en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

En termes de développement urbain, la municipalité envisage d'atteindre un objectif démographique de l'ordre de 5500 à 6000 habitants à l'horizon 2025 et d'accueillir cette population future à proximité du centre-bourg et des trois pôles de centralité identifiés où il importe d'encadrer et d'organiser l'urbanisation future de manière à assurer le désenclavement de ces espaces et de veiller à l'intégration urbaine et paysagère des développements projetés. De plus, les élus souhaitent réguler la croissance urbaine à venir, de manière à garantir un apport de population permanent et régulier sans risque de saturation des équipements existants. Le PADD fixe ainsi les grandes lignes du cadre des opérations de développement urbain à conduire et notamment le fait de :

- mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain existant et de limiter le dimensionnement des zones constructibles aux seuls besoins en logements définis,
- de phaser et d'organiser l'urbanisation future sur les secteurs de la Bertinière, de la Blotière et du Calvaire au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de ces secteurs,
- de ne pas densifier l'urbanisation au-delà de la frange bocagère du Bourg et de la voie ferrée en marquant des limites franches entre les zones urbaines et les espaces agricoles et naturels ;
- Conforter prioritairement l'urbanisation du bourg de façon à contribuer à une gestion raisonnée du territoire ce qui implique notamment de densifier les secteurs desservis par les réseaux et de programmer leur développement au regard des investissements déjà réalisés, notamment en matière d'assainissement.

4.1.2.4 Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune

Favoriser l'équité dans l'accès au logement

Le PADD prévoit de permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire pour accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs par la réalisation d'extensions maîtrisées, la réalisation de types d'habitats diversifiés en harmonie avec les formes urbaines en place et la valorisation foncière des secteurs les plus proches des pôles d'équipements notamment en particulier le secteur de la Bertinière.

Maintenir et développer le tissu artisanal, industriel et commercial de la commune:

L'objectif et l'intérêt de maintenir et développer le tissu artisanal, industriel et commercial sur le territoire communal sont notamment de pallier au déficit de foncier dédié aux activités économiques à l'échelle communale et intercommunale, de renforcer l'offre d'emplois indispensable au maintien et à l'accueil d'une population active, de réduire la dépendance économique aux grandes agglomérations riveraines et de répondre aux nombreuses demandes d'entreprises. En ce sens, le PADD prévoit de :

- Assurer la pérennité des activités existantes en maintenant des possibilités d'évolution sur la commune que ce soit par la mise en place de règles favorisant leur développement ou par la création d'une nouvelle zone, celles existantes arrivant à saturation ;
- Identifier une nouvelle zone d'activités à urbaniser en tirant profit de l'attractivité économique de la commune et de l'effet de vitrine de ses axes routiers. La création de cette nouvelle zone doit favoriser le dynamisme de l'économie locale et le développement de l'emploi. Elle répond aux besoins économiques identifiés à l'échelle intercommunale et se justifie par le potentiel et les atouts du territoire Beuzevillais, à savoir : une accessibilité aisée, une centralité par rapport aux espaces économiques environnants, une amorce de développement économique dont la pérennité doit également être assurée. En effet, les entreprises cherchent aujourd'hui à diminuer les coûts, à se différencier de la concurrence et à anticiper la demande, en particulier en période de crise économique. Dans ce contexte, l'environnement des entreprises devient déterminant pour leur compétitivité. En cela, BEUZEVILLE cumule plusieurs atouts essentiels :
 - la proximité d'un large marché du fait de sa localisation (agglomération du Havre, puis dans une moindre mesure agglomérations de Caen et de Rouen, voire de la région Île de France dans le cadre du développement de l'Axe Seine) et de sa desserte routière (nœud autoroutier et routier d'envergure nationale)
 - la présence d'une forte densité de partenaires à proximité pour nouer les processus d'affaires (port 2000 au Havre ...) ;
 - la disponibilité d'une main d'œuvre nombreuse et diversifiée en lien avec la forte croissance démographique locale qui laisse augurer une offre intéressante en la matière.
- Conserver un cœur de bourg dynamique en développant une offre de logement à proximité des commerces et services existants, en favorisant leur accessibilité par un aménagement cohérent des espaces publics et favoriser le potentiel de mixité urbaine au sein des futurs quartiers.

Promouvoir une activité agricole durable :

La gestion économe de l'espace étant l'une des orientations fortes du projet de territoire, ainsi que le maintien d'une activité agricole durable et dynamique, il importe de préserver le principal outil de production de cette activité, à savoir les espaces agricoles qu'il s'agisse des herbages, des labours et des vergers. Le PADD vise ainsi à préserver les espaces agricoles constituant des grands tenements non morcelés et non destinés à muter sur le long terme en étant indispensables à la pérennité des activités agricoles pratiquées sur le territoire communal qu'il s'agisse de l'élevage ou de la polyculture.

Cette orientation implique notamment de limiter le développement de l'urbanisation sur le plateau agricole en ciblant prioritairement l'urbanisation sur le centre-bourg, ce qui implique d'exploiter au mieux les possibilités résiduelles du tissu urbain existant et de circonscrire au plus juste l'enveloppe constructible du bourg, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, sera interdite dans une logique de lutte contre la consommation des espaces. Il s'agit ainsi de délimiter clairement les limites des zones urbanisées sur le long terme, de préserver les derniers herbages situés à l'interface des espaces urbanisés et des zones agricoles et de proscrire toute extension de l'urbanisation pouvant accentuer l'enclavement de l'espace agricole. En effet, l'étalement urbain ne peut permettre une exploitation rationnelle des terres agricoles sur le long terme (suppression des accès, fractionnement de l'espace...) et ce processus de développement résidentiel doit ainsi être stoppé.

Le PADD prévoit notamment de prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie du bourg, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite, d'instaurer des conditions favorables à la cohabitation entre, d'une part, les exploitations agricoles existantes viables et leurs nécessaires besoins d'évolution (mise aux normes, extension...) et, d'autre part, les zones résidentielles et de préserver les herbages du plateau, notamment autour des corps de ferme en activité.

Le PADD s'attache également à préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles en protégeant de toute urbanisation nouvelle les espaces cidricoles et notamment ceux classés AOC, les sièges d'exploitation pérennes en veillant au respect des règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et constructions tierces et les secteurs à forte richesse agronomique.

4.1.3 Les différentes zones du PLU

Compte-tenu de la mixité des fonctions sur le territoire et des objectifs de développement retenus par la municipalité, plusieurs types de zone ont été instaurés pour traduire les grandes orientations du PADD. Le plan de zonage comporte ainsi :

- **les zones Urbaines (U):** les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :
 - o **la zone UA** : elle correspond au centre bourg, qui se caractérise par la densité du bâti, par l'implantation des constructions à l'alignement, par la présence de commerces en rez-de-chaussée et par la diversité de ses façades. Ce centre ancien et traditionnel doit faire l'objet d'une réglementation spécifique pour pérenniser sa structure particulière et assurer son évolution de manière harmonieuse. Ce centre urbain est favorable à l'accueil de commerces, de services et de l'artisanat, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement proche.
 - o **la zone UB** : elle comprend la zone d'habitation et de services située autour du centre-bourg. Elle se caractérise par une urbanisation relativement dense, composée essentiellement de pavillons individuels, de petits collectifs et d'équipements publics ou collectifs recevant du public, nécessaires au bon fonctionnement de la commune. Elle comprend également des activités économiques dont l'implantation est lointaine.
 - o **La zone UC** : elle correspond à la zone d'habitat périphérique du centre-bourg au sein de laquelle l'urbanisation est peu dense. Elle sert de jonction entre les tissus urbanisés du centre-bourg et les espaces naturels environnants. Sa densification peut être poursuivie sous réserve du respect des caractéristiques morphologique et paysagères de ce secteur encore bocager. Elle comprend **un secteur UCc** au sein duquel l'implantation d'activités de service, commerciales ou artisanales sont projetées ainsi qu'**un secteur UCz** au sein duquel les activités industrielles sont autorisées.
 - o **La zone UE** : elle comprend les secteurs d'équipements publics de la commune existants ou projetés. Elle est notamment destinée à l'implantation des constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics.
 - o **la zone UI** : elle correspond aux emprises des grandes infrastructures de transport et doit en permettre l'aménagement, l'entretien, la surveillance et l'exploitation (A13, A28, RD27 et déviation RD675) ;
 - o **la zone UZ** : elle correspond aux zones d'activités existantes le long de la déviation de la RD675. Elle est réservée à l'accueil d'installations industrielles, commerciales ou artisanales et le règlement de cette zone doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.
- **les zones à Urbaniser (AU):** elles correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Plusieurs types de zone AU ont été établies sur le territoire communal en réponse au projet communal :
 - o **les zones 1AU**, à vocation principale d'habitat, ces zones doivent permettre de poursuivre le développement du bourg en lien avec les tissus bâtis existants. L'urbanisation, pourra s'effectuer soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - o **les zones 2AU** sont des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU.

- **la zone 1AUz** destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou tertiaires. Elle se situe au niveau du carrefour entre l'A13/RD675.
 - **La zone 2AUe** est une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation d'équipements collectifs et/ou de service publics. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU.
- **la zone agricole (A)** : elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également trois secteurs dans lesquels la vocation agricole est avérée sans pour autant être dominante :
- **le secteur Ad** dans lequel est autorisée l'exploitation de la carrière sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la remise en état du site après exploitation.
 - **le secteur Ar** : il s'agit d'un secteur de taille et de capacités limitées à vocation principale d'habitat où seule l'évolution des constructions existantes est autorisée que ce soit par extension, par rénovation, par réhabilitation avec éventuellement changement de destination en faveur de l'habitat. La construction d'annexes y est également autorisée. Il recouvre ainsi les groupes bâtis les plus constitués de la commune.
- **la zone naturelle (N)** : elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.

4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver le milieu naturel et ses ressources	
A) Garantir la préservation des espaces naturels remarquables	
Protéger les espaces rattachés à la Morelle, pour leurs rôles de support de diversité de flore et de faune, ainsi que pour leurs qualités paysagères	<p>Classement de tous les secteurs concernés en zone N, zone naturelle préservée de toute urbanisation. Aucune construction n'est autorisée à l'exception de l'extension des constructions existantes dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.</p> <p>Recensement des bois en espaces boisés classés.</p> <p>Rappel à l'article 2 de l'interdiction d'implanter une construction à moins de 15 m de la lisière boisée à l'exception des extensions limitées aux constructions existantes.</p>
B) Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire	
Préserver les coupures vertes structurantes qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique entre le bourg et les hameaux et entre les hameaux eux-mêmes	<p>Rompres avec les logiques de développement actuelles qui favorisent l'étalement urbain et qui nuisent ainsi à l'image « rurale » de la commune en fermant toutes les perméabilités existantes sur les espaces naturels : maintenir les coupures d'urbanisation entre chaque entité bâtie par un classement en zone A ;</p>
Préserver le maillage bocager (talus plantés, haies bocagères, mares) assurant l'équilibre paysager et le dynamisme écologique communal	<p>Recensement complet des mares et des haies bocagères en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</p> <p>Recensement complet des prairies plantées (vergers) en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et édicte de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13).</p> <p>Pour tous travaux touchant l'un de ces éléments, à l'exception des travaux d'entretien courant, une déclaration préalable devra être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser les travaux demandés, les soumettre à des prescriptions spéciales ou les refuser. L'objectif est de contrôler l'arrachage des haies, la suppression des arbres fruitiers et le rebouchage des mares et d'avoir un suivi du patrimoine végétal communal.</p>

Favoriser voire restaurer la biodiversité dans les quartiers bâtis en inscrivant des exigences en matière de plantation des espaces publics ou privatifs	Ediction de mesures réglementaires (article 13) : obligation de planter au moins un arbre d'essence régionale par tranche de 250 m ² de superficie sur chaque terrain destiné à être bâti, réalisation de haies végétales composées d'essences locales, densité d'espaces non imperméabilisés à respecter en zones UB et UC et aménagement de qualité des bandes de terrain laissées entre la voie publique et la construction
Préserver les corridors écologiques calcicoles et boisés et les corridors écologiques humides de la vallée de la Morelle reconnus comme tels par le SRCE	<p>Classement de tous les secteurs concernés en zone N, zone naturelle préservée de toute urbanisation. Aucune construction n'est autorisée à l'exception de l'extension et des annexes aux constructions existantes à vocation d'habitat sous certaines conditions et si ces projets ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.</p> <p>Recensement des bois en espaces boisés classés. Et rappel à l'article 2 de l'interdiction d'implanter une construction à moins de 15 m de la lisière boisée à l'exception des extensions limitées aux constructions existantes.</p> <p>Recensement des zones humides au sein d'une trame spécifique sur le plan de zonage de manière à édicter des prescriptions nécessaires à leur préservation au sein du règlement.</p> <p>Ediction de mesures réglementaires (article 11) notamment sur les clôtures autorisées en zone N afin que ces dernières permettent de laisser passer la petite faune</p>
Préserver les espaces résiduels en limite de plateau agricole de toute urbanisation afin de conserver des espaces tampons avec ce dernier et des espaces de respiration avec le centre-bourg	Classement en zone A ou N des espaces agricoles jouxtant les quartiers périphériques du bourg
Valoriser l'élément eau – réseau hydrographique (la Morelle) et pièces d'eau (mares) – dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie : maintien des trames bleues	Classement en zone N de la vallée de la Morelle et Recensement complet des mares en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et ediction de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13).
C) Concourir à la qualité de la ressource en eau	
Protéger contre les pollutions d'origine anthropique les points d'absorption rapide des eaux de surface (bétoires)	Report des indices avérés de bétoires sur le plan de zonage, assortis d'un périmètre de sécurité de 35 mètres et classement en zones N ou A à l'exception d'une située en limite de la zone UB sur un terrain déjà édifié d'une construction ;
Maîtriser les rejets d'eaux pluviales, chargées en polluants, dans le milieu naturel au moyen de dispositifs de stockage et de traitement des eaux, à réaliser à la parcelle ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.	Recommandations et prescriptions portées à l'article 4 du règlement de chaque zone afin de favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
A) Préserver des richesses du patrimoine bâti communal	
Maintenir et préserver l'identité normande de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - En limitant la dynamique d'urbanisation des hameaux et groupes bâtis au simple renouvellement urbain, permettant d'exploiter au mieux les capacités du parc bâti existant, de sensibiliser à son intérêt et à sa valeur et, finalement, de prévenir sa disparition - En identifiant et recensant les constructions et ensembles de constructions traditionnelles de grand intérêt, en préservant leur authenticité et en favorisant leur évolution (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination, ...) nécessaire à leur pérennité, dans le respect de leur logique vernaculaire. 	<p>Classement en secteur Ar des groupes bâtis au sein desquels aucune activité agricole n'est pratiquée afin de permettre, par le biais du règlement de cette zone, la réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments sans condition particulière ;</p> <p>Recensement complet des éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant protéger leur aspect traditionnel (article 11) ;</p> <p>Recensement des bâtiments susceptibles de changer de destination en faveur de l'habitat en zone A et instauration de règles particulières pour les extensions et annexes des habitations existantes et implantées dans les zones A et N.</p>
B) Favoriser la diversité des paysages et des ambiances	
Conserver au sein du bourg des quartiers avec des identités urbaines distinctes afin de proposer une offre d'habitat et un cadre de vie diversifiés (densité, implantation et type de bâti, etc, ...)	Instauration de règles différenciées d'emprise au sol et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives selon les zones.
Veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie en imposant notamment la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles du plateau agricole afin de favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le cadre paysager	Ediction à l'article 13 des zones UB et UC de règles visant à recréer une frange arborée constituée d'essences régionales en limite avec les zones A et N afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant ;
Renforcer les exigences en matière de plantation de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux voire restaurer la biodiversité dans les différents secteurs bâtis de la commune	<p>Ediction de mesures réglementaires (article 13) : obligation de planter au moins un arbre d'essence régionale par tranche de 250 m² de superficie sur chaque terrain destiné à être bâti, réalisation de haies végétales composées exclusivement d'essences locales, densité d'espaces non imperméabilisés à respecter en zones UB et UC et aménagement de qualité des bandes de terrain laissées entre la voie publique et la construction</p> <p>Prise en compte dans les OAP de la nécessité de préserver, voire de conforter, les haies bocagères dans les opérations d'aménagement d'ensemble et de constituer des espaces de respiration de qualité afin de conserver de la nature en ville et des caractéristiques morphologiques de bourg « rural ».</p>
Maintenir les espaces naturels ordinaires qui participent au faire-valoir paysager de la commune : le plateau agricole	Classement de ces secteurs en zone A

C) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

<p>Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines et bétaires</p>	<p>En application du principe de précaution, les indices avérés de cavités souterraines ont été reportés sur le plan de zonage avec instauration d'un périmètre de sécurité.</p> <p>Dans toutes les zones du PLU concernées par ce risque, le règlement rappelle à l'article 2 la mention suivante (en application de l'article R111-2): « Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines, repérées au plan de zonage par un cercle rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée ».</p>
<p>Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles</p>	<p>Ediction de mesures réglementaires au sein du règlement des zones UA, UB, UC et 1AU dans les quelles sont seulement autorisées les activités économiques compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement.</p>
<p>Restreindre le développement résidentiel à proximité des activités (ICPE, corps de ferme) et des équipements susceptibles de générer des nuisances sonores (salle des fêtes, terrain de sport)</p>	<p>Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations agricoles existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate de zones plus ou moins bâties ou au sein du bourg afin de leur assurer des possibilités d'évolution ;</p> <p>Classement en zone A des corps de ferme en activité et report des périmètres de réciprocité sur une annexe du PLU ;</p> <p>Création d'une zone UE, spécifiquement réservée aux équipements publics, sur les secteurs spécifiques dédiés à ce type de service et d'une zone 2AUe en vue de prévoir dans la continuité de la zone UE et dans un secteur du bourg où l'habitat y est moins dense, la possibilité de créer sur le long terme de nouveaux équipements ;</p> <p>Instauration de zones spécifiques (UZ et 1AUz) réservées aux activités économiques incompatibles avec l'habitat</p>
<p>Bannir l'implantation de nouvelles habitations à proximité immédiate de l'autoroute A13/A29, sources de nuisances sonores et visuelles</p>	<p>Classement de ces secteurs en zone A ou Ar</p>
<p>Canaliser le trafic routier dans les zones d'extension de l'habitat et rationaliser la création direct sur les routes existantes ou à créer</p>	<p>Réalisation des zones d'urbanisation future sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble et réflexion dans les orientations d'aménagement et de programmation des principaux accès et voies de desserte internes à créer</p>
<p>Limiter l'étalement urbain du bourg et renoncer à la facilité du développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication, en particulier ceux qui sont fréquentés</p>	<p>Circonscrire au plus juste l'enveloppe bâtie du bourg, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ;</p>

Limiter l'imperméabilisation des sols par la création d'espaces verts dans les opérations d'aménagement ou le choix des matériaux de la voirie ou des aires de stationnement	Ediction de mesures particulières à l'article 13 de la zone 1AU visant à imposer « qu'au moins 30% de la surface de l'emprise de la voirie prévue pour la desserte du projet soit traitée en espaces verts »
Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation ou les talus ou tout aménagement visant à réguler l'écoulement des eaux ou à en rallonger le parcours (fossé, mares, ...) au cours d'un événement pluvieux	Ediction de mesures particulières à l'article 13 des zones indiquant que « les mares recensées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées ».
Préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques	Rappel à l'article 2 du règlement des zones constructibles que « sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation est interdite en application de l'article R 111.2 tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique.
Gérer et / ou ne pas aggraver les problèmes de ruissellements : <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des ouvrages nécessaires pour corriger ou anticiper des désordres hydrauliques - Mettre en œuvre des techniques adaptés qui contribuent à une restitution maîtrisée des eaux pluviales vers le milieu naturel. 	Des règles seront prescrites à l'article 4 du règlement des zones constructibles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction.
D) Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants	
Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants en privilégiant le développement résidentiel dans les secteurs de centralité de la commune	Privilégier le développement résidentiel dans les secteurs bâtis du bourg à proximité des transports et des pôles commerciaux ou scolaires qui disposent d'un classement en zone UA/UB/UC afin de favoriser la densification de ces secteurs et d'un classement en zone 1AU pour les espaces mutables identifiés dont il faut encadrer l'urbanisation projetée.
Préserver « les chemins verts » existants présentant un intérêt fonctionnel notamment entre le bourg et les hameaux les plus proches ainsi que les communes voisines	Recensement complet des chemins verts existants en application de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme et édicton de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public ; Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur le développement d'un maillage plus complet de liaisons douces par un meilleur partage des voies existantes de manière à relier les nouveaux quartiers aux pôles de centralité, aux itinéraires de promenade ainsi qu'aux carrefours d'échange identifiés.
Prévoir des chemins piétons efficaces dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation future, entre le centre-bourg et les quartiers	Itinéraire piéton prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation de manière à assurer une desserte des pôles de centralité et/ou du centre-bourg

Favoriser l'approche multimodale de la circulation vers le bourg en développant des aménagements doux : <ul style="list-style-type: none"> - créer dans les futurs projets d'urbanisation des liaisons vers le bourg, les équipements, commerces et services - mettre en place un cheminement doux en linéaire de la route de Pont-Audemer pour rejoindre la zone d'activités future et l'aire de covoiturage 	Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur la hiérarchisation des voies de circulation et les intermodalités
Favoriser les connexions inter-quartiers en proposant des schémas de développement urbain favorisant le maillage viaire et intégrant spatialement et fonctionnellement les nouveaux quartiers à l'enveloppe bâtie existante	Réflexion au sein des opérations d'aménagement et de programmation sur les connexions inter-quartier à développer
Favoriser le développement des communications numériques, propices au télétravail qui permet de limiter les déplacements et le recours à l'automobile : réduction des gaz à effet de serre	Mesure particulière à l'article 16 du règlement des zones qui prévoit que « toute construction nouvelle ou toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir le passage de la fibre optique »
Mutualiser le stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser et à proximité des équipements en devenir	Réflexion au sein des opérations d'aménagement et de programmation et instauration d'une mesure particulière visant à réduire le nombre de places de stationnement exigées s'il est possible de justifier d'une mutualisation de ces dernières, notamment aux différents moments de la journée.
E) Optimiser l'usage des équipements et services existants et favoriser leur développement	
Rapprocher les nouveaux habitants de Beuzeville des équipements et services existants	Les zones 1AU ont été ciblées et délimitées à proximité des pôles de centralité commerciaux et scolaires du bourg
Travailler l'accessibilité aux commerces et aux équipements structurants en créant un véritable cœur de bourg en aménageant la place de la République et le quartier de la médiathèque	Relier les pôles de centralité du centre bourg par l'aménagement de circulations douces lorsque les emprises le permettent ou par la création de voies partagées et intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements lors de tout projet d'aménagement d'ensemble réalisé sur les zones 1AU
Maintenir et conforter les équipements publics nécessaires aux habitants : <ul style="list-style-type: none"> - faire vivre les équipements communaux - veiller à accueillir une population suffisante en corrélation avec le maintien des équipements existants - réserver des emplacements à proximité des équipements existants et à venir, en vue de disposer de locaux et du foncier nécessaires à l'accueil de nouveaux équipements 	<p>Classement des équipements existants en zone UE dans laquelle le développement et la densification des équipements publics sont autorisées.</p> <p>Renforcer sur le long terme les services à la population en prévoyant une capacité de développement pour de nouveaux équipements publics à proximité de ceux existants par la création d'une zone 2AU</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3 ^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain	
A) Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente	
Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente : <ul style="list-style-type: none">- à l'appui de l'analyse sociodémographique réalisée ;- en valorisant les atouts intrinsèques de la commune liés à son niveau d'équipements et de commerces ;- en tenant compte de l'état actuel de desserte par les transports collectifs	La surface potentielle urbanisable doit permettre après application de la rétention foncière pressentie sur le territoire communal de répondre aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic territorial ;
Atteindre un objectif démographique de 5500 à 6000 habitants à l'horizon	
B/ Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier	
Favoriser une évolution du parc en faveur de la qualité urbaine et de la maitrise de la densité	Eviter dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant Tendre vers une densité moyenne de 25 logements par hectare
Encourager le développement des énergies renouvelables et permettre des aménagements et des constructions dans des formes urbaines propices à une gestion durable du sol (faible impact environnemental) : <ul style="list-style-type: none">- Favoriser et encadrer la mise en œuvre de production locale d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...) dans des formes compatibles avec le milieu urbain- Réduire les rejets d'eaux pluviales sur le domaine public et favoriser leur percolation à la parcelle et leur réutilisation éventuelle (arrosage, nettoyage, ...)- Réduire les besoins de consommation énergétique en valorisant quand cela est possible l'orientation bioclimatique des façades, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement ;- Favoriser le recours à des matériaux recyclables et durables ayant une faible empreinte écologique ;- Promouvoir des formes urbaines novatrices préservant des espaces verts de qualité et respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent (individuel groupé, petit	Instauration d'un chapitre dédié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie à l'article 15 du règlement de toutes les zones veillant en particulier à proposer des recommandations afin de réaliser le projet de construction le plus rationnel possible et le plus économe en matière de consommation d'énergie ; Recommandations en faveur des économies d'eau potable à l'article 4 du règlement écrit du PLU ; Prescriptions et recommandations visant à réduire les rejets d'eaux pluviales à l'article 4 du règlement écrit du PLU ; Encadrement de l'utilisation des panneaux solaires afin de ne pas altérer la perception du bâti traditionnel existant ; Instauration de règles assouplies par rapport au POS sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives et en terme de densité ;

collectif, règles d'implantation du bâti, ...) et en adaptant les densités aux différents quartiers du bourg	
C/ Recentrer le développement résidentiel de la commune sur les 3 pôles d'attractivité du bourg à l'intérieur des enveloppes bâties existantes sans concéder d'extension sur les espaces naturels	
Densifier le bourg en tant que pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif tout en préservant son caractère identitaire	Classement en secteur UA de la partie originelle du bourg afin d'assurer sa densification et sa préservation ; Instauration de règles spécifiques au sein du bourg pour conserver ses caractéristiques et ses fonctions diversifiées ;
Mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain	Classer en zone 1AU des secteurs destinés au futur développement résidentiel du bourg ;
Phaser et organiser l'urbanisation future au regard des capacités d'investissements de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de manière à assurer un développement à l'intérieur de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte, ...) qui devra être confortée	Programmer les aménagements et les équipements à réaliser au sein des zones 1AU par le biais d'orientations particulières d'aménagement et de programmation ; Classer en zone U ou AU l'ensemble du bourg de manière à profiter de l'ensemble des dispositifs fiscaux et fonciers en vigueur ;
Limiter le dimensionnement des zones constructibles aux seuls besoins en logements dégagés	La surface potentielle urbanisable doit permettre après application de la rétention foncière pressentie sur le territoire communal de répondre aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic territorial ;
Ne pas densifier au-delà des limites marquées par la trame verte représentée par les chemins verts et les haies bocagères en limite du bourg et de la ligne SNCF	Circonscription de l'enveloppe bâtie du bourg à l'intérieur des limites naturelles existantes (haies bocagères, chemin verts) au-delà desquelles toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ; Classement des secteurs situés au sud de la ligne en SNCF en secteur Ar
Marquer des limites franches entre les zones urbaines et les espaces dévolus à l'agriculture en confortant l'urbanisation sur les secteurs engendrant un moindre impact sur les îlots agricoles en priorisant le comblement des dents creuses	Circonscription de l'enveloppe bâtie du bourg à l'intérieur des limites naturelles existantes (haies bocagères, chemin verts) au-delà desquelles toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ; Prévoir le comblement des dents creuses qui confortent le bourg sans favoriser l'étalement urbain le long des voies et évite une consommation d'espaces trop importante ;
Densifier les secteurs desservis par les réseaux et programmer leur développement en mettant à profit les investissements réseaux déjà réalisés, notamment en matière d'assainissement des eaux usées, pour déterminer les secteurs d'urbanisation (aménager les secteurs inscrits dans les limites du zonage d'assainissement)	Classement en zone UA, UB et UC du potentiel de densification identifié au sein des secteurs bâtis existants et en zone 1AU des secteurs destinés au futur développement résidentiel du bourg ;

Urbaniser les pourtours du bourg dans une logique de quartier en apportant un soin particulier à la cohérence de la trame urbaine : desserte, intégration au cadre bâti environnant	<p>Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements par le biais des opérations d'aménagement et de programmation</p> <p>Eviter dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant</p>
Conforter prioritairement l'urbanisation du bourg de façon à contribuer à une gestion rationalisée des services, des équipements, des réseaux et des déplacements : <ul style="list-style-type: none"> - Rapprocher l'urbanisation des réseaux existants - Orienter l'urbanisation sur les secteurs situés à proximité du centre cela afin de rapprocher la population des services et des équipements structurants, renforçant ainsi les polarités et la logique urbaine - Prioriser l'urbanisation sur le secteur de la Bertinière qui répond à une logique d'urbanisation immédiate (assainissement – proximité des équipements, commerces et services) 	<p>Classement en zone UA/UB et UC du potentiel de densification identifié au sein des secteurs bâtis existants et en zone 1AU des secteurs destinés au futur développement résidentiel du bourg;</p>
Investir les nombreuses dents creuses et espaces interstitiels présents entre les différents radiales en proposant un urbanisme d'ensemble afin de rompre avec les logiques d'urbanisation opérées par juxtaposition de lotissements	<p>Classement en zone 1AU des secteurs destinés au futur développement résidentiel du bourg;</p> <p>Eviter dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant</p>
B) Encadrer le processus d'urbanisation des hameaux	
Cantonner l'urbanisation des hameaux présentant des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux à une simple dynamique de renouvellement urbain qui valorise le bâti existant par le biais des rénovations, changements de destination, extensions mesurées, constructions d'annexes, ...	<p>Classement en secteur Ar des hameaux les plus constitués pour lesquels il n'est pas prévu une poursuite de la densification mais des possibilités de mutation du bâti existant du fait des occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs Ar et limitativement énumérées : extension, changement de destination, construction d'annexes</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune	
A) Favoriser l'équité dans l'accès au logement	
Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire pour accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs	<p>Conforter la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipement, activité...) et la mixité de l'habitat au sein des nouvelles opérations d'aménagement.</p> <p>Zones d'urbanisation futures délimitées à proximité des équipements et densification des zones du bourg déjà bâties</p>

B) Maintenir et développer le tissu artisanal, industriel et commercial de la commune	
Développer l'offre de logement à proximité des commerces existants le long de la RD675, favorisant ainsi la proximité de nouveaux chaland	Zones d'urbanisation futures délimitées à proximité des pôles commerciaux et densification du bourg
Favoriser au sein du bourg et de ses « quartiers » périphériques la cohabitation entre activités économiques non nuisantes et habitat	Classement en zone UA/UB/UC et 1AU dans lesquelles le règlement autorise à la fois l'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement;
Favoriser l'accessibilité des commerces et services de proximité par tous les modes de transports y compris les modes doux	Relier les pôles de centralité du centre bourg par l'aménagement de circulations douces lorsque les emprises le permettent ou par la création de voies partagées et intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements lors de tout projet d'aménagement d'ensemble réalisé sur les zones AU
Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques en identifiant de nouvelles zones à urbaniser à vocation artisanale	Classement en zone 1AUz de la zone destinée au développement des activités située au niveau du carrefour entre la RD675 et l'A13;
Favoriser le dynamisme de l'économie locale et le développement de l'emploi en tirant partie de l'attractivité économique de la commune pour favoriser l'installation d'entreprises créatrices d'emploi	Réalisation d'une étude spécifique en vertu de l'article L.111.6 du code de l'urbanisation et définition d'orientations d'aménagement et de programmation ;
Soutenir l'économie locale en s'appuyant en particulier sur le développement de l'économie résidentielle	Classement en zone UZ des terrains occupés par les activités économiques existantes et dispositions réglementaires favorisant la densification et le développement encadré de ces activités Classement en zones UA/UB/UC dans lesquelles le règlement autorise à la fois l'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement; Classement en secteur UCc des secteurs urbains à vocation commerciale ou de services situés le long de la RD675
Assurer la pérennisation des activités existantes et les possibilités de leur évolution sur la commune	Classement en zone UZ des terrains occupés par les activités économiques existantes et dispositions réglementaires favorisant la diversification et le développement encadré de ces activités Classement en zones UA/UB/UC dans lesquelles le règlement autorise à la fois l'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement
Permettre l'évolution des zones d'activités existantes le long de la RD 27	Classement en zone UZ des terrains occupés par les activités économiques existantes et dispositions réglementaires favorisant la diversification et le développement encadré de ces activités

C) Promouvoir une agriculture durable

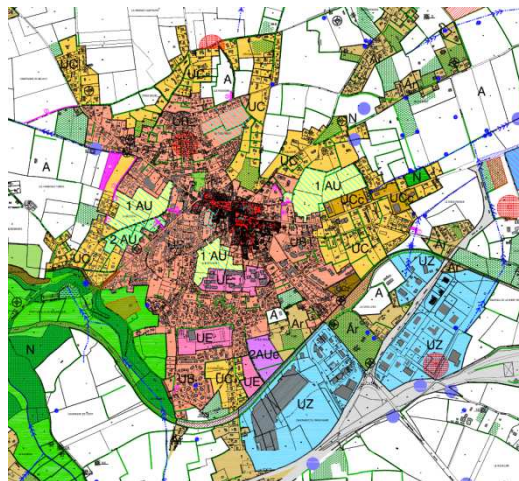
<p>Préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver de toute urbanisation nouvelle les espaces cidricoles notamment AOC en tant que ressources économiques et comme source de richesse paysagère et d'identité - Protéger les sièges d'exploitation pérennes en veillant au respect des règles de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les constructions tierces - Protéger les secteurs à forte richesse agronomique 	<p>Recensement complet des prairies plantées (vergers) en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et édicton de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13).</p> <p>Pour tous travaux touchant ces éléments, à l'exception des travaux d'entretien courant, une déclaration préalable devra être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser les travaux demandés, les soumettre à des prescriptions spéciales ou les refuser. L'objectif est de contrôler la suppression des arbres fruitiers et d'avoir un suivi du patrimoine végétal communal.</p> <p>Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate de zones plus ou moins bâties ou au sein du bourg afin de leur assurer des possibilités d'évolution ;</p> <p>Classement en zone A des corps de ferme en activité et report des périmètres de réciprocité sur une annexe du PLU ;</p> <p>Classement en zone A des terres à vocation agricole</p>
<p>Instaurer des conditions favorables à la cohabitation entre, d'une part, les exploitations agricoles existantes viables et leurs nécessaires besoins d'évolution (mise aux normes, extension, ...) et, d'autre part, les zones résidentielles;</p>	<p>Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate de zones plus ou moins bâties afin de leur assurer des possibilités d'évolution ;</p> <p>Classement en zone A des corps de ferme en activité et report des périmètres de réciprocité réglementaire sur une annexe du PLU ;</p>
<p>Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie du bourg, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite;</p>	<p>Circonscrire au plus juste l'enveloppe constructible du bourg, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ;</p> <p>Classement de ces secteurs en zone A</p>
<p>Préserver les herbages du plateau, autour des corps de ferme</p>	<p>Classement de ces secteurs en zone A</p>
<p>Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants de la 1ère couronne du bourg par une politique d'intensification urbaine et un comblement des dents creuses pour éviter une consommation importante des espaces agricoles</p>	<p>Tendre vers un objectif de densité de l'ordre de 25 logements par hectare par le biais de dispositions favorables à la densification des zones urbaines dans le règlement (implantation et densité majorées par rapport au POS) et par les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) dans les zones 1AU.</p>

4.2 La délimitation des zones et la justification des règles qui y sont applicables

4.2.1 Le zonage (règlement graphique)

4.2.1.1 Les zones à vocation résidentielle du bourg

Le zonage mis en place sur le bourg doit, conformément aux orientations du PADD, conduire à sa densification en tant que pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif tout en préservant son caractère identitaire. Il se décompose en plusieurs zones selon l'occupation actuelle du sol et l'évolution que la municipalité a souhaité y conduire au regard de son projet de territoire.



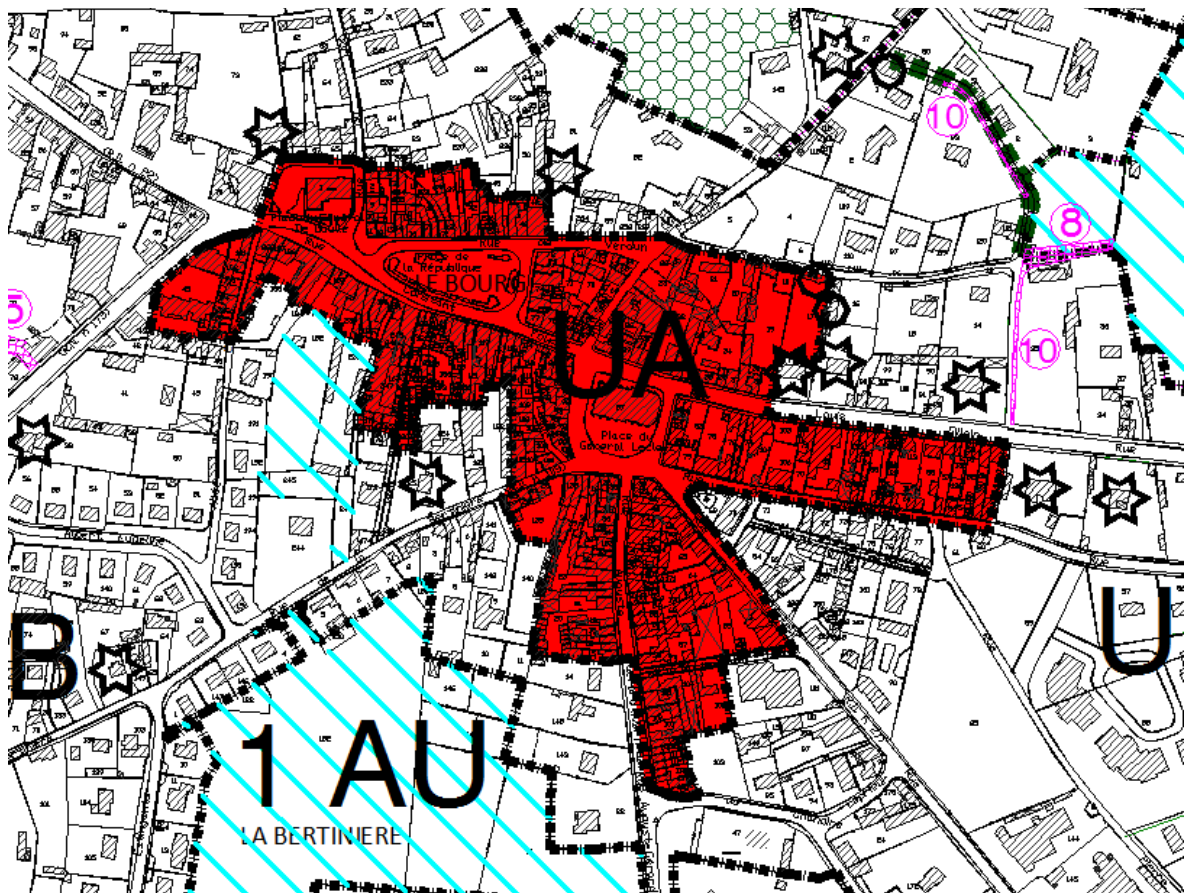
4.2.1.1.1 Les zones urbaines (U)

La zone UA : centre urbain et historique du Bourg

Cette zone concerne le centre ancien, à la morphologie particulière (implantation du bâti en front continu, hauteur variable, matériaux traditionnels et façades travaillées), qui comprend l'ensemble du bâti implanté à l'alignement des voies. Elles forment un front bâti fort autour des deux places centrales, la place de la République et la place du Général Leclerc. Les parcelles attenantes à ces constructions sont intégrées dans cette zone, ainsi que l'Eglise et la Mairie qui marquent physiquement ce centre. Elle dispose d'une vocation mixte, à caractère d'habitat, de services et de commerces nécessaires au maintien de la vie locale. Il s'agit d'un secteur particulier dans lequel peu de constructions nouvelles pourront s'implanter du fait de la densité des constructions existantes.

Le zonage mis en place doit, conformément aux orientations du PADD, conduire à maintenir l'authenticité des lieux tout en permettant, si elles se présentaient, des évolutions architecturales de qualité et harmonieuse avec l'environnement bâti et à renforcer la diversification des fonctions urbaines dans le respect des spécificités morphologiques. L'objectif est donc de conserver et préserver cette morphologie particulière qui confère à BEUZEVILLE son caractère de bourg d'où l'application d'un zonage particulier de manière à édicter un règlement spécifique à cette zone.

Sa délimitation repose essentiellement sur des considérations morphologiques de manière à n'intégrer que le bâti implanté à l'alignement des voies et formant un front bâti continu ou quasi continu que ce soit aux abords des deux places publiques et le long des voies qui y convergent comme la rue Auguste Gérard ou la rue Louis Gillain. Au nord, la rue aux Coqs sert de limite et seule la partie située entre la RD675 et la rue de la Mare Hébert est intégrée à la zone UA de manière à exclure le secteur situé entre la rue de la Mare Hébert et la rue Pasteur du fait de composantes morphologiques plus diversifiées. Les abords de la rue Pasteur sont classées en zone UA jusqu'à la rue du Commandant le Foll ainsi que la rue Auguste Gérard jusqu'à la rue du Chanoine.



La délimitation de la zone UA

La zone UB : quartier périphérique du centre-bourg

Cette zone concerne les parties périphériques du centre ancien. A vocation principale d'habitat, dans laquelle subsistent quelques activités artisanales ou commerciales et des services, elle est moins dense que le centre ancien. Le parcellaire est relativement hétérogène selon la typologie du bâti qu'il présente et la proximité plus ou moins immédiate de ses quartiers avec le centre ancien. En effet, la zone UB peut ainsi être un prolongement du centre ancien à sa périphérie immédiate en disposant de quelques constructions implantées à l'alignement ou un quartier pavillonnaire à l'habitat plus diffus, notamment dans les espaces les plus centraux, où le parcellaire maillé est toutefois plus resserré qu'en zone UC du fait de ces opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone compte encore quelques possibilités de densification, notamment dans la partie Nord où de nombreux projets sont en cours suite aux récents aménagements réalisés par la collectivité (restructuration des voies, extension du réseau d'assainissement) sous l'impulsion notamment du POS qui prévoyait de rééquilibrer le bourg de part et d'autre de la RD675, la partie sud étant jusqu'alors la plus attractive, certes du fait des opportunités foncières qui se sont libérées, mais surtout du fait de la présence des équipements.

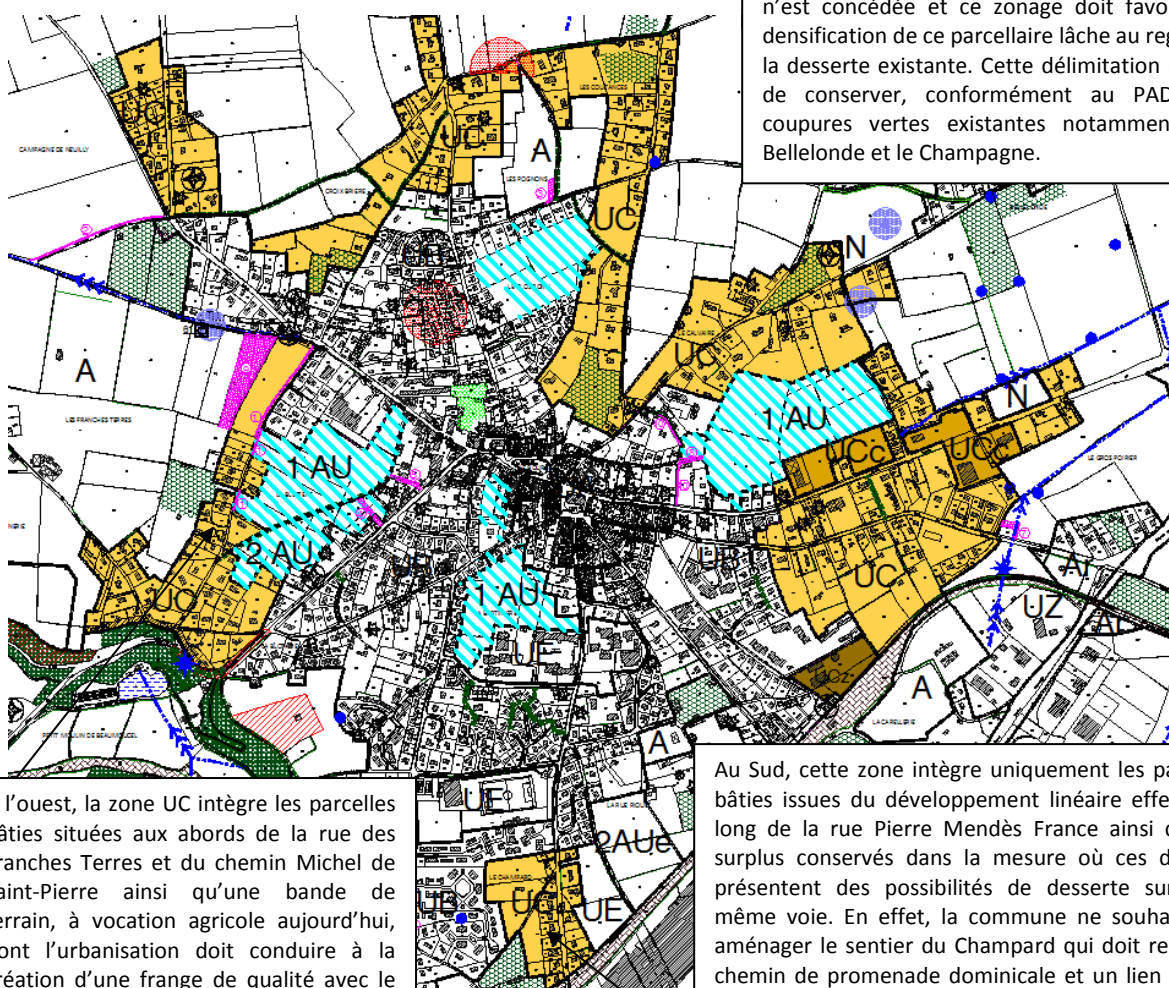
La délimitation de cette zone repose sur des composantes à la fois morphologiques (parcellaire resserré) et fonctionnelles (desserte par les réseaux et notamment par l'assainissement collectif). Elle jouxte très ponctuellement les espaces naturels environnants étant souvent bordée par la zone bâtie dite de transition est classée en zone UC. D'une manière générale, elle englobe tous les espaces du bourg qui ont été largement densifiés au cours de la dernière décennie que ce soit par comblement de terrains nus (opération au coup par coup) ou par densification d'espaces interstitiels (opérations d'aménagement d'ensemble ayant activement participé à la diversité de l'habitat au sein de cette zone : collectif, intermédiaire, pavillonnaire, locatif, etc...)

A l'est, la zone englobe l'ensemble des parcelles comprises entre la RD102 et la RD675 et se limite au nord au niveau des deux immeubles collectifs, après lesquels l'urbanisation est plus lâche. Les clôtures pleines qui assurent la continuité du bâti sont remplacées par des clôtures végétales ou des clôtures grillages. Le paysage urbain devient plus rural. La vue se dégage davantage sur les espaces agricoles.

La zone UC : espace de transition entre le bourg et les espaces naturels environnants

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique du bourg, moins dense que la zone UB, constituant un espace de transition entre les tissus urbanisés du bourg et les espaces naturels environnants. Il s'agit ainsi de la deuxième couronne au sein de laquelle le parcellaire est plus lâche et où le bâti s'est implanté au coup par coup au gré des opportunités foncières qui se libéraient. Cette zone n'est pas continue.

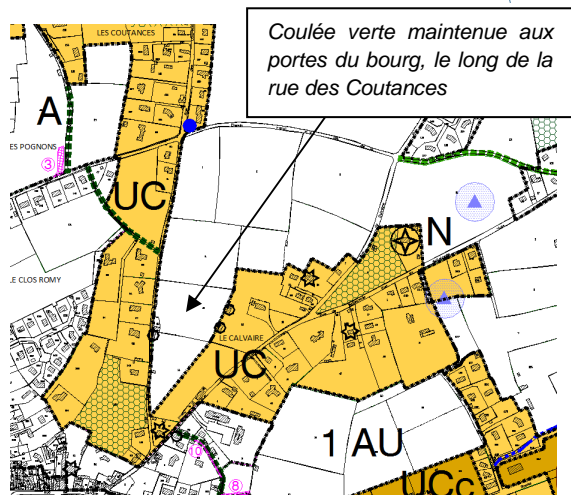
Conformément au PADD, les extensions sur les espaces naturels environnants restent ponctuelles, voire inexistantes, sauf lorsqu'elles se justifient par un souci de recomposition de la frange urbaine ou d'intégration des tissus urbanisés existants comme le long de la rue des Franches Terres ou le long de la Rue du Calvaire. Ainsi et d'une manière générale, la délimitation de la zone UC repose sur le bâti existant :



Au Nord, cette zone intègre les parcelles bâties issues du développement linéaire effectué le long des principales voies de desserte. Aucune extension sur les espaces naturels environnants n'est concédée et ce zonage doit favoriser la densification de ce parcellaire lâche au regard de la desserte existante. Cette délimitation permet de conserver, conformément au PADD, les coupures vertes existantes notamment avec Bellelonde et le Champagne.

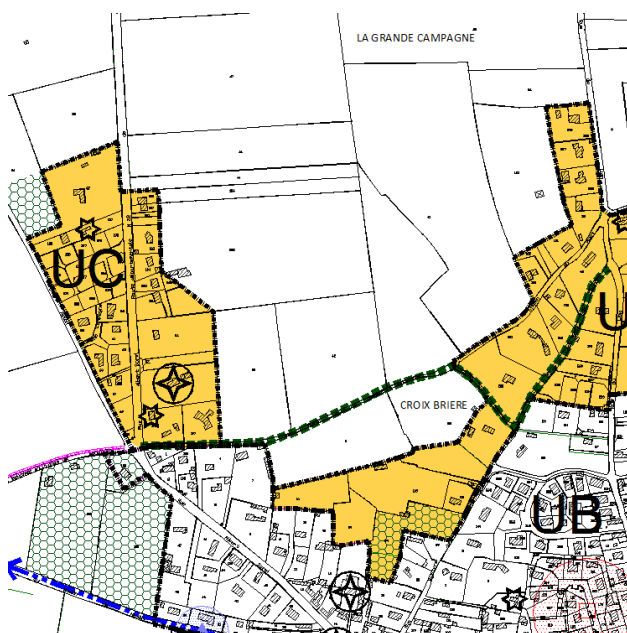
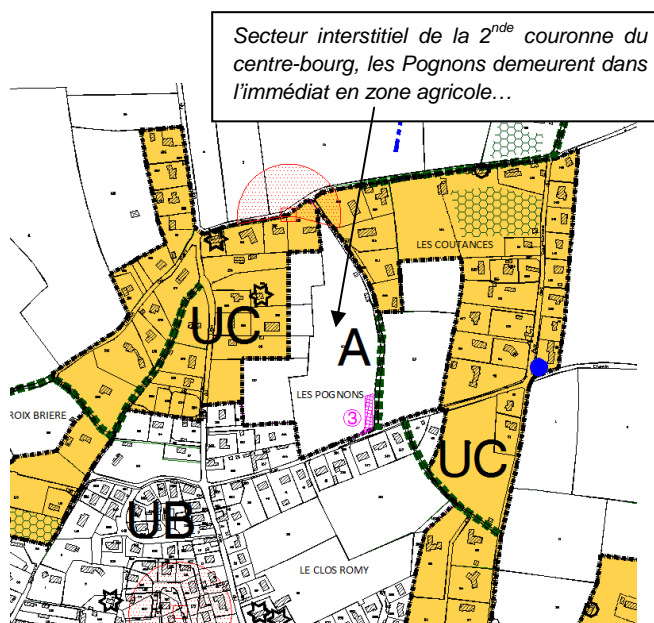
A l'ouest, la zone UC intègre les parcelles bâties situées aux abords de la rue des Franches Terres et du chemin Michel de Saint-Pierre ainsi qu'une bande de terrain, à vocation agricole aujourd'hui, dont l'urbanisation doit conduire à la création d'une frange de qualité avec le plateau agricole. Aucune extension n'est concédée sur ce dernier, ni sur les espaces boisés de la vallée de la Morelle qui délimitent ainsi parfaitement la limite de la zone UC.

Au Sud, cette zone intègre uniquement les parcelles bâties issues du développement linéaire effectué le long de la rue Pierre Mendès France ainsi que les surplus conservés dans la mesure où ces derniers présentent des possibilités de desserte sur cette même voie. En effet, la commune ne souhaite pas aménager le sentier du Champard qui doit rester un chemin de promenade dominicale et un lien avec la Vallée de la Morelle. De fait, les abords de ce dernier sont conservés en zone agricole. Une nouvelle fois, la voie ferrée est un élément déterminant sur la limite de la zone UC au-delà de laquelle les espaces, bâti ou non, sont rattachés à la zone agricole.



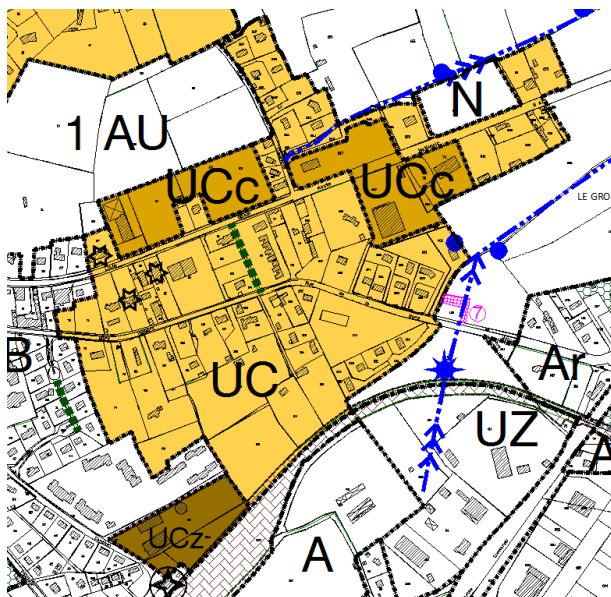
Conformément au PADD, tous les vastes espaces à vocation agricole ont été maintenus en zone agricole, comme le long de la rue des Coutances, où le plateau agricole s'étend. L'objectif de la municipalité est de conserver dans l'immédiat ce secteur qui a ainsi été rattaché à la zone agricole au regard de la superficie qu'il présente, de la qualité agronomique de ces terres et du paysage qu'il offre à proximité immédiate du centre-bourg... Cela permet ainsi de conserver une coulée verte et d'accompagner les itinéraires de « chemins verts » sur la frange du bourg.

De même, dans le secteur des Pognons et après maintes réflexions, la municipalité a décidé de ne maintenir en zone UC que les terrains urbanisés ou en cours d'urbanisation, à l'exception des fonds de cour ou des parcelles agricoles de manière à envisager, sur le long terme, un aménagement cohérent de cette zone. Il est vrai que ces espaces sont totalement enclavés au sein des tissus urbanisés, mais conformément au PADD, qui prévoit de n'ouvrir à l'urbanisation que les vastes espaces interstitiels de la première couronne et notamment ceux situés à proximité immédiate des pôles de centralité et au regard des capacités d'accueil résiduelles des autres zones dégagées, ce secteur a finalement été maintenu en zone agricole.



De même, les abords du chemin de la Croix Brière, chemin vert, au nord-ouest du Bourg, qui assure des liens entre le plateau agricole et la vallée de la Morelle, ont été préservés en zone agricole du fait de leur intérêt paysager et de la non volonté de la municipalité d'aménager ce chemin. En l'absence de toute urbanisation et d'une desserte satisfaisante, ces espaces sont donc maintenus en zone agricole et jouent le rôle de transition entre l'espace rural et l'espace urbain. Seuls les surplus des propriétés bâties ont été intégrés à la zone UC. Plus au nord, le long de la route d'Honfleur, la zone UC intègre un petit noyau bâti au parcellaire assez lâche au sein duquel demeure des possibilités de densification. Cette zone, ouverte sur l'espace agricole environnant constitue l'une des entrées de ville de la commune et joue une nouvelle fois un rôle de transition important entre le rural et l'urbain.

Enfin, à l'est du Bourg, la zone UC s'étend de la voie ferrée à la RD675 dont les abords ont été en partie classés en secteur UCc de manière à conforter le pôle commercial et artisanal existant.



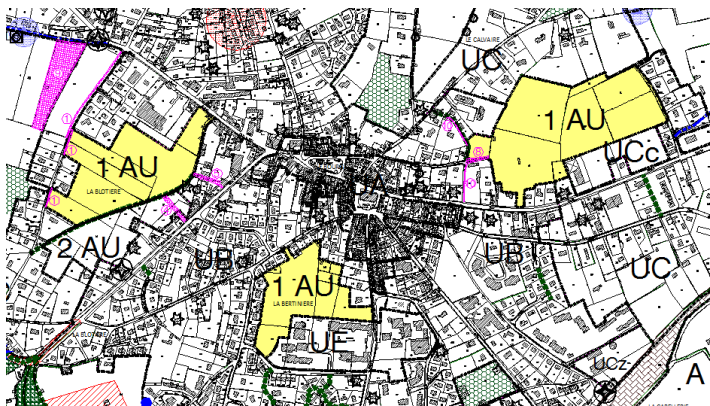
Il comprend des terrains déjà artificialisés à vocation de « friches » qu'il importe d'urbaniser pour dynamiser cette entrée de ville et accompagner le développement résidentiel projeté.

Au sud de la rue de la Mare Hébert, le tissu urbanisé présente un parcellaire très lâche du fait de la présence de constructions traditionnelles dont les cours et jardins pourraient être densifiés. Toutefois, la rétention foncière y est importante du fait de l'intimité bocagère de ce secteur et de l'absence de toute desserte permettant une densification massive. C'est pourquoi, l'ensemble de ce secteur a été classé en zone UC. Il s'urbanisera progressivement au gré des opportunités foncières qui seront libérées et sous réserve d'avoir une desserte satisfaisante.

Dans ce secteur, l'emprise du silo Capseine a été classée en secteur UCz au regard de la situation de ce silo dans le bourg et de sa proximité avec les zones bâties, ce qui permet d'une part de maintenir les règles de la zone UC dans le cadre d'une reconversion éventuelle et d'autre part d'y autoriser les activités industrielles existantes, l'objectif sur le long terme n'étant pas d'admettre ce type d'activités au sein du bourg.

4.2.1.1.2 Les zones à urbaniser (AU)

Conformément au PADD, trois zones 1AU ont été instaurées au sein du bourg afin d'accueillir et d'encadrer le développement résidentiel prévu à proximité immédiate du centre-bourg et des pôles de centralité identifiés, à savoir le pôle scolaire au niveau de la Bertinière et les pôles commerciaux de la Blotière et du Calvaire, ces derniers présentant aussi l'avantage d'être situés à proximité de l'offre de transport collectif.



Les zones 1AU doivent ainsi être urbanisées à court et moyen terme sous réserve du respect des conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation. Les principaux enjeux qui pèsent sur ces secteurs sont d'ordre fonctionnel et paysager puisqu'ils doivent constituer les futurs quartiers de demain et être ainsi « connectés » aux tissus environnants et respectés la trame de bourg rural que les élus souhaitent conserver. De ce fait, ils doivent présenter une certaine mixité et une densité proche de celle rencontrée au sein du bourg et des espaces de respiration suffisamment dimensionnés pour être investis par la population résidente et renforcer les liens écologiques et paysagers avec les espaces naturels environnants.

En terme de programmation, il est prévu d'urbaniser dans un premier temps la zone 1AU de la Bertinière, puis la zone 1AU du Calvaire et puis la zone 1AU de la Blotière avec une possibilité de permuter au regard des besoins pressentis.

Au regard des capacités d'accueil déjà dégagées par les zones U et 1AU, permettant de répondre aux besoins en logements pressentis, il ne s'avérerait pas utile au regard du PADD et des besoins estimés, d'ouvrir d'autres zones à l'urbanisation. Toutefois, deux secteurs complètement enclavés ont fait l'objet de nombreuses réflexions du fait de leur forte imbrication aux tissus urbanisés existants, à savoir :

- le secteur des Pognons, finalement maintenu en zone agricole du fait notamment de la valeur agronomique des terres qui le composent et de sa situation au sein de la seconde couronne du centre-bourg, que le PADD ne prévoyait pas d'ouvrir à l'urbanisation ;
- le secteur sud de la Blotière, essentiellement constitué de fonds de cour et de jardins attenants aux constructions implantées le long de la rue de la Libération, sur lequel les élus ont souhaité, dans le cadre d'une réflexion du devenir de Beuzeville à long terme, instaurer une zone 2AU dans la mesure où il s'inscrit dans la première couronne du centre-bourg et à proximité immédiate de ce dernier et qu'il n'est pas envisageable de le classer en zone A au regard des caractéristiques de ces terrains. Un tel classement a ainsi été préféré à un classement en zone UB, dans la continuité des propriétés de la rue de la Libération, puisque ce dernier aurait conduit à une urbanisation non maîtrisée de ces terrains, c'est-à-dire au coup par coup avec une multiplication des accès et des drapeaux sur la voie publique, alors qu'une nouvelle desserte sera créée dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU de la Blotière. La volonté des élus est ainsi de bloquer tout développement anarchique de ce secteur dans l'attente du développement de la zone 1AU de la Blotière afin de ne pas lui nuire et d'être urbanisé en cohérence avec elle.

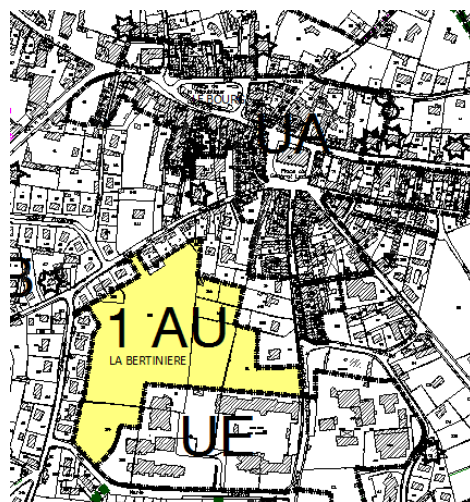
La zone 2AU répond également à la volonté des élus de phaser l'urbanisation future et d'intégrer les réflexions liées à leur développement dès à présent, notamment d'un point de vue fonctionnel, afin de prévoir dès à présent les possibilités de desserte de demain...

La zone 1AU de la Bertinière :

La zone 1AU de la Bertinière, dont la collectivité a la maîtrise foncière, est destinée à recevoir une partie du développement résidentiel de la commune. Il est notamment prévu d'y réunir les conditions permettant d'assurer une mixité générationnelle (habitat mixte) et d'aménager un espace central de rencontre et de respiration aux abords du pôle scolaire.

Cette zone située dans la première couronne d'urbanisation du bourg dispose d'une forte attractivité en raison de sa position stratégique à proximité des équipements scolaires et du centre-bourg avec lesquels les liens doivent être confortés.

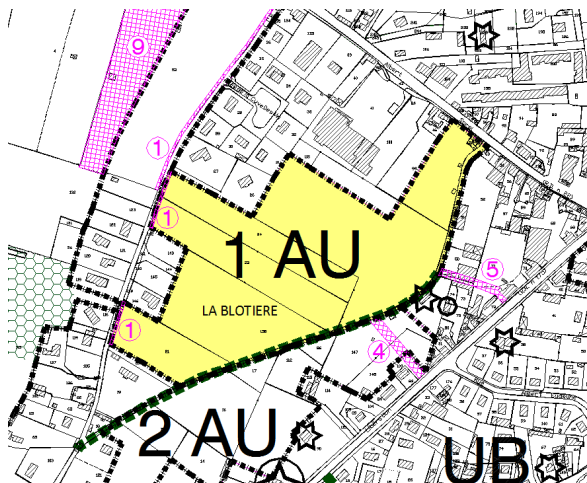
Cette zone intègre uniquement des parcelles nues et les espaces réservés le long des voies publiques pour en assurer la desserte.



La zone 1AU de la Blotière :

Cette zone, enclavée au sein des tissus urbanisés du bourg et située à proximité immédiate de ce dernier, d'un pôle commercial et d'une offre de transport collectif intéressante, dispose de tous les atouts pour être ouverte à l'urbanisation au regard des orientations du PADD. Il s'agit de créer un nouveau quartier d'habitat, structuré autour d'axes de desserte capables de connecter cet espace aux secteurs environnants dans une logique de continuité du centre-bourg. Il importe en effet de désenclaver cette zone via les rues existantes. Les élus souhaitent aussi y assurer une mixité de l'habitat, un traitement qualitatif de ses franges du fait de sa proximité avec les espaces naturels de la commune et une mixité des fonctions urbaines de manière à conforter le pôle commercial existant et répondre aux futurs besoins de la population résidente. Le développement de cette zone sera réalisé à partir de la rue des Franches Terres dont l'élargissement est prévu et matérialisé par un emplacement réservé et des accès issus de la rue de la Libération également réservés.

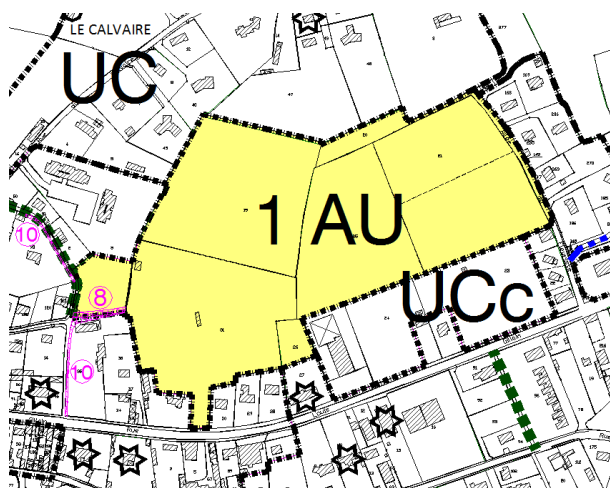
Le chemin existant sera conservé en sente piétonne et sa continuité sera assurée avec le pôle commercial et le centre-bourg via la rue de la Libération. Ce chemin permet en effet de relier la zone au bourg, à la médiathèque, à l'arrêt de bus départemental ainsi qu'aux espaces de nature tels que la vallée de la Morelle. Ce secteur ne pourra être aménagé qu'à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum d'un hectare.



Cette zone intègre uniquement des parcelles nues situées entre la rue des Franche Terre et le chemin vert au regard de l'urbanisation amorcée, de sa desserte et de sa proximité avec le pôle commercial. La partie située au sud du chemin vert a été maintenue en zone 2AU dans la mesure où il ne s'agit que des fonds de parcelle des propriétés bâties implantées le long de la rue de la Libération. Pour autant, il importe de prévoir les conditions d'urbanisation de cette zone simultanément avec la zone 1AU d'où son classement en zone 2AU.

La zone 1AU du Calvaire :

Cette vaste zone, comprise entre la RD675 et la rue du Calvaire, se compose d'herbages et de terres en friche du fait de la cessation de l'activité de vente de matériaux et de la scierie. Elle s'inscrit dans un secteur où le parcellaire est très lâche (classé en zone UC) et où les fonctions urbaines sont variées et non spatialisées (habitat individuel et collectif, activités économiques, services...). Elle répond ainsi parfaitement aux orientations du PADD, un centre commercial secondaire étant implanté dans ce secteur. Ce dernier reste peu lisible en entrée de ville et nécessite une requalification d'ensemble d'où le classement en zone 1AU de la partie centrale et en secteur UCc des abords de la voie où le développement économique doit être privilégié.

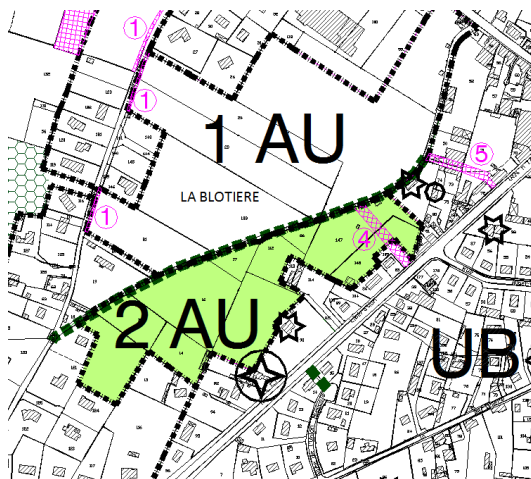


Cette zone intègre uniquement des parcelles nues, les terrains situés le long des voies de desserte et partiellement urbanisés étant classés en zone UC ou en secteur UCc. L'objectif de la municipalité est de créer un nouveau quartier sur cet espace, devant se connecter aux tissus urbanisés environnants par le biais de nouvelles liaisons piétonnes et routières, et notamment au bourg, du fait de sa proximité, d'où l'intégration du surplus de l'espace « collectif » au sein de cette zone, qui permet ainsi de disposer d'un accès direct sur la rue aux Coqs et au centre-bourg. Cette zone bénéficie de multiples accès le long de la RD675 sachant qu'aucun accès routier ne sera autorisé sur l'Allée des Fleuristes du fait de son faible calibre...

Comme pour les autres zones 1AU, des espaces de respiration seront à créer et les aménagements projetés devront être intégrés au sein d'une coulée verte.

La zone 2AU de la Blotière :

Cette zone est totalement enclavée entre le front bâti de la rue de la Libération et la sente des Franches Terres, chemin vert structurant vers la vallée de la Morelle. Il s'agit essentiellement des surplus non bâtis des propriétés implantées le long de la rue de la Libération et son classement en zone 2AU répond à la volonté d'intégrer cette partie du territoire, sur le long terme, au développement projeté dans la zone 1AU.



Toutefois, la rétention foncière y est élevée et un tel classement permet à la collectivité de mettre en place les dispositifs nécessaires à la maîtrise éventuelle de ces terrains et à sa desserte.

Ainsi, l'objectif est d'appréhender la desserte de ce secteur dans le cadre du développement projeté sur la zone 1AU dont les aménagements seront déterminants pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Il s'agit ainsi d'éviter qu'une telle surface, à proximité immédiate du centre-bourg, ne parte au gré des opportunités foncières en l'absence de toute réflexion d'aménagement d'ensemble.

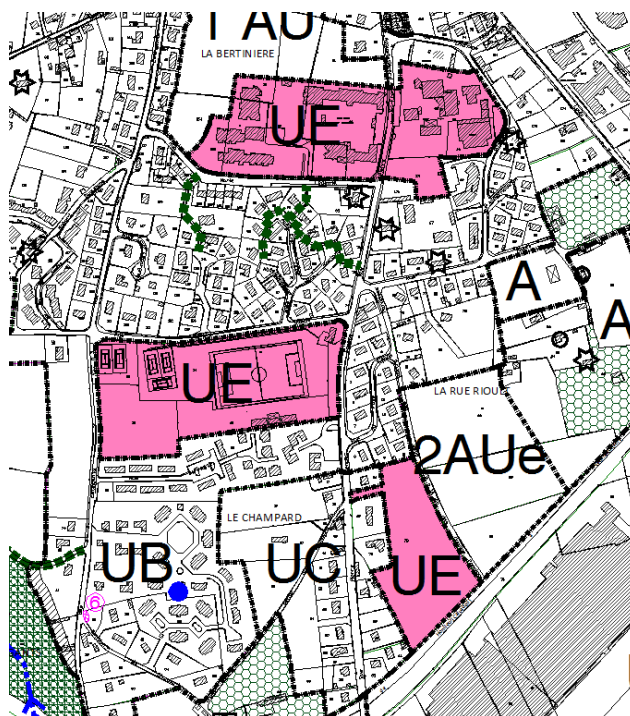
Ces zones, qui répondent aux grandes orientations du PADD en matière de développement résidentiel, offrent des avantages non négligeables en matière de localisation. Elles doivent conduire à une urbanisation harmonieuse du bourg au cours de la prochaine décennie.

4.2.1.2 Les zones à vocation d'équipement

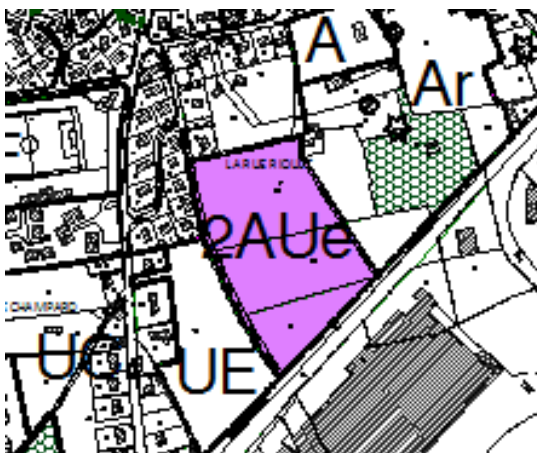
4.2.1.2.1 La zone UE

La zone UE se constitue des parties du territoire qui comportent ou qui sont destinées à recevoir les équipements collectifs ou service public de la commune. Ainsi, elle englobe différents secteurs au sud du bourg et notamment le complexe scolaire et sportif ainsi qu'une zone, située à proximité immédiate des deux premières, entre la rue Pierre Mendès France et le chemin des Quatre Paroisses, appartenant à la commune sur laquelle il est projeté d'édifier une halle aux sports (gymnase) et une nouvelle salle polyvalente au regard des capacités résiduelles de ceux existants.

L'intérêt d'une telle zone est de fixer des règles d'urbanisme plus souples que ce soit en terme d'implantation, de hauteur ou d'aspect extérieur afin de mieux répondre aux exigences fonctionnelles et architecturales des équipements publics projetés. Un tel dispositif est également envisagé dans la mesure où la collectivité dispose de la maîtrise foncière de la totalité des terrains.



4.2.1.2.2 La zone 2AUe



Cette zone actuellement occupée par des herbages, est contiguë au secteur bâti de la rue Rioult et de la zone UE du même nom. Implantée dans un cadre encore préservé, au nord de la voie ferrée et à proximité d'un corps de ferme en activité, les possibilités de développement résidentiel sont limitées sur ce secteur. C'est pourquoi la municipalité envisage d'y créer un nouveau pôle d'équipements, dans la continuité de la zone UE, afin d'accompagner la croissance de la commune et de répondre aux besoins grandissants en la matière... Les activités sportives ou de loisirs ne cessent de se développer et des structures d'accueil seront nécessaires sur le long terme en complément de celles existantes.

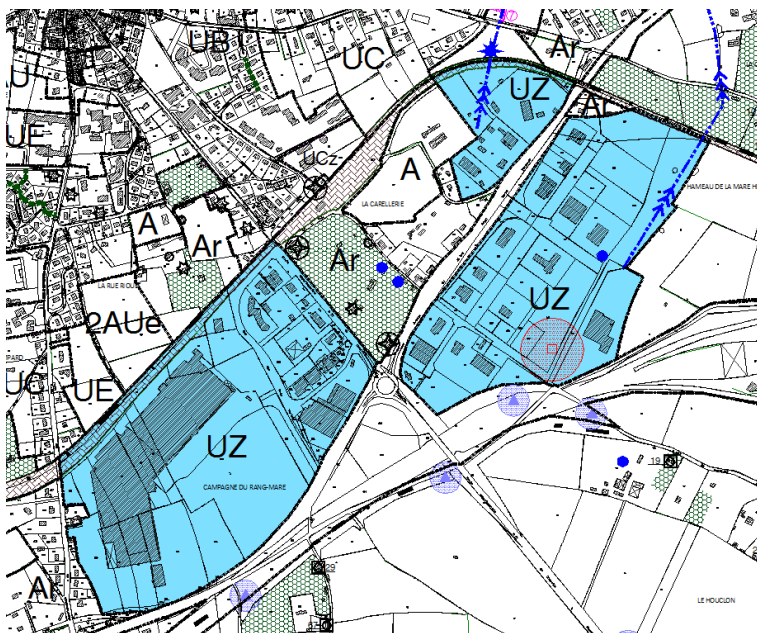
Si la zone 2AUe constitue aujourd'hui une réserve foncière, son classement permet à la collectivité de disposer d'outils adaptés pour en obtenir progressivement la maîtrise foncière et de préparer sa desserte ultérieure au regard des projets envisagés sur la zone UE, le chemin des Quatre Paroisses, servant de limite franche entre cette zone et la zone UE n'étant aujourd'hui pas carrossable, ni aménagé...

A l'est, les propriétés bâties traditionnelles et les cours qui leur sont associées sont conservées en zone agricole du fait de leur faible desserte, de leur intérêt paysager en formant un espace de transition et de respiration avec la zone d'activités et de leur localisation puisqu'elles sont situées dans le périmètre de protection du corps de ferme. Le dimensionnement de la zone 2AUe est ainsi limité et pourra permettre aisément de répondre aux futurs besoins...

4.2.1.3 Les zones à vocation économique

4.2.1.3.1 La zone UZ

La zone UZ comprend les secteurs déjà équipés et urbanisés à vocation économique, à savoir la ZA n°1, la ZA n°2 et la ZA n°3 de la Carrelerie ainsi que l'extension réalisée au cours de la dernière décennie. Les activités sont ainsi regroupées au sud du Bourg, entre l'emprise de l'A13 et la voie ferrée, qui sont certes des limites franches à ces différentes zones au-delà desquelles il n'est pas prévu de s'étendre, mais des atouts également indispensables à leur développement du fait de la desserte et de l'effet « vitrine » qu'ils procurent. Au sein de la zone UZ, l'objectif est de poursuivre et d'accompagner le développement de ces zones où il reste encore quelques capacités d'accueil, même si elles tendent fortement à se réduire.



Ces zones disposent chacune d'une vocation artisanale et commerciale affirmée, en lien avec le développement résidentiel du territoire, à l'exception de l'emprise de système U.

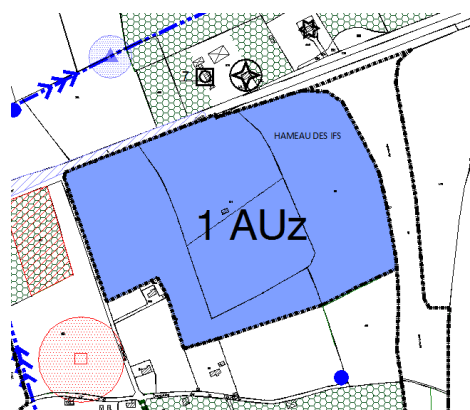
Aucune extension n'est concédée sur les espaces limitrophes, seules les emprises de chaque zone d'activités sont comprises dans la zone UZ sachant que l'emprise des ZA n°1, n°2 et n°3 ne peut davantage être étendue au regard de la structuration du territoire (A13, voie ferrée, corps de ferme en activité ou zone résidentielle...). L'extension de la ZA n°3 a été envisagée sur les terrains situés à l'est, mais ces derniers sont exploités par une activité cidricole classés AOC et le prix d'acquisition était excessivement onéreux, ne pouvant permettre par la suite un aménagement rationnel de la zone. Ces terrains servant aujourd'hui de zone de transition entre l'A13 et la zone d'activités et en partie occupés par les jardins familiaux de la commune sont ainsi maintenus en zone agricole.

Ainsi, il n'existe aucune possibilité d'extension à proximité immédiate de la zone d'activités existante, ce qui a obligé la collectivité et l'intercommunalité à trouver les terrains les plus propices au développement économique du territoire en dehors de cette zone préférentielle...

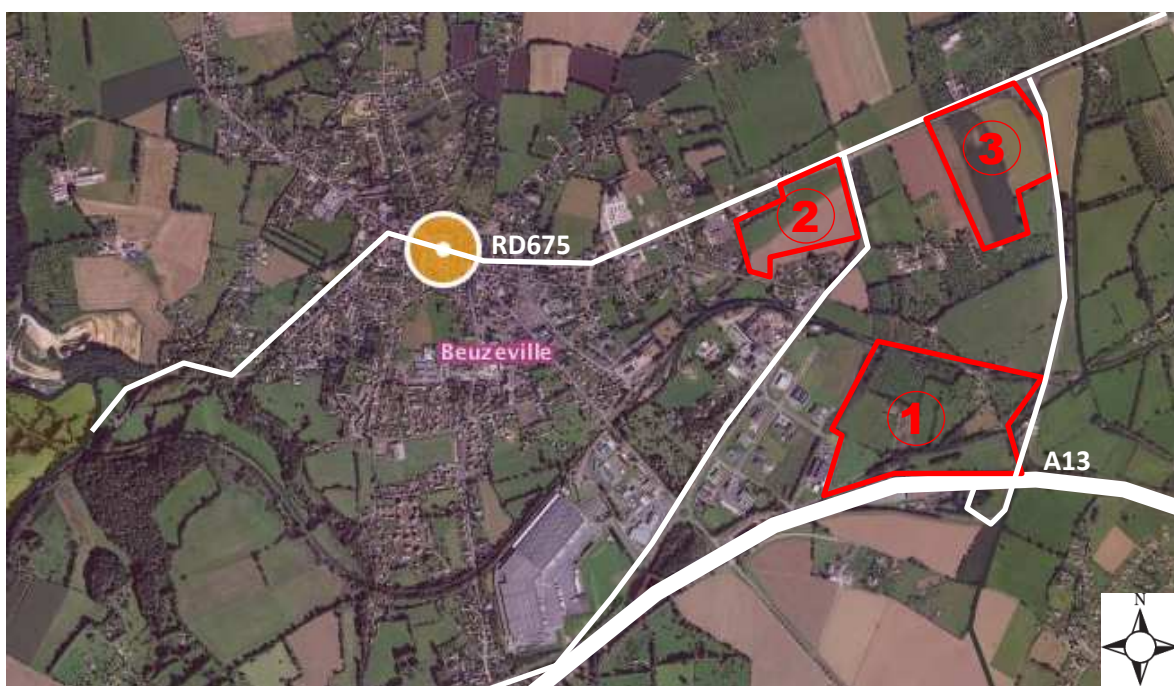
4.2.1.3.2 La zone 1AUz

L'emprise de cette zone correspond à la future zone d'activités économiques communautaire, les structures intercommunales (Communauté de Communes et ancien Pays Risle Estuaire) étant les porteurs de ce projet au regard des besoins pressentis pour la prochaine décennie et de l'absence de toute opportunité foncière à proximité immédiate des zones existantes.

La localisation de cette zone résulte en partie des conclusions de l'étude de positionnement réalisée en 2009 par un bureau d'études qualifié qui faisaient notamment ressortir l'excellente position géographique de l'échangeur et la qualité des aménagements et services proposés à cet endroit et des divers études conduites aux échelles intercommunales.



À l'époque, la déviation de la RD675 devait partir du rond-point de l'autoroute et traversait ainsi de part en part la zone projetée, qui bénéficiait ainsi d'une desserte très satisfaisante. Aujourd'hui, même si la déviation ne doit plus y passer, la présence d'un accès direct sur le rond-point de l'autoroute et la proximité de deux axes routiers d'intérêt régional, voire national, ne peut que conforter cette position, les autres sites susceptibles de pouvoir être retenus ne pouvant permettre de répondre de manière favorable aux enjeux de développement économique de la commune.



En effet, trois sites potentiels d'implantation étaient envisagés à proximité des zones d'activités existantes et des principales infrastructures de transport (RD675, A13), indispensables à la création d'une telle zone et marquant les limites d'expansion du centre-bourg à l'Est et au Sud, la partie Ouest étant occupée par le site de la Vallée de la Morelle à protéger et la partie nord, par le plateau bocager plus habité

- Le site n°1, en extension de l'actuelle zone d'activités, était au préalable envisagé et privilégié, mais les négociations entreprises avec les propriétaires n'ont pu aboutir du fait notamment de la valeur excessive de ces terrains, compte-tenu de la perte d'activités engendrée pour l'exploitant cidricole AOC qui y est implanté, si ces terres déjà plantées d'arbres fruitiers étaient cédées à la collectivité. Ainsi, outre le fait de mettre en péril une activité de grande renommée, l'acquisition de ces terrains, associée aux coûts d'aménagement nécessaires à l'urbanisation de la zone, rendaient une telle opération non réalisable, le prix de vente des parcelles aménagées étant alors largement supérieur aux prix pratiqués dans le secteur... Une telle zone n'aurait donc pu être compétitive, malgré son potentiel d'attractivité et aurait ainsi conduit à un gaspillage de terres de très bonne valeur, notamment pour l'exploitant cidricole.
- Le site n°2, en entrée de ville du bourg de Beuzeville, présentait lui aussi des atouts non négligeables au regard de sa localisation, mais son imbrication au sein des zones habitées et l'absence de tout potentiel d'évolution, auraient conduit sur le long terme à des difficultés d'exploitation du fait des nuisances que peut engendrer une zone d'activités et de la nécessité de pouvoir la faire évoluer. Ce secteur est également traversé par un passage d'eau et les terrains y sont particulièrement « humides ». Ce site n'a donc pas été retenu.

C'est finalement le site n°3 qui a été retenu. D'ailleurs, la charte pour une organisation économique structurante et durable de l'Estuaire de la Seine, adoptée en novembre 2010, avait classée la zone de Beuzeville parmi les zones « cœur d'estuaire » prioritaires, en étant capable de capter des activités industrielles exogènes, peu nuisantes et compatibles avec le maintien du capital touristique. Toutefois, pour s'assurer que les conclusions de ces études demeuraient valables aujourd'hui, la Communauté de Communes de Beuzeville a sollicité l'avis d'Eure Expansion qui conclue aussi de la nécessité de ce projet du fait de la raréfaction de l'offre et de la situation idéale de cette zone par rapport à la demande actuelle très focalisée sur l'A13. Cette zone est de surcroît en parfaite adéquation avec le schéma départemental des ZAE.

Fort de ce nouveau constat positif et encourageant, le conseil communautaire a donc maintenu son projet avec l'intention de créer une zone d'activités de qualité, qui peut apporter l'assurance d'un développement où les préoccupations environnementales sont intégrées et pour lequel la collectivité deviendra un véritable partenaire capable d'accompagner les entreprises lors de leur implantation. La Communauté de communes envisage de développer cette zone sous la forme d'un « éco-site » qui devra assurer une continuité paysagère avec le milieu naturel par une végétalisation adéquate et par une homogénéité des bâtiments favorisée par des éco-constructions pour devenir un lieu de vie et d'échanges. L'effort devra porter sur une architecture bioclimatique et une efficacité énergétique basée sur la cogénération. Il sera établi un plan homogène paysager entre les parcelles réservées aux entreprises et celles dédiées aux espaces verts. La zone pourra être mixte dans le but de réaliser un bilan si possible équilibré des émissions de CO2. L'établissement de cette zone sera planifié sur dix ans.

L'élaboration d'une charte « d'éco-site » devrait assurer également des avantages en termes d'image de marque et de concurrence mais aussi en termes sociaux et économiques. Avec ses partenaires (ALEC 27 et Biomasse Normandie), la Communauté de Communes de Beuzeville envisage la mise en place d'un mode de chauffage bois-énergie en zone urbaine avec extension possible sur la zone projetée. La mise en valeur de la biomasse forestière en énergie renouvelable est créatrice d'emplois et une énergie propre. La situation géographique de cette zone devra avoir un effet vitrine exemplaire afin de donner une image cohérente et forte entre accueil touristique et de développement touristiques.

Pour autant, la zone 1AUz constitue une extension sur les espaces agricoles et se trouve à proximité d'une implantation cidricole AOC, ce qui a nécessité de nombreuses négociations entre les différentes parties pour aboutir à la délimitation finale, l'intérêt de cette zone d'activités ayant été souligné par l'ensemble des acteurs locaux.

En effet, si les documents supra-communaux ne traduisent pas encore le projet de la zone d'activités de Beuzeville du fait de leur état d'avancement et des récents remaniements territoriaux, l'intérêt de ce projet est partagé d'une manière générale par l'ensemble des élus locaux. L'ancien PETR du Pays Risle Estuaire a en ce sens délibéré en octobre 2015, rappelant notamment le fait que la déclinaison opérationnelle de la Stratégie de Développement 2014-2020 identifiait précisément le projet de la zone d'activités de Beuzeville et que sa localisation, à proximité d'un échangeur autoroutier, répondait parfaitement aux objectifs poursuivis en matière de planification. Quant au SCoT Nord Pays d'Auge, il a délivré un avis favorable assorti de prescriptions sur le projet de PLU, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, en avril 2017 et fournit une note circonstanciée sur l'intérêt de la zone d'activités de Beuzeville au sein du territoire auquel elle se rattache à présent, du fait notamment de son rôle de « pôle d'arrière-pays », complémentaire aux pôles urbains du littoral, qu'elle doit jouer pleinement en lien avec l'Axe Seine. Localement et à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville, sur le territoire de laquelle un PLUI avait été prescrit, les considérations relatives à l'intérêt du projet de la zone d'activités de Beuzeville étaient similaires. Les grandes orientations du PADD, débattues au sein du Conseil Communautaire du 15 décembre 2016, révélaient que le positionnement stratégique du territoire devait permettre de « constituer une offre économique attractive et complémentaire des territoires voisins ».

Le processus de concertation, instauré dès la prescription du PLU par la commune, a ainsi permis de considérer l'intérêt de la future zone d'activités de Beuzeville à une échelle élargie. De ce fait et au regard des logiques de complémentarité avancées par les différentes structures intercommunales, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz s'inscrit en complément de l'offre existante sur les territoires limitrophes.

Néanmoins, la délimitation de la zone a été retravaillée en partenariat avec l'INAO du fait de sa position en entrée de ville et de la proximité de l'exploitation cidricole, qui nécessitent d'avoir un projet réfléchi et intégré aux composantes locales. Le projet a ainsi été modifié selon les orientations suivantes :

- Rendu à l'usage agricole d'une partie de la parcelle ZH255 contiguë à la parcelle ZH26 (propriété de la SCEA TOUTAIN) afin d'envisager l'implantation d'un nouveau verger si acquisition de cette bande par la SCEA TOUTAIN ;
- Mise en place d'une bande de protection phonique et visuelle (talus arboré ou merlon planté d'arbustes) ;
- Création d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers (éventuellement des pommiers si contrat avec un producteur pour l'entretien) sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les bâtiments, tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers, caractéristique des appellations Calvados et Calvados Pays d'Auge.

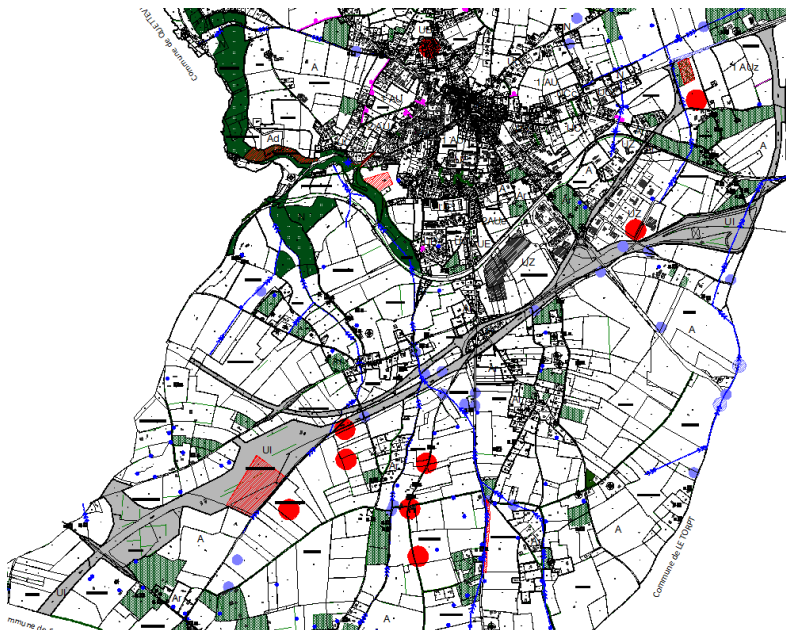
Dans ce contexte, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 pour respecter l'environnement de pré-vergers. Cet aménagement doit permettre de masquer les vues les plus directes sur les bâtiments tout en laissant échapper les perspectives nécessaires à l'effet « vitrine ». Il s'agit également d'exclure tout accès direct sur le chemin de la Couterie, de maintenir un aménagement de qualité ainsi que de préserver une bande tampon le long de la zone agricole en prévoyant un retrait des constructions de 15 mètres et la création d'un talus planté, cela afin d'éviter tout impact sur le paysage.

Du fait de la présence des infrastructures qui la bordent, cette zone est également soumise aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, une étude particulière visant à fixer les mesures nécessaires pour limiter les nuisances, réduire les risques et assurer la qualité de l'urbanisme et des paysages au droit de ces voies est inséré dans le dossier de PLU (cf. pièce n°7). Les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour cette zone (cf. pièce n°2) ainsi que le règlement (cf. pièce n°3) qui lui est associé découlent de cette étude spécifique.

En conclusion, la délimitation de cette zone et les prescriptions qui y sont fixées doivent permettre d'assurer un développement économique raisonné du territoire, limitant les impacts sur le paysage, l'environnement et l'agriculture...

4.2.1.4 Les zones destinées à l'entretien, la mise en valeur et l'aménagement des infrastructures routières : la zone UI

La zone UI concerne les infrastructures de transport les plus importantes sur le territoire, à savoir l'A13, l'A29, la RD27 et la déviation de la RD675. Elle couvre ainsi l'emprise de la future déviation de la RD675, la RD27 (seulement pour la partie située entre la RD675 et l'A13), l'A29 et l'A13 ainsi que les aires de repos existantes sur le territoire communal de part et d'autre de cet axe routier et la barrière de péage. Ce zonage particulier doit permettre l'instauration d'un règlement qui favorisera la réalisation de constructions et d'installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'aménagement de ces infrastructures.



4.2.1.5 Les zones à vocation agricole

4.2.1.5.1 La zone agricole (A)

La zone A recouvre le plateau bocager et de culture, les exploitations agricoles pérennes, qui ont été recensées par la Chambre d'Agriculture ainsi que les groupes bâtis isolés et peu constitués. L'objectif de cette zone est de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire communal en permettant leur développement et la création de nouveaux bâtiments à usage agricole. Il s'agit d'une zone spécifique dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée si elle n'est pas liée et nécessaire à l'activité agricole à l'exception des extensions et des annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sous certaines conditions et sous réserve qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Les limites de la zone A reposent essentiellement sur le parcellaire cadastral et sur le maillage bocager qui sépare cette zone des espaces bâtis, qui, par définition, en sont exclus. Cette zone est constituée d'herbages plantés ou non, de vastes labours ainsi que de groupes bâtis isolés et peu constitués.

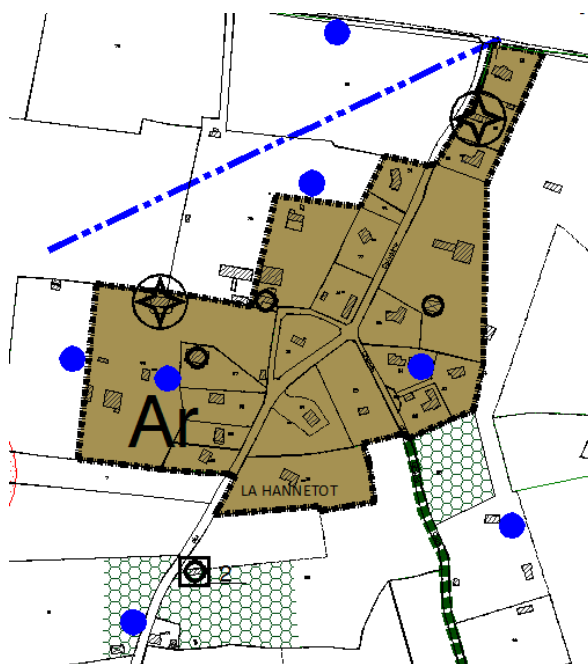
4.2.1.5.2 Les secteurs de mutation du bâti existant : les secteurs Ar

Le classement en secteur Ar a été adopté sur les hameaux de la commune les plus constitués (comportant au moins 10 constructions à usage d'habitation implantées relativement proches les unes des autres) de manière à favoriser l'évolution du bâti existant (extension, annexes, changement de destination) sans conditions particulières, contrairement à la zone A, du fait du caractère déjà urbanisé de ces secteurs. Par principe, l'impact sur l'activité agricole y reste limité du fait de l'absence de corps de ferme en activité ou de zones agricoles trop étendues.

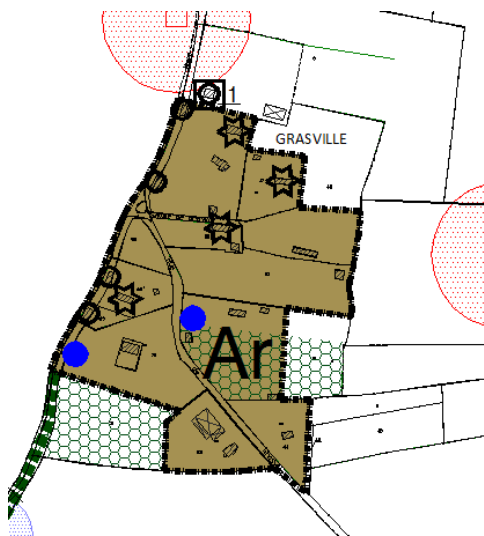
Le secteur de la Hannebot :

Implanté à l'extrême nord du territoire, le hameau de la Hannebot se situe à proximité de la RD180 qui permet de rejoindre Honfleur, Saint-Maclou, Boulleville et Pont-Audemer. Il s'agit d'un hameau constitué qui a fait l'objet d'une certaine urbanisation au cours des dix dernières années du fait de sa position stratégique sur le territoire communal (pour la population active travaillant sur le Havre du fait d'un accès direct au Pont de Normandie). Dans ce hameau, subsistent de nombreux vestiges du maillage bocager, qui le structurent et le séparent du plateau agricole.

Le secteur Ar ne concerne ainsi que le noyau central bâti, c'est-à-dire les abords de la RD102. A l'ouest, les limites suivent le bâti existant et non les limites parcellaires du fait de l'existence de vastes terrains dont les fonds de cours sont encore foncièrement agricoles. Non construits, un classement en secteur Ar ne présente pas d'intérêt.



Le secteur de Grasville :



Situé comme le précédent dans la partie nord du territoire, le hameau de la Grasville se poursuit sur la commune voisine de Manneville la Raoult et constitue ainsi un petit pôle bâti où le patrimoine bâti et bocager est très bien préservé. Les constructions y sont majoritairement traditionnelles et de nombreux vestiges du maillage bocager subsistent, assurant une parfaite intégration des constructions et une ambiance champêtre, confortée par la présence de nombreuses cours plantées. Il s'agit ainsi d'un secteur typique où le classement en secteur Ar devrait contribuer à assurer la pérennité de ce patrimoine :

Le classement en secteur Ar concerne les propriétés bâties implantées aux abords de la rue de Grasville et du chemin de la Mare de Grasville. Toute extension sur les espaces naturels limitrophes a été proscrite et les vastes cours plantées exclues en partie de manière à mieux les préserver (éviter leur mitage, voire leur suppression, par l'implantation de multiples annexes...)

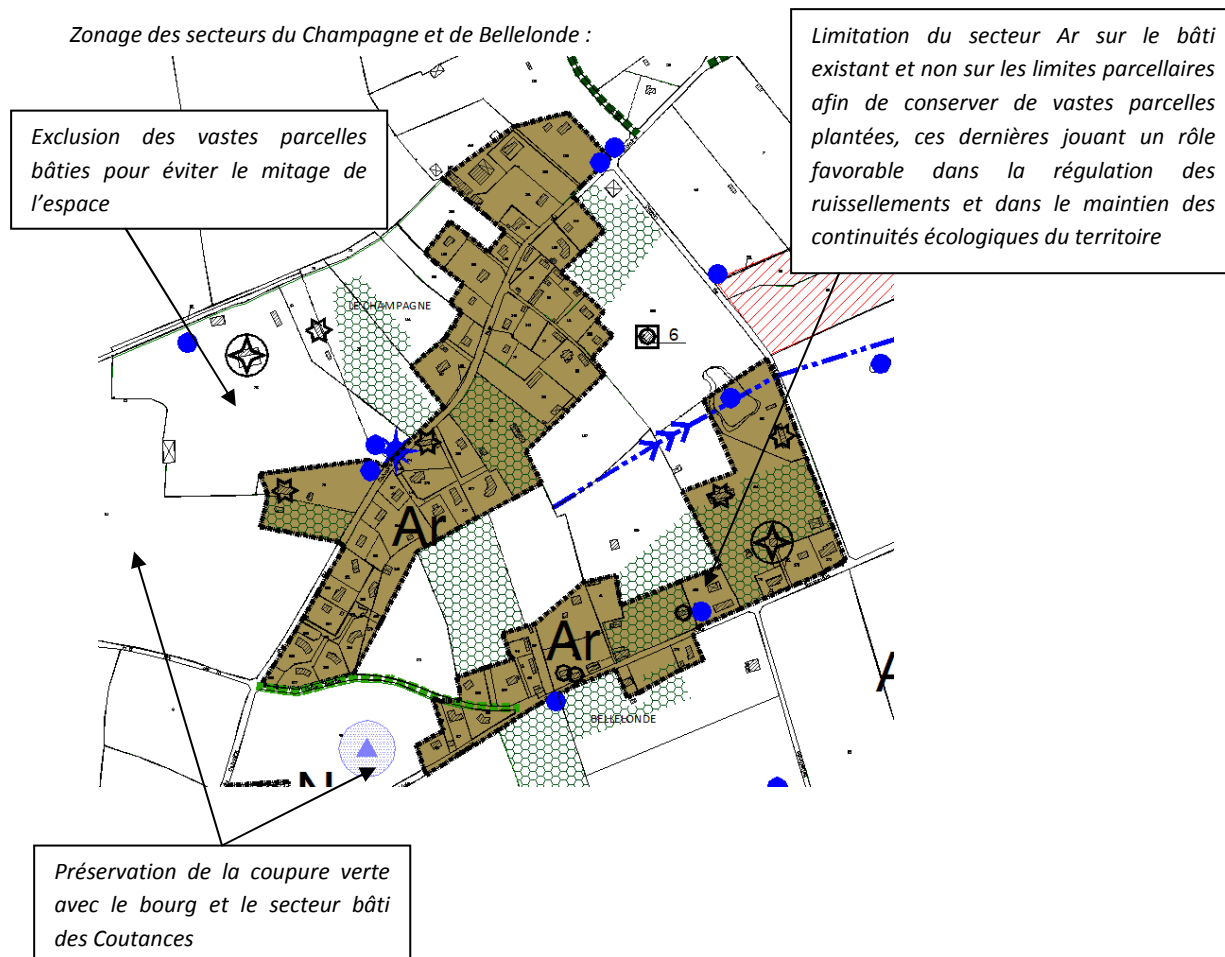


Le secteur de la Champagne :

Ce hameau constitué, situé sur la RD102 et très proche du bourg, a également connu un important développement de son urbanisation ces dix dernières années. Le maillage bocager est encore présent et il règne une ambiance champêtre due à la présence de cours fruitières, parfois mises à mal par les nouveaux épisodes de construction. Les limites du secteur Ar s'appuient sur le parcellaire bâti existant et la trame bocagère structurante. S'il devait être rattaché au centre-bourg dans le projet du POS, il en est autrement aujourd'hui puisque ce classement exclut toute forme d'urbanisation nouvelle à l'exception des extensions et annexes aux constructions existantes et les coupures d'urbanisation l'isolant des pôles bâtis voisins ont été classées en zone A.

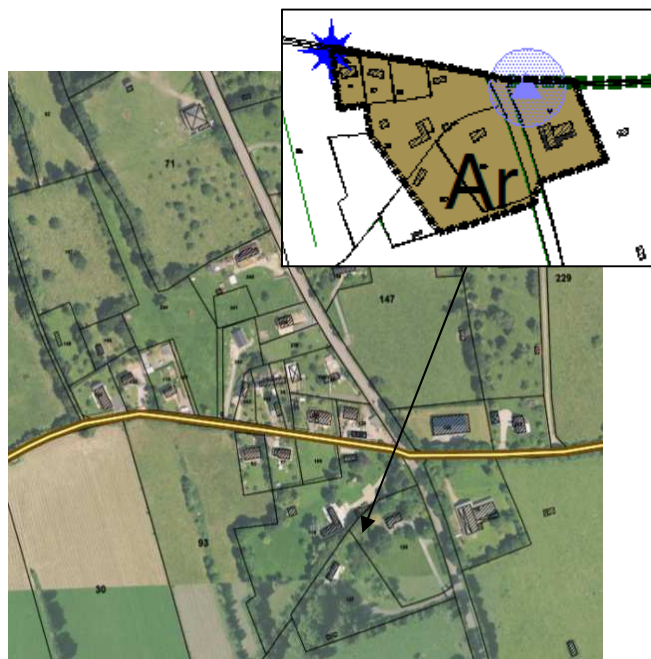
Le secteur de Bellelonde :

Du fait de sa position, accès rapide sur la RD675 et proximité du bourg, ce hameau constitué a connu une certaine densification ces dix dernières années. Le secteur Ar concerne uniquement les abords de la voie. La limite sud-ouest s'appuie sur les dernières parcelles détachées et urbanisées alors qu'au nord-ouest, le secteur Ar se limite aux parcelles bâties ou sur les haies structurantes. Lorsque le bâti se situe à l'intérieur d'une vaste parcelle, le secteur n'intègre que le bâti existant de manière à éviter le mitage de l'espace agricole et à maintenir des corridors écologiques de qualité.

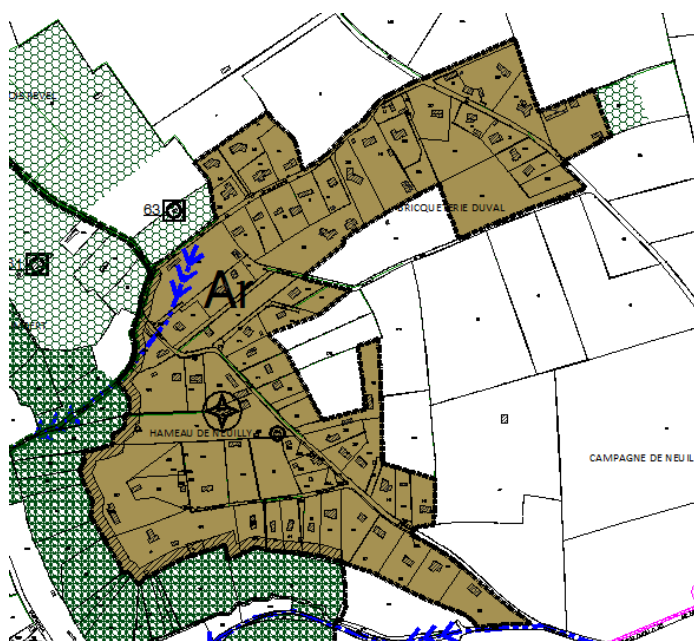


Le secteur de la Roche :

Situé dans la partie nord-ouest du territoire, le hameau des Roches se poursuit sur la commune voisine de Manneville la Raoult et constitue un petit pôle bâti où le patrimoine bâti est bien préservé. Les constructions y sont majoritairement traditionnelles et des vestiges du maillage bocager subsistent, assurant notamment l'intégration des constructions. Le classement en secteur Ar devrait contribuer à assurer la pérennité de ce patrimoine. Il concerne les propriétés bâties implantées aux abords de la RD22 et du chemin de la Roche et s'appuie dans la mesure du possible sur le parcellaire existant.



Le secteur de Neuilly :

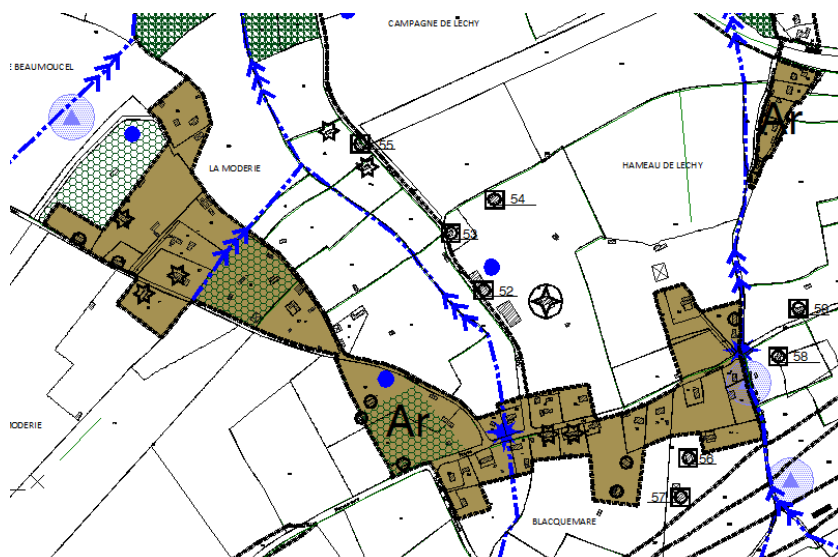


Ce hameau est le plus constitué de Beuzeville et celui qui présente le plus de population, certainement du fait de son existence lointaine mais aussi du fait de sa situation stratégique en étant implanté à proximité du bourg et de la vallée de la Morelle. Il peut ainsi jouir de relations directes avec le reste du territoire et les autres pôles locaux avec la RD675 et bénéficier d'un cadre de vie de qualité. Il a ainsi fait l'objet d'une densification importante au cours des dix dernières années. Ce hameau est coupé du bourg par une large coupure verte et deux exploitations agricoles encore en activité qui ont été maintenues en zone agricole. Les limites du secteur Ar s'appuient essentiellement sur le parcellaire existant.

A l'ouest, la limite est marquée par les bois de la vallée de la Morelle qui constituent une limite forte d'urbanisation tandis qu'à l'Est, de nombreuses haies bocagères marquent les limites du hameau. Une nouvelle fois, le secteur Ar se cantonne aux limites du bâti et ne concède aucune extension sur les espaces naturels environnants dans une logique de préservation.

Le secteur de Blaquemare et de la Moderie :

Ce hameau, implanté au sud-ouest du bourg a fait l'objet d'une densification modérée au cours des dix dernières années, notamment sur la route de Blaquemare puisque seule cette partie était classée en zone constructible au sein du POS (NB). Il s'agit d'un secteur de qualité au paysage bocager. La partie nord de ce hameau comprend des habitations réhabilitées et des bâtiments à réhabiliter situés dans un environnement paysager de qualité en raison de leur proximité avec la vallée de la Morelle. Il est toutefois particulièrement concerné par le risque lié aux ruissellements en étant traversé par de nombreux passages d'eaux.

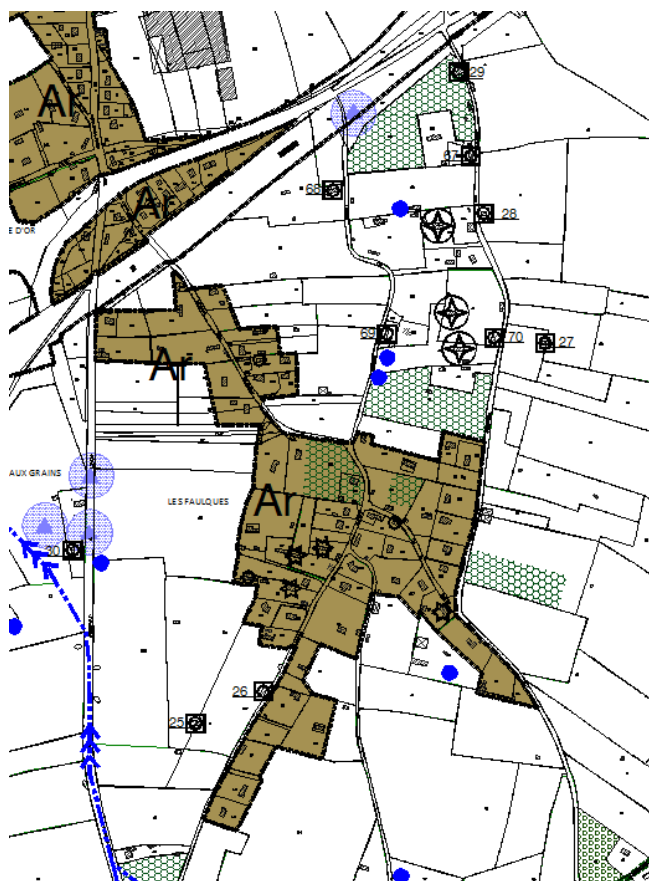


Le secteur Ar comprend les propriétés bâties situées aux abords du chemin de la Moderie et du chemin de Blaquemare.

Le secteur des Faulques :

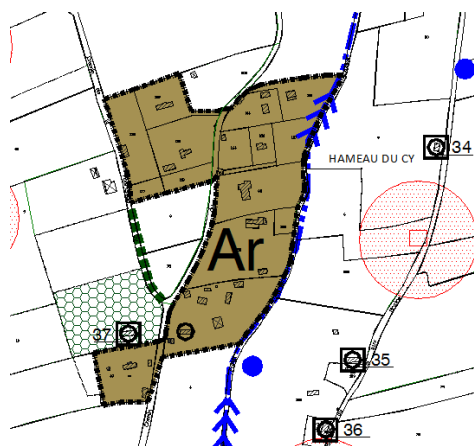
Ce hameau situé à proximité du bourg est coupé de ce dernier par l'autoroute A13. De nombreuses voies le desservent à partir desquelles on peut rejoindre la RD675, la RD22 et la RD27 en contournant le bourg. La plupart sont étroites mais l'accès principal au hameau depuis la RD22 est large et paysager. Ce hameau constitué comprend de nombreuses constructions. Très convoité en raison de sa position et de son environnement de qualité, il a fait l'objet d'une densification importante ces dix dernières. Les limites du secteur Ar reposent essentiellement sur les parcelles bâties et intègrent quelques cours, plantées ou non, de manière à avoir une contiguïté cohérente du zonage sur l'ensemble de cette zone.

La partie nord a été exclue du secteur Ar de manière à limiter le risque de mitage au regard du bâti distendu et de parcelles encore à vocation agricole qu'il convient de préserver.



Le secteur du Cy :

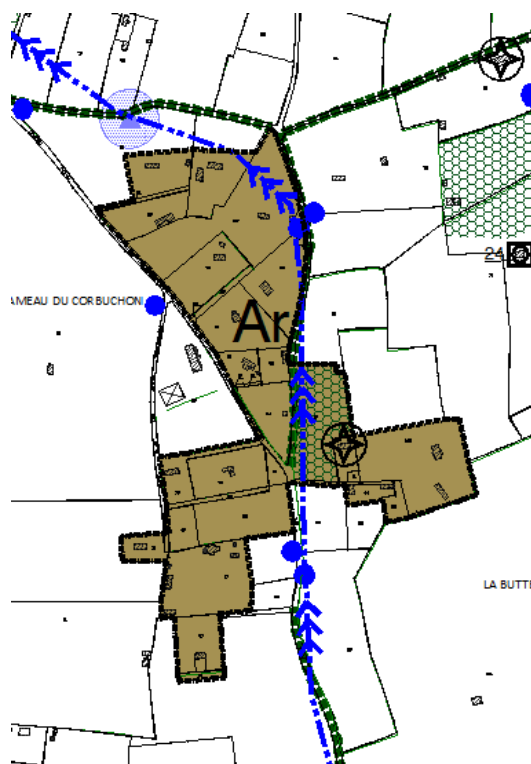
Ce hameau isolé et difficile d'accès est coupé du bourg par l'autoroute A13. Il n'existe ainsi aucun lien direct avec l'urbanisation du bourg et les voies qui le desservent sont étroites même si l'accès principal du hameau depuis la RD22 est large et paysager.



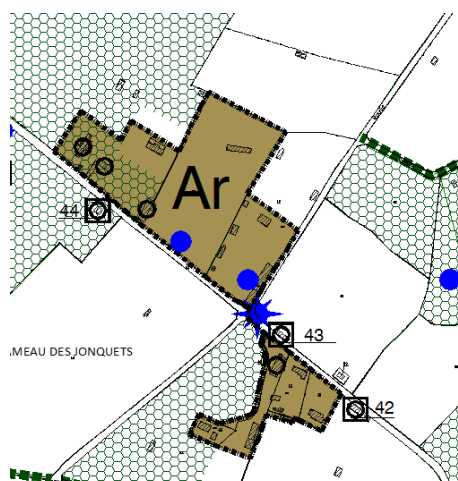
De nombreuses haies structurantes limitent ce hameau de l'espace agricole et le protègent des nuisances visuelles et sonores de l'autoroute. Déjà présent sur le cadastre napoléonien, ce hameau regorge d'anciens bâtiments qui ont fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ces dix dernières années. Il en reste quelques-uns qui justifient entre autre ce classement en secteur Ar dont les limites s'appuient sur le parcellaire bâti de manière à englober l'ensemble des terrains construits formant un hameau constitué.

Le secteur du Corbuchon :

Ce hameau est assez retiré du bourg et encore très rural. Des activités agricoles et d'élevage sont présentes et exclues du secteur Ar. Il est desservi par des voies étroites mais il dispose d'un accès direct à la RD22. Dans l'ensemble, les constructions sont très bien intégrées en raison de haies souvent plantées sur talus. Ce hameau comprend des constructions contemporaines ainsi que des constructions anciennes à rénover ou à réhabiliter d'où son classement en secteur Ar. Les limites de ce dernier reposent sur les limites du parcellaire bâti ou sur les haies structurantes.



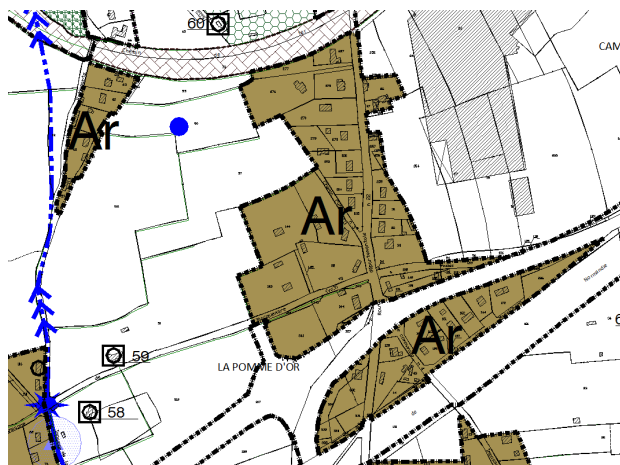
Le secteur des Jonquets :



Ce hameau situé au sud-ouest du bourg est encore très rural. Il comprend de nombreuses maisons traditionnelles et d'anciens corps de fermes dont les bâtiments ont été ou peuvent être rénovés ou réhabilités. Les voies d'accès sont larges, mais ce hameau est isolé du bourg par l'autoroute. De nombreuses haies plantées sur talus structurent ce hameau et le séparent du plateau agricole. Les limites du secteur Ar reposent sur le parcellaire bâti existant et/ou sur les haies structurantes :

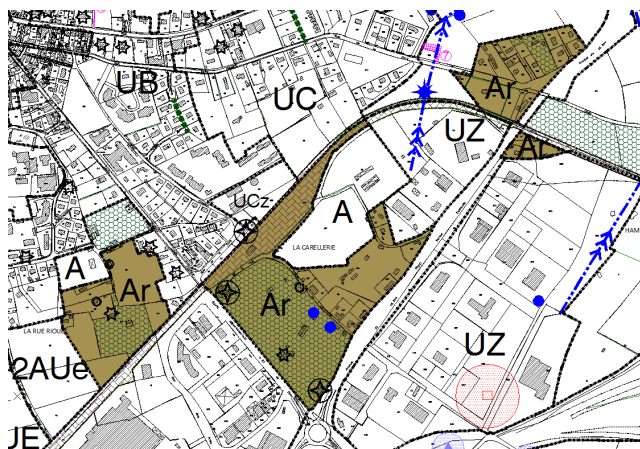
Les secteurs au sud-ouest du Bourg : Lechy et la Pomme d'Or

Du fait de leur faible densité et de leur situation géographique particulière, en étant coupés du bourg par le passage de la voie ferrée et imbriqués au sein des infrastructures de transport (déviation, A13...), ces secteurs du bourg ont été classés en secteur Ar en réponse à l'orientation du PADD visant à ni étendre, ni densifier le bâti au-delà de la voie ferrée, cette dernière marquant avec fermeté la limite sud du centre-bourg au-delà de laquelle ce dernier ne peut s'étendre. Le secteur Ar englobe ainsi les parcelles bâties et celles enclavées par les infrastructures de transport dans une logique de continuité et pour y permettre éventuellement la construction d'annexes, ces dernières étant ou pouvant être rattachées aux propriétés environnantes.



Les secteurs au sud-est du Bourg : la Carellerie, la Rue Rioult et le Gros Poirier

La zone de la Carellerie, comprise entre la voie ferrée et la zone artisanale, est un espace paysagé, peu urbanisé et très traditionnel servant jusqu'à présent de zone « tampon » entre les tissus urbanisés du bourg et les zones d'activités. Elle doit être conservée comme telle d'où le classement en secteur Ar de l'ensemble des propriétés bâties à vocation d'habitat implantées dans ce secteur.



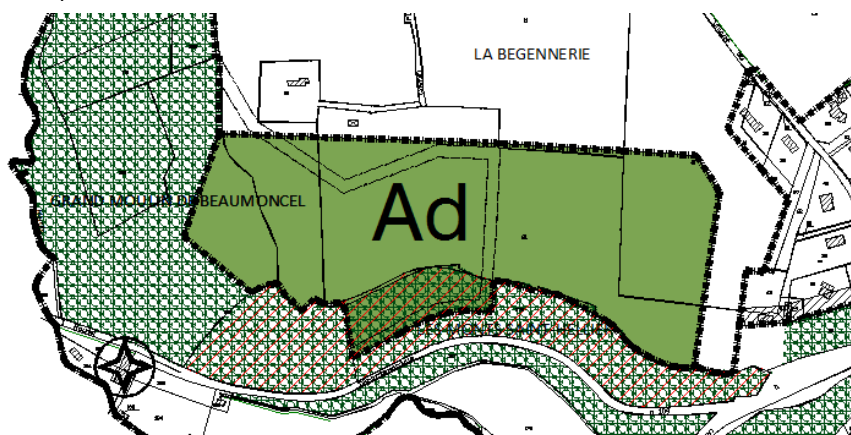
La zone de la Rue Rioult, comprise entre la zone d'activités et le corps de ferme encore en activité, est un espace naturel peu urbanisé et traditionnel. Comme le secteur précédent, cette partie du territoire sert de zone « tampon » entre le bourg et la zone d'activités d'où son classement en secteur Ar, également justifié par la nécessité de pérenniser le corps de ferme existant. De plus, ces terrains sont desservis par un chemin étroit bordé de haies plantées sur talus qui n'est pas suffisant pour densifier l'ensemble de cette zone où il s'agit au final de conserver le patrimoine bâti existant et lui permettre d'évoluer.

Finalement, le secteur du Gros Poirier se situe de part et d'autre de la rue de la Mare Hébert, aux abords de la zone d'activités et de la déviation, où il n'a pas été souhaitable de poursuivre l'urbanisation du fait des nuisances pouvant être générées dans ce secteur que ce soit par la circulation automobile ou par les activités de la zone. Ce classement se justifie également par le fait que ce secteur est isolé des tissus urbanisés du centre-bourg du fait de la présence d'un passage d'eau qu'il a été jugé pertinent de ne pas classer en zone urbaine.

4.2.1.5.3 Le secteur d'exploitation de la carrière: le secteur Ad

Implantée sur la commune de Beuzeville, cette carrière dispose d'une localisation stratégique puisqu'elle se situe à moins de 10 kilomètres de l'Estuaire de la Seine et profite d'un accès direct à l'autoroute A13 avec échangeur complet en direction de Rouen et Caen. Elle se trouve sur les lieudits « le Grand Moulin de Beaumoucel », « la Bégennerie » et « les Monts Saint-Hélier » en bordure de la vallée de la Morelle de laquelle elle est séparée par la RD109, axe de desserte principal du site qui, en contrebas, est bordé de haies bocagères et boisement, offrant ainsi une protection visuelle de qualité.

La secteur Ad comprend les terrains qui ont déjà été exploités et les terrains destinés à l'être dans un futur proche, qui sont actuellement en nature d'herbages. Le règlement de cette zone autorise seulement l'exploitation de cette carrière en continuité de l'existant sous réserve de la remise en état du site en fin d'exploitation. .

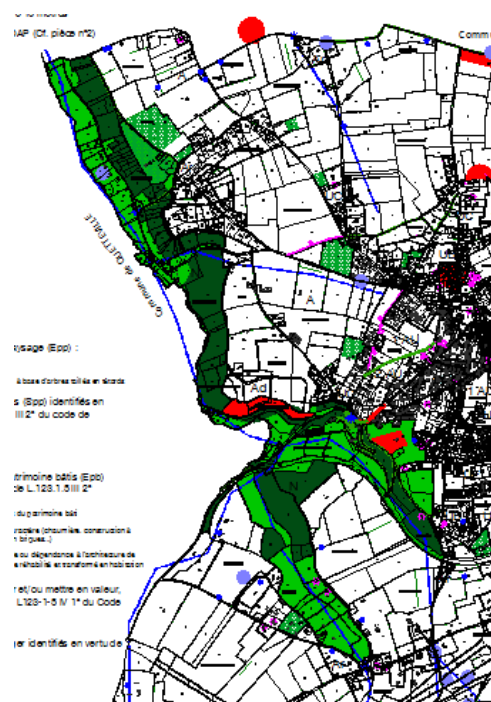


Suite à des procédures contentieuses, le 28 novembre 2013, la préfecture de l'Eure obtenait l'autorisation du tribunal administratif pour permettre à l'entreprise Eiffage de reprendre l'exploitation de la carrière. L'activité d'extraction de craie redevient donc possible.

4.2.1.6 Les zones à vocation naturelle

La zone N est une zone de protection qui doit être préservée de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du site ou du paysage. Elle comprend les espaces naturels de la vallée de la Morelle et ses coteaux boisés, qui sont aussi classés en espaces boisés classés ainsi que les vastes herbages de la rue des Estingants pour leur rôle tampon entre la vallée et le bourg. Les constructions y sont très rares et seules sont autorisées l'extension et la création d'annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sous certaines conditions définies par le règlement et sous réserve que ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

La zone N comprend également le bassin de gestion des ruissellements du plateau agricole situé le long de la RD675 à l'entrée de bourg en venant de Pont-Audemer et le fossé qui gère les ruissellements de la rue de Bellelonde.



4.2.2 Le règlement écrit

4.2.2.1 Dispositions générales

Il s'agit dans ce premier chapitre de justifier les règles communes à toutes les zones.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol :

Ce qui différencie les règlements de chaque zone, ce sont essentiellement les articles 1 et 2 qui, en définissant l'affectation du sol, détermine la vocation de la zone. Toutefois, certains alinéas sont récurrents à l'ensemble des zones.

Ainsi sont interdits d'une manière générale, **sur l'ensemble du territoire** :

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs en dehors de terrains aménagés du fait de l'impact de ces derniers sur le paysage, notamment lorsqu'ils ne sont pas intégrés par un écran paysager ou un abri de qualité ;
- les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, pour préserver un cadre de vie agréable, non pollué et non nuisant ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage puisque seules les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation d'accueillir les gens du voyage sur une zone prévue à cet effet.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer (sonores, trafic de poids lourds, atteinte portée à l'espace agricole, ...) **sauf dans le secteur Ad** qui a été spécialement créé sur le périmètre de la carrière afin d'en permettre l'exploitation sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la remise en état du site après exploitation.

Au contraire, sont autorisés **sur l'ensemble du territoire communal**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs relatives à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télécommunications, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, y compris les installations ferroviaires, à l'exception de la zone N où toute type de construction nouvelle est interdite. Il s'agit d'une part de pouvoir assurer la desserte du territoire et les équipements indispensables au développement de l'urbanisation. Toutefois, la solution la moins néfaste pour le paysage, dès lors où les coûts d'installation restent raisonnables, devra toujours être privilégiée comme par exemple l'enfouissement des réseaux. Il s'agit d'équipements d'infrastructures, ceux de superstructures devant uniquement être implantés dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Article 3 : Accès et voirie :

D'une manière générale, cet article prévoit les règles nécessaires au maintien de la sécurité publique sur le réseau viaire au regard notamment de la circulation croissante et des dysfonctionnements identifiés par le diagnostic territorial. Les dispositions de cet article sont aujourd'hui nécessaires puisque l'ancien article R.111.4 du Code de l'urbanisme n'est plus un article d'ordre public, depuis le remaniement de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

- **En ce qui concerne les accès :**

Il est rappelé les dispositions de l'article 682 du Code civil qui prévoient que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Il s'agit davantage d'une information dont l'objectif est d'indiquer au pétitionnaire qui consulte le PLU, les éventuels motifs d'inconstructibilité de son terrain, malgré sa situation dans une zone favorable.

Le second alinéa rappelle que « les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique ». De même, le troisième alinéa précise que « lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation ». Ces dispositions sont nécessaires pour garantir, quelle que soit l'opération projetée, un maximum de sécurité à l'automobiliste circulant ainsi qu'à l'usager, qui ne doit pas, lorsqu'il rentre ou sort de chez lui, perturber ou rendre accidentogène la circulation sur la voie publique.

En ce sens également et pour garantir une meilleure visibilité à l'usager, le quatrième alinéa prévoit une implantation des portails en retrait d'au moins 3 ou 5 mètres selon les zones depuis la limite d'emprise de la voie publique. Ce recul permet notamment de créer une aire de stationnement temporaire, qui, outre le fait de permettre à deux voitures de stationner sans déborder sur le domaine public, peut être utilisée comme aire de croisement, notamment sur les voies étroites de la commune.

De même, la volonté de jumeler les accès, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter le nombre d'intersections le long de la voie publique, souvent sources d'insécurité routière. De plus, le fait d'accoler deux accès peut permettre de dégager plus d'espace le long de la voie publique et faciliter ainsi le croisement de deux véhicules, sans avoir besoin d'élargir la voie sur tout son linéaire, ce qui se traduit fréquemment par une augmentation de la vitesse des automobilistes. Ceci permet enfin de limiter les ouvertures sur les talus lorsqu'ils bordent une propriété et, ainsi, de maintenir le caractère bocager d'un secteur.

- **En ce qui concerne les voiries :**

D'une manière générale, les prescriptions édictées en matière de voirie doivent favoriser l'accessibilité aux constructions ou opérations projetées, dans un souci de sécurité et de salubrité publiques, mais également dans une logique de développement durable. Dans ces conditions, il est prévu que les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de sorte que chacun puisse bénéficier d'un service public de qualité, par principe d'équité. Ces dispositions sont adaptées de l'ancien article R111-5 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, la création d'une voie interne pour les aménagements d'ensemble devra être favorisée.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

- **Eau et électricité et réseaux de télécommunication:**

Afin d'assurer des conditions de travail et d'habitabilité satisfaisantes, toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. Ces dispositions sont héritées des anciens articles L.111-4 et R.111-8 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquaient sur le territoire en absence de PLU. De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

- **Assainissement des eaux usées :**

Conformément au schéma directeur d'assainissement - *en cours de révision pour pouvoir être adapté au nouveau projet de territoire de la commune* - dont les prescriptions doivent être suivies par les pétitionnaires lors de leur projet de construction, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement porté en annexe sanitaire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les pétitionnaires seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. En outre, afin d'assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines, il est interdit d'évacuer des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau.

- Gestion des eaux pluviales :

Le règlement traite aussi de la question de la gestion des eaux pluviales. Pour éviter l'apparition de nouveaux désordres hydrauliques, liés à l'imperméabilisation des terrains par l'urbanisation, la municipalité a décidé de proposer des mesures à valeur indicative dans la gestion des eaux pluviales. Les principes fondamentaux de la loi sur l'eau doivent en effet être respectés. En ce sens, les dispositions suivantes ont été prescrites :

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.
- Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

De plus, la municipalité, consciente des enjeux en termes d'économie d'eau potable, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Puis, par souci d'intégration paysagère et pour éviter la création d'ouvrages hydrauliques inesthétiques, la municipalité a souhaité ajouter l'alinéa suivant dans le règlement : « Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'hydrauliques douces et espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... ».

Enfin, la question de la qualité des eaux souterraines et des eaux superficielles doit être prise en compte dans le PLU, en compatibilité avec le SDAGE. La règle suivante est donc rappelée : « en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet » notamment dans la zone UZ et 1AUz.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La loi LAUR a supprimé la possibilité de fixer des tailles minimum de terrain.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies :

Il s'agit de l'une des règles qu'il faut obligatoirement renseigner dans chaque zone du PLU. Le diagnostic territorial ayant révélé que les constructions étaient implantées différemment selon les différents secteurs du bourg et les différentes voies rencontrées, il convient de se référer au chapitre relatif à chaque zone pour connaître la justification de cette règle qui a été instaurée soit dans un souci de densification des tissus urbanisés existants, soit dans une logique de préservation de la morphologie actuelle lorsque celle-ci présente notamment des caractéristiques structurantes, soit dans une logique de protection vis-à-vis des nuisances générées par la circulation sur les voies.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

D'une manière générale, les constructions qui seront implantées à l'alignement doivent être implantées en ordre continu (sur la totalité de la largeur de la propriété), ou en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres en zone UA.

Pour les autres zones, la municipalité s'est appuyée sur le règlement national d'urbanisme qui prévoyait à l'ancien article R.111.18 que « *A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres* ». Toutefois, une telle disposition s'avère aujourd'hui contraignante et non compatible avec une logique de densification et de mixité urbaine. De ce fait, cette règle a été assouplie dans les zones urbaines de manière à supprimer toute référence à la hauteur des constructions, celle-ci étant fixée à l'article 10, et au retrait de 3 mètres, qui a été porté à 1.90 mètres en vertu des dispositions du code civil

Dans les autres zones, cette règle de prospect étant fixée par rapport à la hauteur de la construction projetée, garantit un certain ensoleillement et évite de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine sans pour autant avoir un impact trop important sur le foncier. C'est pourquoi cette rédaction a été conservée dans les zones agricoles et naturelles du territoire sachant que des possibilités différentes d'implantation ont été maintenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle et pour la reconstruction à l'identique.

Article 8 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

D'une manière générale, cet article n'est pas renseigné de manière à laisser une certaine souplesse aux pétitionnaires sur l'aménagement de leur propriété, notamment dans une logique de densification des tissus urbanisés existants. Toutefois, au sein des zones urbaines résidentielles, UB et UC, il est précisé que « *deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës, ni accolées, non compris les annexes s'y rapportant, implantées sur une même propriété devront observer une distance les séparant d'au moins 1.90 mètres* » dans la logique de l'article précédent. En excluant les constructions contiguës ou accolées, cette disposition favorise les projets d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat intermédiaire (maisons de ville) dans un souci de mixité urbaine et de limitation de la consommation d'espace.

Article 9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol dans chaque zone s'inspire de l'existant et varie selon les zones et les objectifs envisagés en matière de densification.

Article 10 : Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est relativement hétérogène sur le territoire communal, puisque celles à usage d'habitation varient entre 4 et 2 niveaux qu'elle que soit la forme urbaine rencontrée (habitat collectif, intermédiaire ou individuel). Ainsi, selon les zones, la hauteur est variable mais toujours exprimée en nombre de niveaux pour les constructions à usage d'habitat et en mètres pour les autres constructions. En effet, les niveaux d'une construction étant très variables en terme de hauteur, il est aussi apparu nécessaire aux élus, par souci d'intégration des futures constructions au cadre bâti, de préciser le nombre de niveau quand il s'agit de constructions à toiture terrasse.

Cet article a donc été rédigé de manière à préserver les caractéristiques bâties de chaque zone, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage. En effet, il est préférable que les constructions ne soient pas plus hautes que l'existant en général, pour limiter leur impact sur le paysage bâti et naturel. De telles dispositions permettent également de respecter la typologie du bâti traditionnel et de favoriser une certaine diversité d'architecture.

Dans tous les cas, pour préserver le bâti traditionnel et lui permettre d'évoluer sans être « gêné » par ces règles, notamment lorsqu'il ne la respecte pas, un alinéa supplémentaire a été instauré visant à permettre les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle définie dans le PLU, sous réserve que cette extension ne soit pas plus haute que la construction existante. D'une manière générale et face à la mixité urbaine présente dans les tissus urbanisés du bourg, la hauteur des autres constructions a été fixée à 7 mètres, y compris pour les annexes autorisées dans les zones A et N lorsqu'elles présentent une toiture avec faîtage ou 4 mètres dans le cadre d'une toiture terrasse afin de minimiser son impact, cette typologie de construction étant faiblement représentée dans les espaces agricoles et naturels du territoire.

Article 11 : Aspect extérieur :

Il existe un corps de règles similaires dans toutes les zones du PLU, qui ont un rôle de « garde-fou », afin d'éviter des projets extravagants aux impacts néfastes sur le paysage environnant. La municipalité n'a pas souhaité se montrer exigeante dans ses prescriptions architecturales afin de laisser un maximum de souplesse aux pétitionnaires et accepter des projets variés, source d'une certaine richesse architecturale sur le territoire communal, sauf dans la zone UA au regard des caractéristiques du bâti environnant. De plus, des contraintes trop sévères peuvent empêcher le recours à des matériaux durables et à des procédés de construction écoresponsable, ce qui ne va pas dans le sens du développement durable.

Dans ce contexte, les alinéas du paragraphe « généralités », que l'on retrouve dans chaque zone, ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site et le cadre environnant et de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel notamment en interdisant les architectures étrangères à la région et en veillant au respect du caractère des constructions en briques, en pierres blanches ou en colombages, lorsqu'elles sont agrandies ou restaurées.

En ce qui concerne les matériaux, Le règlement impose que « les matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne soient pas laissés nus », pour des motifs d'ordre esthétique, dans le but d'assurer une bonne intégration de la construction dans l'environnement bâti. De même, pour ce qui est des toitures, les matériaux indigents, inadaptés au climat normand ou en rupture avec ceux traditionnellement employés dans la région sont interdits : il s'agit de la tôle ondulée métal ou translucide. Le zinc et le bac acier peuvent toutefois être autorisés comme matériau de toiture sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise pour les constructions à usage d'habitation et de teinte sombre pour les autres bâtiments. De même, pour les extensions et les annexes vitrées, les toitures sont tolérées sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

En termes de couleur, pour les autres matériaux, la seule obligation est de ne pas utiliser de matériaux brillants ou à fort éclat comme le blanc pur, puisqu'ils réfléchissent la lumière du soleil et peuvent gêner les propriétaires des constructions voisines. De plus, ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive.

Finalement, en ce qui concerne le traitement de l'interface avec la voie publique, plusieurs dispositions ont été édictées afin de conserver une certaine qualité urbaine le long des espaces publics et par voie de conséquence un cadre de vie agréable. Ces règles recoupent celles de l'article 13 qui traite plus spécifiquement du traitement des abords des constructions. Il s'agit notamment des thématiques relatives :

- Eléments techniques :

Dans cette même logique, il est précisé que : « *les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti* ». De même, « *les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction, ni à celle des constructions avoisinantes* ».

- **Devantures commerciales :**

Dans les zones où des commerces et des activités sont susceptibles de s'implanter au sein des tissus urbanisés, il est rappelé que : « *les devantures commerciales, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leur composition, leurs dimensions et leurs proportions et qu'elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives* ».

- **Clôture :**

Les clôtures et la végétalisation des abords d'une construction sont garantes de son insertion dans le paysage. Il convient donc de soigner l'apparence de ces éléments pour une intégration réussie. Ainsi, dans les zones urbaines du bourg, il a été indiqué que « *lorsque des constructions nouvelles donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public* ». Les clôtures sur voie doivent au sein de ces secteurs participer au prolongement du front bâti, notamment en zone UA et UB, d'où la nécessité de créer soit des murs pleins, soit des murs bahuts sachant que d'une manière générale, les haies synthétiques, les paillis et toiles imitant la végétation sont interdites, ainsi que les palplanches en béton et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), au regard du caractère naturel et bocager des groupes bâtis, il a seulement été spécifié que « *seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées dans l'ensemble de la zone* ».

Article 12 : Stationnement

Si le stationnement est une problématique majeure au sein du centre-bourg du fait d'un tissu urbanisé resserré, il l'est moins dans les secteurs périphériques et dans les hameaux. D'une manière générale, la règle suivante a été édictée et complétée par d'autres dispositions dans certaines zones spécifiques : « *le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques* ».

Ainsi, dans les zones urbaines les plus denses, il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement pour les habitations individuelles et 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs à usage d'habitation afin d'avoir au minimum une place par logement, même pour les plus petits (studios, F1...) sachant que dans une logique de mutualisation, telle que prévue par le PADD, il est précisé que « *dans le cas d'utilisation possible des emplacements de stationnement par des usages différents au cours de la journée (par exemple : commerces ou bureaux aux heures ouvrables, stationnement résidentiel le soir), le pétitionnaire pourra être autorisé à créer un nombre de places inférieur aux normes fixées par le présent règlement avec l'accord de la collectivité* ». Pour les zones moins denses où l'habitat individuel sera privilégié, deux places de stationnement par logement sont exigées.

De plus, au regard des nouvelles dispositions de la loi ALUR, des règles relatives au stationnement des vélos sont prévues pour les opérations d'habitat les plus conséquentes comportant au moins 10 logements et des dispositions ont été instaurées pour les immeubles de bureaux.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans cet article, on retrouve de manière systématique la nécessité de planter des haies en essences régionales, si possible variées, afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage environnant. Le but est d'éviter des haies monospécifiques, non représentatives du bocage haut normand et sujettes aux attaques de parasites.

Article 14 : COS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques des constructions

Ce nouvel article a été ajouté par les derniers décrets d'application relatifs à la loi Grenelle II. La municipalité n'a pas souhaité « pousser » la réglementation jusqu'à imposer des niveaux de performance énergétique des constructions, au regard notamment des réglementations déjà applicables, mais davantage sensibiliser les habitants sur la conception « bioclimatique » des constructions, afin d'inciter chacun à réaliser le projet d'habitat le plus rationnel possible : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive. »*

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser, dans la mesure du possible, l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, il est précisé que *« Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction, qu'ils soient implantés dans le plan du toit et qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture »*. Cette règle permet en effet de développer sur la commune l'usage d'énergies renouvelables, sans toutefois occulter l'impact que les panneaux solaires peuvent provoquer sur les paysages bâtis. En effet, ils s'articulent parfois difficilement avec les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel haut normand et leur implantation peut générer des « verrues ». Ces règles de « garde-fou » permettent à la fois de conserver l'authenticité et la qualité esthétique des constructions, d'une manière générale.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article mentionne que toute construction nouvelle ou toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir le passage de la fibre optique.

4.2.2.2 Dispositions spécifiques aux zones urbaines

4.2.2.2.1 Dispositions spécifiques à la zone UA

Par définition, la zone UA est une zone mixte dans laquelle on retrouve de l'habitat, des équipements, des activités commerciales et des services. Par conséquent, l'ensemble de ces constructions et installations est autorisé, avec toutefois quelques réserves pour les activités, qui doivent être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.

En termes d'implantation, la spécificité du bâti du centre-bourg a nécessité l'instauration de dispositions particulières visant à maintenir la morphologie de ce dernier tout en apportant davantage de souplesse pour ne pas pénaliser des projets plus novateurs. Les choix réglementaires de la municipalité reposent davantage sur un motif d'intégration et d'harmonie avec l'existant, ce qui a été traduit de la manière suivante à l'article 6 : *« Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait lorsqu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement »*, sauf lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et pour des raisons architecturales ou de composition urbaine, lorsque la construction projetée permet de prolonger ou reconstituer un ordonnancement bâti en retrait par rapport à l'alignement ou pour la réalisation de décrochés de façades de profondeur limitée.

De même, une implantation différente peut-être envisagée au regard des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique ou une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site et finalement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont

la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment. Il est en outre précisé à l'article 7 que pour les constructions implantées à l'alignement, les constructions devront être implantées en ordre continu ou semi-continu de manière à maintenir les fronts de rue existants.

Du fait de la forte densité de ce secteur et de sa desserte satisfaisante par le réseau d'eaux usées, aucune emprise au sol n'a été fixée au sein de cette zone et la hauteur des constructions à usage d'habitation a été limitée à 4 niveaux et à 15 mètres à la plus haute des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Puis, dans la logique de conserver l'authenticité du bourg et notamment son front bâti, seule l'ardoise naturelle est autorisée comme matériau de toiture et le caractère des constructions traditionnelles en briques ou à colombages, devra être préservé, notamment pour les façades sur rue, lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation (article 11).

Les autres règles sont globalement celles exposées au chapitre précédent.

4.2.2.2 Dispositions spécifiques à la zone UB

Par définition, la zone UB est une zone à vocation mixte située dans le prolongement du centre-bourg et destinée principalement à l'habitat, aux équipements et activités de services. L'objectif est d'assurer une densification du bâti existant dans la continuité des tissus urbanisés du centre-bourg, d'où l'instauration de règles spécifiques à l'article 6 visant à prolonger l'ordonnancement bâti du front urbain du centre-bourg en admettant des constructions à l'alignement ou en retrait de l'alignement opposé au regard de la faible largeur des voies et de la nécessité de conserver un minimum d'ensoleillement.

Toutefois, la densité sera moindre que celle du centre-bourg d'où une emprise au sol fixée à 50% du terrain et la hauteur des habitations est limitée à 4 niveaux soit R+2+C pour les constructions à usage d'habitation présentant une toiture à faîtage et à 3 niveaux pour les constructions présentant une toiture terrasse, de manière à limiter l'impact de telles constructions et la hauteur des immeubles collectifs qui doivent s'inscrire dans la trame bâtie existante. La hauteur des autres constructions, comme sur l'ensemble du territoire, est limitée à 7 mètres au faîtage.

En termes d'espaces libres et de plantations, le règlement de cette zone traduit la volonté municipale de conserver un bourg authentique et rural, faisant la part belle aux espaces de respiration et aux espaces de transition avec les milieux naturels environnants. Ainsi, le règlement prévoit que *« Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 20% de la superficie du terrain et que tout terrain destiné à être bâti sera planté d'au moins 1 arbre d'essence régionale par tranche de 250 m² de superficie »*. Le traitement des franges avec les zones agricoles et naturelles voisines étant également un gage d'intégration et de transition, il est prévu que *« Le long de la zone A et de la zone N, un aménagement paysager de qualité composé d'essences locales diversifiées soit composé de manière à assurer l'intégration des constructions existantes »*

4.2.2.3 Dispositions spécifiques à la zone UC

Par définition, la zone UC est une zone de transition entre les tissus urbanisés du centre-bourg et les espaces naturels environnants au sein de laquelle s'est développée une urbanisation pavillonnaire peu dense et plus soucieuse de la préservation des éléments de la trame bocagère. L'objectif est d'assurer une densification mesurée du bâti existant, dans le respect des composantes urbaines et paysagères des tissus existants, d'où la réduction à 4 mètres des retraits par rapport à la limite d'emprise des voies publiques du fait notamment de leur faible gabarit, sans pour autant exclure tout projet d'aménagement raisonné, pour lesquels une implantation à l'alignement des voies nouvelles à créer peut-être autorisée du fait que la voirie aura été calibrée dès l'origine du projet en ce sens.

Dans une logique de lutte contre la consommation d'espace, le retrait par rapport aux limites séparatives a été réduit à 1.90 mètres et l'emprise au sol fixée à 30% du terrain pour les constructions à usage d'habitation. Elle peut être portée à 50% pour les bâtiments d'activités, notamment dans le secteur UCc où ils sont projetés et dans le reste de la zone où ces derniers sont encore nombreux en entrée de ville, le long de la RD675.

Dans un souci d'intégration paysagère, la hauteur des habitations est limitée à 3 niveaux soit R+1+C pour les constructions à usage d'habitation présentant une toiture à faîtage et à 2 niveaux pour les constructions présentant une toiture terrasse, de manière à limiter l'impact de telles constructions sur le paysage. La hauteur des autres constructions, comme sur l'ensemble du territoire, est limitée à 7 mètres au faîtage.

En termes d'espaces libres et de plantations, le règlement de cette zone traduit la volonté municipale de conserver un bourg authentique et rural, faisant la part belle aux espaces de respiration et aux espaces de transition avec les milieux naturels environnants. Ainsi, le règlement prévoit que *« Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 30% de la superficie du terrain et que tout terrain destiné à être bâti sera planté d'au moins 1 arbre d'essence régionale par tranche de 250 m² de superficie »*. Le traitement des franges avec les zones agricoles et naturelles voisines étant également un gage d'intégration et de transition, il est prévu que *« Le long de la zone A et de la zone N, un aménagement paysager de qualité composé d'essences locales diversifiées soit composé de manière à assurer l'intégration des constructions existantes »*.

4.2.2.2.4 Dispositions spécifiques à la zone UE

La zone UE est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics, ce qui implique que tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration dans le paysage construit et naturel environnant, définis dans le lexique du règlement de la manière suivante : *« il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Cette notion recouvre :*

- *d'une part, les constructions, ouvrages et installations nécessaires :*
 - *à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie ...*
 - *aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...*
- *d'autre part, les équipements de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. »*

Du fait de la particularité de cette zone et de la maîtrise foncière communale, les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés et la règle de hauteur, fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, pourra être dérogée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

4.2.2.2.5 Dispositions spécifiques à la zone UI

Il s'agit d'une zone réservée à l'aménagement, l'entretien, la surveillance, l'exploitation des grandes infrastructures routières (A13, A29, RD27, déviation de la RD675). Au vu de sa destination, le règlement est extrêmement simplifié même si les élus ont souhaité que la majorité des règles applicables sur le territoire soit reprises dans cette zone qui comprend les aires de repos de l'A13 sur laquelle les constructions et installations existantes pourraient être densifiées. Ainsi, sont notamment autorisés sous conditions :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, les ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.

- Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières (péage, mobilier, bâtiment technique, ...) y compris ceux à usage commercial (station essence, superette, restaurant...), ceux à usage d'hébergement hôtelier ou ceux à usage d'habitat dès lors où ces derniers sont liés et nécessaires à l'exploitation et au développement de l'infrastructure.

4.2.2.2.6 Dispositions spécifiques à la zone UZ

La zone UZ est une zone vouée à accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou de services) pouvant comporter ou non des installations classées, sous réserve toutefois que toutes les mesures soient prises pour en atténuer les impacts et les nuisances pour le voisinage immédiat et l'environnement. Cette zone couvre les zones d'activités ouvertes sous l'ère du POS ce qui implique que les règles instaurées reprennent globalement celles déjà existantes et visent à assurer une meilleure densification du bâti existant. Ainsi, les retraits par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ont été réduits tandis que l'emprise au sol et la hauteur des constructions ont été augmentées de manière à favoriser l'extension ou la surélévation des bâtiments en vue d'assurer leur développement et la pérennité des activités existantes. De fait, l'emprise au sol est fixée à 60% de la superficie du terrain et la hauteur des constructions peut atteindre 16 mètres au faîtage.

4.2.2.3 Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser (AU)

4.2.2.3.1 Dispositions spécifiques à la zone 1AU

Cette zone est le prolongement immédiat de la zone UB et dispose d'un règlement quasi semblable à cette dernière, à l'exception près que les constructions projetées doivent se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 de manière à encadrer les aménagements à conduire.

4.2.2.3.2 Dispositions spécifiques à la zone 1AUz

Cette zone est destinée à recevoir la future zone d'activités économiques de la Communauté de Communes de Beuzeville. Si son règlement est calqué sur celui de la zone UZ, il présente des règles spécifiques liées à sa position sur le territoire communal et résultant de l'étude conduite sur les entrées de ville (Cf. pièce n°7) telles que les implantations fixées en retrait de 15 mètres des principales voies bordant la zone afin de conserver un espace « tampon » suffisamment large pour y conforter une trame plantée dans la continuité des vergers avoisinants. De même et toujours dans un souci d'intégration paysagère de la zone et des futures constructions, il est prévu, pour les propriétés en limite avec la zone A, que l'implantation des constructions respecte un recul minimal de 15 mètres par rapport à la limite séparative des deux zones et qu'un aménagement paysager de qualité sous forme de talus planté soit réalisé afin de réduire les nuisances et les impacts des futures constructions sur l'environnement bâti et naturel.

L'emprise au sol est fixée à 50% de manière à assurer des conditions de fonctionnement satisfaisantes (espaces verts, aire de circulation et de stationnement, stockage...).

L'objectif de la collectivité étant de faire de cette zone un projet exemplaire et porteur d'une image positive et dynamique du Pays d'Auge, il importe de veiller à la qualité architecturale des constructions et à la qualité paysagère du site notamment le long des axes de grande circulation (RD675 et A13) afin que l'impact visuel de la zone soit positif. Il est ainsi envisagé de :

- interdire tout dépôt et tout stockage à l'air libre le long des axes de grande circulation (RD675 et A13), c'est-à-dire sur les façades arrière de chaque parcelle, dont l'aspect visuel pourrait nuire à la qualité paysagère de la zone et à la perception du site par les usagers des voies. A cet effet, l'article 13 prévoit que « *Tout dépôt et tout stockage à l'air libre dont l'aspect visuel pourrait nuire à la qualité paysagère de la zone et à la perception du site par les usagers des voies le long des axes de grande circulation*

(RD675 et A13) est interdit. De plus, les aires de stockage à l'air libre devront être entourées d'une haie végétale composée d'essences locales ou bien faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité permettant d'en assurer l'intégration au sein du site et de réduire leur impact sur le paysage » ;

- aménager les zones de stationnement sur la partie avant de la parcelle (le long de la voie de desserte de la zone) ou en accompagnement des façades latérales du bâtiment et agrémenter de prescriptions paysagères la réalisation des aires de stationnement afin que ces dernières soient végétalisées. A cet effet, l'article 12 prévoit que « *Les zones de stationnement seront aménagées sur la partie avant de la parcelle (le long de la voie de desserte de la zone) ou en accompagnement des façades latérales du bâtiment* » et l'article 13 dispose que « *l'aménagement paysager des parcs de stationnement de plus de 10 places, sera composé d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Il est conseillé de planter les arbres en limite de la zone de stationnement* » ;
- imposer un traitement homogène des façades arrière des bâtiments donnant sur les axes de grande circulation (RD675 et A13) et une orientation soit parallèle, soit perpendiculaire à ces voies de manière à créer un front bâti cohérent avec la trame viaire et bocagère existante. A cet effet, l'article 11 du règlement de la zone 1AUz dispose que :
 - « *Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de la coloration des façades et toitures afin de contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et de permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et l'ambiance chromatique de l'opération d'ensemble inspirée par les constructions traditionnelles du Pays d'Auge* ». En effet, cette zone d'activités doit être une « vitrine » pour le Pays d'Auge et il importe de reprendre les caractéristiques de l'identité augeronne dans le choix des matériaux et des colorations. Les tons choisis devront, s'il ne s'agit pas de matériaux naturels, s'inspirer des tons bois, pierre, terre, ardoises... de manière à limiter leur impact et assurer une cohérence avec les espaces environnants ;
 - « *Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ainsi, lorsque les façades ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, elles doivent être revêtues d'un enduit ou d'un bardage dont la couleur sera choisie dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (bois, terre, pierre locale, ardoise...), à l'exclusion du blanc ou de couleurs criardes* ». Cet article doit permettre de garantir une certaine qualité architecturale et de limiter les impacts visuels des futurs bâtiments ;
 - « *Les façades « vitrines » des bâtiments, c'est-à-dire celles donnant sur la RD675 et l'A13 ou perceptibles depuis ces dernières, seront conçues de façon à préserver une unité visuelle de la zone en lien avec les paysages environnants. L'emploi de bardages en bois sera donc à privilégier et ils pourront être associés à un bardage acier ou à des panneaux en alu dans le cadre d'une conception architecturale soignée. Le traitement des raccordements entre les matériaux utilisés ainsi que la position des baies et de leurs formes, seront étudiées de façon à donner une qualité à la façade* ». En effet, l'utilisation en façade de matériaux naturels comme le bois favorise une bonne insertion de la construction dans son milieu environnant. Si ce dernier n'est pas imposé, il reste fortement conseillé et les matériaux qui peuvent lui être associés sont strictement limités de manière à assurer une harmonisation des façades le long des voies à grande circulation ;
- inciter l'implantation de constructions à très haute performance écologique ;
- maintenir et renforcer la structure bocagère existante (alignement de haies centrales et aménagement de pré vergers sur les abords de la zone), afin d'assurer la continuité avec les espaces naturels environnants. A cet effet et outre les OAP prévoyant le maintien des haies bocagères, l'article 13 de la zone 1AUz dispose que « *Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques identifiées à chaque fois que possible. Les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, seront traités en espaces verts et plantés* » ;

- encadrer le traitement de la voirie interne afin que celle-ci s'inscrive dans la logique paysagère de la zone ce qui implique au niveau des clôtures que ces dernières aient une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone. A cet effet, « *des clôtures végétales composées d'essences locales diversifiées seront imposées sur voie ou espace public. Elles pourront être doublées d'une clôture grillage qui sera dans ce cas implantée, par rapport à la haie, du côté intérieur de la parcelle. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres sauf pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité* ».

Ces dispositions sont finalement complétées par des orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2) qui viennent préciser et encadrer les aménagements à conduire.

4.2.2.3 Dispositions spécifiques à la zone 2AU et à la zone 2AUe

Ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat. De fait, leur règlement est peu étoffé si ce n'est les quelques dispositions « garde-fou » instaurées sur l'ensemble du territoire communal.

4.2.2.4 Dispositions spécifiques aux zones A et aux secteurs Ar et Ad

Il s'agit d'une zone spécifique dont le règlement doit contribuer à favoriser le développement de l'activité agricole. Ainsi, toutes les constructions strictement liées et nécessaires à cette activité sont autorisées, y compris les abris pour animaux, ces derniers ne pouvant légalement être autorisés autrement à moins de faire du pastillage via des STECAL ce que la collectivité n'a pas souhaité faire ne pouvant programmer pour les dix années à venir tous les projets particuliers d'abris pour animaux, c'est-à-dire ceux implantés en dehors de toute activité agricole... Les constructions à usage d'habitation sont également autorisée si elles servent à loger les exploitants ou les employés. De plus, consciente que la pérennité de l'activité agricole passe par une diversification, la municipalité a souhaité favoriser dans cette zone le couplage des exploitations avec des constructions, installations, aménagements et équipements liés à d'autres activités sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, ...).

Dans la zone A, le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat est également autorisé, sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage et à condition que la capacité des voies et réseaux le permettent et que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment

Cette zone regroupant également le bâti isolé du territoire ou les hameaux faiblement constitués, au sein desquels l'habitat existant doit pouvoir évoluer, il est prévu d'y autoriser les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sous certaines conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages. Ainsi, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie du terrain et le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain doit être inférieur ou égale à 0.20. Ces densités permettent aux constructions existantes de pouvoir évoluer, mais de manière mesurée, selon la configuration du terrain. A cela s'ajoute, pour les annexes, l'obligation de les implanter à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale et pour les extensions, le respect d'une emprise au sol ne dépassant pas la moitié de celle de la construction principale. Conformément au code de l'urbanisme, les hauteurs des annexes et des extensions sont également réglementées de manière à limiter leur impact sur les paysages environnants dans la logique instaurée sur l'ensemble du territoire communal (7 mètres au faîtage).

Au sein de la zone A, des secteurs ont été définis (secteurs Ar) en application de l'ancien article L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme qui prévoit expressément la possibilité dans les zones agricoles et forestières, sous certaines conditions, d'accueillir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. De fait, les secteurs Ar correspondent à des hameaux constitués, non destinés à accueillir de nouvelles habitation, mais au sein desquels l'évolution du bâti existant, avec éventuellement changement de destination en faveur de l'habitat, est autorisé sans conditions particulières contrairement à la zone A.

Dès lors, outre le fait que le règlement et notamment l'article 2 fasse parfaitement la distinction entre ce qui est autorisé sous conditions en zone A de ce qui est autorisé sous conditions dans les secteurs Ar, les autres dispositions sont sensiblement identiques aux autres zones sauf quelques petits particularismes comme l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou la hauteur des bâtiments, celle-ci étant limitée à 12 mètres au faîtage pour les constructions agricoles, ce qui correspond à un gabarit de bâtiment moderne (élevage ou stockage), avec une marge de « sécurité », afin de ne pas pénaliser les exploitants.

Enfin dans le secteur Ad, seule l'exploitation d'une carrière est autorisée sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la remise en état du site après exploitation.

4.2.2.5 Dispositions spécifiques à la zone N

La zone N est une zone qui, par nature et par définition, est inconstructible, sous quelques exceptions près. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle qui doivent être préservés en raison de la qualité du paysage et du caractère des milieux naturels, en particulier boisés, qui les composent. Tout est donc interdit à l'article 1, sauf ce qui est listé à l'article 2, à savoir, lorsque que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) ainsi que les équipements d'infrastructures (voiries, cheminements piétons et cyclables, les sentes équestres...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires de pique-nique...
- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales et sous réserve de permettre le passage de la petite faune dans une logique de préservation des continuités écologiques existantes dans la vallée de la Morelle ;
- Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant ;
- La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

Comme dans la zone A, les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous les mêmes conditions ainsi que les abris pour animaux sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et de leur parfaite insertion à l'environnement, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement.

Le règlement de cette zone tend à limiter et à encadrer le faible potentiel d'urbanisation existant afin de respecter la qualité des sites et les écosystèmes existants.

4.2.3 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale et à l'élaboration d'un véritable projet urbain. Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de principes d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur les secteurs à enjeux spécifiques comme sur les zones à urbaniser du bourg et sur le secteur de la future zone d'activités.

Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour conforter la mixité des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat au sein des nouvelles opérations d'aménagement, pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la commune, dans une logique de développement durable. Sur les secteurs à enjeux spécifiques identifiés en hachuré bleu sur le plan de zonage, elles prennent la forme de schémas d'aménagement, la municipalité ayant souhaité qu'une liberté encadrée de mise en œuvre de ces principes soit laissée afin de ne pas entraver les initiatives d'urbanisation :



Secteur soumis à des OAP (Cf. pièce n°2)

Ces orientations d'aménagement et de programmation doivent, sur le territoire communal, garantir la réalisation de projets soucieux de leur environnement par la prise en compte du paysage, des nuisances, de la sécurité routière, du cadre de vie, de la gestion des eaux, des déplacements, ce qui répond aux enjeux fondamentaux de ce PLU :

- **le respect et la restitution de l'identité du paysage haut normand:** les orientations d'aménagement proposent notamment de respecter et renforcer les motifs existants et de créer, au sein des zones 1AU, de vastes espaces de respiration. De plus, au sein de la zone 1AU du Calvaire, les aménagements à conduire et notamment les itinéraires de liaison douce à créer vers le centre-bourg devront être insérés au sein d'une coulée verte. Aux abords de la zone 1AUz, il s'agit de reconstituer une frange de pré verger qui présentera ainsi le double intérêt d'assurer la transition et la continuité avec les espaces naturels environnants et l'intégration paysagère des bâtiments projetés sur la zone. En limite de la zone agricole, il sera également imposé de recréer un talus ou merlon planté et les haies bocagères transversales devront être préservées. Elles pourront être le support de coulée verte en étant couplée à des sentes piétonnes et des ouvrages hydrauliques qui structureront ainsi la composition de la zone et en garantiront l'intégration paysagère ;
- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement avec les tissus existants ou projetés** en évitant dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant afin d'intégrer les nouveaux quartiers à urbaniser au sein des tissus déjà urbanisés du Bourg et créer de fait un sentiment d'appartenance à une même entité. Il s'agit aussi de concevoir l'aménagement des zones sans occulter les opérations de demain comme sur la zone 2AU;
- **la nécessité d'une optimisation de l'usage des terrains** en prévoyant une certaine densité à atteindre (25 logements par hectare) sans pour autant nuire à l'image rurale du centre-bourg, qui se traduit notamment par le fait d'avoir toujours un lien avec la campagne proche et de ne pas se sentir en centre urbain, ce qui passe notamment par le maintien, voire la création, d'espace de respiration et de transition au sein des différents quartiers à aménager. De fait, la densité élevée de certaines opérations (habitat collectif, habitat intermédiaire) sera compensée par des espaces verts de qualité, jouant à la fois un rôle de composition dans le projet, un rôle écologique en maintenant la nature en ville et un rôle sociologique au sein du quartier. Les élus sont particulièrement attachés à la qualité donnée à ces espaces, qui est aussi importante que celle donnée à l'architecture des constructions projetées.

- **la nécessité de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé** en développant au sein des nouvelles opérations d'aménagement un maillage de liaisons douces s'appuyant sur les chemins existants et en favorisant l'accessibilité à l'offre de transport collectif. A cet effet, des schémas de liaisons douces sont insérées de manière à programmer sur le long terme les voiries qui seront à aménager sous forme partagée, les pistes cyclables à créer ainsi que les sentes piétonnes à aménager qu'elles aient un usage fonctionnel ou de loisirs.

Plus particulièrement sur la zone 1AUz, au regard des enjeux d'intégration paysagère et environnementale, les OAP ont été renforcées afin d'encadrer l'aménagement de cette zone afin d'en faire un espace de qualité et fonctionnel, capable de cohabiter avec l'exploitation cidricole AOC environnante.

De même, des OAP ont été renforcées sur le secteur de la cour de l'ancien Hôtel de la Poste du fait de son intérêt paysager et écologique (espace de respiration au cœur du centre-bourg) et de ses capacités à développer de nouvelles connexions entre les équipements de la commune et le centre-bourg sur un axe nord-sud. De fait, il est notamment prévu de préserver 50% des espaces verts et de créer une sente piétonne végétalisée entre la rue Constant Fouché et la rue de la Bertinière.

Le respect de ces OAP est garant des objectifs affichés par le PLU au sein de son PADD.

4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés à l'ancien article L.121-1 du Code de l'urbanisme dans lequel il est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

4.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines

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

Pour rappel, le périmètre de risque, défini par les services de l'Etat, autour des présomptions de marnières avérées, est un cercle d'un rayon de 65 mètres et pour celles dont la localisation reste imprécise, le périmètre correspond à un quadrilatère ou un ovoïde étalé sur des parcelles ou portions de parcelles identifiées comme présentant un risque. Le même principe s'applique pour les indices d'origine karstique (bétoires), mais avec un rayon de sécurité moindre (35 mètres). La trame retenue correspond à des cercles bleus remplis de points :



Secteur lié à la présence d'une cavité souterraine



Secteur lié à la présence d'une bétoire

Il est enfin rappelé, en préambule du règlement, que dans ces secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique, « *toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription concerne également les projets d'extensions y compris mesurées et les annexes.* »

4.2.4.2 Les secteurs de ruissellements

Afin de prendre en considération le risque d'inondation lié aux ruissellements, la commune de BEUZEVILLE s'est appuyée sur l'étude hydraulique réalisée par la Communauté de Communes sur l'ensemble des bassins versants de la Morelle, de la Vilaine et de la Corbie. Cette étude a permis de localiser avec une bonne précision les principaux chemins hydrauliques. Ils sont donc reportés sur le plan de zonage, en application de l'ancien article R123-11 alinéa b (au titre du risque spécifique d'inondation) par des traits bleus discontinus.

Afin de protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation, le préambule du règlement dispose que : « *Sur les axes de talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible*

de constituer un obstacle et/ou de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite. De plus, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de ces chemins, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions y compris mesurées ni les annexes. »

4.2.4.3 Les espaces boisés

L'ancien article L 130-1 du Code de l'urbanisme prévoyait que : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier⁷, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » À noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence effective d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres. Le classement EBC permet ainsi de protéger les boisements présentant des enjeux importants. Il convient de rappeler qu'il existe, outre les mesures de protection relevant du code de l'urbanisme, des mesures de protection prévues par le code forestier, en particulier pour les vastes massifs. En effet, d'une manière générale, le code forestier, à travers ses articles L 311-1 à 5, soumet à demande d'autorisation préalable les défrichements, quelle qu'en soit la surface, affectant des massifs forestiers de plus de 4 ha (ou les bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Dans le cadre du PLU, une analyse du massif forestier a permis de déterminer l'opportunité ou pas d'utiliser l'outil « espace boisé classé ». Les critères de sélection suivants ont été retenus : la qualité paysagère et/ou patrimoniale, la préservation d'écosystèmes particuliers et le maintien de corridors et réservoirs biologiques.

Un seul espace boisé a été identifié sur le territoire communal, celui de la vallée de la Morelle, pour lequel les élus ont jugé que le classement en zone N au PLU assorti aux mesures de protection prévues par le code forestier n'étaient pas suffisants pour assurer une protection convenable de ces bois et qu'il était nécessaire d'ajouter une nouvelle mesure de protection. De fait, l'ensemble des bois identifiés ont été classés en Espaces Boisés Classés.

4.2.4.4 Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

L'ancien article L 123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal. Les élus y ont donc naturellement eu recours pour servir la première orientation du PADD : « préserver le milieu naturel et ses ressources ».

Le champ matériel d'application de l'ancien article L. 123-1-5 7ème alinéa est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou un secteur de la commune. La protection peut s'appliquer à des éléments individualisés. Elle peut viser, depuis la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, tout « élément de paysage ». La protection peut aussi concerner des ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de site, de secteur et de quartier.

⁷ Relèvent du régime forestier les forêts appartenant à l'Etat (forêts domaniales) ou aux collectivités (régions, départements, communes), aux établissements publics, aux établissements d'utilité publique, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne ainsi qu'à certains groupements de propriétaires forestiers.

La municipalité a opté pour ces deux leviers : elle a recensé les éléments ponctuels du paysage ainsi que les sites et secteurs paysagés présentant un intérêt, avec des dispositions réglementaires particulières. Ainsi, les haies bocagères d'essences locales ou haies basses d'arbres taillés en têtards et les mares forment les « éléments ponctuels du paysage à protéger et mettre en valeur » tandis que les cours fruitières et les zones humides forment les « secteurs et sites paysagers à protéger et mettre en valeur ».

La mesure retenue est moins contraignante que le classement EBC et s'avère adaptée pour protéger ces éléments, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien lié aux lignes électriques ou téléphoniques, création d'un accès à une parcelle, ...etc.). Un tel recensement implique que, pour tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit déposer une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions. De plus, à l'article 13 du règlement de chaque zone, figurent les dispositions particulières suivantes :

« Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximale de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable ».

« Les mares (Epp) recensées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées ».

En ce qui concerne les cours plantées, il est également rappelé en entête de chaque zone du règlement que : *« Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20% ».*

Pour les zones humides, dans la zone N, il est rappelé à des fins de préservation de la biodiversité que : *« les affouillements et exhaussements sont interdits, ainsi que les drainages ou toute occupation, utilisation du sol, travaux ou aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones humides. »*

4.2.4.5 Les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur

La protection visée par l'ancien article L. 123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme peut aussi s'appliquer sur tout type de bâtiment : des édifices monumentaux (bâtiments culturels, religieux...), des bâtiments plus modestes ou des constructions caractéristiques. La grande richesse du patrimoine bâti communal a été mise en évidence dans le diagnostic territorial et a fait l'objet d'orientations spécifiques au PADD. Ces bâtiments sont localisés sur le plan de zonage du PLU par une étoile noire entourée d'un cercle, une étoile noire à cinq branches ou un cercle noir et sont repris dans l'annexe n°0-9 du dossier de PLU. Les anciens articles L 123.1.5 III 2° et R 123-9 alinéa 11 donnent la possibilité de définir des prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux. L'identification au document graphique entraîne, déjà, par nature, des conséquences juridiques : l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.

De plus, l'article 11 du règlement des zones U, A et N prévoit aussi que : *« Pour les éléments du patrimoine bâti (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :*

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

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

4.2.4.6 Les périmètres de réciprocité agricole (Cf. pièce n°0-6)

L'article L111-3 du Code rural dispose que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Sur le plan qui constitue la pièce n°0-6 du dossier de PLU, figurent, sous la forme d'ovoïdes, les périmètres de réciprocité déterminés par la Chambre d'Agriculture à l'issue de son enquête agricole réalisée en 2013 jointe à l'annexe n°0-5. Ce plan permet d'informer le pétitionnaire des exigences qui peuvent s'appliquer à son terrain et qui ne relèvent pas du Code de l'Urbanisme. Les périmètres sont définis autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, comme le prévoit la Loi d'orientation agricole de 1999, mais aussi, par extrapolation de cette dernière, autour des bâtiments de stockage. Ces périmètres sont susceptibles d'être modifiés dans le temps, avec l'évolution des activités agricoles, notamment en ce qui concerne la taille et la nature du cheptel. Il est également possible que certains disparaissent... suite à des cessations d'activité. C'est pourquoi ces périmètres ne sont pas reportés sur le plan de zonage.

De plus, afin de maintenir une souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme et éviter des modifications intempestives du dossier de PLU, le règlement écrit, dans ses dispositions générales, est rédigé avec un certain nombre de précautions : « Dans les secteurs de réciprocité agricole, repérés au plan n°0-6 annexé au dossier de PLU, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).

De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural.

Nonobstant les dispositions précédentes, il est rappelé que le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural, applicable, d'une part aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, d'autre part aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, doit être respecté quel que soit le zonage mis en place. »

4.2.4.7 Les bâtiments situés en zone agricole et pouvant changer de destination

La municipalité a souhaité bénéficier des dispositions de l'ancien article L 123-1-5 II alinéa 6° du Code de l'Urbanisme qui disposait que : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

Ainsi donc, la disposition suivante a été ajoutée à l'article 2 du règlement de la zone A : « Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage ».

4.2.4.8 Les sentiers piétonniers

L'ancien article L123-1-5 IV du Code de l'Urbanisme disposait que le PLU pouvait « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ».

Les élus ont donc souhaité s'appuyer sur cet article pour traduire l'orientation du PADD visant à protéger les cheminements piétons et sentiers non revêtus. Plusieurs chemins font donc l'objet d'un recensement au titre de cet article et figurent sur le plan de zonage par une succession de tirets. Les dispositions réglementaires suivantes ont été prises afin de les protéger : « Toute occupation ou utilisation du sol - et notamment les clôtures - qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisables tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.151.38 sont interdites. »

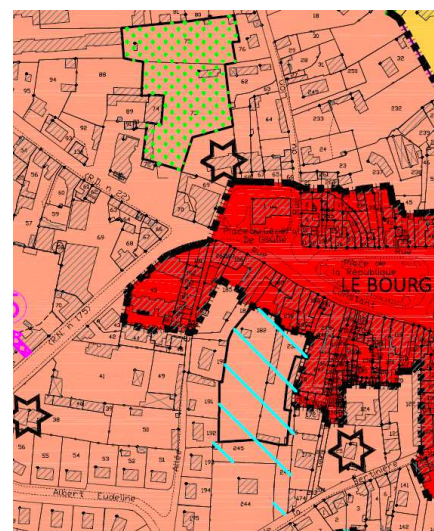
4.2.4.9 Les terrains cultivés à protéger

L'ancien article L.123-1-5 alinéa 9 du code de l'urbanisme prévoyait que « le Plan Local d'Urbanisme peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Ces espaces concernent principalement les jardins familiaux ou ouvriers, les jardins maraîchers, les vignobles dans un tissu urbain. Le classement en terrains cultivés à protéger entraîne leur inconstructibilité et permet de maintenir ces espaces verts en zone urbaine. »

Le diagnostic territorial a mis en évidence que les espaces naturels ouverts au public étaient quasi inexistants à l'intérieur du centre ancien (espace public assez minéral). Les quelques espaces verts observables se situent à l'intérieur de propriétés bâties ou de lotissements où ils ne font l'objet d'aucune appropriation par les habitants. L'objectif des élus était donc de préserver les jardins situés à proximité immédiate du centre-bourg afin d'éviter leur destruction par une urbanisation massive, d'autant plus qu'ils peuvent jouer un rôle dans les continuités écologiques et structurantes du bourg, en étant le support potentiel du maillage de liaisons douces entre les quartiers Nord et Sud du territoire, entre le centre-bourg et les pôles d'équipements. Ces espaces ont donc un rôle primordial dans le devenir du centre-bourg d'où leur classement en terrain cultivé à protéger, même s'ils s'apparentent davantage à des parcs paysagers.

Ce classement reste contraignant mais répond parfaitement aux objectifs définis dans le PADD. Il concerne notamment le jardin situé derrière la salle des associations et le parking de la médiathèque qui s'inscrit dans un secteur à forte valeur patrimoniale. A long terme, il pourrait devenir un espace de détente et de respiration aux portes du centre-bourg. Aujourd'hui, la commune de Beuzeville est propriétaire de cet espace qu'elle souhaite aménager en parc urbain.

Un autre jardin avait été identifié, en arrière du front bâti caractéristique du centre-bourg, à l'intérieur de l'ancienne cour de l'hôtel de la Poste, mais au regard de cette stricte législation, il a été jugé préférable d'y admettre des orientations d'aménagement et de programmation visant notamment à préserver 50% du terrain en espace vert et de maintenir une connexion piétonne entre la rue de la Bertinière et la rue Constant Fouché.



Ces deux secteurs assurent de véritables espaces de respiration à l'intérieur du centre-bourg.

Cela étant, ces jardins ne peuvent prétendre à un autre classement que de la zone urbaine au regard des orientations du PADD et de leur inscription dans les tissus urbanisés du bourg. Pour autant, ils comprennent des caractéristiques qui imposent de les préserver, voire même de le valoriser dans le cadre d'un futur aménagement, d'où le recours au classement en terrain cultivé à protéger.

4.2.4.10 Les secteurs de voie ferrée

Afin de prendre en considération les particularités liées à la présence de la voie ferrée, les emprises liées à cette dernière ont été reportées sur le plan de zonage, en application de l'ancien article R123-11 alinéa b (au titre de la préservation du fonctionnement des services publics) par des traits discontinus marrons et un quadrillage particulier. L'objet est de permettre dans ce secteur, quel que soit le zonage qui est opposé, que *« les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires sont autorisés sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les impacts sur l'environnement »*.

4.2.5 Règlementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain

4.2.5.1 Les clôtures

L'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme dispose que: « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située [...] dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration* ». Effectivement, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007, il n'est plus nécessaire de déposer de demande d'autorisation pour l'édification d'une clôture, à moins que le conseil municipal, en vertu de l'article R.421.12 du code de l'urbanisme, ne l'ait prévu par délibération. Les élus n'ont pas souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire.

4.2.5.2 Le permis de démolir

Le territoire communal est concerné par une des dispositions de l'article R.421-28 alinéa e) du Code de l'urbanisme qui précise que « *doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123.1.5.* » mais également par l'article R421-27 du code de l'urbanisme qui dispose que « *doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir* ». Ainsi, le permis de démolir sera exigible pour tous les bâtiments identifiés en qualité d'éléments du patrimoine bâti (Epb) ainsi que dans la zone UA du plan de zonage.

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale du bâtiment concerné. Le but recherché, en lien avec les orientations du PADD relatives à la protection et à la valorisation du patrimoine bâti, est de lutter contre l'appauvrissement de ce patrimoine en favorisant sa restauration plutôt que sa destruction, tout particulièrement dans les secteurs prévus à cet effet par le règlement graphique. La municipalité souhaite sensibiliser les pétitionnaires en les incitant à restaurer leur bâti plutôt que de le démolir, notamment les éléments patrimoniaux et identitaires de la région.

4.2.5.3 Le Droit de Préemption Urbain

En vertu de l'ancien article L.211-1 du Code de l'urbanisme, « *les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public [...] peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan [...].* »

Dans le périmètre de droit de préemption urbain défini, la commune sera informée en priorité de chaque transaction. Elle pourra, si elle le désire, acquérir les terrains concernés par cette transaction. Tout comme l'emplacement réservé, le but de la procédure de préemption est de réaliser des opérations d'intérêt général. Cependant, contrairement aux emplacements réservés, les terrains concernés par le DPU ne sont pas gelés.

La commune a souhaité avoir recours à cet outil en l'instaurant sur les zones UA, UB, UC, UE, 1AU, 1AUz et 2AU dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière (pièce n°8 du dossier de PLU), qui est un des moyens pour mener à bien certains objectifs du PLU dans une logique de limitation de la consommation d'espaces.

4.2.6 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré dix emplacements réservés (Cf. pièce n°5) en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation et notamment celles relatives à l'amélioration des déplacements et de la desserte du territoire (emplacements réservés n°1, n°2, n°6 et n°10), celles relatives à l'aménagement des zones AU afin de prévoir les futurs raccordements aux voies existantes (emplacements réservés n°3, n°4, n°5 et n°8) ou celles relatives à la gestion des eaux pluviales (emplacements réservés n° 7 et n°9).

4.2.7 Bilan du zonage

4.2.7.1 Répartition des différentes zones du PLU

4.2.7.1.1 Les zones urbaines

Les zones U à vocation principale d'habitat :

- ⇒ La zone UA : 6.54 hectares
- ⇒ La zone UB : 106.15 hectares
- ⇒ La zone UC : 75.37 hectares

Soit au total : 188.08 hectares

Les zones U à vocation principale d'habitat représentent moins de 190 hectares, soit près de 8 % du territoire communal.

Les zones U à vocation principale d'activités et d'équipements :

- ⇒ La zone UE : 10.15 hectares
- ⇒ La zone UI : 110.00 hectares
- ⇒ La zone UZ : 62.00 hectares

Soit au total : 182.15 hectares

Les zones U à vocation d'activités ou d'équipements représentent près de 8 % du territoire communal.

Les zones urbaines du territoire, déjà équipées et urbanisées, représentent au final 16% du territoire communal. Elles sont toutes ciblées sur le bourg (à l'exception de la zone UI qui s'étend de part et d'autre du territoire) où la municipalité envisage de renforcer l'urbanisation résidentielle et économique au regard des spatialisations du territoire déjà amorcées par le POS.

4.2.7.1.2 Les zones à urbaniser

Les zones AU à vocation principale d'habitat :

⇒ Les zones 1AU :

- La zone 1AU de la Blotière : 5.28 ha
- La zone 1AU de la Bertinière : 3.46 ha
- La zone 1AU du Calvaire : 7.73 ha

Soit au total : 16.47 hectares de zone 1 AU

⇒ Les zones 2AU :

- La zone 2AU de la Blotière : 2.80 ha

Soit au total : 2.80 hectares de zone 2 AU

Si les zones AU sont celles qui par définition consomment le plus d'espaces, leur instauration est indispensable dans le cadre du projet communal puisque les capacités d'accueil résiduelles des groupes bâtis existants ne peuvent permettre à elles seules de répondre aux besoins en logements identifiés sur le territoire. L'objectif de ces zones est donc de compléter les capacités offertes par les zones U, de manière ciblée et maîtrisée, conformément aux grandes orientations du PADD. Leur dimensionnement a ainsi été adapté aux besoins pressentis, mais aussi aux réalités physiques du terrain. Il s'agit également pour la municipalité d'anticiper le développement de la commune sur le long terme et d'intégrer l'ensemble des espaces interstitiels de la première couronne périphérique du centre- bourg au sein de ces zones afin d'en prévoir le développement ultérieur. Elles représentent moins de 1% de la surface du territoire !

Les zones à urbaniser du territoire représentent au final moins de 1% du territoire communal et sont toutes ciblées sur le bourg de manière à permettre la croissance urbaine de ce dernier du fait de l'attractivité résidentielle de la commune et de son statut de pôle qu'il convient de conforter.

Les zones AU à vocation principale d'activités et d'équipements :

- ⇒ **La zone AUz : 15.04 ha**
- ⇒ **La zone 2AUe : 3.25 ha**

Comme les zones AU destinées à l'habitat, ces zones ont été délimitées au regard des besoins estimés et des réalités physiques du terrain. Elles doivent permettre d'accompagner le développement de la commune dans une logique de mixité des fonctions urbaines du territoire en prévoyant les capacités foncières nécessaires à l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux équipements. Elles représentent 0.7% de la surface du territoire communal.

Ainsi, les zones destinées à être artificialisées sur le long terme représentent 18% de la surface du territoire, ce qui implique que 82% de ce dernier est protégé que ce soit par un classement en zone agricole ou en zone naturelle.

4.2.7.1.3 Les zones agricoles

- ⇒ **La zone A : 1662.57 ha**
- ⇒ **Le secteur Ad : 6.61 ha**
- ⇒ **Le secteur Ar : 121.75 ha**

Soit au total : 1790,93 hectares de zone A

La zone A et les secteurs Ar permettent de protéger le plateau de culture et l'activité agricole tout en permettant l'évolution des constructions existantes. Ils occupent la majorité du territoire communal à savoir 1785 hectares environ soit 71 % de la superficie totale de ce dernier. Le secteur de la carrière occupe 6.61 hectares soit 0.28% du territoire communal.

4.2.7.1.4 Les zones naturelles et forestières

- ⇒ **La zone N : 126.30 ha**

La zone N permet de protéger les secteurs les plus « sensibles » du territoire de manière à préserver un cadre de vie de qualité aux habitants et les principales composantes du dynamisme écologique communal.

Au final, plus de 82% du territoire communal est protégé pour des motifs agricoles, paysagers ou environnemental, 9% est destiné au développement de l'habitat et près de 9% au développement des activités économiques dont la zone UI. En ne comptabilisant pas cette dernière, les zones vouées au développement des activités et des équipements représentent à peine 4% de la surface du territoire communal.

4.2.8.1 Comparatif avec les surfaces dégagées au sein du Plan d'Occupation des Sols

ZONE	Superficie de la zone (PLU)		Superficie de la zone (POS de 2001)		Ecart
Zones constructibles immédiates à vocation d'habitat	UA	6.54 ha	UA	13.50 ha	- 6.96 ha
	UB	106.15 ha	UB	89.10 ha	+ 17.05ha
	UC	75.37 ha	UC	99.00 ha	- 23.63 ha
	-	-	NB	95.70 ha	- 95.70 ha
TOTAL :		188.06 ha		297.30 ha	-109.24 ha
Zones constructibles futures à vocation d'habitat	1AU	16.47 ha	NAa	25.20 ha	-8.73 ha
	2AU	2.80 ha	NA	49.10 ha	-46.30 ha
TOTAL :		19.27 ha		74.30 ha	-55.03ha
Zones constructibles immédiates à vocation d'activités	UZ	62.00 ha	UZ	38.40 ha	+ 23.60 ha
	UE	10.15 ha	UE	11.10 ha	-0.95 ha
Zones constructibles futures à vocation d'activités	AUz	15.04 ha	NAz	20.00 ha	- 4.96 ha
	2AUe	3.25 ha	-	-	+3.25 ha
TOTAL :		88.80 ha		69.50 ha	+20.94 ha
Zones non constructibles	UI	110.00 ha	NCi	106.60 ha	+3.40 ha
	A Ar - Ad	1790.93 ha	NC	1642.00 ha	+148.93 ha
	N	126.30 ha	ND	135.30 ha	-9.00 ha
TOTAL :		2027.23 ha		1883.90 ha	+143.33 ha

Dans une logique de développement durable et d'une meilleure préservation de l'environnement, le projet de PLU assure une gestion plus raisonnée du territoire avec plus de 164 hectares de moins de surfaces constructibles vouées à l'habitat que dans le POS reprises pour 91% sur les espaces agricoles et naturels, puis dans une moindre mesure sur les zones à vocation économique.

4.2.8.2 Bilan des capacités d'accueil

Zones	Superficie	Superficie urbanisable	Taux de rétention foncière	Superficie urbanisable résiduelle
Zone UA	6.54 ha	–	–	–
Zone UB	106.15 ha	5.20 ha	30%	3.64 ha
Zone UC	75.37 ha	18.20 ha	40%	10.92 ha
Urbanisables immédiatement :	188.06 ha	23.40 ha	–	14.56 ha
Zone 1AU de la Blotière	5.28 ha	5.28 ha	20%	4.22 ha
Zone 1AU de la Bertinière	3.46 ha	3.46 ha	0%	3.46 ha
Zone 1AU du Calvaire	7.73 ha	7.73 ha	20%	6.18 ha
Urbanisables à moyen terme :	16.47 ha	16.47 ha	–	13.86 ha
TOTAL :	204.53 ha	39.87 ha	–	28.42 ha

La surface urbanisable à court et moyen terme est de 39.87 hectares ce qui représente moins de 20% de la superficie des zones vouées au développement résidentiel. Dans ces zones, la rétention foncière est variable selon si la collectivité dispose ou non de la maîtrise foncière des terrains et de leur localisation. S'il est vrai que la surface urbanisable est importante en zone UC au regard d'un parcellaire étiré, présentant encore de vastes « dents creuses », ces dernières nécessitent parfois des aménagements assez conséquents pour en assurer la constructibilité et nombreux sont les propriétaires qui souhaitent préserver leur cadre de vie aux portes immédiates du centre-bourg... De fait, le taux de rétention foncière est plus élevé dans cette zone que dans la zone UB ou dans les zones 1AU. Au final, après application du taux de rétention foncière sur chaque zone, la superficie urbanisable résiduelle est de l'ordre de 28 hectares.

C'est à partir de cette surface que les capacités d'accueil résidentielles sont calculées :

Zones	Superficie urbanisable résiduelle	Densité projetée	Nombre de logements projetés
Zone UA	–	–	–
Zone UB	3.64 ha	30 logements par hectare	109
Zone UC	10.92 ha	15 logements par hectare	163

Urbanisables immédiatement :	14.56 ha	–	272
Zone 1AU de la Blotière	4.22 ha	25 logements par hectare	105
Zone 1AU de la Bertinière	3.46 ha	25 logements par hectare	86
Zone 1AU du Calvaire	6.18 ha	25 logements par hectare	154
Urbanisables à moyen terme :	13.86 ha	–	345
TOTAL :	28.42 ha	–	617

L'exploitation de la superficie urbanisable résiduelle pourrait permettre de créer environ 617 logements neufs, ce qui correspond globalement aux objectifs affichés et à la densité consentie au cours de la dernière décennie.

Il faut aussi ajouter les capacités résidentielles de la zone 2AU en sachant toutefois que le classement de cette dernière répond davantage à une logique de gestion de l'urbanisation sur le long terme qu'à un calcul de capacité. En effet, cette zone se compose uniquement des fonds de cour des propriétés bâties implantées le long de la rue de la Libération et se retrouvent aujourd'hui enclavées entre le chemin vert de la Blotière et un front urbain quasi continu. Quel classement pour ces terrains ?

La municipalité a opté pour un classement en zone 2AU, non pour se constituer une réserve foncière, mais pour éviter un développement de l'urbanisation au coup par coup, qu'un classement en zone UB pourrait engendrer, de manière à pouvoir conduire l'aménagement de ce secteur sur le long terme, en cohérence avec les aménagements projetés sur la zone riveraine 1AU et sans nuire à ces derniers. Un classement en zone A ou N ne s'avérerait pas non plus compatible avec la nature et la localisation de ces terrains, outre la volonté de diminuer les capacités d'accueil du projet et sa consommation d'espace ! Un tel choix aurait certes répondu aux exigences comptables du document, mais non à la logique du projet communal et à la volonté de la municipalité d'encadrer et d'orienter le développement futur de la commune. S'il est vrai que le PLU doit être établi pour répondre aux besoins de développement identifiés pour la prochaine décennie, il doit aussi – et avant tout – être le support de la politique d'urbanisme à conduire pour assurer une gestion raisonnée du territoire sur le long terme afin de donner une certaine lisibilité aux actions à conduire par la municipalité et les investisseurs éventuels. Dans ce contexte, seul un classement en zone 2AU pouvait être instauré sur ce secteur :

Zones	Superficie urbanisable	Superficie urbanisable résiduelle	Densité projetée	Nombre de logements projetés
Zone 2AU	2.80 ha	2.00 ha	25 logements par hectare	50
Urbanisables à long terme :	2.80 ha	2.00 ha	–	50
TOTAL :	42.67 ha	30.42 ha	–	667

De fait, le projet de PLU à l'état brut est supérieur aux capacités d'accueil nécessaires pour répondre aux besoins estimés au cours de la prochaine décennie, puisqu'il pourrait permettre la création de près de 670 logements. Pour autant et au regard des orientations du PADD, qui affiche un objectif démographique de l'ordre de 1000 à 1500 habitants supplémentaires au cours de la prochaine décennie, ce projet reste cohérent. En effet, avec un nombre d'individus par ménage évalué à 2,1, le projet de PLU pourrait théoriquement permettre un apport de population de l'ordre de 1400 habitants supplémentaires, ce qui reste dans les marges de développement projetées par le PADD, à savoir entre 5500 habitants et 6000 habitants, même si le nombre de logements projetés est supérieur aux perspectives envisagées !

En contrepartie, les extensions sur les zones agricoles et naturelles sont extrêmement limitées et de gros efforts ont été consentis pour bloquer tout processus de développement résidentiel au sein des hameaux. La recentralisation de l'urbanisation sur le bourg et ses trois pôles de centralité est sans équivoque : le zonage mis en place répondant parfaitement à la stratégie menée à travers le PADD puisque les capacités d'accueil développées sur ces secteurs, essentiellement sous forme de zones à urbaniser, dont le développement est encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, représentent près de 16 hectares de zone urbanisable soit plus de 50% du potentiel de développement communal ! Cette répartition conforte également le principe suivant lequel l'urbanisation du bourg « en extension » doit être stoppée au profit de la densification urbaine et de la confortation des quartiers existants.

C'est donc un zonage cohérent, parfaite traduction des grandes orientations stratégiques du PADD, que la municipalité de Beuzeville propose, même si les capacités d'accueil dégagées pour le développement résidentiel sont légèrement supérieures aux besoins en logements identifiés, dans la mesure où il s'inscrit dans les perspectives de développement démographiques projetés, avec un potentiel de 1400 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie !

4.2.8.3 Évaluation de l'impact du projet sur la consommation d'espace

4.2.8.3.1 La consommation d'espace projetée pour l'habitat

D'une manière générale, le projet de PLU doit permettre un meilleur rapport entre le nombre de constructions édifiées et la superficie consommée, ce qui constituera, quoiqu'il arrive, une rupture nette avec le « gaspillage » permis par l'application du Plan d'Occupation des Sols. De plus, le fait de prévoir une urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettra d'obtenir une certaine densité et, donc, une vraie optimisation de l'espace.

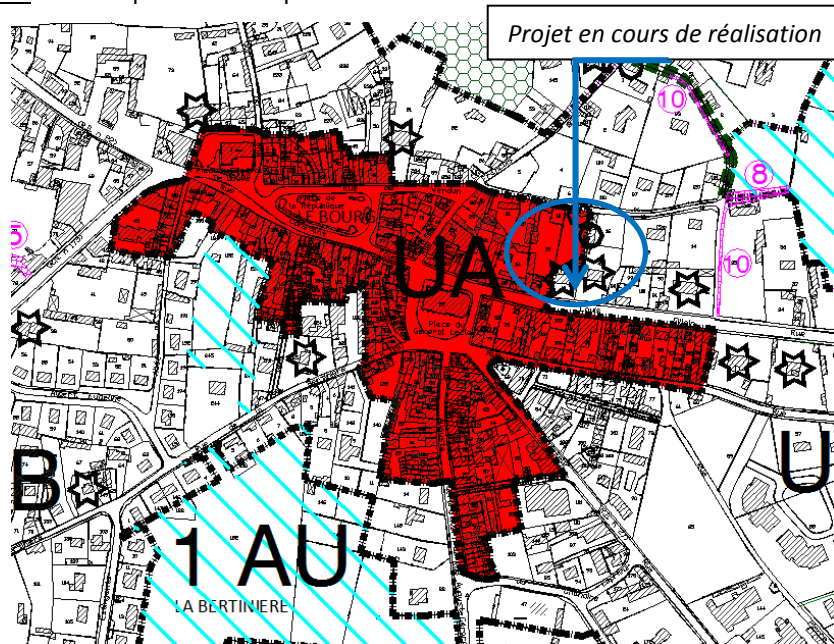
Alors que 125 hectares étaient encore urbanisables au sein du POS en 2012 (Cf. page 20 du rapport de présentation), le PLU prévoit de dégager près de 43 hectares pour le développement résidentiel ce qui représente une réduction de l'ordre de 66% des surfaces urbanisables du POS.

La consommation foncière liée à l'habitat sur la commune au cours de la dernière décennie a été de l'ordre de 53 hectares pour 975 logements construits ou projetés, soit une densité bâtie brute de 18 logements par hectare, dont 35 hectares d'espaces agricoles au regard des données du diagnostic territorial établi sur l'étude des permis de construire enregistrés entre 1998 et 2012...

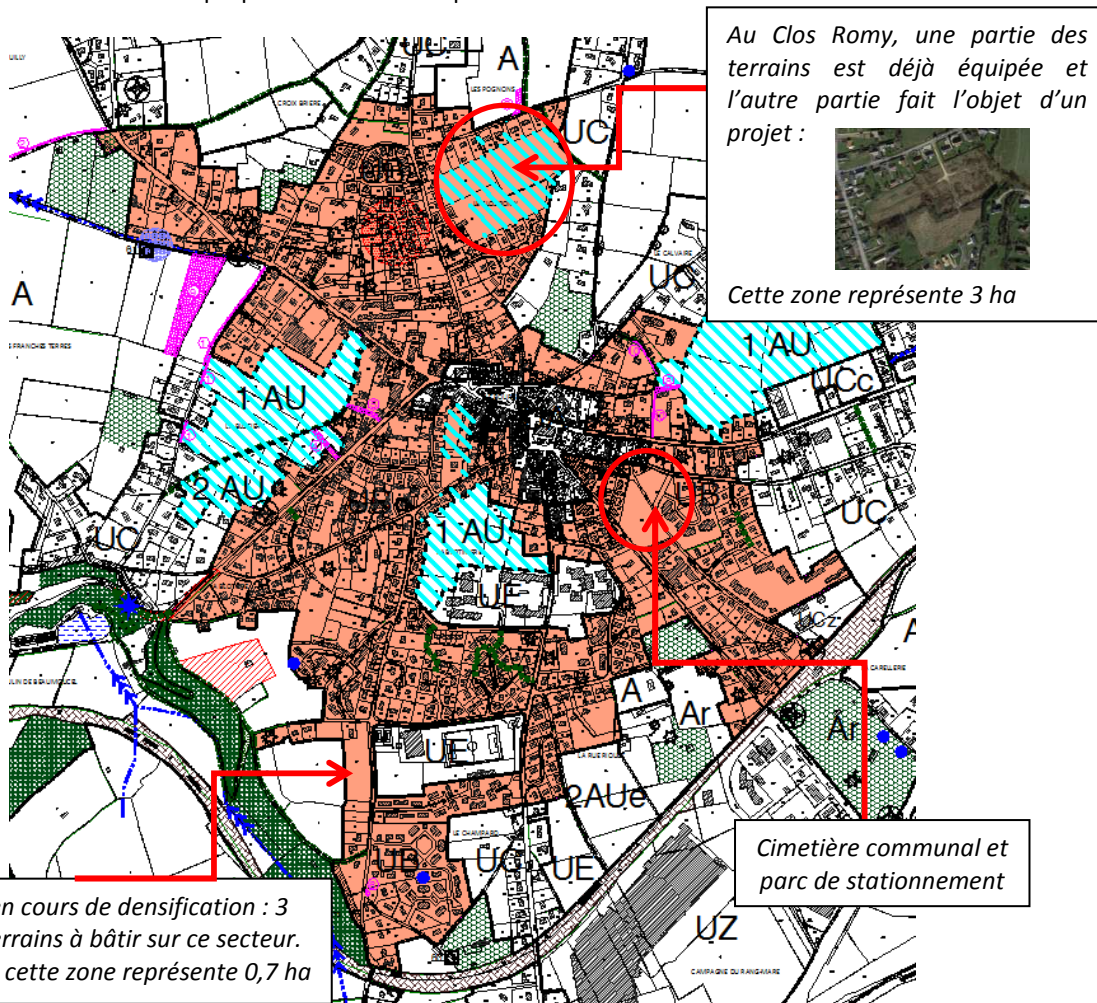
La consommation foncière correspond globalement à la surface urbanisable, c'est-à-dire à tous les espaces susceptibles d'être artificialisés au cours de la prochaine décennie du fait de l'application du PLU que ces espaces soient des reliquats de propriétés bâties, des terres agricoles ou des espaces naturels.

Les terrains pris en compte pour ce calcul de consommation foncière (ou de superficie urbanisable) sont les suivants :

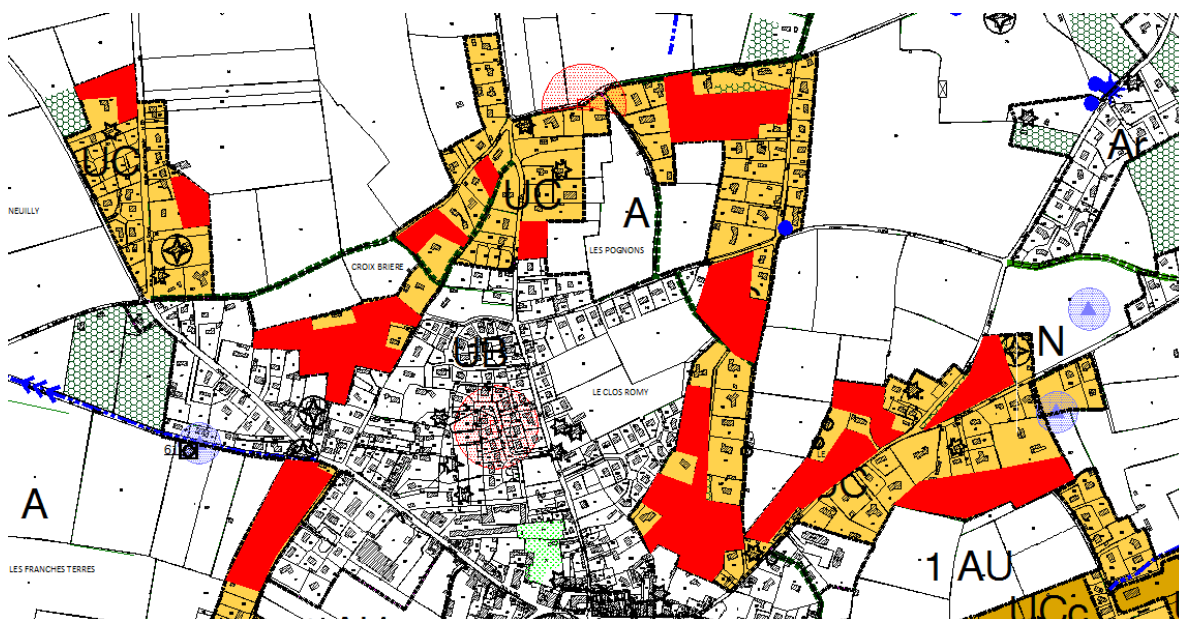
Dans la zone UA : aucun espace nu susceptible d'être urbanisé ou densifié n'a été identifié :



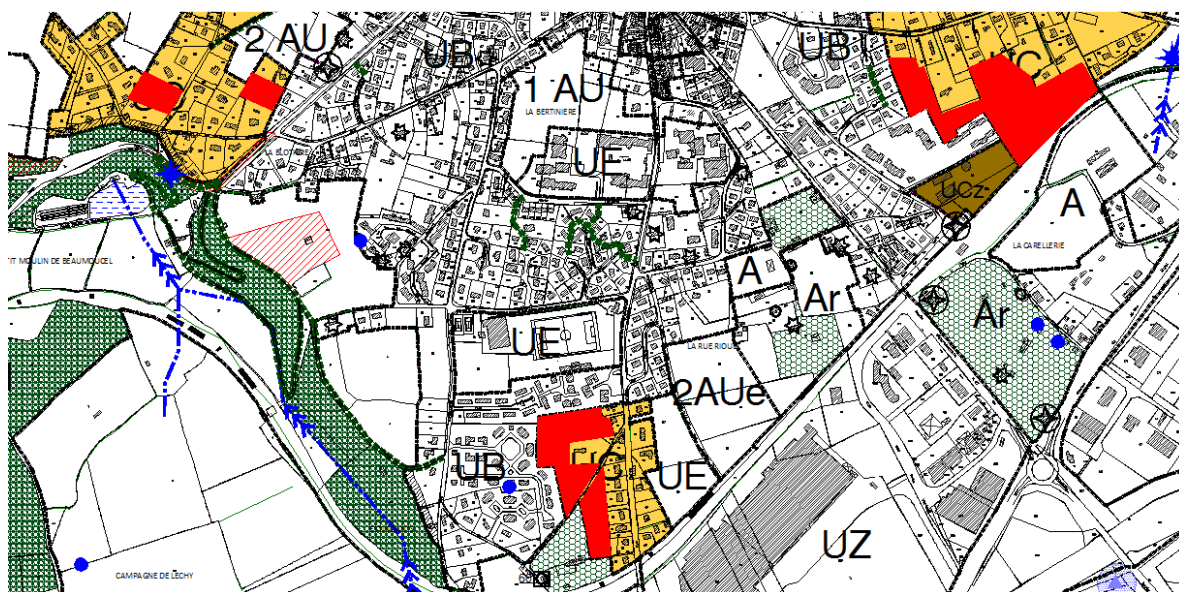
Dans la zone UB : à l'exception de quelques vastes terrains (celui du Clos Romy de l'ordre de 3 hectares et celui le long de la rue des Estingants de l'ordre de 0.7 hectares), les terrains susceptibles d'être urbanisés correspondent à des cours de propriétés bâties susceptibles d'être morcelées à hauteur de 1.5 hectares :



Dans la zone UC :



La zone urbanisable dans la partie nord du centre-bourg de Beuzeville compte de nombreux terrains mais les contraintes, notamment en matière d'accès et de desserte, sont parfois difficiles et ne pourront permettre une densification optimale...



Dans la partie sud, les terrains urbanisables en zone UC sont moins nombreux et disposent pour certains d'entre eux des contraintes d'accessibilité notamment dans le secteur de la Carrelerie ou dans le secteur de la Blotière du fait d'une urbanisation linéaire en première ligne qui bloque les possibilités d'accès au second rideau de constructions lorsque des accès suffisants n'ont pas été préservés.

Au final, dans la zone UC, près de 19 hectares de terrain sont ainsi susceptibles d'être artificialisés au cours de la prochaine décennie.

Dans les zones AU : tous les terrains compris dans ces zones sont susceptibles d'être artificialisés sachant que certains d'entre eux, comme sur la zone du Calvaire, sont des résidus de friches industrielles qu'il importe de réaménager.

En conclusion, la consommation foncière ne pourra excéder 43 hectares au cours de la prochaine décennie, c'est-à-dire la totalité de la superficie urbanisable dégagée par le PLU, sachant de surcroît que cette surface compte déjà des espaces imperméabilisés (une partie de la zone UCc et de la zone 1AU du Calvaire à hauteur de 3 hectares), soit une surface urbanisable résiduelle de 40 hectares. La modération de la consommation foncière sera nette et effective pour l'habitat en valeur absolue ou « brute » : - **13 hectares sur la prochaine décennie** (passage de 53 hectares à 40 hectares entre les deux décennies) soit une inflexion de l'ordre de 25 % sans prise en compte de la rétention foncière et du nombre de logements construits.

En effet, il convient de rappeler que seule une partie des terrains ouverts à l'urbanisation sera effectivement urbanisé du fait du phénomène de rétention du foncier, que la municipalité a toutefois souhaité minimiser à hauteur de 30% par la mise en place d'outils fonciers lui permettant d'acquérir la maîtrise foncière des terrains nécessaires au développement du bourg sur le long terme (instauration du droit de préemption urbain...), même si elle n'envisage pas dans un premier temps de recourir aux incitations fiscales...

Ainsi, en admettant un taux de rétention foncière de 30%, la superficie urbanisable susceptible d'être consommée au cours de la prochaine décennie est de 30 hectares pour 667 logements, soit une réduction de la consommation foncière, par rapport à la dernière décennie, de l'ordre de 44 % en comptabilisant la zone 2AU. Sans cette dernière, du fait des justifications apportées ci-avant, l'objectif de réduire de 50% la consommation d'espaces liée au développement résidentiel est atteint.

4.2.8.3.2 La consommation d'espace projetée pour les activités

La consommation d'espace dédiée aux activités économiques sera inférieure à celle consommée au cours de la dernière décennie puisqu'elle concerne plus de 15 ha d'espaces (zone 1AUz), contre 20 ha au sein du POS (zone NAz) ! Le projet tend ainsi à réduire de 30% la consommation d'espace liée au développement économique du territoire et répond aux besoins identifiés à l'échelle supra communale.

4.2.8.4 Évaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole et les paysages

4.2.8.4.1 L'impact sur l'activité agricole

Si l'étude précédente relative à la consommation foncière tient compte de la totalité des terrains sans égard à leur vocation actuelle, il s'agit à présent d'étudier la consommation des terrains à vocation agricole c'est-à-dire ceux qui sont comptabilisés dans la surface agricole utile au regard du diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture.

Les prélèvements effectués sur l'espace agricole correspondent en majorité aux zones de développement du centre-bourg et de la zones d'activités, sachant que ces dernières ont été instaurées de manière à ne pas compromettre le développement des activités agricoles existantes en limitant les prélèvements en dehors de l'enveloppe bâtie existante et lorsque ce n'est pas le cas, comme pour la future zone d'activités, en prévoyant dès à présent des mesures de compensation par le biais de la SAFER.

Au regard du diagnostic agricole, les données sont les suivantes :

Zones	Superficie de la zone	Superficie urbanisable	Superficie exploitée par l'agriculture	Taux de surface artificialisée
Zone UA	6.54 ha	–	0	0 %
Zone UB	106.15 ha	5.20 ha	0	0 %
Zone UC	75.37 ha	18.20 ha	4.50 ha	25 %
Zone 1AU	16.47 ha	16.47 ha	0.80 ha	5 %
Zone 2AU	2.80 ha	2.80 ha	0.00 ha	0 %
TOTAL pour les zones destinées à de l'habitat	204.53 ha	42.87 ha	5.30 ha	12 %

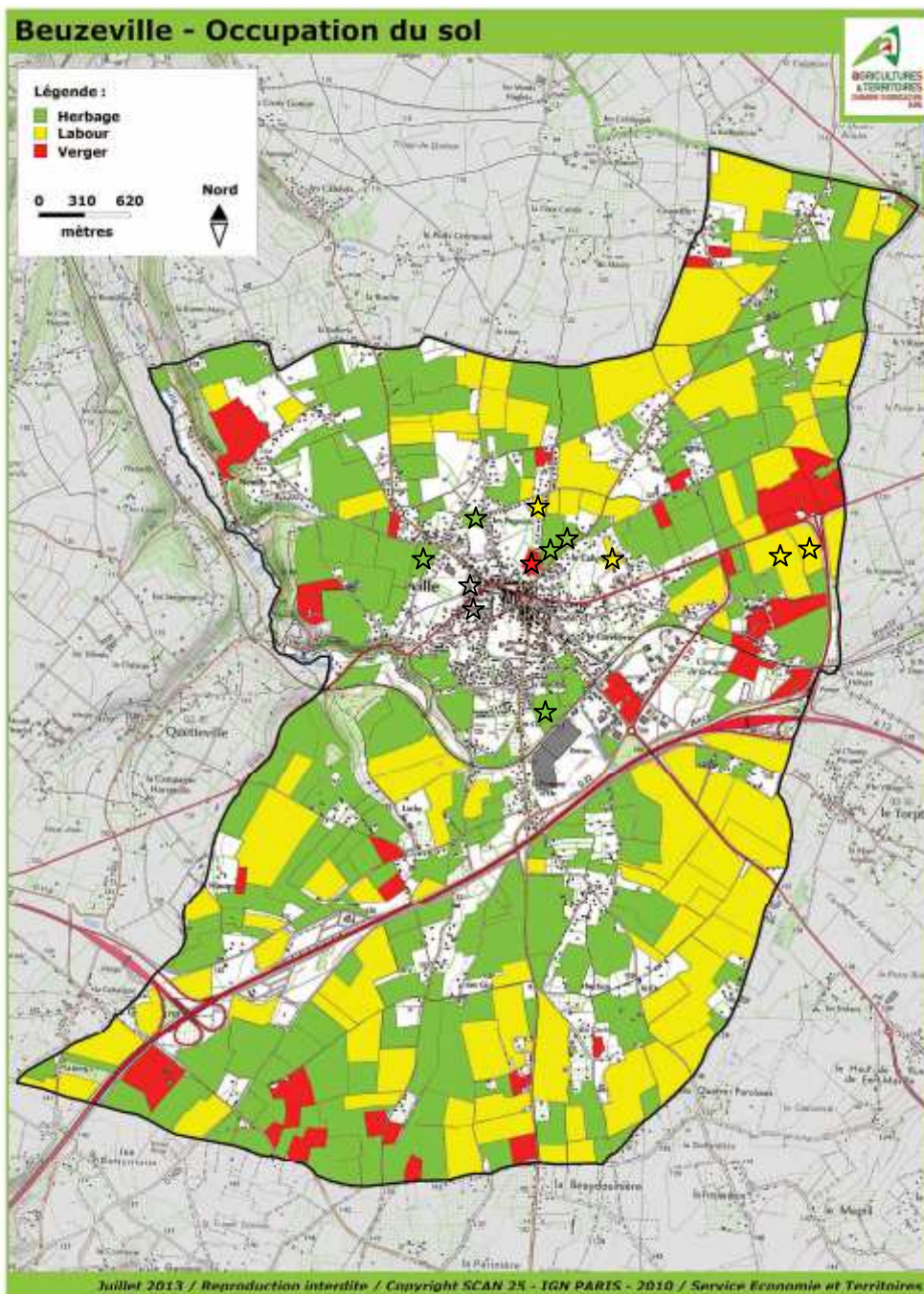
Zone UZ	62.00 ha	3.20 ha	0	0
Zone UE	10.15 ha	1.78 ha	0	0
Zone AUz	15.04 ha	15.04 ha	15.04 ha	100 %
Zone 2AUe	3.25 ha	3.25 ha	3.25 ha	100 %
TOTAL pour les zones destinées à de l'activité et aux équipements	90.44 ha	23.27 ha	18.29 ha	79 %

Le projet de la municipalité tend à prélever **23.59 ha d'espaces agricoles exploités sur le territoire**. Cette donnée s'explique à la fois par les besoins pressentis sur la commune, que ce soit en terme de développement résidentiel ou en terme de développement économique, mais aussi en terme de développement des services et équipements, indispensables à l'essor de la population. Ainsi, ce projet tend à défendre activement l'activité agricole et le cadre de vie de la commune, même si, ponctuellement, le partage des fonctions du territoire, a nécessité quelques concessions.

De plus, cette surface équivaut à près des 2/3 de la surface consommée, toute fonction confondue, au cours de la dernière décennie (70 hectares).

La surface agricole consommée pour le résidentiel a été estimée à 35 hectares pour la construction de logements et 24 hectares pour le développement économique entre 2002 et 2012, selon le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture de l'Eure. Il s'ensuit que la consommation d'espace agricole pour le développement résidentiel a été réduite de 85% et celle pour le développement économique de l'ordre d'un tiers. De fait, les efforts consentis pour contenir le développement résidentiel sur le centre-bourg et sa périphérie immédiate permettent aux élus d'envisager l'extension de la zone d'activités dans le respect des objectifs affichés en matière de lutte contre la consommation d'espace.

Il est également possible de constater que 39% des espaces agricoles et naturels consommés sont situés à la périphérie immédiate du bourg dans une logique de densification urbaine de ce dernier, ce qui s'explique également par le fait que le projet de zone d'activités couvre à lui seul 61% des espaces agricoles consommés par le PLU. D'une manière générale, la surface urbanisable prise sur les terres exploitées de la commune correspond en partie à des herbages (7.2 hectares soit 33%), puis à des terres cultivées (13.8 hectares soit 63%) et à des vergers (1 hectare soit 4%).



☆ Terrains prélevés sur des terres exploitées par l'agriculture

Une nouvelle fois, même si le projet semble ambitieux en termes de capacité d'accueil, il répond parfaitement à toutes les composantes du développement durable et participe activement à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.

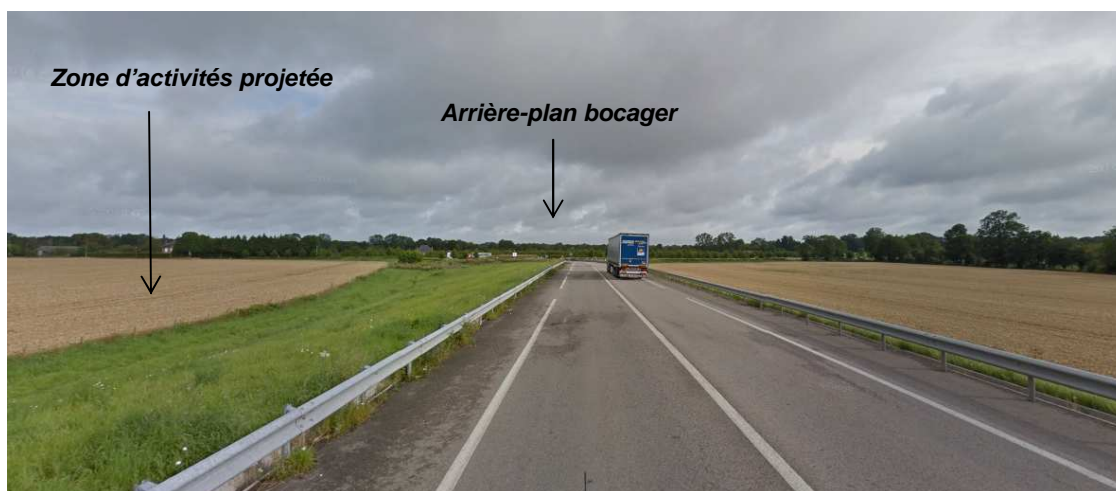
Les secteurs les plus sensibles et les terrains proches des corps de ferme en activités ont été préservés et l'étalement urbain, encore relativement très prégnant sous les effets du POS, devrait être enrayer au profit d'une politique de développement plus respectueuse de l'activité agricole. La commune s'est ainsi attachée à trouver le juste équilibre entre développement et préservation de l'espace et de l'environnement.

4.2.8.4.2 Les impacts et mesures liés à la création de la zone 1AUz

Le projet n'ouvre à l'urbanisation qu'un secteur qui n'était pas prévu par le POS et donc non délimité avant le 1er juillet 2002, à savoir la zone d'extension urbaine 1AUz destinée à répondre aux besoins du développement économique du territoire.

Description du site concerné par la zone d'activités :

Ce secteur à vocation agricole se rattache aujourd'hui aux paysages environnants, offrant une certaine qualité paysagère et bocagère à la sortie de l'autoroute et à l'entrée de ville de Beuzeville. En effet, même si les terrains projetés en zone AUz sont aujourd'hui des herbages ou des labours, enserrés dans un linéaire transversal de haies bocagères, de nombreux champs riverains sont des vergers et « plantent le décor pour l'automobiliste », ainsi saisi par cette première vision de la Normandie, du Pays d'Auge si proche et de l'arrière-pays de la Côte Fleurie :



Vue depuis la sortie de l'A13 sur la bretelle d'accès longeant le site à aménager (source Google Maps)

Les abords de l'A13 offrent aujourd'hui de larges perspectives sur les espaces agricoles, d'autant plus que cette infrastructure est implantée au-dessus du terrain naturel. Sur cette partie du territoire, son emprise est relativement large et un vaste espace vert a été conservé, entre la chaussée de cette dernière et la future zone d'activités, afin d'assurer la réception des eaux de ruissellement. En l'absence de toute végétation, la covisibilité avec les futurs bâtiments situés au premier plan sera optimale, les haies bocagères de second plan masquant ensuite les vues les plus directes sur cette zone et le bourg de Beuzeville :

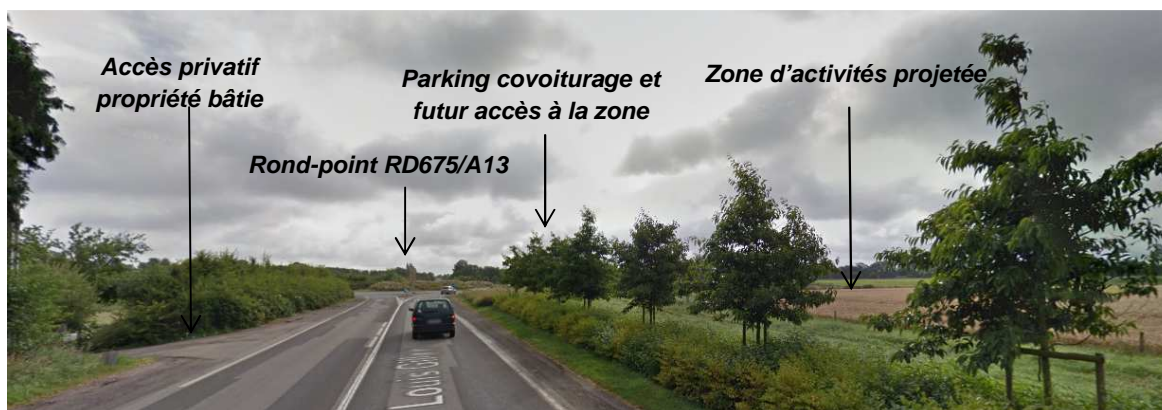


Vue sur le site de la zone d'activités depuis la bretelle d'accès de l'A13 (source Google Maps)



Vue sur le site de la zone d'activités depuis la RD675 en direction de Beuzeville (source Google Maps)

Si des haies d'essences locales taillées sont maintenues le long de la RD675, il ne s'en échappe pas moins des vues sur les espaces environnants. Le verger participe activement à la qualité du site et à son identité à la sortie de l'autoroute tandis que les terrains réservés pour la zone d'activité offrent des perspectives plus lointaines.



Vue à l'approche du rond-point de l'A13, sur la RD675, en provenance de Beuzeville (source Google Maps)

La création du rond-point et du parking covoiturage, à la sortie de l'A13, a été accompagnée d'un traitement paysager et d'aménagements de sécurité le long de la RD675 visant d'une part, à prolonger la trame paysagère existante (haie d'essences locales taillées et alignement d'arbres rappelant celui des vergers environnants) et d'autre part, à sécuriser l'accès aux propriétés bâties riveraines - au nombre de deux - aujourd'hui masquées par des merlons densément végétalisés permettant également de réduire les impacts visuels et sonores de la circulation existante.

Cette zone jouxte également le chemin de la Couterie, chemin vert assurant la desserte de quelques habitations et du siège d'exploitation cidricole AOC, depuis lequel aucun accès à la zone ne sera prévu. Pour autant, le long de ce dernier, les enjeux d'intégration de la zone restent majeurs du fait de la proximité des habitations et de cette ferme, dont le cachet et la renommée doivent être préservés :



Chemin de la Couterie



Propriété bâtie jouxtant la future zone d'activités



Habitation du siège d'exploitation cidricole

D'ailleurs, l'emprise de la zone 1AUz a été revue au cours de la procédure de manière à éloigner les futures activités de cette activité AOC qu'il importe de préserver. Ainsi, la zone 1AUz a été étendue le long de la RD675 jusqu'au chemin de la Couterie en échange du reclassement en zone agricole des terrains proches de cette activité cidricole :

***Vestige de maillage bocager incomplet
le long du Chemin de la Couterie***



Vue sur la zone d'activités depuis l'intersection entre la RD675 et le Chemin de la Couterie, en provenance de Beuzeville (source Google Maps)

Ainsi, le long des deux axes identifiés comme voies à grande circulation (RD675 et A13) et le long du chemin de la Couterie, de forts enjeux d'insertion paysagère et de qualité urbaine subsistent du fait de la localisation de cette zone 1AUz en entrée de ville, de même que ceux liés aux nuisances, notamment pour les riverains, ceux relatifs à la sécurité ayant déjà été en partie intégrés aux aménagements réalisés...

Pour la collectivité, il importe d'assurer une bonne fonctionnalité des mobilités induites par le projet de zone d'activités et une insertion paysagère de qualité visant également à réduire les nuisances (visuelles, sonores...) de cette dernière vis-à-vis des propriétés bâties riveraines et des activités déjà implantées sur le secteur.

Le projet de territoire de la commune tend d'une manière générale à inscrire les développements futurs du bourg au sein de la trame existante (bâtie, paysagère, viaire), qu'il importe ainsi de préserver, voire de conforter, pour maintenir un cadre de vie attractif et assurer un bon fonctionnement urbain : des principes généraux repris à une échelle plus locale sur l'ensemble des secteurs destinés à être urbanisés, dont celui de la zone d'activités. Ainsi, cette future urbanisation devra s'intégrer dans le paysage existant et assurer des continuités avec le bourg de Beuzeville. Il est donc important dans l'aménagement envisagé, que des liaisons soient prévues avec ce dernier, que des vues soient préservées tout en assurant l'insertion des futurs bâtiments et l'amoindrissement des nuisances que le développement de cette zone pourrait générer. L'objectif est donc de faire de ce secteur, un espace urbanisé où la qualité architecturale et l'insertion paysagère des constructions, doit contribuer à :

- Limiter les nuisances sonores et visuelles qui risquent de s'accroître dans les années à venir, notamment pour les propriétés limitrophes ;
- S'inscrire dans une démarche de développement durable en prévoyant notamment des modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour assurer la desserte de la zone ;
- Assurer la fonctionnalité et la pérennité de cette nouvelle zone en réussissant son intégration au sein des espaces naturels environnants par un traitement approprié de ses franges ;
- Faire de cette zone un projet exemplaire et porteur d'une image positive et dynamique du Pays d'Auge.

Pour répondre à l'ensemble de ces objectifs, une étude spécifique a ainsi été conduite de manière à fixer des dispositions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation plus souples que celles imposées par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (Cf. pièce n°8), l'objectif de la collectivité étant de faire de cette zone un projet exemplaire et porteur d'une image positive et dynamique du Pays d'Auge.

Le tableau ci-dessous présente les mesures qui ont été prises pour limiter, réduire ou supprimer les impacts liés à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, sachant qu'une évaluation environnementale, à la demande de la Mission Régionale de l'Environnement, a été effectuée suite à la demande d'examen de cas par cas (Cf. chapitre 6).

	Impacts et incidences	Mesures
Périmètre à statuts concernés	Ce secteur est situé à proximité immédiate d'une exploitation agricole AOC de grande renommée. L'implantation de la zone d'activités pourrait ainsi nuire à son image et à son développement.	<p>Réduction de l'emprise de la zone 1AUz de manière à n'intégrer aucune parcelle plantée d'arbres fruitiers ;</p> <p>Création d'une zone tampon de 15 mètres en arbres fruitiers le long de la RD 675 et de l'accès à l'A 13. Cette disposition permettra de créer un masque paysager et de créer une continuité écologique entre les vergers au Nord et ceux au Sud ;</p> <p>Identification des haies bocagères transversales à préserver et création d'un talus planté à l'Ouest et au Sud de la zone de manière à structurer le projet et limiter les impacts sur la ferme circonsrite ;</p> <p>Interdiction d'accès sur le chemin de la Couterie de manière à dissocier l'accès à la zone et celui de cette exploitation ;</p> <p>Production d'une étude sur la possibilité de traiter cette zone sous la forme d'un éco-site ;</p> <p>D'une manière générale, le développement résidentiel et économique du territoire ne peut être que le moteur de cette</p>

		exploitation en lui ouvrant notamment de nouvelles perspectives de développement du fait d'un marché élargi ;
La faune et la flore	Ce secteur est aujourd'hui cultivé. Il ne présente aucune espèce floristique ou faunistique remarquable. Il n'a pas été identifié comme appartenant à un corridor écologique. Pour autant, il est implanté en entrée de ville, en discontinuité des tissus urbanisés du bourg, dans un site environnant de qualité et largement planté d'arbres fruitiers.	<p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va avoir pour incidence de transformer une zone cultivée en zone bâtie. Cette dernière, étant située en frange d'espaces agricoles et de vergers, devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier au regard de l'article 13 de la zone 1AUz et des orientations d'aménagement et de programmation. Ces aménagements paysagers permettront de renforcer la trame plantée et de créer une continuité écologique entre les vergers situés au nord et au sud de la zone, pouvant à ce titre, résorber en partie l'effet de « coupure » liée aux infrastructures ;</p> <p>La localisation de ce site a été réfléchie au regard de la réceptivité des tissus urbanisés existants et des potentiels d'implantation de cette future zone d'activité. Le choix de ce site s'avère au final être le moins dommageable pour l'environnement et l'activité agricole, le plus approprié au développement économique du territoire du fait de la proximité des infrastructures même s'il peut s'avérer impactant pour l'exploitation cidricole avoisinante et source de nouveaux besoins de mobilité. Toutefois, les mesures mises en place devraient contribuer à maintenir un environnement de qualité pour l'exploitation cidricole et faciliter les déplacements entre le bourg et cette future zone d'activités.</p>
L'eau potable	La surface de cette zone est desservie par le réseau d'eau potable. Les incidences sur la ressource sont ainsi limitées et cohérents avec cette dernière. De plus, ce secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage.	<p>Bien que les incidences sur l'eau potable soient faibles, des dispositions ont été prises au sein du règlement pour favoriser la récupération de l'eau de pluie et économiser de fait l'eau distribuée par le réseau d'adduction.</p> <p>De plus, l'aménagement de cette zone sous forme d'un éco-site devrait conduire à limiter les impacts sur la ressource en eau.</p>
L'assainissement	Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif. La station d'épuration dispose des capacités suffisantes pour accueillir l'urbanisation projetée par le PLU.	Le règlement de la zone 1AUz oblige un raccordement au réseau d'eaux usées

Les ruissellements	Cette zone n'est pas concernée par un axe de ruissellement. Ces derniers sont canalisés à l'Ouest, au Nord et le long de l'A13 où un bassin de rétention existe pour pouvoir stocker, réguler et infiltrer les eaux liées à cette infrastructure. Toutefois, l'imperméabilisation de cette zone sera source de nouveaux ruissellements superficiels.	Le règlement de la zone 1AUz prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de l'opération pour le traitement des eaux de ruissellement générées par les voiries notamment. Des ouvrages hydrauliques devront être réalisés et faire partie intégrante de la composition du projet.
Les risques	Aucun risque naturel avéré dans ce secteur, mais des risques technologiques potentiels liés au transport de matières dangereuses par mode routier sur la RD675 ; Risque de sécurité routière du fait des circulations générées par le développement des activités ;	Le fait que la RD675 soit un axe majeur de desserte, y compris pour les marchandises est un atout pour le développement de cette zone. Toutefois, les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres de la limite d'emprise de cette voie pour éviter les effets potentiels cumulatifs au transport de matières dangereuses ; D'un point de vue de la sécurité routière, l'accès à la zone sera établi à partir du rond-point A13/RD675. Aucun accès direct sur les voies publiques limitrophes de la zone n'est autorisé ;
Les nuisances et pollutions	L'urbanisation de cette zone pourrait être source de nouvelles nuisances, notamment visuelles et sonores pour les propriétés bâties limitrophes. Des pollutions du sol, de l'eau et de l'air restent envisageables selon le type d'activités qui sera implanté.	En ce qui concerne les risques de pollution et de nuisances liées aux activités, le règlement de la zone 1AUz stipule que toutes les dispositions doivent être mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ; En ce qui concerne les impacts visuels des futures constructions sur les paysages et propriétés environnantes, des mesures paysagères ont été prises afin de réduire ces derniers (talus planté) et d'assurer une continuité avec les espaces environnants ;
La consommation d'espace	Prélèvement de 14 hectares	Le prélèvement d'espaces agricoles est infime au regard de la surface du territoire et de la surface des zones agricoles. Toutefois, des mesures de compensation ont déjà été envisagées via la SAFER et certains terrains pourraient être cédés à l'exploitation cidricole.
Les déplacements	Ce terrain est situé à proximité immédiate du parking covoiturage et le long de l'A13 et de la RD675 qui permettent un accès rapide aux infrastructures de desserte régionale, voire nationale. La localisation de cette zone présente des impacts positifs pour le développement des activités pressenties (accessibilité directe) et pour la population, notamment en	En terme de sécurité et de desserte, il est envisagé par le biais des OAP, la création d'une seule entrée / sortie sur le rond-point via le parking de covoiturage et la création d'une voie interne de desserte végétalisée ; De manière à limiter les déplacements en véhicules motorisés, entre le centre-bourg et cette zone d'activités, une voie douce sera à créer le long de la RD675 afin d'inciter le recours à des modes de

	<p>termes de nuisances, en étant Isolée du centre-bourg et des zones habitées les plus denses.</p> <p>A l'inverse, son éloignement peut-être source de nouveaux besoins de mobilité pour les habitants</p>	<p>déplacement moins consommateur.</p> <p>Il convient d'ajouter que cette zone n'a pas de vocation commerciale affirmée, ce type d'activités devant être implanté au sein du bourg ou à sa périphérie immédiate (secteur UCc créé à cet effet le long de la RD675), ce qui implique que les déplacements induits par la création de cette zone d'activité ne seront induits que par les migrations domicile-travail</p>
Le paysage	<p>L'urbanisation sur cette zone aura un impact sur le paysage, d'autant plus que le terrain est situé en entrée de ville, le long de deux axes routiers majeurs.</p>	<p>La création d'un aménagement paysager de pré-verger devrait permettre de limiter l'impact des constructions sur les paysages environnants et renforcer, dès la sortie de l'autoroute, l'identité « augeronne » du territoire au regard également des dispositions réglementaires instaurées en terme d'aspect extérieur.</p> <p>Des dispositions relatives au gabarit des bâtiments (implantation et hauteur) ont été instaurées de manière à limiter l'impact des futures constructions à proximité immédiate des voies et des espaces agricoles (étagement des constructions : plus on s'éloigne, plus la hauteur accordée est importante)</p>
L'agriculture	<p>L'urbanisation de cette zone va tendre à la suppression de terres agricoles de bonne valeur agronomique et pourrait porter préjudice à l'exploitation AOC située à proximité du fait de l'impact paysager de la zone d'activités</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va avoir pour incidence de transformer une zone cultivée en zone bâtie. Cette dernière, étant située en frange d'espaces agricoles et de vergers, devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier au regard de l'article 13 de la zone 1AUz. et des OAP . Ces aménagements paysagers devront permettre de renforcer la trame plantée et créer une continuité écologique entre les vergers situés au nord et au sud de la zone, pouvant à ce titre, résorber en partie l'effet de « coupure » liée aux infrastructures. De plus, un talus planté permettra de limiter les impacts visuels et les nuisances des activités qui s'implanteront sur cette zone.</p> <p>Cette zone d'activités doit être porteuse d'une image positive du Pays d'Auge et son aménagement devra s'inspirer des caractéristiques de l'identité augeronne d'un point de vue architectural et paysager ;</p> <p>Des mesures de compensation ont déjà été envisagées via la SAFER et certains terrains pourraient être cédés à l'exploitation cidricole notamment face à cette dernière en continuité de ceux plantés récemment.</p>

En conclusion, de nombreuses mesures ont été prises pour concilier le développement de cette zone d'activités avec la préservation de l'environnement et avec la nécessaire pérennité des activités agricoles présentes, ces deux composantes étant essentielles à l'attractivité communale en participant activement au maintien du cadre de vie (diversité et entretien des paysages, gestion des ressources naturelles, etc...).

Les mesures mises en place devraient aussi permettre de réduire les impacts de cette zone sur l'exploitation cidricole AOC, en développant une zone d'activités attractive et paysagée, soucieuse de l'image projetée en entrée de ville et du maintien d'une identité « augeronne » aux abords des grandes infrastructures de transport.

4.2.8.4.3 L'impact sur le paysage

Si d'une manière générale, les dispositions du PLU se sont attachées à respecter les grandes caractéristiques paysagères de la commune que ce soit par la conservation des milieux naturels les plus remarquables, par le maintien d'ouvertures visuelles et de perspectives déterminantes, par l'inscription de l'urbanisation future au sein de la trame bâtie et paysagère existante et par la préservation des éléments identitaires du paysage, il s'ensuit que certaines zones AU peuvent s'avérer particulièrement sensibles, comme la zone AUz qui de fait à l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant à assurer l'intégration paysagère des futures constructions et à limiter les impacts sur l'environnement proche. Les préoccupations liées à la proximité de vergers cidricoles AOC ont aussi été prises en compte : la surface de la zone d'activités a été réduite de près de la moitié et remaniée de manière à exclure les parties aujourd'hui exploitées et à préserver une zone tampon entre cette exploitation et les futures activités, renforcées par un retrait des constructions à 15 mètres de la limite d'emprise de la zone et la création d'un talus planté. La frange arborée à constituer devrait également permettre d'assurer et de conforter les continuités fonctionnelles et paysagères avec les espaces naturels environnants. En outre, la préservation des haies bocagères transversales vont permettre de structurer la composition de la zone et assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

De même, la collectivité s'est engagée, notamment par le biais de mesures réglementaires, à assurer un traitement de qualité de l'interface entre la voie publique et les propriétés privées, notamment au sein du centre-bourg ou au sein des zones du plateau où les clôtures seront réalisées à base de haies d'essences régionales afin de restituer la trame paysagée typique des groupes bâtis du Pays d'Auge et du Lieuvin.

De même, le traitement des franges du bourg ou des espaces bâtis avec les espaces agricoles et naturels environnants a fait l'objet de réflexions, traduites de manière réglementaire à l'article 13 de chaque zone où il est notamment exigé la création d'un aménagement paysager de qualité en limite de la zone A et de manière graphique avec l'instauration d'une bande inconstructible de 15 mètres le long de la lisière boisée. De plus, aucune construction ne peut s'implanter en limite de la zone A et devra respecter un recul assurant la création d'une zone tampon.

Finalement, de vastes espaces de respiration et de transition ont été maintenus en zone naturelle ou agricole aux portes du centre-bourg, ainsi que dans les zones AU à aménager au travers des OAP.

L'impact sur le paysage est également limité et maîtrisé puisque les orientations d'aménagement et de programmation instaurées sur les secteurs de développement résidentiel et économique doivent contribuer à une meilleure insertion du bâti. De plus, les règles instaurées au sein des zones urbaines limitrophes aux espaces agricoles et naturels doivent permettre la recomposition d'une frange urbaine de qualité.

4.2.8.5 Évaluation de l'impact du projet sur le fonctionnement urbain

Outre le fait que ce projet soit peu consommateur d'espace, ce dernier a aussi été pensé dans une logique d'amélioration du fonctionnement urbain en recentrant notamment les capacités d'accueil de développement résidentiel sur le bourg et ses pôles de centralité, à proximité des carrefours d'échange capables d'intermodalités et des commerces, équipements et services de la commune.

Pour faciliter les liens entre les zones résidentielles et les pôles de centralité de la commune, un parcours de liaisons douces et des aménagements sur les axes routiers principaux ont été prescrits afin d'accompagner le développement de la commune. Ces derniers permettent également d'améliorer les liens de la commune avec les pôles extérieurs et riverains.

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU est-il compatible avec les documents supra communaux en vigueur?

5.1 LE SDAGE

Pour rappel, les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

- interdisant les rejets polluants (article 4 du règlement du PLU) ;
- recensant les mares au titre de l'ancien article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme et en proposant des mesures de protection particulières à l'article 13 du règlement du PLU : interdiction de les reboucher et/ou de les obstruer ;
- recensant les chemins hydrauliques au titre de l'ancien article R.123.11.2 du Code de l'urbanisme et en proposant des mesures de protection particulières visant à interdire toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux ;
- rappelant l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées quand il existe et dans le cas contraire de se doter d'installations d'assainissement individuelles conformes aux législations en vigueur pour traiter les eaux usées ;
- régulant et traitant les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation à travers l'édiction de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces communes imperméabilisées (cas des opérations d'aménagement d'ensemble) (article 4 du règlement du PLU) quand le réseau d'eaux pluviales est inexistant ;
- protégeant les bêttoires de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine ;
- utilisant de manière économe la ressource en eau potable par la maîtrise de l'urbanisation, ciblée sur le centre-bourg afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ;
- favorisant une réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau en recommandant l'installation de citernes de récupération sur les terrains des particuliers ;
- recensant la couverture boisée et le maillage bocager (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie (ancien article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme).

5.2 LA DTA DE L'ESTUAIRE

Pour rappel, la DTA de l'Estuaire fixe des grandes orientations à prendre en compte sur le territoire communal et notamment :

- Sauvegarder les éléments naturels et paysagers caractéristiques du territoire pour en garantir l'attractivité ;
- Concentrer le plus possible le développement économique et résidentiel autour du bourg ;
- Sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel, notamment en permettant la transformation de son usage ;
- Maintenir dans des conditions économiques acceptables une activité agricole durable, car celle-ci conditionne l'entretien du patrimoine naturel, la protection des paysages et, dans une certaine mesure, la mise en œuvre de moyen de gestion efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellement ;
- Sauvegarder la faisabilité d'une éventuelle zone logistique sur le long terme et préciser le cas échéant la localisation de cette zone et ses principes de desserte, avec le souci de minimiser les nuisances produites par les trafics induits et de gérer de manière économe la consommation d'espace ;
- Etudier la remise en activité des dessertes ferroviaires de Honfleur à partir de Pont l'Évêque et de Pont-Audemer ;
- Intégrer les possibilités d'aménagements lourds du réseau routier, de manière à améliorer les conditions de sécurité et assurer une meilleure desserte du territoire, notamment sur l'axe Beuzeville-Bernay.

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

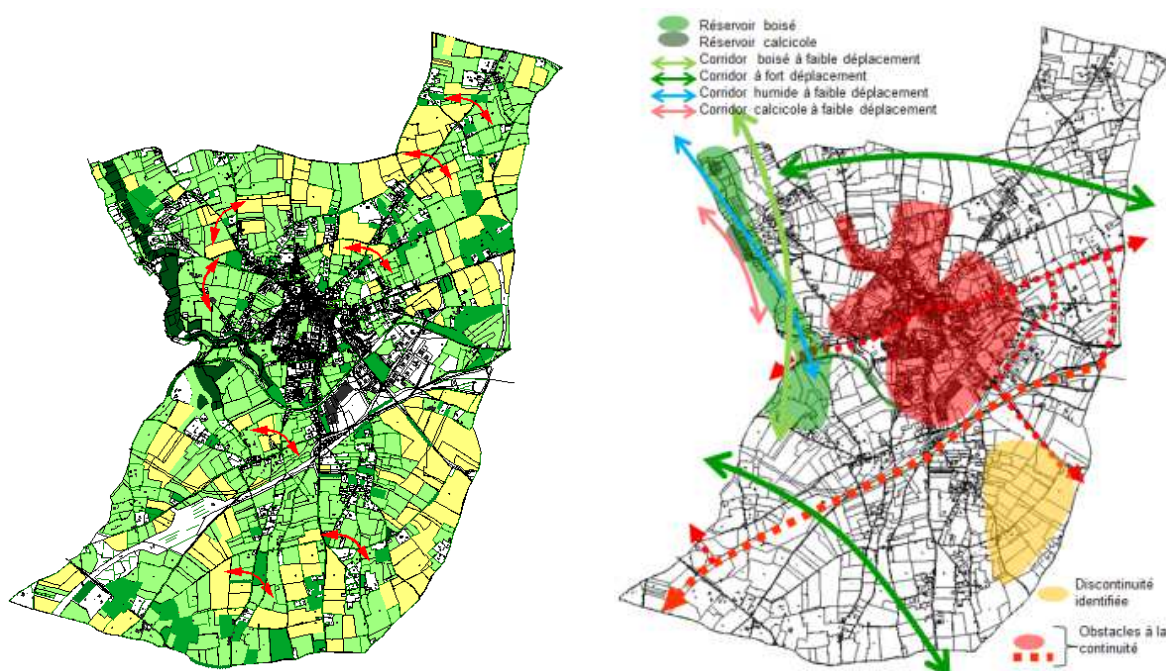
- recensant le maillage bocager, les vergers et cours plantées, éléments identitaires du paysage (ancien article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme).
- classant en zone N inconstructible le secteur de la Vallée de la Morelle ;
- recentrant l'ensemble des capacités d'accueil pour le développement résidentiel de la commune à l'intérieur de la trame bâtie du bourg et sur les vastes espaces interstitiels de ce dernier ;
- créant une zone de développement économique à proximité des zones existantes et à l'intérieur des limites d'extension économique du bourg, marquées à l'Ouest et au Sud par l'autoroute A13 et au Nord par la RD675, qui matérialisent notamment des limites franches avec le plateau agricole bocager ;
- identifiant le patrimoine bâti local en vertu de l'ancien article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme et en prévoyant les mesures nécessaires à sa conservation et à sa mutation potentielle notamment dans les espaces agricoles et naturels sous réserve que cette dernière ne compromette pas l'activité agricole et la qualité des sites ;
- établissant un diagnostic agricole complet dont les grands enjeux ont été pris en compte dans le projet de territoire afin de maintenir les conditions nécessaires à une activité agricole durable ;
- prévoyant le développement d'une zone d'activités économiques sur les espaces ciblés pour accueillir une zone logistique, même si cette dernière n'est pas vouée à cette activité, du fait de sa localisation en entrée de ville et à proximité de sites sensible (exploitation AOC) et des autres besoins économiques pressentis à l'échelle intercommunale. Toutefois, les entrepôts et les aires de stockage peuvent y être admis sous réserve d'être liées à une activité existante et ce zonage ne nuit en rien, bien au contraire, au développement d'un éventuel projet sur la commune voisine du Torpt. De plus, les OAP mises en place pour cette zone ont permis de définir les conditions de desserte de cette dernière au regard des besoins de mobilité qu'elle pourrait induire.
- Intégrant les projets routiers et ferroviaires décidés à l'échelle régionale, ces derniers n'étant toutefois pas considérés aujourd'hui comme prioritaires (ligne Pont-Audemer-Honfleur/2x2 voies sur la RD27).

5.3 LE SRCE

Pour rappel, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique mettait en évidence :

- L'intérêt écologique de la vallée de la Morelle et la nécessité de préserver les réservoirs de biodiversité qu'elle renferme et les liens écologiques et fonctionnels qu'elle joue avec les autres espaces naturels du territoire ;
- L'intérêt fonctionnel du plateau bocager et notamment du maillage bocager qu'il renferme et des réservoirs de biodiversité discontinus qu'il présente (vergers et cours plantées, mares, bosquets...)
- La rupture créée par les grandes infrastructures de transport et notamment par l'A13 et la RD675 ainsi que celle due à la transformation progressive des prairies en labours, constituant alors de vastes espaces cultivés au sein desquels la trame bocagère a totalement disparu.

La Trame Verte et Bleue a été identifiée sur le territoire communal à partir de l'occupation du sol et des données écologiques :



Le PLU tend à assurer la préservation des composantes écologiques identifiées dans la mesure où :

- Les principaux réservoirs de biodiversité ont été classés en zone N et les espaces boisés font l'objet d'un classement spécifique ;
- Le maillage bocager, les vergers et cours plantées, les mares ainsi que les alignements d'arbres remarquables ont été identifiés en vue d'assurer leur préservation au titre de l'ancien article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme ;
- L'urbanisation du bourg a été ciblée sur les tissus urbanisés existants et les grands corridors écologiques identifiés ont été maintenus en zone agricole ou naturelle ;
- Les ruptures induites par l'urbanisation du bourg et les grandes infrastructures de transport ont été prises en compte afin de tenter progressivement d'atténuer leurs impacts :
 - L'ouverture à l'urbanisation des espaces interstitiels du bourg devra conduire à maintenir des espaces de respiration et des franges de qualité avec les espaces naturels environnants ;
 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités devra conduire à la création de frange arborée de qualité le long de ces axes et permettre ainsi une nouvelle continuité aux abords de ces derniers.

5.4 Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

Pour rappel, le Plan de Gestion du Risque Inondation mettait en évidence les objectifs suivants :

- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

- La vallée de la Morelle ainsi que les coteaux boisés qui la bordent sont classés en zone naturelle (N) ;
- Les chemins hydrauliques sont reportés sur le plan de zonage et toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite dans une bande de 5 m à partir de l'axe des ruissellements ;
- Les rejets polluants sont interdits (article 4 du règlement du PLU) ;
- Les mares sont recensées et le règlement prévoit l'interdiction de les combler ;
- Les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation seront traitées et régulées à la parcelle ou à l'échelle de l'opération en vertu du règlement qui oblige les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées. De plus, la réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau est fortement recommandée ;
- Les bêttoires sont protégées de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine ;
- La couverture boisée et le maillage bocager (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie sont recensés et protégés.

5.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le projet de PLU répond également aux objectifs du SAGE, à hauteur de son « rayon » d'action. Outre les dispositions précédentes en matière de lutte contre les inondations et de gestion des eaux pluviales, le projet de PLU prévoit également que :

- L'urbanisation est projetée dans le centre-bourg où à sa périphérie immédiate de manière à privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou susceptibles de l'être sur le long terme avec l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées quand il existe et dans le cas contraire, de se doter d'installations individuelles conformes aux législations en vigueur ;
- La ressource en eau potable sera utilisée de manière économe par la maîtrise de l'urbanisation ciblée sur le centre-bourg afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource.

5.6 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Orientations du SRCAE	Traduction dans le PLU	
	Orientations/Leviers d'actions du PADD	Transposition dans les documents réglementaires
<p>Développer les énergies renouvelables</p> <p>Maîtriser les consommations énergétiques</p> <p>Réduire les émissions de gaz à effet de serre, les émissions de polluants atmosphériques</p> <p>S'adapter au changement climatique</p>	<p>Promouvoir les nouveaux réseaux énergétiques et renouvelables</p> <p>Les choix de développement urbain opérés dans le PLU en faveur de la densification et de la mixité des fonctions urbaines participent à rapprocher les zones d'habitat des zones d'emploi et à limiter les déplacements, principale source de pollutions et de nuisances.</p> <p>Promouvoir l'utilisation des transports en commun</p> <p>Encourager et aménager les modes de déplacements doux</p>	<p>Le règlement du PLU émet des prescriptions et recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Les OAP prescrivent la recherche de bâtiments faiblement énergivores</p> <p>Le PLU favorise les déplacements piétons au travers de plusieurs emplacements réservés destinés à requalifier la voirie et à favoriser les déplacements piétons et vélos et au travers d'une OAP déplacement</p>

5.7 Le SCoT Pays Risle Estuaire et le SCoT Nord Pays d'Auge

Si la poursuite de l'élaboration du SCoT du Pays Risle Estuaire n'est plus d'actualité, toutes les études ou projets envisagés à l'échelle du Pays Risle Estuaire ont été pris en compte pour déterminer le projet de territoire et faire en sorte que ce dernier s'inscrive à une échelle globale. De la même manière et tout au long de la procédure, les études relatives au SCoT Nord Pays d'Auge ont été suivies et prises en compte pour élaborer ce projet.

Orientations du SCoT Nord Pays d'Auge	Traduction dans le PLU	
	Orientations/Leviers d'actions du PADD	Transposition dans les documents réglementaires
<p>Diversifier l'offre de logements en lien avec une politique d'accueil de jeunes et d'actifs aux profils mixtes, d'autre part, de répondre aux besoins d'une population mutli-générationnelle aux revenus et modes d'occupation des logements divers</p>	<p>Choix de développement urbain opérés en faveur de la densification du centre-bourg et de la mixité de l'habitat</p>	<p>Par son zonage et son règlement respectueux de la trame bâtie existante, le PLU prévoit des capacités d'accueil diversifiées entre les différentes zones urbaines et à urbaniser</p> <p>Sur les secteurs résidentiels, les OAP prescrivent la recherche d'une mixité de l'habitat permettant d'offrir une gamme de logements diversifiés</p>

<p>Faciliter les mutualisations et les complémentarités dans l'offre d'équipements et de services</p>	<p>Optimiser l'usage des équipements et services et favoriser leur développement afin de conserver l'attractivité de la commune et son statut de pôle urbain :</p> <p>Recentrer l'urbanisation future à proximité des pôles de centralité et notamment à proximité des équipements et services de la commune pour en faciliter l'accessibilité, en renforcer l'utilisation et ainsi en assurer la pérennité ;</p> <p>recréer un véritable cœur de bourg par l'aménagement des places publiques, indispensable à l'attractivité des commerces et services qui y sont implantés, également servie par le maillage de liaisons douces que la collectivité souhaite développer ;</p> <p>veiller à accueillir une population suffisante en corrélation avec la capacité des équipements existants ou en réservant dès à présent le foncier nécessaire à leur extension ou à la création de nouveaux équipements</p>	<p>Beuzeville étant considérée comme un pôle urbain doit se développer dans les années à venir. Le PLU prévoit ainsi un développement démographique ambitieux mais cohérent avec le statut de la commune et les objectifs fixés par le SCoT</p> <p>Le PLU a prévu de recentrer la majorité des capacités d'accueil résidentielles à proximité des pôles de centralités (zones 1AU) et de les accompagner d'OAP afin d'en assurer la connexion au maillage existant à conforter</p> <p>Les zones d'équipements ont été classées en zone UE afin de favoriser leur développement et une zone de réserve foncière (2AUe) a été prévue dans la continuité des zones d'équipements</p> <p>Un règlement relativement souple dans les zones urbaines afin de maintenir la mixité de ces dernières et de prévoir la possibilité d'implanter des équipements et des services à la personne</p>
<p>Développer une offre immobilière et foncière pour de l'artisanat, de l'industriel et du tertiaire, facilitant les synergies d'entreprises et la proximité des activités avec leur bassin économique</p>	<p>Outre la confortation des zones d'activités existantes, prévoir le développement d'une nouvelle zone d'activités économiques en complémentarité du développement résidentiel projeté et des zones aménagées sur les territoires limitrophes</p>	<p>Favoriser la densification des zones d'activités existantes par le biais de dispositions réglementaires assez souples en zone UZ</p> <p>Création d'une zone AUz de 15 hectares entre la RD675 et l'A13 de manière à profiter d'un effet vitrine tout en veillant à limiter les impacts paysagers, environnementaux et agricoles, notamment sur l'exploitation cidricole AOC voisine par le biais des OAP et de dispositions réglementaires favorisant le maintien d'espace tampon, les continuités écologiques et paysagères avec les espaces environnants et le respect de l'identité augeronne</p>
<p>Valoriser les accroches aux réseaux touristiques externes, porteurs de nouveaux flux</p>	<p>Préserver « les chemins verts », en tant que support de randonnées et lien fonctionnel entre les divers quartiers du</p>	<p>Préservation des itinéraires de randonnée au sein des secteurs à enjeux et maillage de liaisons douces à développer au sein des</p>

	<p>bourg et les pôles de centralité identifiés, mais aussi entre le bourg et les hameaux les plus proches de ce dernier</p> <p>Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et de répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants en privilégiant le développement résidentiel dans les secteurs de centralité de la commune et à proximité de l'offre en transport collectif</p>	<p>OAP y compris vers les territoires limitrophes et les pôles avoisinants dans une logique de continuité des itinéraires touristiques développés à l'échelle élargie</p> <p>Classement des chemins verts à protéger et/ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme</p> <p>Classement de l'emprise de la voie ferrée au titre de l'article R.151.34 afin d'en assurer l'entretien et la préservation quel que soit le zonage retenu</p> <p>Concentration des futures capacités d'accueil résidentielle sur le bourg capable de développer les intermodalités nécessaires à une alternative à l'automobile (bus, train, cycles, piétons...)</p>
<p>Concentrer ses efforts sur le commerce de centre-ville, qui constitue un atout indispensable tant pour répondre aux besoins des populations résidentes que pour l'attractivité touristique</p>	<p>Conserver un cœur de bourg dynamique en développant une offre de logement à proximité des commerces et services existants, en favorisant leur accessibilité par un aménagement cohérent des espaces publics et favoriser le potentiel de mixité urbaine au sein des futurs quartiers</p>	<p>Le PLU a prévu de recentrer la majorité des capacités d'accueil résidentielles à proximité des pôles de centralités (zones commerciales et centre-bourg) où la densité projetée doit être plus élevée</p> <p>Maintenir la diversité commerciale en centre-ville par le biais de dispositions réglementaires favorables dans les zones urbaines où la mixité est recherchée</p> <p>Anticiper la reconversion de sites plus ou moins délaissés le long de la RD675 via un classement en zone UCc des secteurs destinés à accompagner le développement résidentiel projeté en continuité des activités et services déjà présents</p> <p>Proscrire l'implantation de commerce de détail au sein de la zone 1AUz</p>
<p>Faciliter l'accès à plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'automobile</p> <p>Rechercher une articulation de l'offre de mobilité avec</p>	<p>Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et de répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants en privilégiant le développement résidentiel dans</p>	<p>Préservation des itinéraires de randonnée au sein des secteurs à enjeux et maillage de liaisons douces à développer au sein des OAP notamment le long de la RD675 pour rallier l'aire de</p>

<p>les territoires voisins</p> <p>Inciter et favoriser la pratique des modes actifs notamment sur les axes majeurs structurants, dont fait partie la RD675</p> <p>Anticiper et favoriser le développement des mobilités de demain et les services numériques associés</p>	<p>les secteurs de centralité de la commune et à proximité de l'offre en transport collectif ;</p> <p>Favoriser l'approche multimodale de la circulation vers et dans le bourg afin de pouvoir y réduire la place de l'automobile ;</p> <p>Préserver « les chemins verts », en tant que support de randonnées et lien fonctionnel entre les divers quartiers du bourg et les pôles de centralité identifiés ;</p>	<p>covoiturage et la zone d'activités et au sein du bourg afin de faciliter l'accessibilité à l'offre de transport collectif</p> <p>Concentration des futures capacités d'accueil résidentielle sur le bourg capable de développer les intermodalités nécessaires à une alternative à l'automobile (bus, train, cycles, piétons...)</p> <p>Classement de l'emprise de la voie ferrée au titre de l'article R.151.34 afin d'en assurer l'entretien et la préservation quel que soit le zonage retenu</p>
<p>Réduire la consommation d'espace pour le résidentiel</p> <p>Protéger les activités agricoles</p>	<p>Préserver les entités économiques que sont les exploitations et leur potentiel agronomique et productif</p> <p>Protéger les secteurs à forte richesse agronomique</p> <p>Prendre en compte l'accessibilité des exploitations et leur fonctionnement</p> <p>Gérer et faire coexister des usages habitat / agriculture ou activités / agriculture</p>	<p>Choix des zones de développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du centre-bourg et lutte contre le mitage de l'espace en maintenant les hameaux et les constructions isolées en zone A ou en zone N au sein desquelles seule l'évolution du bâti existant est autorisée sous certaines conditions</p> <p>Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate de zones plus ou moins bâties ou au sein du bourg afin de leur assurer des possibilités d'évolution ;</p> <p>Classer en zone A ou en secteur de l'ensemble des terres exploitées par l'agriculture ainsi que les corps de fermes encore viables</p> <p>Recensement complet des prairies plantées (vergers) en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et édicton de mesures réglementaires visant à les protéger</p>
<p>Préserver les corridors écologiques</p> <p>Préserver un bocage</p>	<p>Préserver les espaces naturels de la Vallée de la Morelle</p> <p>Préserver le maillage bocager et</p>	<p>Classement en zone N de la vallée de la Morelle</p>

<p>fonctionnel</p> <p>Inscrire de manière qualitative les lisières urbaines dans leur paysage</p> <p>Mise en scène du paysage et la qualification des grands axes de découverte du territoire, vitrines et marque du Nord Pays d'Auge : l'A13 et la RD675</p> <p>Le maintien des coupures d'urbanisation structurantes</p> <p>La protection des patrimoines bâtis anciens</p>	<p>les dernières prairies plantées qui accompagnent les groupes bâtis sur le plateau agricole</p> <p>Porter un intérêt particulier à la lisière boisée de la vallée de la Morelle</p> <p>Préserver les coupures vertes structurantes, le maillage bocager, les mares et les espaces résiduels en limite du plateau agricole et de la vallée de la Morelle</p> <p>Préserver les richesses du patrimoine bâti communal :</p> <p>Favoriser la diversité des paysages et des ambiances</p>	<p>Protection des boisements au titre des EBC</p> <p>Création d'une bande tampon de 15 mètres inconstructible le long de la lisière boisée</p> <p>Protection des haies bocagères, des mares, des cours fruitières et des zones humides au titre de l'article L.151-23 du CU</p> <p>Préservation de la structure morphologique de la commune en maintenant toutes les coupures d'urbanisation encore visibles et toutes les perméabilités fonctionnelles vers les espaces naturels environnants</p> <p>Recensement des éléments du patrimoine bâti et instauration de dispositions réglementaires visant à leur évolution</p> <p>Dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées au sein du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis, y compris sur la zone d'activités (zone plantée d'arbres fruitiers ou de talus planté, maintien des haies bocagères existantes comme axe structurant de l'aménagement de la zone, dispositions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions et sur le traitement des espaces libres...)</p>
--	--	---

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les incidences du plan sur l'environnement ?

Comment ont-elles été appréhendées ?

Quelles mesures ont été prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement ?

Quelles sont les conclusions de l'évaluation environnementale ?

6.1 Les incidences du PLU sur l'environnement

6.1.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

6.1.1.1 Géologie et relief

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief est peu contrasté excepté dans la vallée de la Morelle. Les coteaux boisés de cette vallée encaissée et de faible largeur servent de jonction entre la vallée aux versants très abrupts et le plateau agricole. Le relief est à l'origine de la diversité des paysages. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. Ainsi, seules les pentes de la vallée de la Morelle sont recouvertes par les bois, les labours occupent largement les terres du plateau agricole majoritairement au sud de l'autoroute A13 et les prairies se concentrent aux abords des espaces urbanisés ainsi que sur le plateau agricole bocager au nord du bourg et à l'approche de la vallée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une gestion rationnelle du territoire, qui repose essentiellement sur ces spécificités locales. Différentes mesures ont été prises pour respecter la topographie et la nature du sol au sein du PLU comme :

- la protection accrue des espaces de la vallée de la Morelle, classés en secteur N dont le règlement proscrit toute forme d'urbanisation ;
- la protection de la lisière boisée de la vallée de la Morelle, à l'approche des zones constructibles dont le règlement écrit et graphique prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée dans une bande de 15 mètres, à l'exception des extensions limitées aux habitations existantes,
- la protection des bois qui font l'objet d'un classement en espaces boisés classés au titre de l'ancien article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- la protection de l'ensemble du plateau agricole, c'est-à-dire les terres propices à la culture et à l'élevage par un classement en zone A ;
- la prise en compte du relief et de l'ouverture du paysage dans l'instauration des zones constructibles, à savoir :
 - o la prescription de règles visant à assurer l'insertion des constructions, notamment à l'interface du plateau agricole, où des haies bocagères devront être constituées pour minimiser l'impact de cette urbanisation ;
 - o la préservation des éléments de la trame verte et bleue par un recensement au titre de l'ancien article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme

6.1.1.2 Climat

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le climat, en fonction de la topographie du site, assure la diversité des milieux et influe sur l'implantation des constructions à la recherche d'une exposition optimale favorisant les économies d'énergie et d'une protection contre les vents dominants.

Afin de préserver le climat et d'éviter le réchauffement de la planète, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre, produites essentiellement par l'automobile et l'urbanisation. Les mesures prises par le PLU devraient conduire à une légère limitation du trafic routier, notamment en favorisant le maintien des chemins verts et la création de liaisons douces au sein des nouveaux quartiers permettant de relier les pôles de centralités et les espaces naturels environnants aux zones urbanisées ainsi qu'en ciblant le développement de l'habitat autour des pôles de centralité scolaires et commerciaux.

Le regroupement des populations futures à proximité de la desserte en transport collectif (arrêt de bus départemental au niveau de la médiathèque) pourra permettre d'anticiper, à moyen ou long terme, un renforcement et une diversification de la desserte par les transports en commun qui bénéficiera ainsi au plus grand nombre. Notons aussi que l'aire de covoiturage de la commune est très fréquentée.

S'agissant de l'urbanisation, des recommandations ont été édictées en ce qui concerne la recherche d'une meilleure exposition héliothermique et le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

6.1.1.3 Hydrologie

La Morelle constitue le seul réseau hydrographique sur le territoire communal.

Par ailleurs, les études réalisées par la communauté de communes ont permis de mettre en évidence les secteurs sujets à des ruissellements ou à des désordres hydrauliques. Aussi le règlement écrit prévoit que *« sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Les dispositions précédentes s'appliquent aussi sur les secteurs de désordres hydrauliques repérés comme tels au plan de zonage (ronds bleus hérissés). Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes ».*

En outre, des dispositifs et des ouvrages (bassins, noues, ...) ont également été réalisés pour réduire les impacts de ce ruissellement sur les zones urbanisées tout en permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique voire inférieure au débit avant aménagement.

Finalement, les mares, nombreuses sur le territoire communal, ont été identifiées et recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme qui impose pour tous travaux les touchant le dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Le règlement interdit aussi leur comblement ou leur obstruction (article 13). De même, les zones humides des Monts Saint Hélier ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

6.1.2 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

6.1.2.1 Protection des espèces végétales et animales

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les sites pouvant abriter des espèces animales et végétale (les bois du Mont Saint-Hélier dans la vallée de la Morelle classés en ZNIEFF de type I ainsi que l'ensemble de la vallée de la Morelle classée en ZNIEFF de type II, les prairies plantées ou non, les mares, les cours plantées, les vergers et cours plantées...) ainsi que l'intérêt de la trame bocagère pour les différents habitats présents sur le territoire.

De fait, les espaces de la vallée de la Morelle ont été classés en secteur N, au sein duquel toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exception d'aménagements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des espaces. Par ailleurs, les massifs boisés font l'objet d'un classement en espaces boisés classés au titre de l'ancien article L.130-1 du code de l'urbanisme et les cours fruitières, les mares et les zones humides, principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire, ont été recensés au titre de l'ancien article L123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage ainsi que les éléments de la trame bocagère (haies bocagères ou haies à base d'arbres taillés en têtards). De plus, l'article 13 du règlement de chaque zone rappelle la nécessité d'une reconstitution à l'identique si possible des éléments qui doivent être détruits.

6.1.2.2 Protection des espaces naturels

La commune n'est concernée par aucun périmètre à statuts particuliers et les espaces qui la composent, outre ceux de la vallée de la Morelle, restent appartenir à la nature dite « ordinaire ». Ils sont pourtant plus menacés que les sites protégés par la pression de l'urbanisation (en l'absence d'enjeux environnementaux majeurs) alors qu'ils présentent une grande sensibilité paysagère, voire même une certaine vulnérabilité, à laquelle s'est particulièrement attachée la collectivité en stoppant tout processus d'étalement urbain – par un développement résidentiel ciblé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg – et en veillant à la préservation de l'ensemble des espaces naturels de la commune par un classement en zone A ou en secteur N, selon leur intérêt dans le dynamisme écologique communal (biodiversité, maintien des continuités écologiques identifiées...)

Le PLU a donc pris certaines mesures pour limiter ces menaces telles que :

- le maintien et la promotion des activités d'élevage qui passe par la préservation des sièges d'exploitation agricole et notamment ceux détenant des animaux;
- la préservation du plateau bocager par un classement en zone agricole où toute urbanisation est proscrite ;
- la limitation des surfaces constructibles aux seuls espaces déjà urbanisés du bourg ainsi qu'aux espaces interstitiels à l'intérieur du bourg.

6.1.3 LES RESSOURCES NATURELLES

6.1.3.1 Les richesses du sous-sol

L'état initial de l'environnement a identifié une activité d'extraction de matériaux du sous-sol. L'exploitation de la carrière existante est autorisée sur le territoire communal, mais l'ouverture de toute carrière est interdite en raison de l'impact d'une telle activité sur le paysage et l'équilibre de la faune qui y vit. De ce fait, le PLU n'autorise pas l'extension de la carrière existante d'autant plus que cette dernière a récemment obtenu cette possibilité d'extension. Ainsi, le secteur Ad couvre le site actuel d'exploitation et le site d'extension autorisé par arrêté préfectoral.

La commune est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des Godeliers dont la majorité des terrains concernés est classée en zone agricole.

6.1.3.2 Le sol

Le PLU, par la suppression de zones constructibles inscrites au POS, conduit à une augmentation importante de la protection des zones agricoles et zones naturelles. En effet, l'ensemble des labours et herbages, a été préservé grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et de son impact sur le paysage. Ainsi, les zones urbaines ont été mises en place uniquement sur les secteurs déjà urbanisés du bourg.

En redéfinissant les limites des zones constructibles et en ciblant le développement résidentiel uniquement sur le bourg, les élus ont cherché à économiser l'espace, à limiter au maximum le mitage de l'habitat et à optimiser l'usage du sol en favorisant une densité élevée en lien avec les formes urbaines existantes.

Soulignons également que les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés par le PADD conduiront à une économie d'utilisation des sols d'environ 50% par rapport à ce qui a été consommé sur la dernière décennie.

6.1.3.3 L'eau

Cette thématique est récurrente dans le PLU et a été prise en compte à plusieurs niveaux :

- une utilisation économe de l'eau par le choix d'une urbanisation maîtrisée et ciblée sur le bourg bien desservi par le réseau et par la détermination d'un projet démographique adapté aux capacités de la ressource, avec un rythme de création de cinquante à soixante logements par an environ, soit une diminution de moitié environ du nombre de constructions par an par rapport à la dernière décennie ;
- la régulation et le traitement des eaux pluviales par la prescription de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie adaptés au projet et au terrain ;
- la protection des mares à travers un recensement complet au titre de l'ancien article L123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme et l'interdiction inscrite à l'article 13 du règlement de toutes les zones de les combler ou les obstruer.
- l'utilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens à travers une formule portée à l'article 4 qui encourage les pétitionnaires à installer sur leur parcelle des dispositifs pour recueillir les eaux de pluie ;
- l'obligation de réaliser des installations d'assainissement autonomes conformes aux législations en vigueur (article 4) en cas d'absence d'assainissement collectif.

6.1.3.4 Les énergies renouvelables

Le règlement écrit et notamment son article 11 reste souple dans le choix des matériaux de construction, afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une meilleure isolation des constructions, et dans la volumétrie des futures constructions, afin d'assurer la mise en place de tout dispositif nécessaire à une meilleure prise en compte de l'énergie. Cela étant, pour les élus, cette nécessité ne doit pas conduire à inscrire l'urbanisation future sans égard aux caractéristiques des tissus déjà urbanisés.

Une note est également portée à l'article 15 du règlement de chaque zone afin d'inciter les pétitionnaires à s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord. »*

Les OAP prévoient des dispositions spécifiques et rappellent quelques principes :

- Favoriser le développement d'un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable ;
- Aider les habitants à adapter leur logement pour intégrer la démarche de développement durable dans leur projet afin de favoriser les économies d'énergie et la réduction des charges en mettant en place un dispositif d'information sur les diverses subventions mobilisables par exemple ;
- Encourager la conception bioclimatique des bâtiments et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil ;
- Encourager la maîtrise de la demande en énergie des bâtiments et de l'éclairage public ;
- Encourager la prise en compte de la qualité environnementale dans les nouvelles zones de développement résidentiel et économique ;
- Développer les énergies renouvelables en fonction du potentiel répertorié : solaire, bois, éolien, hydraulique, biomasse, photovoltaïque, thermique...

6.1.4 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

6.1.4.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par trois infrastructures routières, sources de profondes nuisances sonores, l'A13, l'échangeur de l'A29 et la RD675 le long desquelles aucune extension de la zone constructible n'a été consentie de manière à ne pas exposer une population supplémentaire. Le long de l'autoroute A13, tous les groupes bâtis situés à proximité immédiate ont été classés en secteur Ar afin d'y proscrire tout développement de l'urbanisation. Le long de la RD675, les zones constructibles du bourg sont limitées à l'enveloppe bâtie existante.

Enfin, une annexe spécifique est ajoutée au dossier de PLU (pièces n°6), de manière à informer les pétitionnaires qui voudraient s'implanter dans les couloirs de nuisances sonores, des mesures d'isolations acoustiques à intégrer à leur construction.

6.1.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement, dont la révision a été lancée pour l'adapter au nouveau projet de PLU qui précise, d'une part, l'aptitude du sol à l'assainissement individuel et, d'autre part, le zonage d'assainissement retenu pour la commune sur le long terme. Celui-ci prévoit un assainissement collectif sur l'ensemble du bourg et sur la future zone d'activités afin de limiter les sources de pollution bactérienne et chimique sur le territoire communal.

6.1.4.3 L'air

La qualité de l'air sur le territoire communal est relativement bonne, mais elle peut varier en fonction des températures et de la circulation, la principale source de pollution atmosphérique étant l'autoroute A13. Au niveau de la commune, les dispositions permettant de réduire le trafic des véhicules auront un faible impact mais restent cohérentes avec d'une part, les capacités d'investissement et les compétences de la commune et d'autre part, le niveau de pollution enregistré :

- le développement de l'urbanisation est orienté uniquement sur le bourg à proximité immédiate des pôles de centralité scolaires ou commerciaux et/ou de l'arrêt de bus départemental au niveau de la médiathèque permettant d'éviter de ce fait l'emploi systématique de la voiture pour les déplacements de proximité ;
- le maintien et le développement d'un maillage des liaisons douces et de chemins verts, via les voies existantes afin de relier les nouveaux quartiers aux commerces et services de centre-bourg et/ou au pôle scolaire et favoriser leur accès à la nature environnante ;

6.1.5 LES RISQUES MAJEURS

6.1.5.1 Les risques naturels

La commune est concernée par deux types notables de risques naturels :

- les effondrements du sol liés à la présence de cavités souterraines ;
- les inondations liées aux ruissellements superficiels.

Le PLU a pris en compte la présence de ces risques, conformément à l'ancien article R.123.11.b, en instaurant des secteurs particuliers sur le document graphique du règlement, lorsque le risque était connu et son impact évalué. Dans ces secteurs, des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction.

De plus, afin de lutter efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique ou inférieur au débit avant aménagement.

6.1.5.2 Les risques technologiques

Le diagnostic a révélé la présence de risques technologiques sur le territoire communal liés aux transports de matières dangereuses par voie terrestre. D'une manière générale, l'urbanisation à proximité des infrastructures concernées a été limitée et la déviation du bourg de la RD675 devrait éviter tout risque au sein des espaces habités les plus denses.

6.1.6 LE CADRE DE VIE

6.1.6.1 La santé publique

Le PLU a pris de nombreuses dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal, notamment en les identifiant, en prenant des dispositions préventives (principe de précaution retranscrit par des dispositions réglementaires) et en éloignant de manière générale les zones de développement de l'habitat des sources identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Dans un autre registre, des périmètres de protection agricole ont été établis autour des exploitations viables présentes sur le territoire communal. Ceci a pour but d'éviter des conflits de voisinage qui pourraient naître en raison des nuisances sonores et olfactives d'une telle activité. Ainsi, le développement de l'urbanisation est réglementé aux abords des exploitations tant que l'activité agricole s'y exerce.

6.1.6.2 L'accès à la nature

Comment accéder aux espaces naturels environnants ?

Plusieurs chemins piétons permettant d'accéder à la vallée de la Morelle et à ses espaces boisés ainsi qu'au plateau agricole bocager ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'ancien article L.123.1.5 IV 1° et des mesures spécifiques ont été fixées pour assurer leur ouverture au public.

Les coupures vertes, les ouvertures sur le plateau bocager et les dernières perméabilités vers les espaces naturels environnants, identifiées par le diagnostic territorial, font l'objet d'un classement en zone A afin de préserver cet accès « visuel » à la nature qui confère un cadre environnemental de qualité aux habitants et de rompre avec les logiques de l'étalement urbain.

6.1.6.3 Le patrimoine culturel et architectural

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- Les éléments bâtis traditionnels qui participent à la richesse patrimoniale de la commune (chaumières, longères, maisons de maître, anciens bâtiments agricoles...) sont recensés au titre de l'ancien article L123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et un permis de démolir est mis en place ainsi que certaines règles à l'article 11 garantissent de la préservation de leur langage architectural afin que leur réhabilitation, leur rénovation, leur transformation et, éventuellement, leur changement de destination soient encouragés, la principale menace qui pèse sur les bâtiments anciens étant l'abandon... Pour que cette réhabilitation soit conduite dans les « règles de l'art », le règlement précise notamment que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée ;
- Les constructions originelles du bourg classées en zone UA sous soumises à permis de démolir et certaines règles à l'article 11 garantissent de la préservation de leur langage architectural sont mis en place;

6.1.6.4 Le paysage

Le PLU permet de renforcer l'identité bocagère de la commune :

- le recours à des essences végétales locales dans la composition des haies est rendu obligatoire, notamment dans les zones urbanisées (article 13 du règlement de toutes les zones du PLU);
- la préservation des haies bocagères ou haies à base d'arbres taillés en têtards en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

- la protection de la vallée de la Morelle et de ses espaces boisés, classés en zone N où seules la rénovation, la réhabilitation, la restauration et l'extension des constructions existantes sont autorisées dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;

Le PLU permet aussi de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre :

- choix des zones de développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg ;
- hauteur des constructions limitée à celle observées pour les constructions existantes pour réduire leur impact ;
- dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées à l'article 11 du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis ;
- préservation de la structure morphologique de la commune en maintenant toutes les coupures d'urbanisation encore visibles et toutes les perméabilités fonctionnelles vers les espaces naturels environnants ;
- lutte contre le mitage de l'espace et la banalisation des paysages en classant les hameaux les plus constitués en secteurs Ar au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée.

6.1.6.5 L'activité agricole

Le PLU permet de renforcer les mesures existantes du Code rural et du Code de l'urbanisme visant à pérenniser l'activité agricole menacée par la nouvelle urbanisation en général :

- Circonscription du développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg;
- limitation des secteurs Ar aux strictes limites du bâti existant, permettant d'éviter un empiètement supplémentaire sur l'espace agricole ;
- préservation des exploitations agricoles présentes sur le territoire communal par un classement en zone A et par l'identification des périmètres de réciprocité agricole avec des dispositions réglementaires particulières, adaptées du code rural;
- sauvegarde des vergers de fruitiers par un recensement au titre de l'ancien article L123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

6.1.6.6 Les déchets

La commune dispose sur son territoire du ramassage des ordures ménagères organisé par la communauté de communes qui a la compétence. Celle-ci informe fréquemment la population des comportements à adopter pour réduire les déchets et faciliter la bonne organisation du tri sélectif.

6.1.7 CONCLUSIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU de BEUZEVILLE s'est attaché à « embrasser », dans la limite de ses capacités, toutes les questions relatives au Développement Durable pour s'inscrire nettement dans la politique actuelle du Grenelle de l'environnement. Il respecte les objectifs de l'ancien article L121-1 :

- en concentrant les possibilités d'accueil dans le bourg, autour des pôles de centralité commerciaux et scolaires et/ou à proximité de l'offre de transport collectif;
- en excluant le développement des autres parties plus ou moins bâties du territoire communal où seule l'évolution du bâti existant est autorisée;
- en proposant le développement d'un maillage de liaisons douces à l'intérieur des nouveaux quartiers visant à favoriser la pratique de la marche à pied pour rejoindre les commerces et services du bourg ainsi que les équipements de manière plus sécurisée ;
- en évaluant les capacités de densification du bourg et en déployant des capacités d'accueil en adéquation avec le projet démographique communal ;
- en luttant contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace et en modérant la consommation foncière sur la prochaine décennie ;
- en édictant des règles adaptées aux caractéristiques intrinsèques de chaque zone d'habitat et en protégeant le patrimoine bâti ;
- en améliorant la connaissance des risques et des nuisances s'exerçant sur le territoire communal et en limitant le nombre de personnes et de biens qui peuvent être touchés ;
- en protégeant les espaces de sensibilité environnementale localisés principalement dans la vallée de la Morelle et la biodiversité en général, ainsi que les espaces naturels et le patrimoine végétal servant de support aux continuités écologiques identifiées sur le territoire.

Pour autant, suite à l'examen de cas par cas, la mission régionale environnementale a décidé de soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale. Cette dernière effectuée par un bureau d'études qualifié fait l'objet du prochain chapitre.

6.2 Evaluation environnementale effectuée par le bureau d'études GAMA ENVIRONNEMENT

6.2.1 Rappel du cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi SRU du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains », qui rend obligatoire l'étude des incidences des PLU sur l'environnement. De fait, l'environnement dans toutes ses composantes se retrouve au cœur des objectifs assignés aux PLU, au même titre que les autres considérations d'aménagement du territoire. La loi SRU et ses décrets d'application ont également posé les bases d'une évaluation au regard de l'environnement en prévoyant que le Rapport de Présentation comporte un État Initial de l'Environnement (EIE), une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et un exposé de la manière dont le schéma ou le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Suite à cette loi SRU, la directive européenne de juin 2001 relative à l'Évaluation des Incidences de certains Plans et Programmes sur l'Environnement (directive EIPPE) a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partis. Cette directive a renforcé et précisé le contenu attendu de l'évaluation, mais elle a également introduit la consultation spécifique d'une « Autorité Environnementale ». La traduction en droit français de la directive 2001/42/CE dite « Evaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement » (ESIE), à travers l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets en date du 27 mai 2005.

Cette directive prévoit d'une part que l'évaluation environnementale soit intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme, et d'autre part, elle a précisé les documents de planification locaux soumis à cette évaluation : il s'agit de tous les SCOT et de certains PLU, selon l'importance de la commune, l'ampleur du projet de développement et le risque d'incidences sur des sites NATURA 2000.

Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme au regard des sensibilités du territoire de référence. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées à l'article L121-10 (et suivants) du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLU susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État au regard des sensibilités du territoire, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences de type loi SRU. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le Grenelle de l'Environnement, et tout particulièrement la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, introduit des évolutions importantes dans le Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les SCOT et les PLU. Ainsi, la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à ce changement, la maîtrise de l'énergie, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme.

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- 1- Une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée
- 2- Une analyse de « l'État Initial de l'Environnement »
- 3- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou communautaire, et le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »
- 4- La présentation des « mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement »

- 5- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »
- 6- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »
- 7- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation »
- 8- Un « résumé non technique »

6.2.2 Rappel méthodologique sur la mise en œuvre de l'évaluation environnementale

Le bureau d'études GAMA Environnement, en charge de l'évaluation environnementale, n'a pas participé à la phase d'élaboration du PLU, ce qui permet d'apporter un regard extérieur et neutre au document. Cela suppose toutefois que le travail d'évaluation ne s'est pas fait en continu avec des propositions complémentaires ou des points de vigilance soulevés lors des échanges et lors de la construction du document.

La méthode suivie a donc consisté en :

- un travail d'appropriation des différents documents pour comprendre les enjeux du territoire, la logique du développement souhaité, les éventuels points de vigilance déjà soulevés par les personnes publiques associées ;
- un échange avec le cabinet d'urbanisme et la maîtrise d'ouvrage pour soulever les points d'interrogation issus d'une première analyse et soumettre des propositions complémentaires (correctives, alternatives, compensatoires...) ;
- une finalisation de l'évaluation environnementale au regard d'un document finalisé intégrant (ou non) les modifications suggérées.

Suite à l'arrêt du projet et au regard de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, cette évaluation environnementale a été complétée par souci de complétude.

6.2.2.1 La démarche d'élaboration du PLU

La révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de BEUZEVILLE en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme a été prescrite en 2009 et les études conduites jusqu'en décembre 2015 par la commune de BEUZEVILLE.

Après validation par le Préfet, la compétence de l'élaboration des documents d'urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE le 17 décembre 2015. Afin de permettre la poursuite de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal de BEUZEVILLE, par délibération du 30 juin 2016, a autorisé la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE à poursuivre et à achever la procédure engagée. Cette collectivité a donc poursuivi les études nécessaires et arrêté le projet de PLU, après avoir tiré le bilan de la concertation, le 27 décembre 2016.

Au 1er janvier 2017, la fusion de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville et de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur a été effective et a donné naissance à la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville. Cette structure intercommunale est depuis cette date compétente en matière de planification et a poursuivi la procédure de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de BEUZEVILLE.

Prescription de la révision du POS et de sa transformation en PLU :

Le Conseil Municipal de BEUZEVILLE a délibéré pour prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU le 2 octobre 2009. Cette délibération a notamment précisé les objectifs poursuivis par la collectivité (*assurer un développement cohérent et harmonieux de la commune en intégrant les divers enjeux et les spécificités locales du territoire d'une part, et identifier et prévoir les nouveaux besoins en matière d'équipements, de réseaux et de services indispensables à l'essor communal d'autre part*) et les modalités de la concertation de la population (*mise en ligne des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement sur le site internet de la mairie, communiqués de presse et registre mis à la disposition du public*).

Etudes préalables à l'arrêt du projet :

La municipalité, assistée par le bureau d'études Euclid Eurotop sélectionné après appel d'offres, a élaboré le projet de PLU : elle a réalisé le diagnostic de la situation présente, dressé un état initial de l'environnement, évalué les hypothèses d'évolution démographique et économique, estimé les besoins en logements et en foncier associés, et fixé les objectifs recherchés à travers le PADD qui a ensuite été traduit réglementairement (règlement graphique et écrit, orientation d'aménagement et de programmation).

Le PLU a été élaboré en concertation avec la population et en association avec divers partenaires institutionnels prévus par le Code de l'urbanisme (État, Région, Département, chambres consulaires, Pays du Roumois, communauté de communes, etc.).

Le débat sur le PADD a été organisé au sein du conseil municipal le 5 février 2015 après une présentation des conclusions du diagnostic territorial, des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet communal à la municipalité (le 7 octobre 2014) et aux personnes publiques associées (le 9 octobre 2014).

Concertation de la population :

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

La concertation de la population a été mise en œuvre de la manière suivante, conformément aux modalités décrites dans la délibération de prescription :

- Mise à disposition des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement au sein des locaux de la mairie, avec possibilité de consigner sur un registre les observations éventuelles et mise à disposition sur le site internet de la mairie www.beuzeville.fr ;
- Tenue d'une réunion publique le 7 mars 2015 dans les locaux de la Halle au Blé, qui a été annoncée par voie d'affichage et par communiqué de presse ;

La population s'est mobilisée tout au long de la concertation, notamment à l'occasion de la réunion publique où plus d'une cinquantaine d'habitants se sont présentés et par voie orale ou postale, dans le cadre de la mise à disposition du projet.

Il est à noter que, après cette réunion publique et après consultation du PADD (projet d'aménagement et de développement durables), deux syndicats de producteurs de calvados ont saisi le ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt conformément à la possibilité qui leur est offerte dans le cadre de l'article L.643.4 du code rural et de la pêche. Après consultation de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, le Ministère a rendu un avis très défavorable sur le projet, en date du 31 juillet 2015 au regard notamment de l'impact du projet sur la consommation d'espace, sur l'agriculture et sur les exploitations AOC de la commune.

Les arguments invoqués n'emportant pas la conviction de la municipalité et étant pour certains inexacts, la commune de BEUZEVILLE a sollicité que le dossier puisse faire l'objet d'un réexamen avec une analyse approfondie dans le cadre d'un recours gracieux en date du 27 octobre 2015 et réceptionné le 30 octobre 2015 par le ministère. Après plusieurs relances, il s'est avéré que l'avis du Ministère n'était pas susceptible de recours et que l'autorité administrative n'était pas tenue de suivre cet avis si elle en précisait les motifs dans sa décision. La commune de Beuzeville et la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville ont alors décidé de poursuivre la procédure, malgré cet avis très défavorable, en apportant les modifications nécessaires au projet pour répondre aux observations du Ministère avant l'arrêt du projet :

- la surface de la zone 1AUz a été réduite de manière à exclure les parcelles en nature de vergers de l'emprise de cette dernière ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ont été renforcées de manière à créer un espace tampon planté d'arbres fruitiers le long des voies à grande circulation de manière à assurer l'intégration paysagère des futures constructions et les continuités écologiques et agricoles avec les espaces environnants.

Examen de « cas par cas » du projet de PLU :

Le projet de PLU a été soumis une première fois en 2015 à l'avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen dit de « cas par cas ». Un arrêté du Préfet de l'Eure en date du 20 juillet 2015 soumettait à évaluation environnementale stratégique le projet de révision du POS en PLU.

Compte-tenu des modifications apportées au projet de PLU suite à l'avis du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt et des considérants mis en évidence lors du premier examen dit de « cas par cas », une nouvelle demande d'examen au cas par cas a été transmise à l'Autorité Environnementale et réceptionnée par cette dernière le 22 août 2016. La décision rendue par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie, en date du 20 octobre 2016, soumettait une nouvelle fois le projet de PLU à évaluation environnementale, ce dernier étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard notamment du projet démographique ambitieux de la collectivité et du projet de zone d'activités « en discontinuité du tissu urbain existant ».

Une évaluation environnementale a ainsi été réalisée par GAMA ENVIRONNEMENT (Cf. chapitre précédent) et des modifications ont été de nouveau apportées au projet de PLU :

- suppression d'une zone 2AU aux Pognons,
- réduction de la zone UC aux Coutances,
- mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur du Clos Romy du fait de la superficie de la zone,
- modifications de certaines dispositions du règlement notamment en zone agricole de manière à limiter toute forme d'urbanisation qui pourrait nuire à l'activité agricole, etc...

Arrêt du projet et consultation :

A l'issue des études, des concertations et consultations, et suite au transfert de la compétence Planification à l'EPCI, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville le 27 décembre 2016 après que Monsieur le Président est tiré le bilan de la concertation du public et rappelé les arguments qui ont motivé la collectivité à poursuivre la procédure malgré l'avis très défavorable du Ministère, à savoir :

- le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont les conclusions favorables précisent que « *le projet de PLU, tel que défini aujourd'hui, induit des impacts inhérents à tout projet d'aménagement, mais qui semblent proportionnés au développement souhaité et minimisés par les nombreuses dispositions du PLU* » ;
- les efforts consentis pour contenir le développement résidentiel de la commune au sein des espaces interstitiels des tissus urbanisés du centre-bourg permettent d'envisager la création de la zone d'activités dans le respect des objectifs affichés en matière de lutte contre la consommation d'espace ;
- le projet de zone d'activités répond à des besoins pressentis sur le territoire intercommunal, à l'échelle de la collectivité et du Pays Risle Estuaire, sur lequel elle s'inscrit en complémentarité des autres zones projetées au regard du positionnement stratégique de la commune de Beuzeville et de sa forte attractivité économique et résidentielle, que le projet de PLU vise à réguler et à encadrer pour la prochaine décennie ;
- la capacité résiduelle des tissus urbanisés des zones d'activités existantes sur le territoire communal est aujourd'hui estimée à 2 hectares et aucune extension des sites existants n'est envisageable sur les terrains limitrophes sans nuire à des terres exploitées dans le cadre d'une AOC ;
- le projet de zone d'activités a été réduit sur une surface de 13 hectares et toute parcelle plantée de vergers a été exclue de cette dernière, afin de limiter l'impact du projet de PLU sur l'activité agricole et l'exploitation cidricole AOC ;

- des mesures réglementaires, dont l'obligation de créer une zone de pré-verger sur les franges de la future zone d'activités, ont été prises de manière à assurer l'intégration paysagère du site et à renforcer les composantes écologiques et paysagères de ce secteur en contribuant notamment à améliorer la biodiversité, à restaurer des corridors aux abords de la RD675 et de l'A13, à composer une entrée de ville harmonieuse avec les espaces plantés avoisinants et cohérente avec son identité augeronne ;
- les prélèvements agricoles nécessaires à la création de cette zone d'activités seront compensés via la SAFER.

➤ **Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) :**

La CDPENAF a été saisie par un courrier de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville en date du 24 janvier 2017 et reçu le 30 janvier 2017 afin que cette dernière émette un avis sur le projet de PLU arrêté de BEUZEVILLE ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). La CDPENAF a émis un avis défavorable, joint dans les pièces de procédure du dossier, lors de sa réunion du 16 mars 2017 au regard notamment de l'atteinte que porterait la future zone d'activités aux conditions de production de l'appellation Calvados Pays d'Auge. Dans son avis, la commission demande notamment un réexamen du choix du site de cette zone d'activités ou en cas de maintien de ce site, une réduction de la surface au droit de l'exploitation TOUTAIN.

Suite à la réception de cet avis et de celui de l'INAO en date du 28 avril 2017, une réunion à la mairie de Beuzeville a été organisée le 23 mai 2017 avec la représentante de l'INAO afin d'étudier les mesures qui pourraient permettre de lever cet avis défavorable. A l'issue de cette réunion et de manière à satisfaire les intérêts de chaque partie, il a été décidé de :

- Rendre à l'usage agricole une partie de la parcelle ZH255 contiguë à la parcelle ZH26 (propriété de la SCEA TOUTAIN) afin d'envisager l'implantation d'un nouveau verger si acquisition de cette bande par la SCEA TOUTAIN ;
- Mettre en place d'une bande de protection phonique et visuelle (talus arboré ou merlon planté d'arbustes) le long de la limite de la zone et maintenir un retrait des constructions à 15 mètres de cette limite ;
- Créer un écran paysager composé d'arbres fruitiers (éventuellement des pommiers si contrat avec un producteur pour l'entretien) sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les bâtiments, tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers, caractéristique des appellations Calvados et Calvados Pays d'Auge.

➤ **Avis de l'Autorité Environnementale :**

Le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis à l'Autorité Environnementale dont il a été accusé réception le 25 janvier 2017. Un avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie en date du 12 avril 2017 a été rendu et transmis à la Communauté de Communes. Cet avis figure dans les pièces de procédure du dossier.

➤ **Avis des personnes publiques associées et consultées :**

Suite à la fusion au 1er janvier 2017 de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville et de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, le projet de PLU arrêté a été notifié par le nouvel EPCI dénommé Communauté de Communes du Pays d'Honfleur-Beuzeville, par un courrier en date du 24 janvier 2017, pour avis, aux personnes publiques associées (PPA) et consultées. Leurs avis figurent dans les pièces de procédure du dossier.

A l'issue de la consultation et après réception de l'ensemble des avis émis par les personnes publiques, une réunion de commission en présence des personnes publiques associées a été organisée à la mairie de BEUZEVILLE le 22 juin 2017 afin de présenter les diverses mesures qui pourraient être apportées à l'issue de l'enquête publique pour répondre aux diverses observations émises.

Demande de dérogation pour ouvrir une zone à l'urbanisation en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme

Il convient au préalable de rappeler qu'en l'absence de SCoT approuvé, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. Il ne peut être dérogé à l'application de cet article qu'avec l'accord du Préfet, donné après avis de la CDPENAF et le cas échéant, de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale.

Toutefois, dans le cas où le plan local d'urbanisme est prescrit avant la publication de la loi ALUR, ce sont les avis de la Commission Départementale, de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Chambre d'Agriculture qui sont demandés en application de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la prescription.

Le Préfet de l'Eure a donc été saisi le 23 février 2017 pour accorder la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour la zone à urbaniser 1AUz destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles. Par courrier simple en date du 22 juin 2017, ce dernier a indiqué à la collectivité que la dérogation demandée ne pouvait être accordée au regard de l'avis défavorable de la CDNPS et de la Chambre d'Agriculture, ainsi que sur les circonstances suivantes :

- le projet de zone d'activités aurait un impact sur le paysage et conduirait à la défiguration de l'entrée de ville actuelle ;
- la proximité du projet avec les exploitations agricoles productrices de cidre et de calvados entraînerait une atteinte à l'image de l'Appellation d'Origine ;
- le foncier disponible, au regard des capacités d'accueil résiduelles très importantes dans les zones d'activités délimitées dans les documents d'urbanisme de la communauté de communes ou des communautés de communes voisines, paraît insuffisamment pris en compte dans l'analyse des besoins.

Le Préfet de l'Eure avait alors conclu que *« le projet de zone d'activités est de nature à présenter des inconvénients pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles excessifs au regard de l'intérêt qu'il représente pour la commune. »*

Ce refus a alors fait l'objet d'un recours gracieux de la part de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, en s'appuyant notamment sur les accords négociés avec l'INAO le 23 mai 2017, sur l'avis favorable assorti de prescriptions rendu par la Chambre d'Agriculture le 26 avril 2017 et sur les apports du SCoT Nord-Pays d'Auge en terme d'intégration du projet au sein du futur SCoT. Il a également été démontrée qu'en ne procédant pas à la comparaison entre les inconvénients de l'urbanisation envisagée et l'intérêt que représente pour la commune la révision du plan, les dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme ont été méconnues.

Ainsi, par courrier simple du 27 septembre 2017, le Préfet de l'Eure a accordé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz dans les conditions définies en partenariat avec l'INAO et sous réserve, au regard des diverses observations émises par les PPA de mieux encadrer l'urbanisation de cette zone que ce soit d'un point de vue paysager, environnemental ou architectural :

- Encadrer davantage le traitement des espaces libres de la zone et l'aménagement de la voirie interne ;
- Maintenir la structure bocagère existante (alignement de haies centrales et aménagement de pré vergers sur les abords de la zone) ;
- Privilégier un traitement homogène des façades de bâtiments donnant sur les voies principales ;
- Agrémenter de prescriptions paysagères la réalisation des aires de stationnement ;
- Inciter à l'implantation de constructions à très haute performance écologique.

Enquête publique

Considérant que les modifications susceptibles d'être apportées après enquête publique pour tenir compte de l'avis des personnes publiques ne remettent pas en cause le projet de territoire (PADD) de la collectivité et considérant l'avis favorable du Préfet sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz, la collectivité a souhaité soumettre le projet de PLU arrêté à enquête publique pour une durée minimale d'un mois.

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi qu'une note de présentation exposant le projet et le déroulement de la procédure. Un dossier annexe composé d'une proposition de plan de zonage et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), tels que ces documents pourraient être modifiés après Enquête Publique au regard des mesures proposées pour répondre aux observations des Personnes Publiques Associées a été constitué. Ces documents ont également été joints, à titre informatif et illustratif, au dossier.

L'enquête publique s'est tenue du lundi 5 mars 2018 au lundi 9 avril 2018. Durant cette période, le dossier de PLU, ainsi complété, était disponible en trois lieux (à la mairie de Beuzeville, au siège de la Communauté de Communes à Honfleur et à l'antenne de la dite Communauté à Beuzeville) et sur les sites internet de la commune et de la Communauté de communes. Un registre dématérialisé a été créé pour les besoins de cette enquête publique et un registre papier était disponible dans chaque lieu de consultation du dossier. Le commissaire-enquêteur a tenu 5 permanences afin d'accueillir le public et de prendre en compte ses observations et requêtes.

Au final, quinze observations ont été déposées sur le registre papier de la Mairie de Beuzeville, trois observations ont été déposées directement sur le registre dématérialisé et trois autres ont été reçues par e-mails portant à 21 le nombre de saisines du Commissaire Enquêteur. A noter que le e-registre a été utilisé, notamment en mode lecture avec 554 visiteurs et 961 téléchargements, ce qui laisse déduire le commissaire-enquêteur dans ses conclusions motivées que « *le PLU dans son ensemble est apparu satisfaisant à la population* ».

Suite à l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse qu'il a déposé et commenté en mairie le 17 avril 2018. Des réponses claires ont été apportées à chacune de ces observations, à partir desquelles il s'est appuyé pour rendre son avis et ses conclusions motivées le 7 mai 2018 et son rapport le 14 mai 2018.

Le commissaire-enquêteur émet un avis FAVORABLE à la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville :

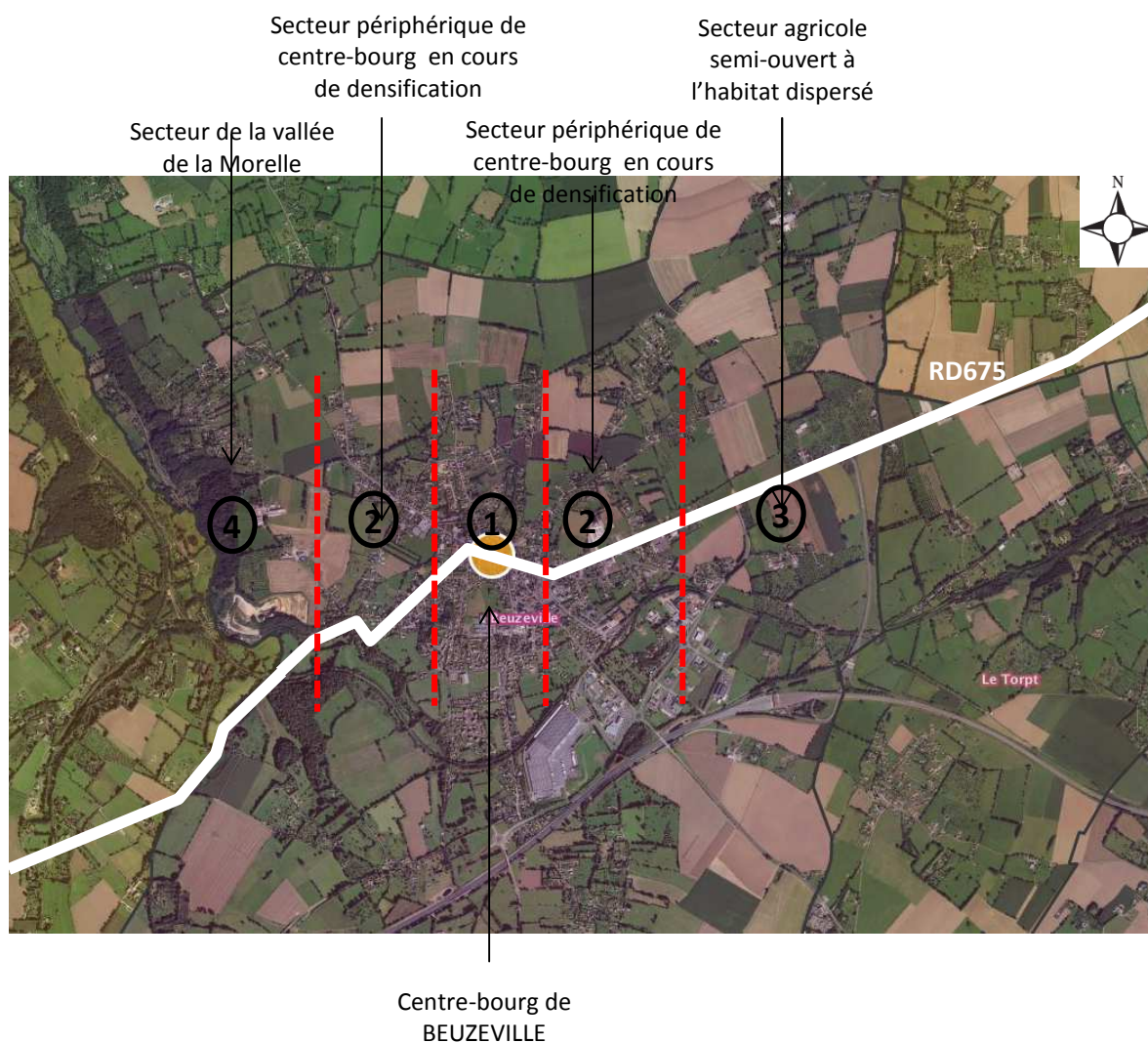
- assorti de la réserve suivante : modification graphique précise de la zone d'activité 1AUz, incluant les engagements environnementaux ;
- assorti des recommandations suivantes :
 - prévoir une information optimale lors du prochain PLUI ;
 - matérialiser la bande de 15 mètres sur la zone 1 AUz en complétant le rapport de présentation sur ce sujet majeur ;
 - compléter les annexes 7 et 8 du règlement ;
 - étendre le zonage Ar à la parcelle ZK 41 ;
 - reconsidérer le texte relatif à la définition de l'activité agricole, notamment minimale avec une terminologie adaptée ;
 - poursuivre l'investigation relative aux mares.

Le projet de PLU approuvé résulte ainsi d'un long et large processus de concertation qui a permis de finaliser un projet compatible avec les objectifs de développement durable et cohérent avec les stratégies conduites à l'échelle intercommunale.

6.2.2.2 Les scénarios étudiés pour la zone 1AUz et les motifs de leur abandon

La collectivité a choisi de développer une nouvelle zone d'activités sur le territoire communal au regard des besoins identifiés à l'échelle intercommunale, de sa position stratégique et des faibles disponibilités foncières des zones actuelles. La localisation et la délimitation de cette zone d'activités ont fait l'objet de nombreuses études tout au long de la procédure d'élaboration du PLU de manière à déterminer le site le plus judicieux et l'emprise la moins contraignante au regard des impacts d'un tel projet.

Le long de la RD675, axe transversal de desserte de la commune, se dégagent plusieurs séquences paysagères :



Séquence 1 : le bourg de BEUZEVILLE confère le long de la RD675 un paysage très urbain et artificialisé sur un bon linéaire de la voie du fait de la présence d'un front bâti continu de la rue Louis Gillain à la rue de la Libération ;

Séquence 2 : de part et d'autre du centre, le bourg s'est étalé le long de la voie sous forme pavillonnaire et sans traitement spécifique de la voie et des entrées de ville. La RD675, support et vitrine du développement économique du territoire communal, a permis le développement de plusieurs activités économiques qui s'imbriquent ici et là aux tissus existants ;

Séquence 3 : subsiste un paysage agricole semi-ouvert du fait de la présence de nombreuses haies et de vergers, non continus le long de la voie, qui offrent ainsi des perspectives sur le plateau agricole tout en assurant l'intégration des constructions des groupes bâtis disséminés le long de la voie ;

Séquence 4 : à la sortie du bourg, la topographie est plus accidentée et la végétation plus dense avec la présence de bois de part et d'autre de la voie qui ferment le paysage. Ainsi, aucune perspective ne se dégage depuis cet axe sur la vallée de la Morelle.

Ainsi, dans sa traversée du territoire communal, la RD675 alterne les espaces semi-ouverts des zones rurales et les espaces fermés qu'elle traverse. Cette succession de dégagements entre les zones agglomérées doit être conservée afin de préserver l'identité du territoire et éviter ainsi un effet de continuité du bâti. La RD675 fait l'objet d'une circulation importante, puisqu'il s'agit d'un tronçon permettant de relier la rive droite de la Seine (Pont de Tancarville et Pont de Normandie via Beuzeville) à l'Ouest et au Sud de la France via l'A28. Ainsi, de nombreux véhicules lourds empruntent cette infrastructure, notamment sur la partie Est sur laquelle s'ajoute un trafic local.

Sur le territoire communal, le tracé initial de la RD675 a déjà été modifié et contourne aujourd'hui en partie le bourg. Cette déviation devrait à terme permettre de dissocier le trafic poids lourds du trafic local. Sur le projet initial, il était prévu de rejoindre directement le rond-point de l'autoroute, mais ce tracé a été finalement abandonné :



Aujourd'hui, l'entrée du bourg de Beuzeville en provenance de Pont-Audemer, le long de la RD675, est mieux matérialisée du fait des aménagements effectués, visant notamment à protéger les circulations douces et les accès aux activités présentes le long de la voie (rambardes en bois, réfection des trottoirs, signalétique plus appropriée, tourne à gauche...). Si ces derniers participent à sécuriser l'entrée de ville de Beuzeville, ils ne jouent toutefois qu'un rôle très restreint de transition et d'intégration paysagère des constructions.

Choix du site d'implantation de la future zone d'activités :

Du fait de cette structure paysagère et des logiques d'implantation des activités sur le territoire communal depuis plus de deux décennies, largement influencées par le Plan d'Occupation des Sols, trois sites potentiels d'implantation ont été envisagés à proximité des zones d'activités existantes et des principales infrastructures de transport (RD675, A13), indispensables à la création d'une telle zone et marquant les limites d'expansion du centre-bourg à l'Est et au Sud, la partie Ouest étant occupée par le site de la Vallée de la Morelle à protéger et la partie nord, par le plateau bocager plus habité :



Si le site n°1, en extension de l'actuelle zone d'activités, était au préalable envisagé et privilégié, les négociations entreprises avec les propriétaires n'ont pu aboutir du fait notamment de la valeur excessive de ces terrains, compte-tenu de la perte d'activités engendrée pour l'exploitant cidricole AOC qui y est implanté, si ces terres déjà plantées d'arbres fruitiers étaient cédées à la collectivité. Ainsi, outre le fait de mettre en péril une activité de grande renommée, l'acquisition de ces terrains, associée aux coûts d'aménagement nécessaires à l'urbanisation de la zone, rendraient une telle opération non réalisable, le prix de vente des parcelles aménagées étant alors largement supérieur aux prix pratiqués dans le secteur... Une telle zone n'aurait donc pu être compétitive, malgré son potentiel d'attractivité et aurait ainsi conduit à un gaspillage de terres de très bonne valeur agronomique !

Le site n°2, en entrée de ville du bourg de Beuzeville, présente lui aussi des atouts non négligeables au regard de sa localisation, mais son imbrication au sein des zones habitées et l'absence de tout potentiel d'évolution, auraient conduit sur le long terme à des difficultés d'exploitation du fait des nuisances que peut engendrer une zone d'activités pour le voisinage bâti et de la nécessité de pouvoir la faire évoluer. Il est également traversé par un passage d'eau et les terrains y sont particulièrement « humides ». Ce site n'a donc pas été retenu du fait également de ses faibles disponibilités foncières, largement inférieures aux besoins estimés. Cet espace joue également, outre la présence du passage d'eau, le rôle de corridor écologique et paysager.

De fait, le site n°3 est celui qui a finalement été retenu, à l'appui également d'une étude faisabilité lancée par l'ancienne communauté de communes de Beuzeville, qui estimait que ces terrains étaient les plus propices au développement d'une nouvelle zone d'activités puisqu'elle était projetée en dehors de l'enveloppe bâtie du bourg, à l'intersection de l'A13 et de la RD675 et en dehors des secteurs à forte empreinte écologique malgré toutefois son impact sur l'activité agricole (consommation d'espace de forte valeur agronomique et proximité d'une ferme cidricole AOC) et sur le paysage du fait de sa localisation en entrée de ville...

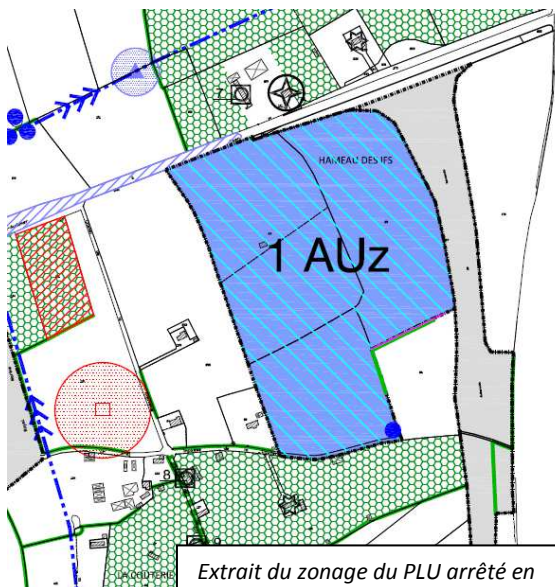
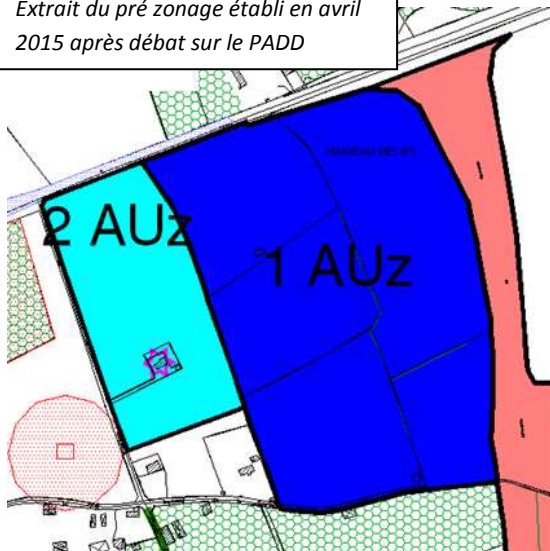
Choix de l'emprise de la future zone d'activités :

A l'issue du débat sur le PADD, l'emprise de la future zone d'activités couvrait l'ensemble des terrains compris entre la RD675, l'A13 et le chemin de la Couterie, à l'exception des propriétés bâties existantes, ce qui représentait près de 25 hectares de surface à aménager en deux tranches :

- Une première tranche de 20 hectares classée en zone 1AUz et constructible immédiatement
- Une seconde tranche de 5 hectares classée en zone 2AUz afin de constituer une réserve foncière pour le développement ultérieur de la zone

C'est sur la base de ce zonage que la première demande d'examen de cas par cas a été adressée à l'autorité environnementale et que le Ministère de l'Agriculture a rendu son avis très défavorable.

Extrait du pré zonage établi en avril 2015 après débat sur le PADD



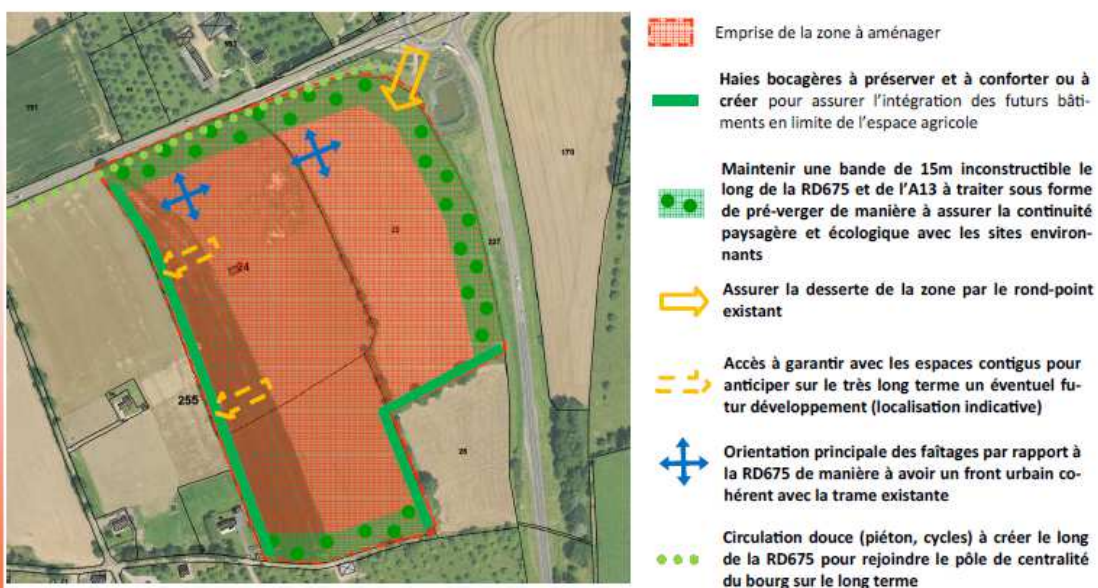
Extrait du zonage du PLU arrêté en décembre 2016

Suite à cet avis, au regard des besoins estimés et de l'impact de cette zone d'activités, il a été jugé pertinent de réduire cette zone en supprimant la zone 2AU et en excluant les terrains récemment plantés de pommiers par l'exploitation cidricole AOC. Des mesures d'accompagnement, à travers les OAP, ont été fixées de manière à assurer l'intégration de cette zone avec les paysages environnants et de maintenir les corridors ainsi identifiés. Il a notamment été prévu de créer une bande de 15 mètres le long de l'A13 et de la RD675 plantée d'arbres fruitiers afin de masquer les futures entreprises et de créer un lien avec les structures paysagères existantes.

Le projet de PLU a ainsi été arrêté, la création de cette zone d'activités étant soutenue par l'ensemble des instances intercommunales et des mesures compensatoires ayant été opérées.

L'évaluation environnementale effectuée par GAMA environnement a également permis de renforcer les OAP et de prévoir en complément la création d'une liaison douce le long de la RD675 et le maintien de la structure bocagère. En terme d'aspect extérieur, il était projeté de créer un front urbain de qualité en imposant notamment la future orientation des bâtiments :

LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE : LA ZONE 1AUZ

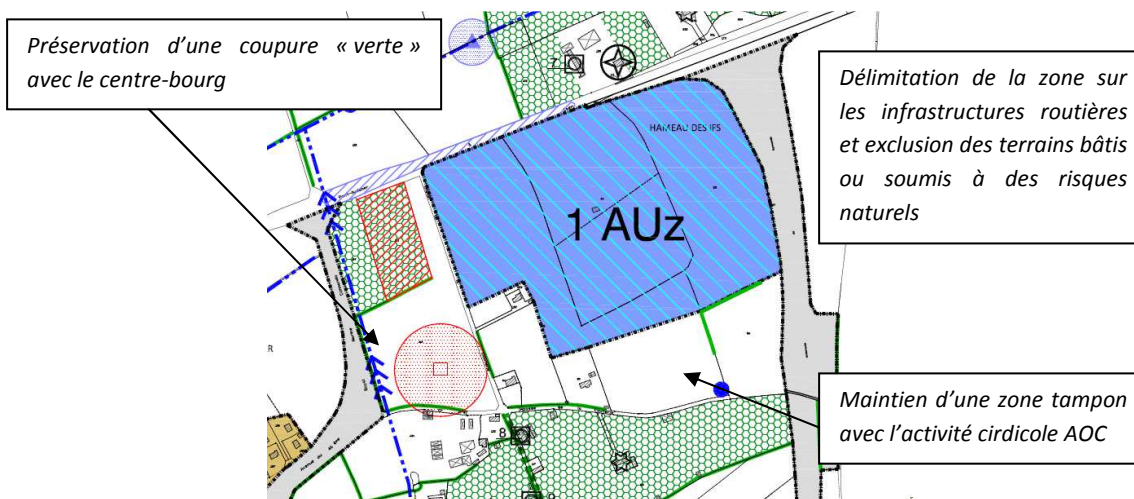


*Extrait des OAP du projet de PLU
arrêté en décembre 2016*

Suite à l'arrêt du projet et aux diverses consultations effectuées au premier semestre 2017, le principe de créer cette zone d'activités était acquis, mais les nombreuses observations et avis émis sur ses impacts négatifs, qu'il s'agisse de ceux induits sur l'activité cidricole AOC ou sur le paysage d'entrée de ville de la commune a conduit une nouvelle fois la collectivité à revoir l'emprise de cette zone et à renforcer les OAP, en accord avec l'INAO et les services du Préfet, de manière à :

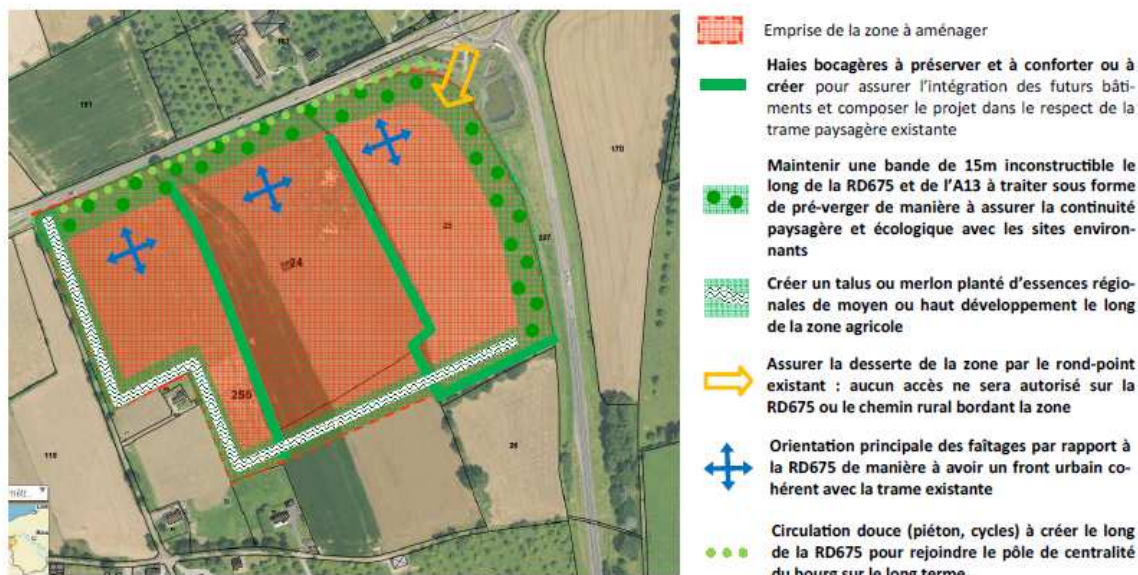
- préserver une zone tampon entre cette future zone d'activités et l'exploitation cidricole AOC tout en conservant les 15 hectares urbanisables et nécessaires pour répondre aux besoins fonciers estimés ;
- Prescrire des mesures plus exigeantes d'accompagnement paysager et de qualité architecturale des constructions dans la mesure où cet espace doit jouer à l'avenir un rôle de vitrine en porte d'entrée nord du Pays d'Auge.

La nouvelle emprise de cette zone est donc la suivante :



Cette modification du zonage s'est accompagnée d'une modification des OAP et du règlement de la zone 1AUz afin de limiter encore davantage les impacts de cette zone. Plusieurs prescriptions ont ainsi été fixées afin de faire de cette zone un projet exemplaire et porteur d'une image positive et dynamique du Pays d'Auge à l'appui d'une étude Amendement Dupont (pièce n°8) dont les grandes lignes ont été reprises dans ce chapitre :

LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE : LA ZONE 1AUZ



Extrait des OAP du projet de PLU
prêt à être approuvé (mai 2018)

Ainsi, le règlement de la zone 1AUz regroupe essentiellement les dispositions devant accompagner l'implantation des futures constructions alors que les orientations d'aménagement et de programmation regroupent davantage les dispositions relevant de l'aménagement urbain et paysager de la future zone d'activités :

En ce qui concerne les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (Cf. pièce n°2) :

De manière à accompagner l'aménagement de cette future zone d'activités, des OAP sont fixées sous forme littérale et graphique afin de mieux illustrer les principes d'aménagement retenus pour cette zone, à savoir :

- En terme d'aménagements paysagers, il est notamment prévu de :
 - « Créer un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 pour respecter l'environnement de pré-vergers. Cet aménagement doit permettre en partie de masquer les vues les plus directes sur les bâtiments tout en laissant échapper les perspectives nécessaires à l'effet « vitrine ». Dans l'idéal, cette bande de terrain devra être aménagée par l'aménageur de la zone et son entretien pourrait, dans le cadre d'une convention, être assuré par un exploitant cidricole » ;
 - « Créer un talus ou un merlon planté d'essences régionales de moyen ou haut développement le long de la zone agricole » ;
 - « Préserver et conforter les haies bocagères existantes de manière à maintenir des axes visuels et naturels vers la nature environnante et les accompagner de liaisons douces (accès à la zone depuis l'itinéraire qui longera la RD675) et éventuellement d'ouvrages hydrauliques (création de fossés de drainage et de récupération des eaux de pluie) de manière à constituer des espaces verts structurants dans l'aménagement de la zone » ;

- « *Insérer les voies de desserte dans des espaces paysagers de qualité de manière à assurer la transition avec les espaces limitrophes, les continuités écologiques identifiées et le traitement des eaux pluviales* » ;
- En terme d'aménagements urbains, il est notamment prévu de :
 - « *Desservir la zone par le rond-point existant à l'intersection de la RD675 et de la bretelle d'accès à l'A13 (parking de covoiturage) par un système de voies en boucles à double sens suffisamment calibrées pour recevoir les flux de circulation induits par la future urbanisation et interdire toute création d'accès direct sur la RD675, l'A13 et le Chemin de la Couterie* » de manière à faciliter le fonctionnement et la sécurité des déplacements et de limiter le nombre des accès sur les voies à grande circulation ;
 - « *Prévoir une connexion douce (piéton, cycles) avec le centre-bourg pour faciliter les migrations entre les zones résidentielles et cette future zone d'activités, ainsi que les liens avec les pôles de centralité existant et interdire la traversée des piétons sur la RD675 en dehors des voies et des passages qui seront aménagés à cet effet* » ;
 - « *Prévoir un éclairage spécifique à la zone qui devra être étudié de telle façon qu'il n'y ait pas de risque de confusion pour les usagers entre les voies principales et les voies de desserte de la zone. De plus, dans une logique de développement durable, d'économie des ressources et de préservation de l'environnement, l'éclairage sera utilisé à bon escient* ».
- En terme de conditions d'implantation des futures constructions, il est notamment prévu de :
 - « *Imposer un retrait des constructions d'au moins 15 mètres depuis la limite de la zone de manière à préserver une zone « tampon » avec les zones habitées et la ferme cidricole AOC* » ;
 - « *Assurer une orientation des bâtiments soit parallèle, soit perpendiculaire à la RD675 et/ou à l'A13 de manière à créer un front bâti cohérent avec la trame viaire et bocagère existante* » ;

En ce qui concerne le règlement (Cf. pièce n°3) :

Il est rappelé d'une manière générale à l'article 2 que « *les occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zones, ne sont admises que sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU et de leur intégration au sein d'un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone* » de manière à assurer une cohérence de l'aménagement de la zone et proscrire toute implantation individuelle.

- En terme de sécurité et de nuisances, il est notamment prévu que :
 - « *Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique* » (article 3) ;
 - « *Les portails d'entrée seront implantés 5 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie de desserte* » (article 3) ;
 - « *Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD675, l'A13 et le chemin de la Couterie* » (article 3) ;
 - « *Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres depuis la limite d'emprise de la RD675, de l'A13 et du Chemin de la Couterie* » (article 6) « *et avec un retrait d'au moins 15 mètres depuis la limite de la zone d'une manière générale* » (article 7), ces bandes de terrains devant faire l'objet d'un aménagement paysager soit sous forme de pré verger, soit sous forme de merlon planté, destiné à réduire l'impact sonore (du fait de l'éloignement) et visuel (du fait du traitement paysager des franges) de la zone pour l'ensemble des usagers, des propriétaires riverains et de la ferme cidricole AOC ;

- « Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires » (article 12) ;
 - « Au niveau des intersections, la végétation utilisée devra permettre une bonne visibilité. Soit elle sera d'une faible hauteur (inférieure à 0.80 m) ou soit elle sera implantée avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété » (article 13) ;
- En terme de qualité architecturale, il est notamment prévu à l'article 11 que :
- « Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Une attention particulière devra être portée dans le volet paysager du permis de construire, où l'intégration dans le paysage et les choix architecturaux (forme et volume) devront être dûment justifiés et motivés » ;
 - « Les constructions devront présenter des volumes bâtis simples exprimant clairement les fonctions des différents programme » ;
 - « Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de la coloration des façades et toitures afin de contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et de permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et l'ambiance chromatique de l'opération d'ensemble inspirée par les constructions traditionnelles du Pays d'Auge » ;
 - « Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ainsi, lorsque les façades ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, elles doivent être revêtues d'un enduit ou d'un bardage dont la couleur sera choisie dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (bois, terre, pierre locale, ardoise...), à l'exclusion du blanc ou de couleurs criardes » ;
 - « Les façades « vitrines » des bâtiments, c'est-à-dire celles donnant sur la RD675 et l'A13 ou perceptibles depuis ces dernières, seront conçues de façon à préserver une unité visuelle de la zone en lien avec les paysages environnants. L'emploi de bardages en bois sera donc à privilégier et ils pourront être associés à un bardage acier ou à des panneaux en alu dans le cadre d'une conception architecturale soignée. Le traitement des raccordements entre les matériaux utilisés ainsi que la position des baies et de leurs formes, seront étudiées de façon à donner une qualité à la façade ». En effet, l'utilisation en façade de matériaux naturels comme le bois favorise une bonne insertion de la construction dans son milieu environnant ;
- En terme de qualité paysagère, il est notamment prévu que :
- « Les branchements, les réseaux et les raccordements aux constructions doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique » (article 4) ;
 - « Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales doivent être intégrés à la composition urbaine du projet » (article 4) ;
 - « La hauteur maximale d'une construction est limitée à 12 mètres dans une bande de 30 mètres depuis la limite d'emprise des voies et à 16 mètres dans le surplus » (article 10) afin de limiter l'impact visuel de la construction ;
 - « La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage et à assurer une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone. De fait, des clôtures végétales composées d'essences locales diversifiées seront imposées sur voie ou espace public. Elles pourront être doublées d'une clôture grillage qui sera dans ce cas implantée, par rapport à la haie, du côté intérieur de la parcelle. Leur

hauteur ne dépassera pas 2 mètres sauf pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Sur les limites séparatives, seule une végétation arbustive d'essences locales sous forme de haie bocagère les agrémentera si une clôture n'est pas indispensable » (article 11);

- *« Les accès au terrain (portails d'entrée), lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. De même, les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti » (article 11) ;*
 - *« Les zones de stationnement seront aménagées sur la partie avant de la parcelle (le long de la voie de desserte de la zone) ou en accompagnement des façades latérales du bâtiment » (article 12). De plus, « l'aménagement paysager des parcs de stationnement de plus de 10 places, sera composé d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Il est conseillé de planter les arbres en limite de la zone de stationnement » (article 13) ;*
 - *« Tout dépôt et tout stockage à l'air libre dont l'aspect visuel pourrait nuire à la qualité paysagère de la zone et à la perception du site par les usagers des voies le long des axes de grande circulation (RD675 et A13) est interdit. De plus, les aires de stockage à l'air libre devront être entourées d'une haie végétale composée d'essences locales ou bien faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité permettant d'en assurer l'intégration au sein du site et de réduire leur impact sur le paysage » (article 13) ;*
 - *« Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques identifiées à chaque fois que possible. Les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, seront traités en espaces verts et plantés » (article 13) ;*
 - *« Un aménagement paysager sous forme de pré-verger devra être constitué aux abords de la RD675 et de l'A13 sur une largeur de 15 mètres depuis la limite d'emprise des voies et sous forme de talus ou merlon planté sur les franges sud et ouest de la zone en limite de la zone A » (article 13) ;*
- En terme de qualité environnementale, il est notamment prévu que :
- *« Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant » et « l'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite » (article 4) ;*
 - *« En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public.*
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas » (article 4) ;
 - *« L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain » (article 9) ;*
 - *« Une très haute performance écologique devra être recherchée pour tous les projets de construction. Dans ce contexte, les façades de constructions, comme les toitures, pourront être végétalisées » (article 11) ;*
 - *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de*

contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive » (article 15) ;

La modification de l'emprise du site de la future zone d'activités, associée aux nouvelles mesures d'accompagnement de cette zone, devrait ainsi contribuer à limiter ses impacts sur le paysage, l'environnement et l'agriculture, notamment sur l'exploitation cidricole AOC et sur l'entrée de ville.

6.2.3 Rappel des éléments de synthèse des enjeux de l'État Initial de l'Environnement

Le diagnostic constitue le « point 0 » de référence pour évaluer les impacts du futur document d'urbanisme sur l'environnement. Les incidences (positives ou négatives) liées à la mise en œuvre du PLU seront observées par rapport au portrait de territoire dressé lors du diagnostic.

Sont donc rappelés ci-dessous, par thématique, les éléments de synthèse et les enjeux environnementaux issus de l'État Initial de l'Environnement (EIE). L'objectif est de garder en mémoire ces enjeux et de pouvoir s'y référer rapidement pour évaluer leur prise en compte dans les différents documents du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP).

Synthèse du diagnostic	Enjeux
Le milieu physique	
<ul style="list-style-type: none"> Un relief à l'origine de la diversité des paysages, qui détermine l'occupation du sol et contraint le développement de l'urbanisation. Il joue un rôle déterminant dans la gestion des eaux superficielles (ruissellement). Un réseau hydrographique qui façonne le paysage communal. Il favorise la biodiversité et le déplacement de nombreuses espèces animales et végétales. À ce titre, de forts enjeux de préservation pèsent sur ce réseau. La géologie est relativement homogène, avec toutefois quelques nuances en lien avec la topographie du territoire (vallée de la Morelle), source de diversité dans l'occupation du sol, les cultures, les formations végétales et de manière plus générale, les paysages. Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type sub-océanique tempéré, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de précipitation régulière, mais modérée. <p>La géographie physique est déterminante sur l'occupation du sol et en conséquence, sur l'implantation du bâti. Elle participe ainsi à la structuration du territoire communal et génère en grande partie la diversité des paysages. Ces derniers sont toutefois peu nuancés du fait d'un relief très peu accidenté et d'une géologie homogène, des caractéristiques favorables à la mise en culture des terres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser la situation géographique particulière de la commune Concilier le relief et l'implantation du bâti pour limiter, réduire ou compenser les éventuels impacts sur le paysage au regard des enjeux de co-visibilité qui peuvent peser sur le territoire communal Prendre en compte la gestion des eaux de ruissellement, notamment depuis les espaces agricoles pour limiter les risques induits (inondations, érosion, transferts de polluants...)

Synthèse du diagnostic	Enjeux
Les milieux naturels et la biodiversité	
<ul style="list-style-type: none"> • L'intérêt de la ZNIEFF de type 1 de deuxième génération « Bois des Monts Saint Héliér » s'avère floristique avec la présence d'espèces remarquables et également d'une zone de forêt humide en bon état de conservation. Un intérêt paysager peut également être souligné. Les principales menaces qui pèsent sur le site dépendent du développement de la carrière attenante au nord de ce dernier. • La vallée de la Morelle : un site d'intérêt paysager et écologique • Une matrice éco-paysagère relativement diversifiée présentant un certain intérêt en termes de biodiversité et qui joue un rôle non négligeable dans les déplacements de nombreuses espèces. Les équilibres peuvent se trouver fragilisés par les infrastructures de transports terrestres (autoroute A13, RD 675, RD 27 et RD 22), par un développement urbain linéaire prononcé le long de certaines voies ainsi que par le remplacement des herbages en labours. • Le maintien des alignements d'arbres têtards participe à la biodiversité et à la restauration des continuités écologiques, mais il s'agit d'un patrimoine végétal en souffrance sur les zones de plateau... • Les vergers sont encore bien présents sur le territoire communal. Participant activement à la beauté de nos paysages, ils doivent être préservés pour leur apport dans la diversité écologique du territoire. • Les haies bocagères sont encore très présentes sur le territoire communal. Elles bordent encore les chemins ruraux, les voies communales, les prairies, le bâti et constituent le « cocon arboré » des hameaux. Elles jouent ainsi un rôle paysager très important et contribuent à la restauration des continuités écologiques sur le territoire. Les haies domestiques sont quant à elles peu diversifiées et banalisent le paysage des zones résidentielles. • Les nouvelles pratiques culturales, conjuguées à l'utilisation d'engins agricoles performants, mais inadaptés aux structures bocagères locales, tendent à faire disparaître progressivement les talus aux abords des voies et des chemins communaux. L'urbanisation nouvelle tend également à renier ces éléments du patrimoine naturel qui sont souvent supprimés au profit de clôtures périurbaines... Ces pratiques contribuent à créer ou à aggraver les désordres hydrauliques... Pour autant, les talus surmontés de haies sont encore bien présents sur la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger la vallée de la Morelle, véritable corridor écologique et trait d'union entre les coteaux et le plateau, un secteur de haute sensibilité écologique et paysagère • Les enjeux de préservation qui pèsent sur ce secteur s'avèrent aujourd'hui être un frein à la poursuite de tout développement résidentiel sur ses franges où la sensibilité écologique et paysagère de ces milieux a été reconnue • Préserver la trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal • Une activité agricole dynamique : établir dès à présent un équilibre entre le développement de l'habitat et la pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal • Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue au regard de leurs qualités écologiques et paysagères • Lutter contre l'étalement urbain.

Synthèse du diagnostic	Enjeux
Les milieux naturels et la biodiversité	
<ul style="list-style-type: none"> Il existe de nombreuses mares sur le territoire communal et toutes doivent être préservées en tant que réservoir de biodiversité, mais également en raison de leur rôle de régulation dans la gestion des eaux de ruissellement. Les pratiques agricoles et l'urbanisation ont trop facilement tendance à les supprimer ... La matrice éco-paysagère présente un « double visage » : <ul style="list-style-type: none"> d'une part, celui d'un plateau agricole étendu et diversifié en raison de la domination des prairies, mais interrompu par l'autoroute A 13 et, dans une moindre mesure par les RD 675, RD 27 et RD 22, obstacles aux déplacements des espèces animales et végétales d'autre part, celui du massif boisé de la vallée de la Morelle, réservoir de biodiversité Le passage entre le plateau agricole et le réservoir de biodiversité de la vallée de la Morelle s'effectue de manière douce (lisière bocagère et herbagée). Le patrimoine végétal paraît diversifié. Il participe à la biodiversité sur le territoire communal ainsi qu'à la qualité écologique et paysagère de ce dernier et sert de corridor écologique pour de nombreuses espèces. Mais le développement de l'urbanisation, gourmande en espaces naturels et souvent peu respectueuse des motifs identitaires du territoire conjugué au développement d'une agriculture intensive porteuse de nouvelles pratiques qui tendent à délaisser les structures et les composantes paysagères traditionnelles, sont à l'origine d'une mutation des paysages, qu'il convient de maîtriser. 	<p>Idem ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger la vallée de la Morelle, véritable corridor écologique et trait d'union entre les coteaux et le plateau, un secteur de haute sensibilité écologique et paysagère Les enjeux de préservation qui pèsent sur ce secteur s'avèrent aujourd'hui être un frein à la poursuite de tout développement résidentiel sur ses franges où la sensibilité écologique et paysagère de ces milieux a été reconnue Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue au regard de leurs qualités écologiques et paysagères Préserver la trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal Une activité agricole dynamique : établir dès à présent un équilibre entre le développement de l'habitat et la pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal Lutter contre l'étalement urbain. <p>Un soin tout particulier doit dès à présent être porté aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles (haies, talus, mares, arbres têtards, cours fruitières...)</p>

Synthèse du diagnostic	Enjeux
Le Paysage	
<ul style="list-style-type: none"> • Une situation géographique particulière en tant « qu'arrière Pays Honfleurais » et territoire de transition entre le Pays d'Auge et le Lieuvin. • Le plateau agricole bien que semi-bocager peut présenter certaines sensibilités à l'approche des groupes bâtis qui tendent à se banaliser sous la pression de l'urbanisation. • Une vallée qui confère un cadre paysager et environnemental de qualité et qui structure le territoire. Il assure également les liens biologiques et fonctionnels avec le plateau semi-bocager. Il se caractérise par un paysage encaissé à l'atmosphère paisible, une ambiance champêtre et intimiste, des herbages voués à l'élevage et des bois sur les coteaux pentus. La déprise agricole semble être la menace principale. • L'impact des constructions sur le paysage est maximal lorsque la trame bocagère est altérée ou lorsqu'elles sont implantées au-delà de la trame bâtie traditionnelle, sur des espaces particulièrement ouverts à des vues lointaines. Néanmoins, Beuzeville est peu concernée en raison d'une trame bocagère étoffée. L'église du bourg reste un point d'appel et un motif identitaire du territoire sur lequel de nombreuses vues se dégagent à l'intérieur du centre-bourg. • Un bâti patrimonial, emblématique de la commune, renfermant des constructions d'une grande valeur patrimoniale. • Des paysages « naturels » diversifiés, sensibles à l'action de l'homme : les pratiques agricoles et les nouvelles urbanisations sont autant de menaces qui portent atteinte à leur authenticité. • Un potentiel touristique à exploiter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Concilier urbanisation et préservation des espaces agricoles, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau, également les plus exposées à la pression foncière urbaine • Maintenir les outils de production (herbages, labours...) indispensables à la pérennité d'une agriculture durable tout en assurant des conditions d'accueil satisfaisantes à la future population résidente • Fixer les conditions nécessaires pour assurer la préservation des caractéristiques paysagères, écologiques et fonctionnelles de la vallée • Préserver et conforter le maillage bocager, notamment sur les secteurs de franges et veiller aux perspectives et ouvertures visuelles sur les éléments du patrimoine bâti dans les futures compositions urbaines et paysagères • Circonscrire les zones constructibles à l'intérieur des trames bocagères existantes • Etre le garant de la préservation du bâti remarquable • Préserver l'église et son front urbain dans le bourg pour conserver l'identité de la commune • Encadrer les futurs développements urbains afin de préserver la structure originelle de la commune • Concilier le relief et l'implantation du bâti pour limiter, réduire ou compenser les éventuels impacts sur le paysage au regard des enjeux de co-visibilité qui peuvent peser sur le territoire • Conserver les coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux encore présents • S'inscrire dans la logique de développement touristique de la Côte Fleurie et du Pays d'Auge • Remédier à la prolifération de la publicité en dehors des parties urbanisées du bourg

Synthèse du diagnostic	Enjeux
Les ressources naturelles	
<p>Ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un objectif de bon état qualitatif de la masse d'eau souterraine n°3 213 fixé pour 2015 (à vérifier) Des axes de ruissellement identifiés le long de certains talwegs, en secteur cultivé notamment La densité bâtie et la topographie ont permis à la commune de déployer sur l'ensemble du bourg un réseau collectif d'assainissement Les hameaux sont pour leur part, dépendants de l'assainissement autonome <p>Consommation d'espace / agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> La consommation des espaces naturels et agricoles a été importante au cours de la dernière décennie puisque 70 hectares de terrain ont été artificialisés <p>Energie / climat :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les consommations énergétiques restent importantes dans les secteurs du logement et des transports, ce qui, conjugué à un appauvrissement des ressources fossiles, pourrait à terme accentuer la précarisation énergétique des ménages, surtout dans la mesure où la commune ne présente pas de potentiel en énergie renouvelable 	<p>Ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval Préserver (qualitativement et quantitativement) la ressource en eau (souterraine et superficielle) Privilégier un développement urbain sur les secteurs les mieux desservis (par l'assainissement notamment), dans une logique de rentabilisation des équipements <p>Consommation d'espace / agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maîtriser la consommation d'espace agricole en menant à travers le PLU une politique d'économie d'espace. Le corollaire de cette politique portera sur la préservation des grandes entités agricoles du territoire communal pour leur valeur agronomique afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles <p>Conformément aux articles L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime et R. 123-17 du code de l'urbanisme, le PLU ne pourra être approuvé qu'après avis (...) de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée (...) lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles.</p> <p>Energie / climat :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réduire la dépendance énergétique des ménages avec la recherche d'un mode d'urbanisation moins consommateur et l'emploi de nouveaux processus de construction et/ou de nouveaux matériaux

Synthèse du diagnostic	Enjeux
Desserte du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> La proximité du péage de Beuzeville permettant d'emprunter l'A13 donne à la commune la possibilité de s'inscrire dans un contexte global. En contrepartie, les migrations domicile-travail sont plus longues et plus nombreuses, donc plus coûteuses. La commune se tourne essentiellement vers les pôles environnants du Calvados, de la Seine Maritime, et de l'Eure (Pont-Audemer). L'automobile demeure le mode de déplacement le plus utilisé par les habitants. Toutefois, la ligne n°900 « Le Havre / Pont-Audemer » est très fréquentée par les Beuzevillais pour des raisons professionnelles ou universitaires. De plus, la commune dispose d'une aire de covoiturage à l'entrée de l'autoroute A 13. Les possibilités d'accès à la nature sont importantes pour la majorité des habitants. Ces chemins verts peuvent être le support de liaisons douces entre les divers groupes bâtis de la commune et le bourg. La place du vélo est marginale. Rappelons que l'automobiliste est à l'origine d'une grande partie des émissions de gaz à effet de serre contre lesquelles le Grenelle de l'Environnement impose de lutter. Pour parvenir à cet objectif, plusieurs pistes de réflexion sont à envisager (cf. enjeux ci-contre). 	<ul style="list-style-type: none"> Privilégier le développement résidentiel sur le bourg et ses quartiers périphériques, à proximité des transports scolaires, des équipements structurants et des commerces Engager une réflexion sur les circulations douces et sur la desserte du bourg pour apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population = entretien et développement de chemins verts pour relier les équipements, les commerces et les services depuis les espaces bâtis déconnectés du bourg Mettre en relation le développement résidentiel avec le niveau de desserte de la commune (axes structurants très proches) Porter une réflexion autour du développement des pratiques de mobilité durable

Synthèse du diagnostic	Enjeux
Risques / Nuisances / Pollutions	
<ul style="list-style-type: none"> • L'aléa effondrement est localisé, mais non caractérisé. Les enjeux restent relativement élevés, certaines marnières avérées et certaines bétaires étant localisées à proximité immédiate de zones bâties ou à l'intérieur. • L'aléa inondation par ruissellement est bien connu en raison des nombreuses études réalisées sur le territoire communal. Il s'explique par différents facteurs que sont la topographie, la nature des sols, les pratiques culturelles... • Un aléa retrait-gonflement « moyen » des argiles très localisé, avec a priori peu d'impacts sur les secteurs bâtis. • Est identifié au niveau de la source du Mont Saint-Hélier une zone de nappe sub-affleurante (présence d'eau proche de la surface). • Le territoire communal est traversé sur toute sa largeur et sur toute sa longueur par les infrastructures de transports terrestres (A 13, RD 675, RD 27, RD 22). • L'aquifère crayeux peut être atteint par des pollutions d'origine anthropique. Les secteurs les plus vulnérables se situent au voisinage des bétaires ce qui implique de limiter les sources de pollution à proximité. . <p>Globalement, le développement de l'urbanisation peut être contrarié par la présence de risques et de nuisances.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le projet à la présence de risques par différents leviers : <ul style="list-style-type: none"> ○ Localisation / emprise / conception des futurs aménagements ○ Respect du principe de précaution (notamment à proximité des cavités) • Préserver / entretenir les mares et la trame bocagère (haies, talus, prairies...) pour lutter contre le ruissellement • Encourager les pratiques culturelles favorables à la limitation des ruissellements (maintien ou mise de surface en herbe, sens de culture ...) • Respecter les reculs ou les normes d'isolation phonique à proximité des axes routiers concernés • Protéger la ressource en eau souterraine par une attention portée à l'aménagement et aux sources potentielles de pollution à proximité des bétaires notamment (en lien direct avec le réseau karstique) • Veiller à limiter les conflits d'usage entre habitat et activités notamment

Les tableaux ci-dessus résultent d'un travail de compréhension / appropriation des éléments de synthèse et des enjeux inscrits dans le diagnostic. C'est sur cette base que GAMA Environnement évaluera le PLU et les réponses apportées pour répondre aux enjeux locaux.

6.2.4 Évaluation environnementale du PADD au regard des enjeux environnementaux

Dans le tableau ci-dessous, sont mis face à face les principales orientations du PADD (colonne de gauche) et les enjeux environnementaux issus de l'EIE. L'objectif est de vérifier que le projet politique prend en compte et répond aux enjeux définis préalablement.

PADD	Enjeux correspondants
1^{re} ORIENTATION GÉNÉRALE	
Préserver le milieu naturel et ses ressources	
A) Garantir la préservation des espaces naturels remarquables	
Protéger les espaces rattachés à la Morelle, pour leurs rôles de support de diversité de flore et de faune, ainsi que pour leurs qualités paysagères	<p>Protéger la vallée de la Morelle, véritable corridor écologique et trait d'union entre les coteaux et le plateau, un secteur de haute sensibilité écologique et paysagère</p> <p>Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue au regard de leurs qualités écologiques et paysagères</p>
B) Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire	
Préserver les coupures vertes structurantes qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique entre le bourg et les hameaux et entre les hameaux eux-mêmes	<p>Encadrer les futurs développements urbains afin de préserver la structure originelle de la commune</p> <p>Conserver les coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux encore présents</p> <p>Circonscrire les zones constructibles à l'intérieur des trames bocagères existantes</p> <p>Concilier urbanisation et préservation des espaces agricoles, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau, également les plus exposées à la pression foncière urbaine</p> <p>Lutter contre l'étalement urbain</p>
Préserver le maillage bocager (talus plantés, haies bocagères, mares) assurant l'équilibre paysager et le dynamisme écologique communal	<p>Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue au regard de leurs qualités écologiques et paysagères</p> <p>Préserver la trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal</p> <p>Circonscrire les zones constructibles à l'intérieur des trames bocagères existantes</p> <p>Préserver / entretenir les mares et la trame bocagère (haies, talus, prairies...) pour lutter contre le ruissellement</p>

PADD	Enjeux correspondants
1^{re} ORIENTATION GÉNÉRALE	
Préserver le milieu naturel et ses ressources	
B) Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire	
Favoriser, voire restaurer la biodiversité dans les quartiers bâtis en inscrivant des exigences en matière de plantation des espaces publics ou privés	
Préserver les corridors écologiques calcicoles et boisés et les corridors écologiques humides de la vallée de la Morelle reconnus comme tels par le SRCE	Protéger la vallée de la Morelle, véritable corridor écologique et trait d'union entre les coteaux et le plateau, un secteur de haute sensibilité écologique et paysagère Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue au regard de leurs qualités écologiques et paysagères (mares, trame bocagère...)
Préserver les espaces résiduels en limite de plateau agricole de toute urbanisation afin de conserver des espaces tampons avec ce dernier et des espaces de respiration avec le centre-bourg	Maîtriser la consommation d'espace agricole en menant à travers le PLU une politique d'économie d'espace. Le corollaire de cette politique portera sur la préservation des grandes entités agricoles du territoire communal pour leur valeur agronomique afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles
Valoriser l'élément eau – réseau hydrographique (la Morelle) et pièces d'eau (mares) – dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie : maintien des trames bleues	Préserver (qualitativement et quantitativement) la ressource en eau (souterraine et superficielle) Préserver / entretenir les mares et la trame bocagère (haies, talus, prairies...) pour lutter contre le ruissellement

PADD	Enjeux correspondants
C) Concourir à la qualité de la ressource en eau	
Protéger contre les pollutions d'origine anthropique les points d'absorption rapide des eaux de surface (bêtoires)	Protéger la ressource en eau souterraine, par une attention portée à l'aménagement et aux sources potentielles de pollution à proximité des bêttoires notamment (en lien direct avec le réseau karstique)
Maîtriser les rejets d'eaux pluviales, chargées en polluants, dans le milieu naturel au moyen de dispositifs de stockage et de traitement des eaux, à réaliser à la parcelle ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble	Réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval (en secteur urbain ou agricole) Préserver / entretenir les mares et la trame bocagère (haies, talus, prairies...) pour lutter contre le ruissellement

PADD	Enjeux correspondants
2^e ORIENTATION GÉNÉRALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
C) Préserver les richesses du patrimoine bâti communal	
Maintenir et préserver l'identité normande de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - En limitant la dynamique d'urbanisation des hameaux et des groupes bâtis au simple renouvellement urbain, permettant d'exploiter au mieux les capacités du parc bâti existant, de sensibiliser à son intérêt et à sa valeur et, finalement, de prévenir sa disparition - En identifiant et en recensant les constructions et les ensembles de constructions traditionnelles de grand intérêt, en préservant leur authenticité et en favorisant leur évolution (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination ...) nécessaire à leur pérennité, dans le respect de leur logique vernaculaire 	<p>Circonscrire les zones constructibles à l'intérieur des trames bocagères existantes</p> <p>Etre le garant de la préservation du bâti remarquable</p> <p>Préserver l'église et son front urbain dans le bourg pour conserver l'identité de la commune</p> <p>Encadrer les futurs développements urbains afin de préserver la structure originelle de la commune</p> <p>Remédier à la prolifération de la publicité en dehors des parties urbanisées du bourg</p>
B) Favoriser la diversité des paysages et des ambiances	
Conserver au sein du bourg des quartiers avec des identités urbaines distinctes afin de proposer une offre d'habitat et un cadre de vie diversifiés (densité, implantation et type de bâti, etc. ...)	<p>Encadrer les futurs développements urbains afin de préserver la structure originelle de la commune</p>
Veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie en imposant notamment la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles du plateau agricole afin de favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le cadre paysager	<p>Concilier le relief et l'implantation du bâti pour limiter, réduire ou compenser les éventuels impacts sur le paysage au regard des enjeux de co-visibilité qui peuvent peser sur le territoire communal</p>
Renforcer les exigences en matière de plantation de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux, voire restaurer la biodiversité dans les différents secteurs bâtis de la commune	
Maintenir les espaces naturels ordinaires qui participent au faire-valoir paysager de la commune : le plateau agricole	<p>Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue au regard de leurs qualités écologiques et paysagères (mares, trame bocagère...)</p>

PADD	Enjeux correspondants
2^e ORIENTATION GÉNÉRALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
C) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines et de bêttoires	Adapter le projet à la présence de risques par différents leviers : <ul style="list-style-type: none"> • Localisation / emprise / conception des futurs aménagements • Respect du principe de précaution (notamment à proximité des cavités)
Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles	Une cohabitation parfois fragile entre les diverses fonctions du territoire : <ul style="list-style-type: none"> • Veiller à une parfaite cohabitation entre les diverses fonctions du territoire • Prévoir des dispositions nécessaires à la limitation des nuisances et des pollutions pouvant être émises, même accidentellement
Restreindre le développement résidentiel à proximité des activités (ICPE, corps de ferme) et des équipements susceptibles de générer des nuisances sonores (salle des fêtes, terrain de sport)	Veiller à limiter les conflits d'usage entre habitat et activités notamment
Bannir l'implantation de nouvelles habitations à proximité immédiate de l'autoroute A13, source de nuisances sonores et visuelles	Respecter les reculs ou les normes d'isolation phonique à proximité des axes routiers concernés
Canaliser le trafic routier dans les zones d'extension de l'habitat et rationaliser la création directe sur les routes existantes ou à créer	
Limiter l'étalement urbain du bourg et renoncer à la facilité du développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication, en particulier ceux qui sont fréquentés	Maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel en menant à travers le PLU une politique d'économie d'espace
Limiter l'imperméabilisation des sols par la création d'espaces verts dans les opérations d'aménagement ou par le choix des matériaux de la voirie ou des aires de stationnement	Maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel en menant à travers le PLU une politique d'économie d'espace Prendre en compte la gestion des eaux de ruissellement, notamment depuis les espaces agricoles pour limiter les risques induits (inondations, érosion, transferts de polluants...)
Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation ou les talus ou tout aménagement visant à réguler l'écoulement des eaux ou à en allonger le parcours (fossé, mares ...) au cours d'un événement pluvieux	Préserver / entretenir les mares et la trame bocagère (haies, talus, prairies...) pour lutter contre le

Gérer et/ou ne pas aggraver les problèmes de ruissellement	ruissellement Encourager les pratiques culturelles favorables à la limitation des ruissellements (maintien ou mise de surfaces en herbe, sens de culture ...)
---	--

PADD	Enjeux correspondants
2^e ORIENTATION GÉNÉRALE	
Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
C) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
Préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques	Entretien et développer des chemins verts pour relier les équipements, les commerces et les services depuis les espaces bâtis déconnectés du bourg
D) Sécuriser, diversifier et rendre durable les modes de déplacements des habitants	
Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants en privilégiant le développement résidentiel dans les secteurs de centralité de la commune	Privilégier le développement résidentiel sur le bourg et ses quartiers périphériques, à proximité des transports scolaires, des équipements structurants et des commerces Engager une réflexion sur les circulations douces et la desserte du bourg pour apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population = entretien et développement de chemins verts pour relier les équipements, les commerces et les services depuis les espaces bâtis déconnectés du bourg
Préserver « les chemins verts » existants présentant un intérêt fonctionnel notamment entre le bourg et les hameaux les plus proches ainsi que les communes voisines	
Prévoir des chemins piétons efficaces dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation future, entre le centre-bourg et les quartiers	
Favoriser l'approche multimodale de la circulation vers le bourg en développant des aménagements doux : <ul style="list-style-type: none">- Créer dans les projets d'urbanisation des liaisons vers le bourg, les équipements, les commerces et les services- Mettre en place un cheminement doux en linéaire de la route de Pont-Audemer pour rejoindre la zone d'activités future et l'aire de covoiturage	
Favoriser les connexions inter-quartiers en proposant des schémas de développement urbain favorisant le maillage viaire et intégrant spatialement et fonctionnellement les nouveaux quartiers à l'enveloppe bâtie existante	
Favoriser le développement des communications numériques, propices au télétravail et permettant de limiter les déplacements et le recours à	

l'automobile : réduction des gaz à effet de serre	
Mutualiser le stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser et à proximité des équipements en devenir (secteur de la Bertinière et rue Rioult)	

PADD	Enjeux correspondants
3 ^e ORIENTATION GÉNÉRALE	
Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain	
A) Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente	
<p>Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente :</p> <ul style="list-style-type: none">- A l'appui de l'analyse socio-démographique réalisée- En valorisant les atouts intrinsèques de la commune liés à son niveau d'équipements et de commerces- En tenant compte de l'état actuel de desserte par les transports collectifs	<p>Mettre en relation le développement résidentiel avec le niveau de desserte de la commune (axes structurants très proches)</p> <p>Privilégier un développement urbain sur les secteurs les mieux desservis (par l'assainissement notamment), dans une logique de rentabilisation des équipements</p>
Atteindre un objectif démographique de 5 500 à 6 000 habitants à l'horizon 2025	
D) Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier	
Favoriser une évolution du parc en faveur de la qualité urbaine et de la maîtrise de la densité	<p>Maîtriser la consommation d'espace</p> <p>Privilégier un développement urbain sur les secteurs les mieux desservis (par l'assainissement notamment), dans une logique de rentabilisation des équipements</p> <p>Réduire la dépendance énergétique des ménages avec la recherche d'un mode d'urbanisation moins consommateur et l'emploi de nouveaux processus de construction et/ou de nouveaux matériaux</p>
Encourager le développement des énergies renouvelables et permettre des aménagements et des constructions dans des formes urbaines propices à une gestion durable du sol (faible impact environnemental)	

PADD	Enjeux correspondants
3^e ORIENTATION GÉNÉRALE Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain	
E) Recentrer le développement résidentiel de la commune sur les 3 pôles d'attractivité du bourg à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, sans concéder d'extension sur les espaces naturels	
Densifier le bourg en tant que pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif tout en préservant son caractère identitaire	<p>Mettre en relation le développement résidentiel avec le niveau de desserte de la commune (axes structurants très proches)</p> <p>Privilégier un développement urbain sur les secteurs les mieux desservis (par l'assainissement notamment), dans une logique de rentabilisation des équipements</p> <p>Réduire la dépendance énergétique des ménages avec la recherche d'un mode d'urbanisation moins consommateur et l'emploi de nouveaux processus de construction et/ou de nouveaux matériaux</p> <p>Concilier urbanisation et préservation des espaces agricoles, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau, également les plus exposées à la pression foncière urbaine</p> <p>Préserver et conforter le maillage bocager, notamment sur les secteurs de franges et veiller aux perspectives et aux ouvertures visuelles sur les éléments du patrimoine bâti dans les futures compositions urbaines et paysagères</p> <p>Circonscrire les zones constructibles à l'intérieur des trames bocagères existantes</p> <p>Etre le garant de la préservation du bâti remarquable</p> <p>Encadrer les futurs développements urbains afin de préserver la structure originelle de la commune</p> <p>Concilier le relief et l'implantation du bâti pour limiter, réduire ou compenser les éventuels impacts sur le paysage au regard des enjeux de co-visibilité qui peuvent peser sur le territoire</p> <p>Conserver les coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux encore présents</p>
Mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain	
Phaser et organiser l'urbanisation future sur les secteurs de la Bertinière, de la Blotière et du Calvaire au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de ces secteurs, de manière à assurer un développement à l'intérieur de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte ...) qui devra être confortée pour : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la morphologie du bourg et son attractivité - Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements 	
Limiter le dimensionnement des zones constructibles au seul besoin en logements dégagés	
Ne pas densifier : <ul style="list-style-type: none"> - Au-delà des limites marquées par la trame verte représentée par les chemins verts et les haies bocagères en limite du bourg - Au-delà de la ligne SNCF 	
Marquer des limites franches entre les zones urbaines et les espaces dévolus à l'agriculture en confortant l'urbanisation sur les secteurs engendrant un moindre impact sur les îlots agricoles et en priorisant le comblement des dents creuses	
Densifier les secteurs desservis par les réseaux et programmer leur développement en mettant à profit les investissements déjà réalisés, notamment en matière d'assainissement des eaux usées, pour déterminer les secteurs d'urbanisation (aménager les secteurs inscrits dans les limites du zonage d'assainissement)	
Urbaniser les pourtours du bourg dans une logique de quartier en apportant un soin particulier à la cohérence de la trame urbaine	

PADD	Enjeux correspondants
3 ^e ORIENTATION GÉNÉRALE	
Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain	
C) Recentrer le développement résidentiel de la commune sur les 3 pôles d'attractivité du bourg à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, sans concéder d'extension sur les espaces naturels	
Conforter prioritairement l'urbanisation du bourg de façon à contribuer à une gestion rationaliste des services, des équipements, des réseaux et des déplacements : <ul style="list-style-type: none">- Rapprocher l'urbanisation des réseaux existants- Orienter l'urbanisation sur les secteurs situés à proximité du centre afin de rapprocher la population des services et des équipements structurants, renforçant ainsi les polarités et la logique urbaine- Prioriser l'urbanisation sur le secteur de la Bertinière qui répond à une logique d'urbanisation immédiate (assainissement – proximité des équipements, des commerces et des services)	Idem ci-dessus
Investir les nombreuses dents creuses et les espaces interstitiels présents entre les différentes radiales en proposant un urbanisme d'ensemble afin de rompre avec les logiques d'urbanisation opérées par juxtaposition de lotissements	
D) Encadrer le processus d'urbanisation des hameaux	
Cantonner l'urbanisation des hameaux présentant des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux à une simple dynamique de renouvellement urbain qui valorise le bâti existant par le biais des rénovations, des changements de destination, des extensions mesurées, des constructions d'annexes ...	<p>Privilégier un développement urbain sur les secteurs les mieux desservis (par l'assainissement notamment), dans une logique de rentabilisation des équipements</p> <p>Circonscrire les zones constructibles à l'intérieur des trames bocagères existantes</p> <p>Etre le garant de la préservation du bâti remarquable</p> <p>Encadrer les futurs développements urbains afin de préserver la structure originelle de la commune</p> <p>Conserver les coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux encore présents</p>

PADD	Enjeux correspondants
4^e ORIENTATION GÉNÉRALE Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune	
A) Favoriser l'équité dans l'accès au logement	
Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire pour accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs par : <ul style="list-style-type: none"> - Des extensions maîtrisées - Des types d'habitats diversifiés et en harmonie avec les formes urbaines en place - Une valorisation foncière des secteurs les plus proches des pôles d'équipements 	
Développer l'offre de logements à proximité des commerces existants le long de la RD 675, favorisant ainsi la proximité de nouveaux chandals	
PADD	Enjeux correspondants
4^e ORIENTATION GÉNÉRALE Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune	
B) Maintenir et développer le tissu artisanal, industriel et commercial de la commune	
Favoriser au sein du bourg et de ses « quartiers » périphériques la cohabitation entre les activités économiques non génératrices de nuisances et l'habitat	<p>Privilégier le développement résidentiel sur le bourg et ses quartiers périphériques, à proximité des transports scolaires, des équipements structurants et des commerces</p> <p>Mettre en relation le développement résidentiel avec le niveau de desserte de la commune (axes structurants très proches notamment)</p> <p>Veiller à limiter les conflits d'usage entre l'habitat et les activités notamment</p> <p>Maintenir les outils de production (herbages, labours...) indispensables à la pérennité d'une agriculture durable tout en assurant des conditions d'accueil satisfaisantes à la future population résidente</p>
Favoriser l'accessibilité des commerces et des services de proximité par tous les modes de transports, y compris les modes doux	
Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques et identifier de nouvelles zones à urbaniser à vocation artisanale en marge de la RD 675 en tirant profit de l'effet de vitrine des axes routiers reliant les pôles d'emplois et de services de Pont-Audemer, du Havre, de Rouen et de Caen	
Favoriser le dynamisme de l'économie locale et le développement de l'emploi en tirant parti de l'attractivité économique de la commune (localisation à l'interface entre le Havre / Caen / Rouen, échangeur autoroutier) pour favoriser l'installation d'entreprises créatrices d'emploi	
Soutenir l'économie locale en s'appuyant en particulier sur le développement de l'économie résidentielle	
Assurer la pérennisation des activités existantes et les possibilités de leur évolution sur la commune	
Permettre l'évolution des zones d'activités existantes le long de la RD 27	

PADD	Enjeux correspondants
4^e ORIENTATION GÉNÉRALE	
Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune	
C) Promouvoir une agriculture durable	
Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie du bourg , au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite	<p>Maintenir les outils de production (herbages, labours...) indispensables à la pérennité d'une agriculture durable tout en assurant des conditions d'accueil satisfaisantes à la future population résidente</p> <p>Veiller à limiter les conflits d'usage entre l'habitat et les activités notamment</p>
Instaurer des conditions favorables à la cohabitation entre, d'une part, les exploitations agricoles existantes viables et leurs nécessaires besoins d'évolution (mise aux normes, extension ...) et d'autre part, les zones résidentielles	
Préserver les herbages du plateau, autour des corps de ferme	
Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants de la première couronne du bourg par une politique d'intensification urbaine et un comblement des dents creuses pour éviter une consommation importante des espaces agricoles	<p>Maîtriser la consommation d'espace agricole en menant à travers le PLU une politique d'économie d'espace</p>
Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau	<p>Maîtriser la consommation d'espace agricole en menant à travers le PLU une politique d'économie d'espace</p> <p>Lutter contre le ruissellement et l'érosion (source d'appauvrissement des sols)</p>
Préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver de toute urbanisation nouvelle les espaces cidricoles et notamment ceux en AOC en tant que ressources économiques et comme source de richesse paysagère et d'identité - Protéger les sièges d'exploitation pérennes en veillant au respect des règles de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les constructions tierces - Protéger les secteurs à forte richesse agronomique 	<p>Préserver les grandes entités agricoles du territoire communal pour leur valeur agronomique afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles</p> <p>Recueillir et prendre en compte l'avis de l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée</p>

Note de synthèse PADD

Les orientations du PADD répondent aux enjeux environnementaux issus du rapport de présentation. Sur certains objectifs, le projet de la collectivité va même au-delà des enjeux identifiés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est axé sur une véritable protection des espaces sensibles (Vallée de la Morelle et plateau agricole) en souhaitant circonscrire l'urbanisation au niveau du bourg et stopper l'expansion des hameaux, en limitant l'exposition aux risques et aux nuisances des personnes et des biens et en cherchant par différents leviers et à différentes échelles à protéger / valoriser le patrimoine (paysager, bâti...) de la commune.

6.2.5 Évaluation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

6.2.5.1 Les OAP globales

Le PLU de Beuzeville comprend quatre OAP globales :

- Habitat : Programmation et répartition
- Habitat : Développement durable et accessibilité aux handicapés
- Déplacements et transport
- Aménagement

OAP	Synthèse de l'OAP
Habitat : Programmation et répartition	<ul style="list-style-type: none"> • Produire 500 logements à l'échéance du PLU • Tendre vers une densité de 25 logements par hectare • Rechercher la mixité des fonctions urbaines et de l'habitat pour les opérations d'aménagement • Assurer la densification dans le bourg • Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les différents quartiers du bourg • Recourir aux outils de maîtrise foncière • Assurer un suivi continu des disponibilités foncières et des opérations de constructions
Habitat : Développement durable et accessibilité aux handicapés	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable • Aider les habitants à adapter leur logement pour favoriser les économies d'énergie • Veiller à faire respecter l'obligation d'accessibilité • Respecter le droit à la mobilité pour les PMR (Personne à Mobilité Réduite)
Déplacements et transport	<ul style="list-style-type: none"> • Réserver le trafic de transit des poids-lourds sur la RD 675, la RD 27 ou le réseau autoroutier • Traiter l'aménagement de la RD 675 en entrée de ville • Traiter les voies de desserte intra-urbaine en mode partagé • Privilégier l'urbanisation à proximité des carrefours capables de développer de nouvelles intermodalités et prévoir sur le long terme leur aménagement • Relier les pôles de centralité par l'aménagement de circulations douces et insérer les modes de déplacements doux lors de projet en zone AU • Faciliter l'accès à la nature environnante par l'entretien des chemins et conforter les liaisons de manière à développer un itinéraire autour du bourg pouvant s'inscrire à une échelle plus globale

OAP	Synthèse de l'OAP
Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> • Éviter dans les nouvelles urbanisations les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain • Restaurer et renforcer la trame bocagère • Renforcer les objectifs de plantation par la constitution de clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales variées • Recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite de la zone A • Assurer un traitement paysager soigné des zones sensibles de développement urbain • Maintenir des espaces de nature en ville : <ul style="list-style-type: none"> ○ Aménagement de l'espace public autour de la Mairie et de la Médiathèque ○ Préservation de la cour de l'hôtel de la Poste ○ Préservation de la coulée verte entre la rue des Coutances et la rue du Calvaire

Note de synthèse OAP globales

Les OAP globales répondent à des enjeux généraux évoqués dans le rapport de présentation et dans le PADD avec des pistes de solutions et d'objectifs.

Les objectifs de production en logements et de densité y sont affichés. Ceux-ci semblent raisonnables vis-à-vis de la croissance actuelle de la commune et de sa desserte par une infrastructure majeure : l'A 13. La densité annoncée de 25 logements par hectare correspond au minimum désiré dans le PADD.

Ces OAP globales fixent les enjeux et agissent comme un guide pour les futurs aménagements sans les programmer. Ces objectifs répondent aux besoins de protection de l'environnement et structurent le développement de la commune dans le but de respecter et d'améliorer le cadre de vie et le paysage qui la composent.

6.2.5.2 Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles se décomposent en :

Trois principes généraux d'aménagement :

- Gestion des eaux pluviales
- Typologie des logements
- Intégration paysagère / architecturale

Quatre secteurs à vocation résidentielle :

1. La Blotière : 1AU et 2AU (5,2 ha)
2. La Bertinière : zone 1AU (3,2 ha)
3. Le Calvaire : zone 1 AU (7ha)
4. Le Clos Romy : Zone UB (3ha)

Un secteur à vocation économique :

5. La Zone 1 AUz à l'Est du bourg, au bord de la RD 675

Les principes généraux d'aménagement :

N°OAP	Enjeux	Mesures	Impacts résiduels / Propositions complémentaires
a	Gérer les eaux pluviales des opérations d'aménagement pour ne pas aggraver le risque d'inondations déjà présent	<ul style="list-style-type: none"> • Une gestion interne des eaux pluviales au projet d'aménagement • Prévoir des ouvrages hydrauliques naturels (noues et/ou fossés) qui devront en plus participer à l'insertion paysagère et à la création de biotopes • Structure de voirie semi-perméable ou une voirie réservoir • Les ouvrages hydrauliques devront faire partie intégrante de la composition du projet 	Instaurer la gestion à la parcelle des eaux pluviales dès le projet d'aménagement afin de n'avoir à gérer que le reliquat
b	Tendre vers des constructions de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite	<ul style="list-style-type: none"> • Recourir à des matériaux sains, renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production, transformation et utilisation • Favoriser une implantation des constructions qui tienne compte de la déclivité du site et de l'ensoleillement • Proposer une conception des constructions faisant la part belle à l'isolation thermique 	

N°OAP	Enjeux	Mesures	Impacts résiduels / Propositions complémentaires
c	L'aménagement des futures zones à urbaniser ne devra pas hypothéquer les besoins de développement futur et devra s'intégrer dans le paysage actuel	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les zones au tissu urbain environnant • Prévoir des raccordements ultérieurs pour éviter un enclavement de la zone • Promouvoir des formes urbaines innovantes et respectueuses du cadre bâti et paysager de la commune • Concevoir l'aménagement des espaces non-bâti comme une composante essentielle du projet 	

Les secteurs à vocation résidentielle

N°OAP	Enjeux	Mesures	Impacts résiduels / Propositions complémentaires
1	<p>Créer une centaine de logements</p> <p>Assurer l'insertion du bâti avec les trames existantes</p> <p>Assurer une mixité en prévoyant du collectif qui ne doit pas prendre la forme de grands ensembles</p> <p>Assurer la mixité des fonctions urbaines et conforter le pôle commercial existant</p> <p>La localisation des logements doit conduire à une vraie mixité au sein d'une même opération</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier l'habitat individuel le long de la rue des Franches Terres • Privilégier l'habitat intermédiaire le long des voies à créer (maisons de ville) dans une logique de poursuite de l'urbanisation du centre-bourg • Ce secteur ne pourra être aménagé qu'à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum d'un hectare • Maintenir la rue des Franches terres comme cheminement doux et assurer sa continuité avec le pôle commercial et le centre via la rue de la Libération • Prévoir des connexions avec la rue de la Libération et la rue des Franches Terres • Aménager la zone par des voiries avec des tracés en courbe • Haies bocagères à préserver et à conforter • Itinéraire piéton indicatif pour connecter la vallée de la Morelle au bourg • Identification d'une localisation indicative des accès et des types d'habitats par zone 	<p>Augmenter le nombre de logements voulus sur cette zone pour tendre vers les 25 logements par hectare souhaités dans le PADD</p> <p>Penser aux coutures avec l'existant = intégration urbaine et paysagère avec les espaces bâtis riverains</p>

N°OAP	Enjeux	Mesures	Impacts résiduels / Propositions complémentaires
2	<p>Construire environ 70 logements</p> <p>Itinéraire piéton à créer et à conforter de manière à assurer une desserte des pôles de centralité et du centre-bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager la zone par une voirie à double sens et maintenir des connexions piétonnes vers le centre et vers les terrains de sport • Mixité de logements • Localisation indicative des typologies de logement 	<p>Penser aux coutures avec l'existant</p>
3	<p>Tendre vers 140 logements</p> <p>La localisation doit conduire à une vraie mixité au sein d'une même opération</p> <p>Assurer la mixité sociale et fonctionnelle</p> <p>Assurer le traitement des eaux pluviales et veiller à l'intégration des passages d'eau existants</p> <p>Prévoir des connexions avec les espaces limitrophes</p> <p>Ne pas surcharger l'allée des Fleuristes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier l'habitat intermédiaire ou individuel groupé le long des voies existantes ou à créer dans une logique de poursuite de l'urbanisation du centre-bourg • Prévoir du collectif qui ne doit pas prendre la forme de grands ensembles • Aménager la voirie issue de la RD 675 • Créer une connexion piétonne entre la rue aux Coqs et l'allée des Fleuristes • Intégrer une coulée verte utile également pour la gestion hydraulique du projet • Exclure toute sortie routière sur l'allée des Fleuristes, mais relier ce pôle bâti au reste de la zone par un maillage cohérent de liaisons douces • Localisation indicative des typologies de logement et des espaces de respiration 	<p>Augmenter le nombre de logements voulus dans cette zone pour tendre vers les 25 logements par hectare souhaités dans le PADD</p> <p>Faire attention aux co-visibilités depuis la RD et l'espace agricole</p>
4	<p>L'urbanisation de cette zone a déjà commencé pendant le POS, il s'agit dans le PLU de maintenir une OAP sur ce secteur pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir des liaisons entre les trois projets immobiliers prévus et réalisés sur cette zone • Ne pas cloisonner les futurs aménagements de l'existant • Assurer, a minima une intégration paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> • Logements prévus de type pavillonnaire en continuité de l'existant • Densité de 15 à 20 logements par hectare pour correspondre à la partie déjà construite • Des accès prévus « rue des vikings » et « rue du Lion » 	<p>Le nombre de logements prévu est plus faible que la densité souhaitée au PADD mais correspond aux projets existants et surtout au tissu qui cerne la zone.</p> <p>Il faudra porter une attention particulière aux orientations des bâtiments pour la prise en compte du bioclimatisme et au traitement des clôtures pour l'intégration paysagère.</p>

Note de synthèse OAP (secteurs à vocation résidentielle)

Les OAP résidentielles permettent de répondre aux enjeux environnementaux et aux grandes orientations du PADD.

Leurs implantations dans l'enveloppe bâtie du bourg permettent de densifier et de rapprocher les futurs habitants des lieux de centralité.

La création de cheminements doux répond à la nécessité de diminuer l'usage des véhicules motorisés et de connecter les lieux directement.

La sauvegarde des haies et la création d'espaces verts permettront de maintenir une trame paysagère en ville et de faciliter l'intégration des projets.

La mixité de typologies de logement permet de densifier les surfaces ouvertes en proposant des espaces publics « de respiration ». Toutefois, cette densité semble moindre que celle souhaitée dans le PADD.

le secteur à vocation économique

N°OAP	Enjeux	Mesures	Impacts résiduels / Propositions complémentaires
5	<p>Respecter l'environnement des pré-vergers</p> <p>Masquer les vues directes sur les bâtiments</p> <p>Laisser des perspectives pour l'effet vitrine</p> <p>Créer une zone tampon avec la zone A pour éviter toutes nuisances réciproques</p> <p>Prévoir des connexions avec des espaces limitrophes</p> <p>Assurer des orientations de bâtiments perpendiculaire ou parallèle à la RD 675 et à l'A 13</p> <p>Créer une connexion douce avec le bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Identification des haies bocagères transversales, qu'il convient de coupler aux liaisons douces et aux aménagements hydrauliques projetés afin de structurer la zone autour d'espaces centraux de qualité ; • Création d'une zone tampon de 15 mètres en arbres fruitiers le long de la RD 675 et de l'accès à l'A 13 ainsi qu'avec les vergers existants. Cette disposition permettra de créer un masque paysager et de créer une continuité écologique entre les vergers au Nord et ceux au Sud. • Création d'un talus planté le long des limites Ouest et Sud de la zone afin de réduire les impacts visuels et sonores de la future zone d'activités sur les propriétés bâties environnantes et sur la ferme cidricole. • Maintien d'une zone A « tampon » entre la zone d'activités et la ferme cidricole AOC. • Une seule entrée / sortie sur le rond-point • Indication de la direction des faîtages • Tracé indicatif de la voie douce à créer le long de la RD. Cette liaison permettra d'inciter à utiliser d'autres modes de déplacement moins consommateur d'énergie fossile. • Interdiction d'accès vers la Couterie • Aménagement de la zone par une voirie végétalisée • Dispositions en faveur d'une certaine qualité de traitement de l'aspect extérieur des futurs bâtiments et des espaces libres de manière à réduire les impacts de cette zone et à en faire un projet porteur d'une image positive pour le Pays d'Auge 	<p>La voirie pourrait aussi avoir un rôle de gestion des eaux pluviales si elle inclut une noue par exemple</p>

Note de synthèse OAP (secteur à vocation économique) :

Le secteur à vocation économique 1AUz justifie son implantation par :

- Une desserte et une localisation de qualité, à proximité des infrastructures de transport
- La possibilité de compensation par échange des terrains agricoles grâce à la SAFER
- Les parcelles en continuité du bourg sont concernées par un axe de ruissellement, des mares ainsi que par une proximité immédiate de l'habitat
- Les parcelles agricoles en zone A, en continuité des zones UZ sont pour certaines exploitées par les producteurs de Calvados et concernées par un axe de ruissellement important
- Rappelons également que le secteur était classé en NCi dans le POS puisque la future déviation devait traverser ce terrain pour rejoindre le rond-point de l'autoroute

L'OAP prévue sur cette zone prend en compte l'environnement immédiat du projet. En effet, la volonté des élus de maintenir les haies et de créer des zones tampons tout autour de la zone répond à deux objectifs : maintenir les continuités écologiques (et si possible les renforcer avec la plantation d'arbres fruitiers au lieu du labour) ainsi que de participer à l'intégration paysagère du projet. Cette volonté permet aussi de limiter l'impact du projet sur l'exploitation cidricole AOc.

De plus, cette implantation permet un accès direct à l'échangeur autoroutier et limite le nombre de poids-lourds sur les axes routiers qui desservent la commune (RD 675 notamment). Aussi, il y a une réduction des émissions de gaz à effet de serre avec la diminution (même minime) des trajets pour atteindre l'A13 et par la constitution d'une voie de circulation douce qui permettra aux futurs résidents qui travaillent dans la zone d'utiliser des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Ce projet, hormis la consommation d'espace agricole, semble correspondre aux enjeux environnementaux identifiés lors du diagnostic.

Notons que le PLU ne précise pas le type d'activités attendu sur la zone et ne permet donc pas de faire une analyse plus précise des impacts potentiels en lien avec cette zone. Une étude d'impacts sera toutefois à réaliser en phase projet pour apporter des garanties supplémentaires.

6.2.6 Évaluation environnementale du règlement écrit et graphique

Sont analysées ci-dessous les incidences du zonage et du règlement du futur PLU sur l'environnement. Cette analyse vise à mettre face à face pour chaque thème :

- Les incidences potentielles sur l'environnement de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement sur le territoire de la commune de Beuzeville
- Les mesures mises en œuvre dans le projet de PLU pour annuler, réduire ou compenser ces impacts potentiels

Il en ressort pour chaque thème une note de synthèse mettant en exergue les incidences résiduelles de la mise en œuvre du projet avec des propositions de mesures complémentaires.

- L'analyse du règlement et du zonage sera thématique :
- Le climat et l'énergie
- La mobilité et les déplacements
- Les milieux naturels et la biodiversité
- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et les nuisances
- L'eau et l'assainissement
- La consommation de foncier et l'activité agricole

Le résumé non technique devra permettre une approche transversale visant à :

- Faire ressortir la compatibilité ou la cohérence des différentes mesures entre elles
- Mettre en exergue les éventuels impacts cumulés de mesures qui, pris séparément, n'induisent pas d'incidence notable, mais qui peuvent avoir des effets négatifs une fois combinés

6.2.6.1 Le climat et l'énergie

<i>Incidences potentielles</i>	<i>Mesures du PLU</i>
<p>Augmentation de la demande énergétique et du dégagement de Gaz à Effet de Serre (GES) en lien avec l'accueil de nouveaux habitants (chauffage, éclairage...)</p> <p>Impact carbone des opérations d'aménagement, en extension notamment (consommation d'énergie et déstockage du carbone contenu dans les sols)</p> <p>Réduction de la capacité d'absorption des GES par le défrichement de certains espaces boisés, l'arrachage de haies...</p> <p>Impact paysager lié au développement de divers dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, microéoliens...)</p>	<p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones de développement choisies ne sont pas ou peu concernées par des masques venant réduire leur accès au soleil • La protection par différents leviers du patrimoine arboré (haies, vergers et boisements de la vallée de la Morelle) permet de préserver les entités qui jouent un rôle de puits carbone dans la lutte contre le réchauffement climatique • La localisation des zones de développement résidentiel (1 AU et 2 AU) dans l'enveloppe bâti du bourg permet de faciliter l'accès aux commerces et aux équipements par des moyens de déplacement doux, non générateurs de Gaz à Effet de Serre <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les règles favorables à la végétalisation des espaces urbains (cf. parties « paysages » et « biodiversité ») s'inscrivent aussi dans la lutte contre le réchauffement climatique : <ul style="list-style-type: none"> ○ Rôle de puits de carbone des végétaux (stockage du carbone consommé par les plantes) ○ Rôle de régulation de la température (par transpiration de végétaux notamment) pour freiner la formation d'îlots de chaleur et créer des « ambiances urbaines » plus fraîches • L'article 7 autorise une implantation en limite séparative, ce qui permet l'émergence de formes bâties plus compactes (maisons mitoyennes) et donc moins énergivores • L'article 15 favorise les constructions à basse consommation, en obligeant les constructions à optimiser l'exposition au Sud et limiter les ouvertures au Nord. Il permet aussi l'installation des panneaux solaires, mais limitant leur impact visuel (intégration à la toiture).

Note de synthèse :

Tout projet d'aménagement comprenant la construction de logements induit nécessairement un besoin énergétique supplémentaire pour aménager les nouveaux quartiers et alimenter les espaces publics et les bâtiments en énergie (éclairage, chauffage...). L'idée est donc de minimiser ce besoin par des choix d'aménagement adaptés. Le présent projet de PLU prévoit plusieurs dispositifs pour limiter la consommation énergétique et limiter les rejets de gaz à effet de serre :

- Une protection du patrimoine arboré (vergers et haies) jouant un rôle de puits de carbone et une incitation à la végétalisation (espaces de respiration et plantation d'arbres) des espaces urbains qui pourront permettre la régulation de la température en période de forte chaleur
- Des règles d'implantation et de hauteur qui autorisent des formes bâties compactes et qui doivent permettre de prendre en compte les effets de prospect pour optimiser les apports solaires passifs

Notons par ailleurs que les dispositions mobilisées pour limiter les déplacements et la consommation de foncier (cf. parties « mobilité » et « consommation de foncier ») sont également favorables à la lutte contre les rejets de gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique.

6.2.6.2 La mobilité et les déplacements

<i>Incidences potentielles</i>	<i>Mesures du PLU</i>
<p>En admettant un apport de population de l'ordre de 1000 habitants pour la prochaine décennie, soit l'accueil de 476 nouveaux ménages, c'est environ 800 véhicules/jour supplémentaires sur les routes du territoire communal :</p> <p>Augmentation du besoin de déplacements en voiture du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'un éloignement entre les logements et les équipements ou les commerces par exemple • D'un manque d'alternatives (liaisons douces, transports en commun) <p>Problème d'insécurité routière en lien avec l'augmentation du trafic sur une voie non dimensionnée pour ou en raison d'un nouvel accès mal positionné</p> <p>Nouvelles nuisances liées à l'augmentation du trafic</p>	<p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs de développement de l'habitat sont situés dans l'enveloppe bâtie du bourg, ce qui favorise l'accessibilité aux commerces, aux services et aux équipements par des modes de déplacement doux • Les hameaux n'ont pas vocation à se développer (hormis l'extension du bâti existant), ce qui doit limiter le trafic automobile depuis ces entités bâties vers le bourg • Des emplacements réservés sont prévus pour l'accès et la desserte des zones AU (agrandissement, aménagement d'accès ou de sentes) • Le secteur 1 AUZ pourra être desservi par une voie mixte, ce qui permettra aux futurs résidents-actifs dans cette zone d'utiliser des modes de déplacement doux • (Rappel : les OAP imposent la création de connexions douces entre les zones d'habitat et le bourg et donnent des indications de localisation d'accès mutualisé pour les zones) • Chemins verts à protéger et à mettre en valeur identifiés sur la commune <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones 1AU sont des zones d'habitat qui doivent être reliées au tissu urbain existant • L'article 2 permet l'accueil des commerces et des services (compatible avec l'habitat) et des équipements collectifs, ce qui permet un développement de commerces de proximité et d'éviter des déplacements en véhicule motorisé • Un local à vélo est obligatoire pour toute construction de 10 logements ou plus en zone U et AU <p><u>Points de vigilance / Propositions complémentaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Envisager des espaces avec des stationnements mutualisés pour les opérations d'aménagement d'ensemble. L'idée est de limiter l'emprise foncière de ces aménagements et de favoriser leur intégration paysagère

Note de synthèse :

Le projet de PLU prévoit une urbanisation dans l'enveloppe du bourg, ainsi qu'une mixité fonctionnelle des zones de développement dans une logique de « rapprochement des lieux » favorable à l'utilisation de modes de déplacement doux pour rejoindre les commerces, les services et les équipements depuis les nouveaux logements.

La limitation des besoins des déplacements en voiture vise également à pacifier l'espace public pour sécuriser les piétons et les cyclistes.

Des aménagements spécifiques sont également prévus au travers des emplacements réservés pour répondre à des besoins divers exprimés au cours de la démarche PLU : élargissement de voie pour faciliter la desserte des nouvelles zones AU ou aménager des cheminements doux pour connecter les zones AU au centre du bourg.

La zone 1AUz profitera lors de l'aménagement de la RD 675 d'un cheminement doux, ce qui contribuera à la diminution des mouvements pendulaires. De même, concentrer les capacités d'accueil résidentielles à proximité de l'offre de transport permettra de réduire ces mouvements pendulaires.

Rappelons aussi que le PADD prévoit une limitation des poids-lourds sur le tronçon de la RD 675 qui traverse le bourg. Cette mesure améliorera la circulation motorisée dans le bourg et par conséquent la sécurité des piétons et des cyclistes. Elle diminuera aussi fortement les nuisances dans le bourg.

Dans l'ensemble, le PLU répond donc bien aux enjeux perçus en phase diagnostic sur la question de la mobilité.

6.2.6.3 Les milieux naturels et la biodiversité

Incidences potentielles	Mesures du PLU
<p>Destruction / dégradation d'habitats naturels ou de la Trame Verte et Bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arrachage de haies, déboisements... ☐ • Destrutions de zones humides ☐ • Création de coupures dans la TVB du fait de la destruction, par l'urbanisation, de continuités écologiques ☐ • Augmentation de l'effet fragmentant des infrastructures routières par une urbanisation linéaire le long des axes de communication ☐ • Détérioration du milieu (aquatique par exemple) par des pollutions générées depuis les nouveaux secteurs urbanisables☐ 	<p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification des haies et des vergers (Epp et Spp) à protéger • Zone de développement dans l'enveloppe déjà bâtie • Bande de 15 mètres entre les espaces bâtis et les espaces boisés de la Morelle • La zone 1 AUz est au bord de la déviation de la RD 675, sur des terres agricoles, mais son intégration paysagère permet de garder des continuités écologiques et d'en créer (cf. OAP) • La zone naturelle à haute valeur écologique de la commune est classée N (vallée de la Morelle) • Les mares sont identifiées au titre des Epp • Des zones de respiration verte sont préservées dans l'enveloppe du bourg (trame verte urbaine) <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 13 des zones UB, UC, UE, UZ, AU, A et N permet l'arrachage des haies sous réserve de compensation dans la même zone et les percements sont toutefois autorisés dans une limite de 8 mètres dans la zone A • L'article 13 stipule que les franges entre les zones A et N devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité • Article 13 : les mares identifiées ne doivent pas être comblées ou obstruées • Les cours fruitières identifiées ne peuvent être amputées que de 20 % du nombre d'arbres actuels qui les composent. Le choix de maintenir cette règle sur les vergers exploités est une volonté politique afin d'éviter une déformation du paysage de la commune et de rompre les corridors écologiques qu'ils composent. Les vergers dans l'enveloppe du bourg ne sont pas identifiés pour laisser la place à la densification. <p><u>Points de vigilance / propositions complémentaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 13 ne précise pas si les replantations doivent avoir le même rôle. Ainsi, des haies en travers de la pente et arrachées peuvent être replantées dans le sens de la pente et ne plus avoir de fonction hydraulique. Il pourrait être intéressant également d'imposer que la mesure compensatoire soit réalisée avant arrachage

Note de synthèse :

Dans l'ensemble, le projet de PLU tel qu'il est défini aujourd'hui mobilise plusieurs leviers permettant de protéger / valoriser la biodiversité, en cohérence avec les enjeux de l'EIE et les orientations du PADD :

- Protection via le zonage des éléments de la trame verte et bleue identifiés dans l'EIE :
 - o zonage N de la vallée de la Morelle, avec un classement en espaces boisés classés des boisements qui la composent
 - o Une bande de 15 mètres inconstructibles entre les espaces boisés et l'urbanisation
 - o Les franges A et N qui doivent être traitées avec des essences locales. Cette mesure outre la valorisation paysagère qu'elle apporte permet de maintenir des corridors écologiques le long de l'urbanisation.
 - o La protection des haies, des cours fruitières et des mares s'inscrit aussi dans l'objectif de préserver la trame verte et bleue
- L'incitation à la plantation d'essences locales variées et à la création « d'espaces de respiration » en cœur de bourg permettent de garder une certaine biodiversité en secteur urbain

6.2.6.4 Le paysage et le patrimoine

Incidences potentielles	Mesures du PLU
<p>Perte d'identité en lien avec la détérioration de la trame bocagère ☐</p> <p>Impact paysager de nouvelles opérations d'aménagement (en extension notamment) ☐</p> <p>Dégradation de certains points de vue (panorama) par une implantation / conception non adaptée de certains aménagements</p> <p>Dégradation du patrimoine bâti, historique, végétal, caractéristique et identitaire de Beuzeville ☐</p> <p>Dégradation d'une entrée de bourg par une extension linéaire de l'urbanisation de long de la route</p>	<p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification des haies et des vergers (Epp et Spp) à protéger • La vallée est protégée, car classée en zone N inconstructible • Les éléments remarquables et le bâti de caractère font l'objet d'un repérage au plan de zonage (Epb) • Pas d'opération en extension hors la zone 1AUz où le traitement paysager a été prévu (cf. OAP) • Chaque zone ouverte à l'urbanisation (1Au) fait l'objet d'une OAP • Les mares sont identifiées au titre des Epp <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En zone 1 AUz, un aménagement paysager devra être constitué aux abords de la RD 675 et en limite de zone A = masque composé d'essences locales • Les dispositions de l'article 6 en zone UB permettent de continuer les fronts bâtis existants • L'article 10 permet des hauteurs nécessaires à la création de collectifs en UB (R+2+C) sans toutefois venir en rupture avec les formes urbaines des espaces riverains. En zone UC, la hauteur maximum fixée (R+1+C) permet de garder les mêmes hauteurs que le bâti présent. • L'article 11 permet la rénovation, la restauration et la réhabilitation du bâti ancien qui présente un caractère patrimonial • Article 11 : limitation de la surface des enseignes à 10 % de la surface du RDC pour protéger les façades • L'article 13 des zones UB, UC, UE, UZ, AU, A et N permet l'arrachage des haies sous réserve de compensation. Pour les Spp le règlement oblige un maintien de 80 % de l'existant. • En zone UA, l'article 13 oblige les aires de stockage à faire l'objet d'un aménagement paysager • En zone UB, ce même article oblige à un traitement paysager le long des zones A et N et impose une surface de 20 % non imperméabilisée sur la parcelle • Idem pour les zones UC, mais avec une proportion de 30 % de surface non imperméabilisée • En zone 1 AUz, l'article 13 oblige à la plantation d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement à partir de 10 places • L'article 15 précise que les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration à la toiture

Incidences potentielles	Mesures du PLU
<p>Perte d'identité en lien avec la détérioration de la trame bocagère ☒</p> <p>Impact paysager de nouvelles opérations d'aménagement (en extension notamment) ☒</p> <p>Dégradation de certains points de vue (panorama) par une implantation / conception non adaptée de certains aménagements</p> <p>Dégradation du patrimoine bâti, historique, végétal, caractéristique et identitaire de Beuzeville☒</p> <p>Dégradation d'une entrée de bourg par une extension linéaire de l'urbanisation de long de la route</p>	<p><u>Points de vigilance / Propositions complémentaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 6 : En zone UB, l'article prévoit en l'absence de front bâti un recul égal ou supérieur au point de l'alignement opposé, ce qui ne permet pas de constituer un front bâti nouveau et de rentabiliser au mieux une parcelle • En zone UC, le recul de 4 mètres de l'emprise publique semble excessif pour créer un ensemble urbain autre que pavillonnaire. La possibilité de construire en continuité des constructions existantes ou en limite d'emprise publique permettrait d'éviter des espaces « délaissés » ou inutilement imperméabilisés devant les habitations

Note de synthèse :

Le projet de PLU met en place de nombreuses dispositions qui visent à préserver le cadre paysager et l'identité de la commune de Beuzeville :

- Adaptation du zonage aux caractéristiques architecturales et paysagères de chaque zone, avec une traduction adaptée au règlement écrit (en termes de formes urbaines et architecturales notamment)
- Protection des bois, des haies, des cours fruitières et des mares qui agrémentent le paysage et font partis du patrimoine local
- Identification / protection d'éléments de petit patrimoine

Notons que le projet de développement de Beuzeville ne comprend plus qu'un seul secteur ouvert à l'urbanisation en zone UC, en limite avec l'espace agricole (rue des Coutances), sans définition d'OAP. Ainsi, l'absence d'orientations particulières sur ce secteur n'apporte pas de garantie quant à la bonne intégration paysagère des futures constructions.

6.2.6.5 Les risques et les nuisances

<i>Incidences potentielles</i>	<i>Mesures du PLU</i>
<p>Exposition de la population et des biens à un risque naturel ou technologique (inondations par exemple)</p> <p>Création de nouvelles nuisances ou augmentation de nuisances existantes</p> <p>Disparition d'éléments « naturels » (haies, zones humides...) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et/ou l'épuration des eaux de ruissellement</p>	<p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les cavités et leurs périmètres ainsi que les axes de ruissellement sont reportés au plan de zonage • Les bétouilles sont identifiées, ce qui permet d'éviter des risques de pollution des nappes • Les zones destinées à accueillir des activités qui peuvent générer un risque et des nuisances pour l'habitat sont en dehors des espaces bâtis • La zone de développement 1 AUz est proche de l'accès autoroutier, ce qui permet d'éviter des nuisances liées au trafic qu'elle pourra générer • Le zonage UI de l'infrastructure routière lié à l'autoroute • Des zones UZ destinées uniquement à l'activité <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 10 des dispositions générales interdit toute construction dans une bande de 5 m de part et d'autre d'un axe de ruissellement • L'article 9 des dispositions générales interdit toute construction à l'intérieur des périmètres définis autour des cavités, sauf dans le cadre d'une levée de doute par une étude géotechnique • L'article 4 des zones U vient contraindre les rejets d'eaux pluviales en demandant un débit de fuite inférieur ou égal à la situation antérieure à la construction. L'idée est de favoriser une gestion à la parcelle pour limiter le volume d'eau à prendre en charge par la collectivité • Dans les zones AU, l'article 4 demande une gestion à l'échelle de l'opération • L'article 10 des dispositions générales protège les mares (pas de comblement), notamment celles qui peuvent recouvrir une fonction hydraulique • L'article 13 des zones UB, UC, UE, UZ, AU, A et N permet l'arrachage des haies sous réserve de compensation dans la même zone et les percements sont toutefois autorisés dans une limite de 8 mètres dans la zone A • En zone Ui, toute construction d'habitation est interdite et celles aux abords devront respecter des règles d'isolation phonique • En zone UZ, seuls les logements sont autorisés pour les personnes dont la présence permanente sur la zone est obligatoire. Ces logements doivent par ailleurs être intégrés au bâtiment d'activités. L'idée est d'interdire la présence de tiers sur la zone pour ne pas générer de conflit d'usage

<i>Incidences potentielles</i>	<i>Mesures du PLU</i>
Idem ci-dessus	<p><u>Points de vigilance / Propositions complémentaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 13 ne précise pas si les replantations de haies doivent avoir le même rôle. Ainsi, des haies en travers de la pente et arrachées peuvent être replantées dans le sens de la pente et ne plus avoir de fonction hydraulique.

Note de synthèse :

Le plan de zonage ne permet pas de construction sur les secteurs concernés par le risque de cavités ou de ruissellement.

Dans ce cadre, le PLU identifie clairement ces risques potentiels et les secteurs soumis, avec une traduction réglementaire claire demandant une prise en compte de ces risques.

Les nuisances entre habitat et activités sont prises en compte par les articles 1 et 2 sur les zones U et AU. Le développement de zones d'activités se fait à l'écart des zones d'habitations pour générer le moins de nuisances possible.

6.2.6.6 L'Eau et l'assainissement

<i>Incidences potentielles</i>	<i>Mesures du PLU</i>
<p>Augmentation des rejets d'eaux usées et de la consommation en eau potable par l'accueil d'habitants supplémentaires : en prévoyant la création de 667 logements supplémentaires sur le long terme et une moyenne de 120 m3 d'eau potable consommée par an, un débit complémentaire de 80 000 m3 sera nécessaire et les effluents à traiter seront sensiblement dans des proportions identiques...</p> <p>Augmentation du ruissellement par l'imperméabilisation d'une partie des nouvelles zones urbanisées avec des répercussions potentielles sur : ☐</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le risque d'inondation en aval - Le risque de pollution diffuse par transfert de polluants via les eaux de ruissellement <p>Disparition d'éléments « naturels » (haies, zones humides...) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et/ou l'épuration des eaux de ruissellement</p>	<p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le zonage d'assainissement prévoit que toutes les zones AU soient reliées à l'assainissement collectif ainsi que deux hameaux au Nord. La zone 1AUz n'est pas raccordée mais une révision du zonage d'assainissement est en cours • Identification au zonage des axes de ruissellement • Les mares et les haies sont identifiées également <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 4 des zones U vient contraindre les rejets d'eaux pluviales en demandant un débit de fuite inférieur ou égal à la situation antérieure à la construction. L'idée est de favoriser une gestion à la parcelle pour limiter le volume d'eau à prendre en charge par la collectivité • Dans les zones AU, l'article 4 demande une gestion à l'échelle de l'opération • L'article 9 des zones UB, UC et 1AU limite l'emprise au sol des bâtiments, jumelé à l'article 13 sur le coefficient de surface non imperméabilisée. L'idée est de préserver une surface non bâtie perméable pour faciliter l'infiltration en cohérence avec la nécessité de gérer les eaux de toiture à la parcelle • Article 12 des dispositions générales : interdiction de comblement des mares • L'article 13 des zones UB, UC, UE, UZ, AU, A et N permet l'arrachage des haies sous réserve de compensation dans la même zone, sans toutefois imposer de recréer la fonctionnalité (hydraulique par exemple) d'une haie arrachée <p><u>Points de vigilance :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur 1 AUz devra faire l'objet d'une attention particulière pour la gestion des eaux pluviales en lien avec une imperméabilisation potentiellement importante • Inciter à recréer la fonctionnalité hydraulique des haies arrachées lors de la replantation

Point spécifique sur la question de l'assainissement collectif (station dépuration) :

Selon le site <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>, les données relatives à la station d'épuration de Beuzeville sont les suivantes :

- Capacité nominale : 4 000 EH (Equivalent Habitants)
- Capacité utilisée : 2 985 EH

On en déduit la capacité restante à $4\,000 - 2\,985 = 1\,015$ EH

Le développement souhaité par la commune et affiché au PADD est de 1 000 à 1 500 habitants supplémentaires à l'échéance 2025. Il faut ajouter à cela la volonté de raccorder la future zone d'activités au réseau d'assainissement communal (modification du schéma d'assainissement en cours). Ainsi, il apparaît que la STEP de la commune n'est, a priori, pas dimensionnée pour faire face aux potentiels nouveaux raccordements d'ici à 2025. Rappelons toutefois que le développement prévu est planifié sur une dizaine d'années et que les équipements (STEP notamment) pourront être redimensionnés en conséquence. La zone d'activités ne sera pas remplie dans l'immédiat. Il en est de même pour les secteurs d'habitat, a fortiori sur les zone 2AU prévues à long terme.

Point spécifique sur la question de l'eau potable :

Au regard des besoins envisagés pour alimenter l'ensemble des constructions projetées, les capacités actuelles du réseau sont suffisantes pour répondre à la croissance résidentielle envisagée.

Note de synthèse :

Comme exposé ci-dessus, les leviers mobilisés dans le projet de PLU doivent répondre aux enjeux spécifiques de la commune en matière de gestion de la ressource en eau :

- Protection des haies dont certaines jouent un rôle hydraulique de frein au ruissellement, de limitation de l'érosion...
- Protection des mares
- Gestion préférentielle des eaux pluviales à la parcelle via la rédaction de l'article 4 sur les zones U et AU

Des règles favorables à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la végétalisation permettant aussi de limiter le volume ruisselé à prendre en charge

Notons toutefois la possible nécessité d'augmenter la capacité de la station d'épuration à terme.

6.2.6.7 La consommation d'espace et l'activité agricole

L'objectif dans cette partie sera d'appréhender :

- La cohérence entre le scénario de développement retenu et le foncier mobilisé pour accueillir les nouveaux logements, les équipements, les bâtiments d'activités...
- Les évolutions mettant en exergue la consommation d'espace projetée par rapport à la consommation d'espace sur la dernière décennie
- Le comparatif entre le projet de PLU et le document d'urbanisme actuel (POS)
- Les différents leviers réglementaires utilisés pour limiter la consommation d'espace
- Les éventuelles contraintes environnementales qui peuvent réduire le potentiel constructible de certains secteurs et justifier une densité moindre

La commune de Beuzeville prévoit une croissance de population de 20 % pour un objectif d'environ 5 500 - 6 000 habitants à l'échéance du PLU (2025), soit environ 1 000 – 1 500 habitants supplémentaires. En intégrant les principes de desserrement des ménages, de mutation et de renouvellement du parc de logements, le besoin en logements pour répondre au développement de la commune est estimé à 520 logements. Si l'on applique la densité moyenne souhaitée de 25 logements par hectare (objectif du PADD), le besoin foncier pour accueillir les 520 logements s'élève à 20,8 ha maximum.

Dans le projet de PLU, la superficie ouverte à l'urbanisation à destination majoritaire d'habitat (taux de rétention compris) est de 13,86 ha en zone 1AU et 14,56 ha en zone U soit environ 28,5 ha à urbaniser à court et moyen terme pour 617 logements soit 21,73 logements par hectares, soit une surface et un nombre de logements plus importants que les objectifs affichés au PADD.

Par ailleurs, la zone 2AU, où il ne peut y avoir que de la réserve foncière (avant révision) représente 2 hectares (rétention comprise), composée uniquement de jardin, pour une projection de 50 logements.

La présente analyse vise également à comparer la consommation d'espace projetée par rapport à ce qui s'est passé lors de la dernière décennie.

Dans le POS de 2001, avait été ouvert (toutes zones résidentielles confondues, bourg et hameaux) 175,2 ha à l'urbanisation. 50,6 ha ont été consommés entre 2001 et 2012, contre 30 ha (superficie urbanisable résiduelle) prévus dans le présent projet de PLU à l'échéance 2025 (en incluant les zones 2AU et la zone AUz). Si l'on rapporte ces chiffres sur une période équivalente, la consommation de foncier permise dans le PLU en deçà de celle réalisée entre 2001 et 2012, avec un scénario démographique en léger ralentissement par rapport aux années passées. Notons que :

- Il ne s'agit que d'un potentiel et non d'une surface nécessairement artificialisée en 2025
- L'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une révision du document et ne fera que densifier la Blotière.
- 125 ha étaient encore urbanisables au sein du POS en 2012.

Outre la consommation de foncier en hectare, il est également intéressant de comparer les densités passées et prévues sur les secteurs à vocation principale d'habitat. De 1998 à 2012, la densité moyenne des opérations d'habitat est évaluée à environ 18 log./ha en moyenne (cf. diagnostic). Notons que cette moyenne cache de grandes disparités. La densité est évaluée à environ 25 log./ha sur le bourg, beaucoup moins sur les hameaux. En comparaison, la densité projetée dans le PLU est supérieure à 18 log. /ha.

L'analyse comparative des droits à construire dans le POS et le projet de PLU fait ressortir une diminution très importante des surfaces urbanisables (+ de 120 ha en U et AU) qui se fait majoritairement au profit des surfaces agricoles et naturelles (+ 137 ha) où le droit à construire est très limité (pas ou peu d'artificialisation possible) et en lien avec l'activité agricole sur la zone A.

Ainsi, le PLU est plus économe que le POS en espace agricole et naturel. De plus, le PLU ouvre à l'urbanisation dans l'enveloppe du bourg et non plus en extension et dans les hameaux.

La zone 1 AUz qui est située en marge du bourg doit son positionnement à l'accès autoroutier. Les élus justifient cette zone par la forte demande d'installation d'entreprises, cohérente avec la dynamique des dernières années et le remplissage rapide des dernières zones d'activités. On peut ajouter que le projet initial a été réduit de 7 hectares afin de respecter les exploitations agricoles proches (cf. OAP).

Le tableau ci-dessous issu du bilan de zonage fait un comparatif avec le diagnostic agricole pour visualiser les terrains cultivés potentiellement impactés par une urbanisation.

Zones	Superficie de la zone	Superficie urbanisable	Superficie exploitée par l'agriculture	Taux de surface artificialisée
Zone UA	6,54	-	-	0%
Zone UB	106,15	5,20	-	0%
Zone UC	75,17	18,20	4,50	25%
Zone 1AU	16,67	16,67	0,80	5%
Zone 2AU	2,8	2,8	-	0%
Sous-total des zones destinées à de l'habitat	207,33	42,87	5,30	12%
Zone UZ	62,00	3,20	0	0
Zone UE	10,15	1,78	0	0
Zone AUz	13,40	13,40	13,40	100%
Zone 2AUe	3,25	3,25	3,25	100%
Sous-total des zones destinées à de l'activité et aux équipements	88,80	21,63	16,65	76 %
TOTAL	296,13	64,5	21,95	0,34 %

Les zones résidentielles vont consommer un peu plus de 5ha de terres exploitées particulièrement en UC. Pour cette zone, la majorité de la surface se situe au Nord du bourg, notamment dans les lieux-dits « Les Pognons » et « Le Calvaire ». Ces parcelles, en extension du bourg et non viabilisées, interrogent sur leur classement en U et non en AU.

La consommation des futures zones d'activités et d'équipements est significative mais justifiable. Pour la zone 2AUe, il s'agit d'une réserve foncière en proximité immédiate des équipements existants pour de futurs projets de la collectivité. La zone 1AUz, comme justifié précédemment répond à un besoin effectif et concerne des terrains dont le positionnement pour le développement de la future zone est stratégique. De plus, il s'agit de terres qui ont fait l'objet de compensation.

Incidences potentielles	Mesures du PLU
<p>Consommation de terres agricoles et/ou mitage de l'espace agricole avec des impacts sur certaines exploitations</p> <p>Conflits d'usage entre agriculteurs et tiers</p>	<p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un dimensionnement des zones de développement limité en comparaison au POS et raisonnable au regard des évolutions passées • Une consommation d'espace mesurée avec un développement de l'urbanisation résidentielle principalement dans des espaces déjà artificialisés • Une urbanisation localisée sur le bourg et sa proche périphérie, avec des hameaux qui ne peuvent plus être étendus et un mitage de l'espace proscrit • Une zone d'extension de l'activité (1AUz) réduite de 7 hectares pour ne pas contraindre les exploitations proches et dont le dimensionnement se justifie au regard de la dynamique économique locale • La reprise des périmètres de réciprocité et la définition des secteurs de développement à l'extérieur de ces périmètres pour éviter les conflits avec les tiers <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 7 permet la logique de densification douce en autorisant l'implantation en limite séparative ou avec un retrait minimisé (1,90m) • En zone Ar, sont autorisés seulement les extensions et les changements de destination du bâti identifié, dans la limite où cela ne vient pas nuire à une exploitation • La zone agricole est largement dimensionnée et dédiée intégralement à cette activité (construction de bâtiments agricoles autorisée) <p><u>Points de vigilance :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 6 en zone UB et UC contraint la densification douce sur les petites parcelles du fait qu'il oblige à des retraits de plusieurs mètres (pas d'implantation possible en limite d'emprise publique) • L'article 9 en UB et UC fixe respectivement un coefficient d'emprise au sol des constructions maximal de 50% et 30%. La constructibilité des petites parcelles dans une logique de densification douce est donc limitée. • Un dimensionnement des zones de développement en décalage avec les objectifs du PADD

Note de synthèse :

- La consommation foncière permise dans le PLU est en deçà de la surface artificialisée pendant la période 2001-2012, pour un scénario démographique en léger ralentissement mais en comptant la zone 2AU (2,8 ha) qui ne sera pas ouverte à l'urbanisation à court terme
- Le PLU permet de réduire considérablement les surfaces constructibles, ce qui doit être perçu comme un point fort de la démarche
- Toutefois, le potentiel constructible en nombre de logements et les densités projetées sont en décalage avec les objectifs affichés au PADD
- La localisation des espaces constructibles est concentrée sur le bourg dans une logique de densification et de polarisation favorable à la limitation des déplacements motorisés et à des densités plus élevées, en accord avec le contexte urbain
- Cependant, certaines dispositions réglementaires viennent limiter la constructibilité de petits terrains contraignants ainsi que la densification douce. Ceci peut toutefois se justifier par la volonté de garder des formes urbaines plus lâches et des aérations dans le tissu urbain
- Le dimensionnement et la localisation de la zone AUz trouvent des justifications dans :
 - o Un positionnement stratégique pour la visibilité et l'accessibilité
 - o Un besoin réel au regard des dynamiques passées et des sollicitations
 - o Un intérêt de limiter les nuisances induites par une déconnexion de la zone par rapport aux habitations

Rappelons également que des mesures ont été prises pour atténuer et compenser les impacts de cette zone :

- o Diminution de 7 ha par rapport au premier projet de zonage
- o Définition de mesures dans l'OAP favorables à l'intégration paysagère et à la préservation de la trame verte
- o Compensation du préjudice agricole par un échange de terres

6.2.7 Étude d'incidences NATURA 2000

La notice d'incidences Natura 2000 est rédigée conformément à l'article R-414.23 du code de l'environnement. « ...Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.-Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.... »

En cas d'impacts potentiels, des compléments d'analyse sont à produire comme prévu par le II de ce même article R.414-23 du CE :

« II.-Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

Si des impacts sont attendus, un ensemble de mesures de traitement partagées entre des solutions d'évitement et de réduction seront proposés comme prévu par le III du R414-23 du CE :

III.-S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Si malgré les solutions de traitement des impacts résiduels significatifs persistent, et dans le seul cadre de projet relevant d'une raison impérieuse d'intérêt public majeur, une ultime étape prévoit la proposition de solutions de compensation comme prévu par le IV du R.414-23 du CE :

IV.-Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire. »

Comme indiqué dans l'État Initial de l'Environnement, la commune de Beuzeville n'est concernée par aucun site NATURA 2000 sur son territoire. Ainsi, en raison de l'absence d'incidences négatives du projet de PLU sur Natura 2000, l'évaluation des incidences Natura 2000 se compose uniquement de la partie I, à savoir :

- Une présentation simplifiée du projet de PLU ;
- Une présentation du contexte NATURA 2000 ;
- Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet de PLU est susceptible ou non d'avoir des incidences sur un ou plusieurs sites NATURA 2000.

6.2.7.1 Présentation simplifiée du projet de PLU

Beuzeville est une commune située dans l'Ouest du département de l'Eure, au centre des grandes métropoles régionales et à proximité immédiate des infrastructures de transport. Elle est majoritairement occupée par un paysage de plateau bocager, encore bien préservé et par une partie de la Vallée de la Morelle, cette rivière formant la limite Ouest du territoire.

Les grandes orientations du PADD sont :

- Préserver le milieu naturel et ses ressources
 - o Garantir la préservation des espaces naturels remarquables
 - o Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire
 - o Concourir à la qualité de la ressource en eau
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants
 - o Préserver les richesses du patrimoine bâti communal
 - o Favoriser la diversité des paysages et des ambiances
 - o Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances
 - o Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants
 - o Optimiser l'usage des équipements et services et favoriser leur développement ou leur densification
- Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain
- Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune
 - o Favoriser l'équité dans l'accès au logement
 - o Maintenir et développer le tissu artisanal, industriel et commercial de la commune:
 - o Promouvoir une activité agricole durable :

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des espaces naturels tout en participant au développement et à l'attractivité du territoire. Il vise aussi à améliorer les conditions de vie de ses habitants

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones POS/PLU est une manière d'appréhender l'incidence générale du PLU sur l'environnement :

⇒ **Une réduction des surfaces constructibles au profit de la préservation des espaces naturels et agricoles et du développement économique :**

- Sur un plan quantitatif des surfaces :
 - La zone constructible à vocation résidentielle diminue de 165 ha
 - La zone constructible à vocation économique augmente de 21 ha
 - La zone naturelle et agricole augmente de 144 ha
- Sur un plan de la répartition :
 - Suppression des zones constructibles isolées (hameaux) pour réduire le risque de mitage du territoire et assurer un meilleur fonctionnement urbain ;
 - Réduction des zones constructibles au profit de la préservation des espaces naturels et paysage (plateau bocager, corridors écologiques...)

Le projet de PLU, par la densification des espaces urbanisés et la réalisation d'opérations d'aménagement, va accroître le nombre d'habitants sur la commune. En 2015, le nombre d'habitants sur la commune était de 4615. En 2030, il pourrait être de 6000 habitants au regard des capacités d'accueil en logement projetées dans le projet de PLU. Cela représente environ +667 logements d'ici 2030. Pour accueillir ces nouveaux habitants, le développement urbain projeté à court, moyen et long terme s'étend au sein de l'urbanisation existante à proximité immédiate des centralités du centre-bourg. Ces zones sont classées en zone U, 1AU ou 2AU sachant que l'urbanisation de la zone 2AU est projetée à long terme. Ces zones représentent des réserves foncières au stade actuel du PLU.

⇒ **Une réduction maîtrisée des surfaces agricoles**

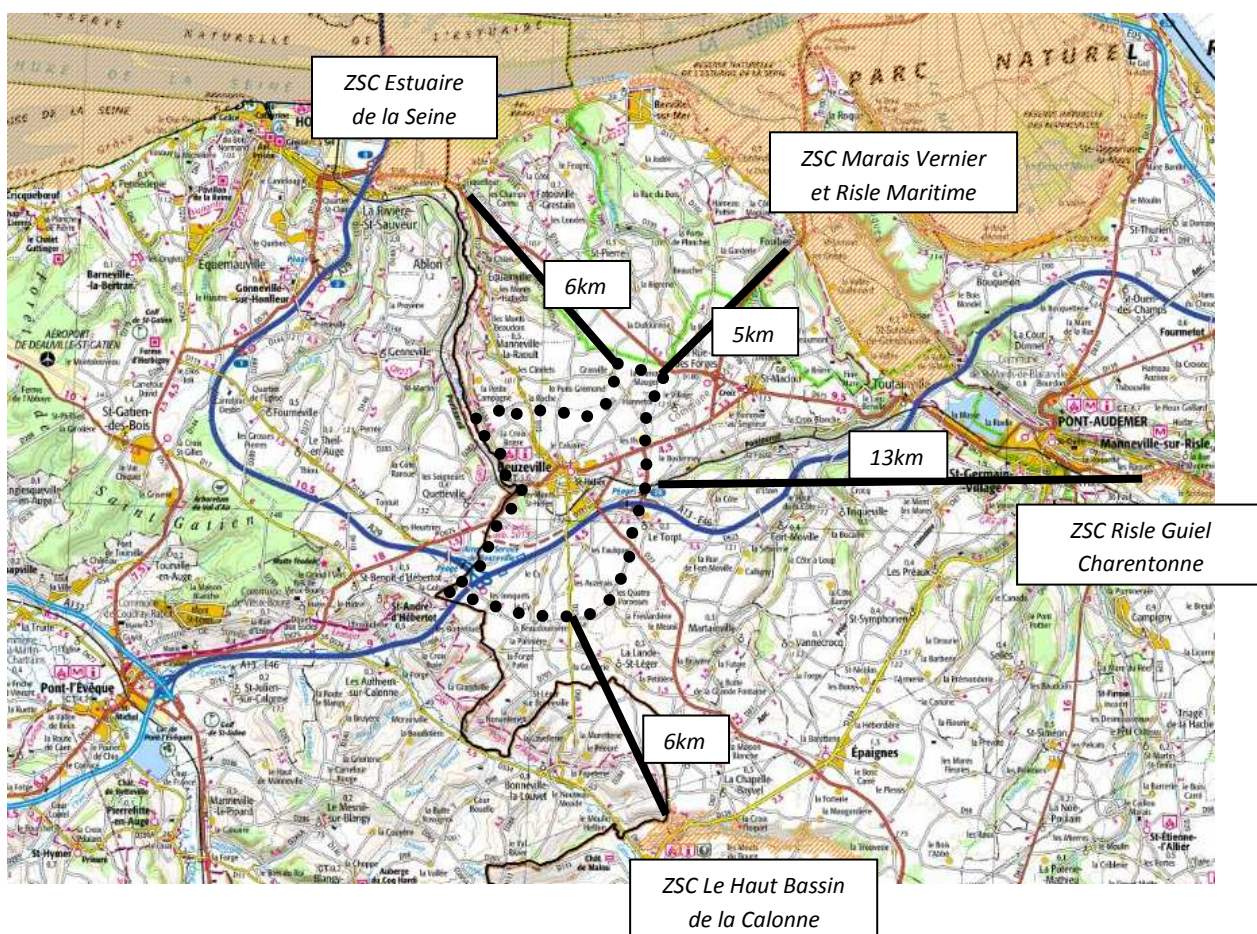
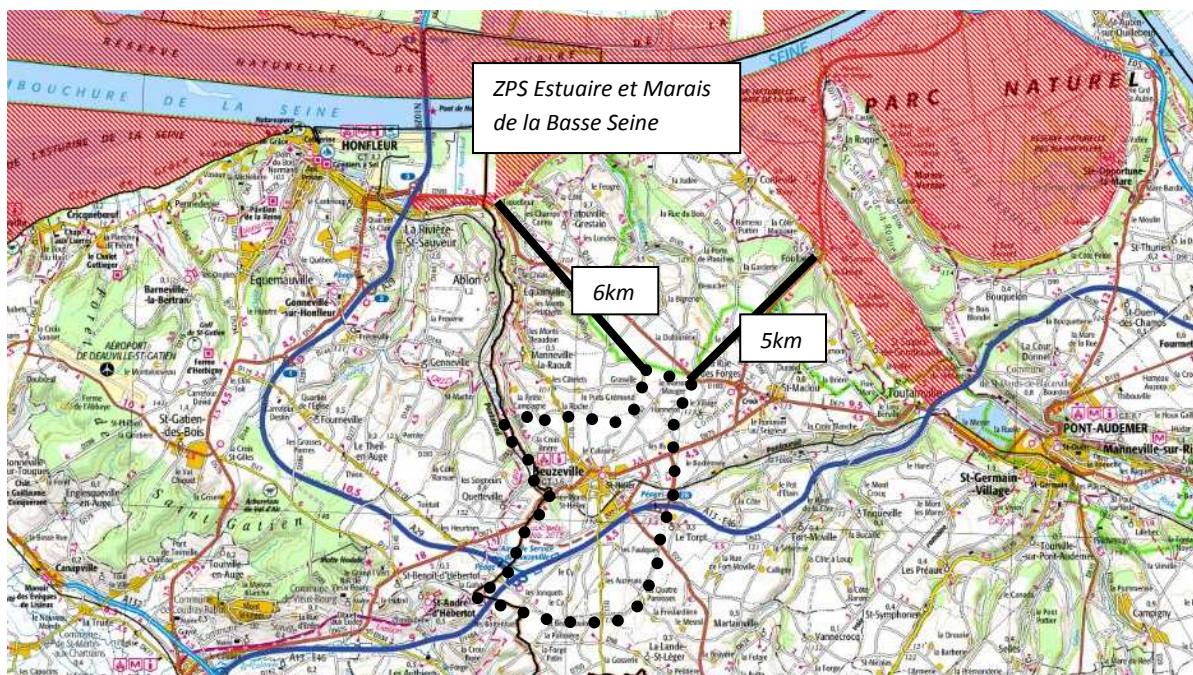
Le projet de la municipalité tend à prélever 23.59 ha d'espaces agricoles exploités sur le territoire, qui correspondent en majorité aux zones de développement résidentiel du centre-bourg (5.30 hectares) et des zones d'activités et d'équipements et de services (18.29 hectares) nécessaires pour accompagner l'essor démographique de la commune. La surface urbanisable prise sur les terres exploitées de la commune correspond en partie à des herbages et d'une manière plus générale à des terres cultivées. Cette réduction de l'espace agricole est inférieure à celle de la période de 2002 à 2012 où 59 hectares agricoles ont été prélevés au profit de l'urbanisation.

6.2.7.2 Présentation du contexte NATURA 2000

Si la commune n'est pas concernée directement par un site NATURA 2000, 5 sites principaux ont été identifiés à plus de 5 km du territoire communal :

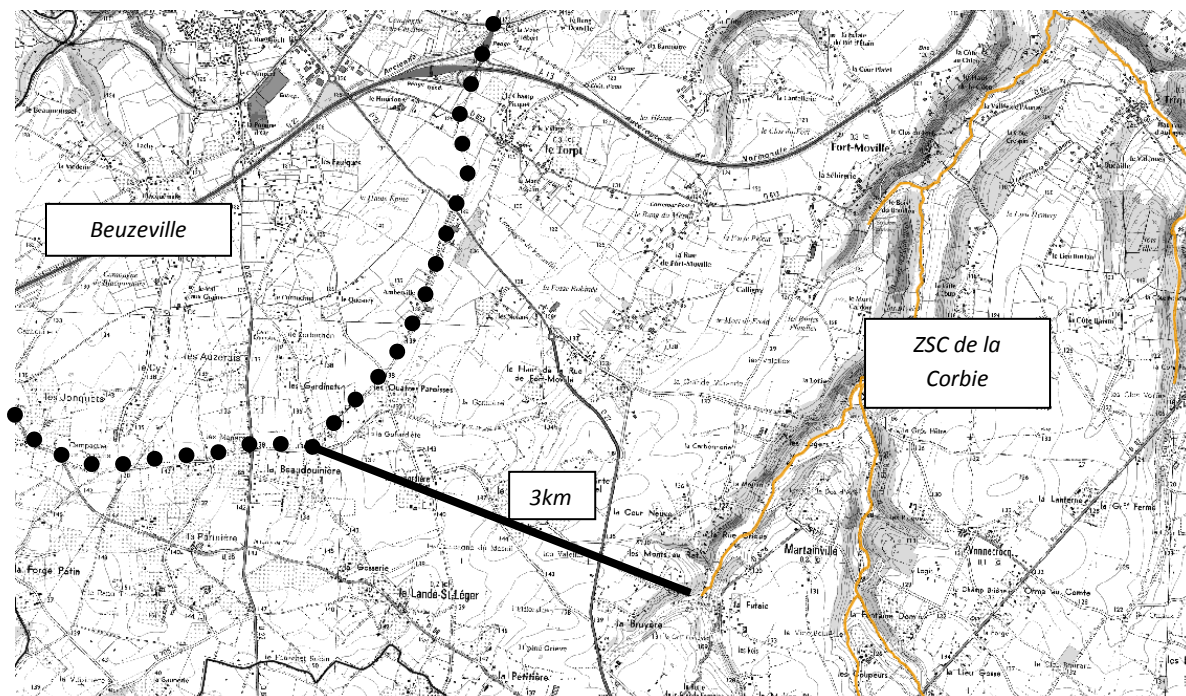
- ZPS Estuaire et Marais de la Basse Seine – Directive Oiseaux – située à 6km de la limite Nord-Ouest du territoire communal et à 5km de la limite Nord-Est du territoire communal ;
- ZSC Estuaire de la Seine – Directive Habitats Faune, Flore – située à 6km de la limite Nord-Ouest du territoire communal ;
- ZSC Marais Vernier et Risle Maritime – Directive Habitats Faune, Flore – située à 5km de la limite Nord-Est du territoire communal ;
- ZSC Risle Guiel Charentonne – Directive Habitats Faune, Flore – située à 13km de la limite Est du territoire communal ;

- ZSC le Haut Bassin de la Calonne – Directive Habitats Faune, Flore – située à 6km de la limite Sud-Est du territoire communal ;



Du fait de l'éloignement de ces différents sites, ces derniers ne seront pas pris en compte dans la présente étude.

Le site NATURA 2000 le plus proche du territoire communal est donc la ZSC de la Corbie – Directive Habitats Faune, Flore – située à 3km de la limite Sud-Est du territoire communal (Source de la Petite Fontaine sur Martainville) :



La Corbie est l'un des affluents les plus importants de la Risle. Ruisseau d'une longueur de 11 kilomètres, il prend sa source sur le territoire de Fort-Moville et draine un bassin versant de 70km². Elle reçoit le ruisseau du Val Jouen et celui des Godeliers. Le débit de la Corbie (VCN30 quinquennal) à Toutainville est de 420l/s.



La Corbie et vannage sur la commune de Toutainville

Ce site NATURA 2000 est constitué par l'ensemble des cours d'eau du bassin de la Corbie où les vallées constituent des ensembles naturels peu anthropisés présentant encore un grand intérêt écologique. Ces rivières sont de bonne qualité et présentent des habitats utiles au bon déroulement du cycle biologique d'espèces de poissons remarquables comme le saumon d'Atlantique. Les formations végétales humides le long des cours d'eau peuvent présenter un patrimoine biologique remarquable et jouer des rôles fonctionnels nécessaires à leur conservation.

La liste des habitats naturels justifiant la désignation du site :

- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion ;

- Mégaphorbaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin.

La liste des espèces faune et flore sauvages justifiant la désignation du site :

- Invertébrés : Ecrevisses à pattes blanches ;
- Poissons : Lamproie de Planer, Lamproie de rivière, saumon atlantique et Chabot

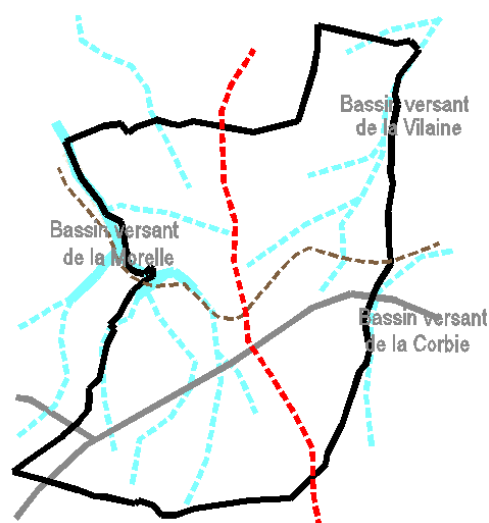
La restauration et la conservation des cours d'eau de ce bassin versant pourra favoriser le développement du tourisme de pêche avec des retombées économiques certaines pour la région. Toutefois, la qualité des eaux de la Corbie peut être menacée par les activités pratiquées dans le bassin versant et par l'intensification agricole d'où certaines mesures de gestion envisagées sur le site :

- la restauration de la libre circulation pour les poissons ;
- une gestion douce du lit mineur et de ses berges en évitant des curages et des faucardages excessifs ;
- la limitation des pollutions ponctuelles et diffuses ;
- restauration des fonctionnalités diverses des lits majeurs par maintien ou retour dans un bon état de conservation des zones humides ;
- le retour à l'herbe des zones cultivées les plus proches du cours d'eau ;
- la mise en place d'une politique de limitation des ruissellements en milieu agricole sur l'ensemble du bassin versant ;
- le maintien du caractère à dominante agro-pastoral du bassin versant ;
- la mise en oeuvre d'une gestion équilibrée des usages ;
- la réduction des incidences des infrastructures.

6.2.7.3 Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet de PLU est susceptible ou non d'avoir des incidences sur un ou plusieurs sites NATURA 2000.

La partie Sud-Est du territoire communal est rattaché au bassin versant de la Corbie comme le précise l'état initial de l'environnement du diagnostic territorial. Au nord, c'est la voie ferrée qui limite le bassin versant tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de la RD22 (Route de Cormeilles).

Cet espace se caractérise par la présence d'un plateau bocager encore préservé, même si de grands espaces cultivés tendent à se développer et le bâti isolé à se densifier. Il comprend également les zones d'activités de la commune, à l'exception de la future zone 1AUz et il est traversé par l'A13 et ces échangeurs.

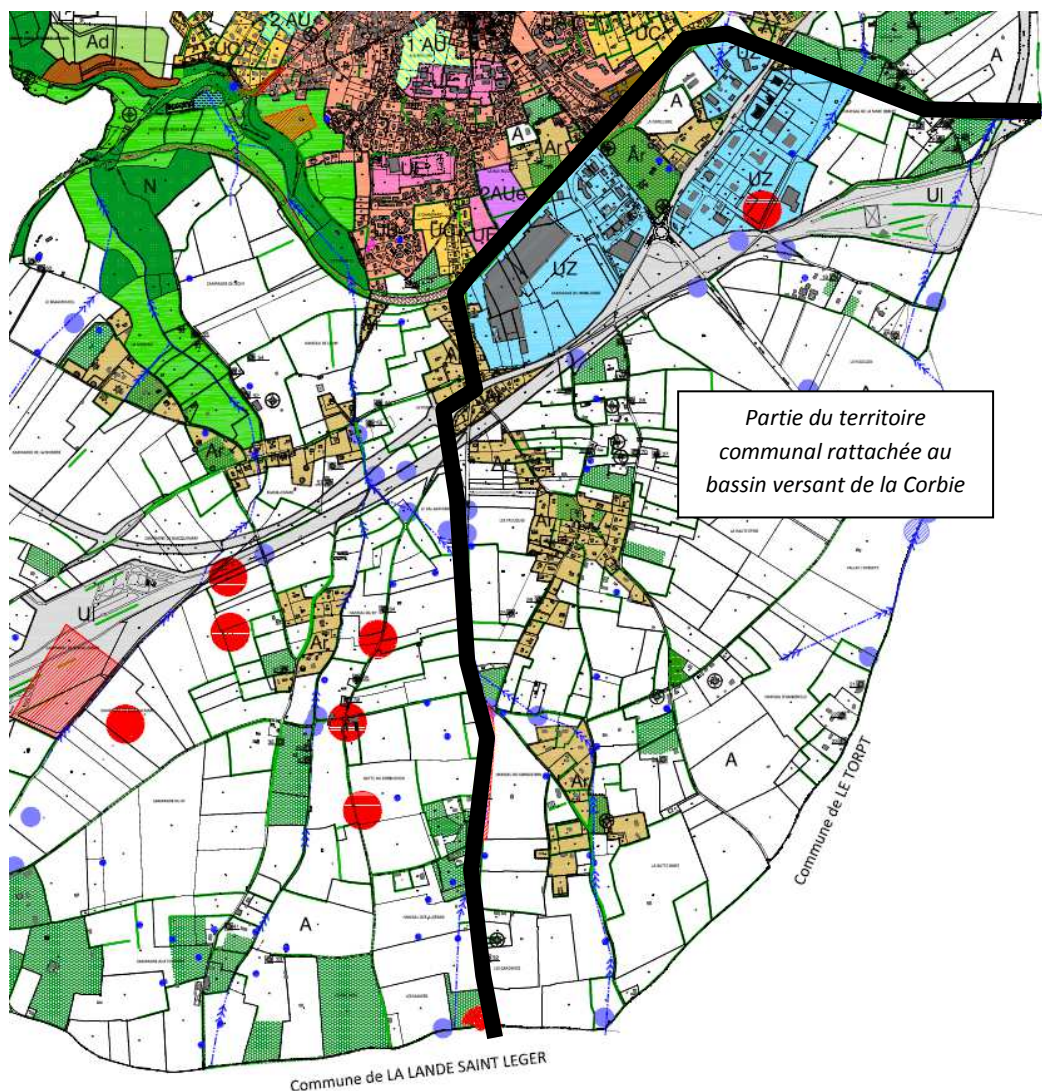


6.2.7.3.1 Impacts directs du projet de PLU sur les habitats d'intérêt communautaire et sur l'emprise de ce périmètre NATURA 2000

Le territoire communal n'est pas directement concerné par le site NATURA 2000 de la Corbie puisque cette rivière et ses affluents ne sont pas présents sur la commune, étant situés à plus de 3 kilomètres de la limite sud-est du territoire. De fait, aucun secteur communal ne se situe sur un site présentant des intérêts communautaires.

6.2.7.3.2 Impacts indirects du projet de PLU sur les habitats d'intérêt communautaire et sur le fonctionnement écologique du site

Sur la partie du territoire rattachée au bassin versant de la Corbie, la majorité des terrains sont classés en zone agricole et présente ainsi un caractère inconstructible. Toutefois, les groupes bâtis constitués, tels que le hameau des Faulques et celui du Corbuchon sont classés en secteur Ar ce qui permet l'évolution du bâti existant (extension, restauration et création d'annexes aux constructions existantes) et les zones d'activités sont classées en zone UZ. Ces zones sont déjà bâties et présentent de nombreux ouvrages hydrauliques pour la gestion des eaux de ruissellement :



Impacts indirects sur les espèces d'intérêt communautaire :

La Corbie constituant l'habitat du Chabot, de la Lamproie et éventuellement du Saumon, des impacts indirects sur ces espèces peuvent être envisagés notamment lors de travaux entraînant une pollution des eaux par le jeu des pentes et du ruissellement, voire par le jeu des nombreuses bêttoires disséminées sur le territoire.

Les zones UZ sont raccordées au réseau d'assainissement eaux usées et le règlement de la zone dispose que l'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bêttoires et sur la voie publique est strictement interdite. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié. Des dispositions sur le traitement des eaux pluviales sont également prévues afin que ces dernières soient infiltrées, régulées et traitées sur site. Les bêttoires ont été identifiées et un périmètre inconstructible de 35 mètres a été fixée autour de ces dernières. Finalement, cet espace est compris dans le périmètre de protection éloigné du captage des Godeliers dont l'arrêté préfectoral le déclarant d'utilité publique rappelle que dans cette zone sensible la réglementation générale doit être appliquée avec une vigilance particulière vis-à-vis des impacts sur l'eau souterraine de toutes les activités qui s'y déroulent.

D'autres mesures réglementaires sont prises dans le PLU pour assurer la préservation des différentes espèces remarquables au travers de la restauration ou la création de haies bocagères, de lisières boisées, de franges paysagères au titre de l'article L.151-23. Ceci permettra une amélioration de la qualité des milieux présents sur le bassin versant de la Corbie et aura également une incidence positive sur la continuité écologique entre les milieux.

Impacts indirects sur le fonctionnement écologique du site :

L'ensemble des mesures prises dans le PLU en faveur de la préservation et du renforcement d'une trame verte et bleue a un impact positif sur le maintien des corridors écologiques. Rappelons l'ensemble des mesures prises :

- **Identification et protection des mares, des cours fruitières, des haies bocagères et des zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**
 - Les haies et alignements d'arbres identifiés doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.
 - Les mares ne doivent pas être comblées ou obstruées.
 - Les cours fruitières identifiées peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.
 - Les zones humides doivent être préservées.
- **Protection des boisements au titre de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme et préservation de la lisière boisée sur une distance de 15 mètres à l'approche de l'urbanisation du centre-bourg ;**
- **Protection des espaces agricoles et naturels.**

En conclusion, le projet de développement de la commune de Beuzeville et sa formalisation dans le PLU n'induisent pas d'incidences directes sur le réseau NATURA 2000 et les incidences indirectes font l'objet de mesures positives.

6.2.8 Politique de suivi des impacts du PLU sur sa durée de vie (choix des indicateurs)

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, telle que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme. Rappelons encore ici qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés, ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau page suivante les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement (au sens large).

Pour chaque indicateur sont précisés, le thème qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour).

Est également joint un commentaire pour chaque indicateur permettant de relativiser sa portée et de mieux interpréter les résultats.

La liste d'indicateurs est volontairement restreinte. L'objectif a été de garder les indicateurs :

- En rapport avec les éventuelles incidences du PLU ou mesure mises en place pour les contrer
- Facilement appropriables et utilisables par la collectivité en interne

Légende :

EAU	Eau et assainissement
BIO	Milieux naturels / biodiversité
PAY	Paysages / patrimoine
DEP	Mobilité / Déplacements
NRJ	Énergie / climat
RIS	Risques et nuisances
CONSO	Consommation d'espace / agriculture

Thème	Sous-thème	Définition de l'indicateur	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaires
PAY	Bocage	Linéaire de haies arrachées	m	Données communales (déclarations)	5 ans	Le suivi de l'évolution du bocage peut consister en un suivi du linéaire ciblé au zonage pour contrôler que les aménagements nécessitant l'arrachage d'une haie prévoient bien une replantation à valeur équivalente
		Linéaire de haies replantées	m			
	Vergers	Superficie arrachée	m ²	Données communales PAC Photo aérienne	5 ans	Idem ci-dessus
		Superficie replantée				
		Superficie plantée				
	Paysage / patrimoine	Nombre de déclarations de travaux pour la réhabilitation ou le changement de destination d'un bâtiment	Nombre	Interne	1 an	Rend compte d'une restauration / valorisation du patrimoine bâti existant
NRJ	Énergie renouvelable (habitants)	Solaire thermique : surface installée	Nombre d'installations et surface	Déclaration préalable de travaux	5 ans	Permet de quantifier le nombre d'installations sur la commune et la volonté des habitants d'avoir recours de plus en plus aux énergies renouvelables.
	Énergie renouvelable (habitants)	Solaire photovoltaïque : surface installée	Nombre d'installations et surface	Déclaration préalable de travaux	5 ans	Permet également d'évaluer les effets d'une sensibilisation des habitants (par la commune et/ou des acteurs associés) à ces questions. À noter toutefois que la mise en place de ce type de dispositif dépend largement des politiques incitatives engagées au niveau national.
DEP	Déplacements doux	Linéaire de cheminements doux aménagés ou requalifiés sur la commune	m	Données internes	3 ans	Il peut s'agir de : <ul style="list-style-type: none"> La création de liaisons douces pour connecter les nouveaux espaces résidentiels ou des hameaux au bourg La mise en place de nouveaux itinéraires de promenade dans une logique touristique

Thème	Sous-thème	Définition de l'indicateur	Unité	Disponibilité	Périodicité	Commentaires
BIO	Espaces verts	Surface d'espaces verts créée (espace de respiration dans le bourg)	m2	Aménageur	5 ans	<p>L'idée est de noter lors de chaque aménagement de nouveau quartier ou d'espace de respiration dans le bourg la superficie d'espaces verts de manière à faire un bilan global périodiquement sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> la superficie de nouveaux espaces verts créée la part qu'ils occupent sur les nouvelles opérations (pour une éventuelle comparaison avec des quartiers plus anciens) <p>Notons toutefois que cet indicateur ne rend pas compte de la qualité des espaces vert créés.</p>
RIS	Inondation / ruissellement	Nombre de sinistres liés au ruissellement (urbain ou agricole)	nombre	Interne		<p>L'objectif est de vérifier que le développement du territoire tel qu'il est prévu n'accentue pas ce phénomène.</p> <p>Notons toutefois que les inondations par ruissellement ne sont pas liées uniquement à la qualité des aménagements, mais à des phénomènes météorologiques extrêmes, parfois difficiles à maîtriser.</p>
CONSO	Consommation d'espace	Nombre de logements construits	nombre	Interne	5 ans pour faire un point global En phase d'aménagement pour chaque OAP	L'objectif consiste à comparer sur chaque secteur visé par une OAP le nombre de logements construits par rapport au nombre de logements prévus.
EAU	Eaux pluviales	Linéaire de noues sur les nouvelles opérations	m	Aménageur	5 ans	<p>L'idée n'est pas de viser un linéaire maximal avec une utilisation systématique de la noue comme système de collecte / tampon / transfert des eaux pluviales.</p> <p>L'objectif est simplement de vérifier que les solutions retenues par les aménageurs participent à l'insertion paysagère.</p>
	Assainissement	Capacité restante	Nombre en équivalent habitant (EH)	Commune	1 an	Il s'agit de faire la différence entre la capacité nominale et le nombre de personnes raccordées.
	Assainissement	% d'installation ANC aux normes	%	SPANC	1 an	Rend compte de la mise aux normes progressive des installations d'ANC
	Consommation d'eau potable	Évolution de la consommation d'eau potable par habitant	Litre / jour / hab.	Gestionnaire du réseau	1 an	<p>Indicateur permettant d'évaluer à long terme le travail de sensibilisation réalisé auprès de la population.</p> <p>Indicateur à relativiser en fonction du climat de l'année par exemple.</p>

6.2.9 Résumé non technique

6.2.9.1 Cadre législatif et réglementaire

La commune de Beuzeville voit son document soumis à évaluation environnementale conformément en application du décret 2012-995 du 23 août 2012.

L'article R.151.3 du code de l'urbanisme précise que le contenu de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation du PLU :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

6.2.9.2 Diagnostic territorial

La commune de BEUZEVILLE est un bourg encore rural qui compte aujourd'hui près de 4600 habitants environ. Implantée dans le quart nord-ouest du département de l'Eure, à proximité immédiate des carrefours autoroutiers et dans l'arrière-pays du port havrais, BEUZEVILLE a connu une croissance résidentielle et économique très importante au cours de la dernière décennie. Elle bénéficie d'une position stratégique par rapport aux pôles du territoire, en étant implantée au centre des trois grandes métropoles régionales (ROUEN, CAEN, LE HAVRE), que les habitants de la commune peuvent rejoindre très facilement via les infrastructures de transport routier existantes. Depuis la fusion entre la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville et la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, elle jouit aujourd'hui du statut de « porte d'entrée » à différentes échelles du territoire : à l'échelle communautaire, mais aussi à l'échelle du SCot Nord Pays d'Auge.

Ainsi, BEUZEVILLE est soumise depuis plusieurs années à une certaine pression foncière, qu'elle soit résidentielle ou économique, que la municipalité souhaite maîtriser par le biais de son PLU, afin de conserver un cadre de vie attractif et son statut de « pôle d'équilibre » au sein des nouvelles structures intercommunales dont elle fait désormais partie.

6.2.9.3 Projet de territoire (PADD)

En résumé, le projet de PLU vise à :

- Admettre une perspective de développement démographique de l'ordre de 1000 à 1500 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie et la poursuite d'un rythme de construction moins important que celui enregistré au cours des dix dernières années ;
- Recentrer la politique de développement urbain sur le bourg, à travers la densification des tissus bâtis existants et l'aménagement des espaces mutables proches des pôles de centralité de la commune à savoir le centre-bourg, les zones commerciales et les zones d'équipements en y maintenant de larges espaces de respiration de manière à conserver la structure « rurale » du bourg ;
- Proposer une politique de renouvellement urbain exclusif dans tous les autres secteurs plus ou moins bâtis de la commune et stopper tout nouveau processus de développement résidentiel dans les hameaux en privilégiant l'évolution du bâti existant ;
- Développer une nouvelle zone d'activités économiques à l'entrée de l'autoroute A13 pour pallier le déficit foncier et répondre aux besoins pressentis à l'échelle communale et intercommunale ;
- Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente par la préservation des corps de ferme viables et des terres agricoles en limitant notamment les prélèvements pour l'urbanisation résidentielle et économique aux seuls besoins identifiés.
- Assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire de manière à préserver un cadre de vie attractif ;
- Réduire les obligations de déplacements en regroupant les capacités d'accueil à proximité des pôles de centralité commerciaux et scolaires ;
- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité y compris ceux de la « nature ordinaire ») : vallée de la Morelle et ses coteaux boisés, cours plantées, maillage bocager... ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances ;

Le projet de développement table sur une croissance démographique moins soutenue que celle enregistrée au cours des dix dernières années permettant de dégager une offre potentielle d'au moins 500 nouveaux logements supplémentaires pour la prochaine décennie. Cette croissance doit permettre à la commune de conserver une vitalité résidentielle et économique suffisante pour le renouvellement de sa population, dans le respect des caractéristiques rurales du territoire communal, aujourd'hui mises à mal par l'étalement urbain et le mitage de l'espace qu'il convient donc d'enrayer. Les élus de BEUZEVILLE ont donc décidé de se mobiliser pour engager une modification des comportements au niveau local et faire de la gestion économe de l'espace une des orientations fortes du projet de territoire. Dans cette optique, la stratégie de la commune, consciente des besoins fonciers que représente le développement d'une nouvelle zone d'activités économiques, est de limiter la consommation d'espace liée au développement résidentiel de manière à compenser, si possible, celle issue du développement économique afin d'atteindre, toutes fonctions urbaines confondues, un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace...

Ainsi, le projet de territoire (PADD) s'articule autour de 4 orientations majeures :

- **Préserver le milieu naturel et ses ressources :**

La commune dispose d'un cadre paysager exceptionnel, renfermant de nombreux motifs typiques des paysages du Pays d'Auge et source de biodiversité (haies, talus, vallée boisée, mares...), même s'il peut ponctuellement être altéré par les infrastructures de transport routier ou une urbanisation mal contrôlée. C'est en effet à travers ces éléments que s'exprime l'identité rurale de la commune, un atout pour attirer de nouveaux résidents, que les élus souhaitent maintenir y compris dans le cadre du développement du

centre-bourg ce dernier devant conserver ce cachet de « bourg rural » malgré la croissance urbaine dont il fait preuve. Il convient ainsi de préserver et de mettre en valeur ce milieu naturel encore préservé, en s'appuyant d'une part, sur des logiques d'urbanisation durables (maîtriser les ressources naturelles du territoire que ce soit le sol, l'eau ou la biodiversité) et d'autre part, sur une agriculture encore très dynamique, qui joue l'un des rôles principaux dans l'entretien des structures paysagères traditionnelles de la commune.

- Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants :

Le bâti traditionnel est demeuré relativement varié sur le territoire communal que ce soit dans le centre-bourg avec l'architecture soignée du front bâti ou dans les hameaux et sur le plateau où il est représenté par des chaumières, des maisons de maître, des longères même si le mélange avec le bâti contemporain s'effectue parfois non sans difficultés d'intégration...

Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe activement à la qualité du cadre de vie, une prise en compte des risques et des nuisances est également fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités, les effondrements du sol, les ruissellements, les nuisances routières et sonores sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations. Enfin, le maintien d'un cadre de vie de qualité passe par la nécessité de préserver les caractéristiques d'un bourg rural (espaces de respiration et de transition) et par des mesures visant à limiter les déplacements et à améliorer l'accessibilité aux espaces naturels.

- Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel :

BEUZEVILLE est une commune semi-rurale sur le territoire de laquelle trois fonctions majeures cohabitent : l'habitat, l'agriculture et l'activité économique. Constituée de nombreux secteurs plus ou moins bâtis au dynamisme inégal et à la vocation variée, la commune offre une grande diversité d'ambiances. Les tendances actuelles d'urbanisation révèlent une tentation vers le renforcement du bourg puisque la majorité des constructions s'est réalisée au sein de ce dernier lors de la dernière décennie, mais les hameaux ne sont pas en reste ce qui peut être à l'origine de certains dysfonctionnements et d'une menace sur la pérennité d'une agriculture durable et sereine. La municipalité souhaite donc conserver le caractère encore rural de la commune ce qui implique notamment de lutter contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole en adoptant un développement résidentiel maîtrisé et ciblé ce qui signifie :

- répondre aux seuls besoins identifiés au regard des prévisions démographiques retenues, de manière à recouvrer un certain équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement ;
- de recentrer le potentiel d'urbanisation uniquement sur le bourg ;
- d'encadrer l'urbanisation future afin de concilier développement de l'urbanisation et maintien des composantes rurales du centre-bourg par le maintien d'espaces de respiration au sein des secteurs à développer.

- Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune:

BEUZEVILLE se caractérise par une vie économique dynamique, axée à la fois sur son fort potentiel de développement résidentiel puisque répondre aux besoins des nombreux habitants suscite une économie dite résidentielle qui ne cesse de se développer et sur son positionnement stratégique, en étant située sur deux axes majeurs de développement à l'échelle régionale, voire nationale : l'axe Seine de Paris au Havre et le contournement ouest de la région parisienne.

La municipalité souhaite ainsi, outre la volonté de favoriser le maintien des activités existantes, poursuivre son développement économique en s'appuyant sur les stratégies développées à l'échelle intercommunale.

L'activité agricole, pour sa part, est encore bien présente et les espaces cultivés, pâturés ou plantés de vergers dépassent les 63% de la superficie du territoire communal. Pour autant, l'agriculture reste toujours menacée et la municipalité souhaite ainsi, à travers les dispositions de son PLU, trouver le juste équilibre entre développement urbain et développement rural afin de réunir les conditions nécessaires à la pérennité de l'activité agricole.

6.2.9.4 Le règlement graphique et écrit

Compte-tenu de la mixité des fonctions sur le territoire et des objectifs de développement retenus par la municipalité, plusieurs types de zones ont été instaurés pour traduire les grandes orientations du PADD. Le plan de zonage comporte ainsi :

- **les zones Urbaines (U):** les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :
 - o **la zone UA :** elle correspond au centre bourg, qui se caractérise par la densité du bâti, par l'implantation des constructions à l'alignement, par la présence de commerces en rez-de-chaussée et par la diversité de ses façades. Ce centre ancien et traditionnel doit faire l'objet d'une réglementation spécifique pour pérenniser sa structure particulière et assurer son évolution de manière harmonieuse. Ce centre urbain est favorable à l'accueil de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement proche.
 - o **la zone UB :** elle comprend la zone d'habitation et de services située autour du centre-bourg. Elle se caractérise par une urbanisation relativement dense, composée essentiellement de pavillons individuels, de petits collectifs et d'équipements publics ou collectifs recevant du public, nécessaires au bon fonctionnement de la commune. Elle comprend également des activités économiques dont l'implantation est lointaine.
 - o **La zone UC :** elle correspond à la zone d'habitat périphérique du centre-bourg au sein de laquelle l'urbanisation est peu dense. Elle sert de jonction entre les tissus urbanisés du centre-bourg et les espaces naturels environnants. Sa densification peut être poursuivie sous réserve du respect des caractéristiques morphologique et paysagères de ce secteur encore bocager. Elle comprend un secteur UCc au sein duquel l'implantation d'activités de service, commerciales ou artisanales sont projetées.
 - o **La zone UE :** elle comprend les secteurs d'équipements publics de la commune existants ou projetés. Elle est notamment destinée à l'implantation des constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics.
 - o **la zone UI :** elle correspond aux emprises des grandes infrastructures de transport et doit en permettre l'aménagement, l'entretien, la surveillance et l'exploitation (A13, A28, RD27 et déviation RD675) ;
 - o **la zone UZ :** elle correspond aux zones d'activités existantes le long de la déviation de la RD675. Elle est réservée à l'accueil d'installations industrielles, commerciales ou artisanales et le règlement de cette zone doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.
- **les zones à Urbaniser (AU):** elles correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Plusieurs types de zone AU ont été établies sur le territoire communal en réponse au projet communal :

- **les zones 1AU**, à vocation principale d'habitat, ces zones doivent permettre de poursuivre le développement du bourg en lien avec les tissus bâtis existants. L'urbanisation, pourra s'effectuer soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - **les zones 2AU** sont des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU.
 - **la zone 1AUz** destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou tertiaires. Elle se situe au niveau du carrefour entre l'A13/RD675.
 - **La zone 2AUe** est une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation d'équipements collectifs et/ou de services publics. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU.
- **la zone agricole (A)** : elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également deux secteurs dans lesquels la vocation agricole est avérée sans pour autant être dominante :
- **le secteur Ad** dans lequel est autorisée l'exploitation de la carrière sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la remise en état du site après exploitation.
 - **le secteur Ar** : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées à vocation principale d'habitat où seule l'évolution des constructions existantes est autorisée que ce soit par extension, par rénovation, par réhabilitation avec éventuellement changement de destination en faveur de l'habitat. La construction d'annexes y est également autorisée. Il recouvre ainsi les groupes bâtis les plus constitués de la commune.
- **la zone naturelle (N)** : elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle concerne essentiellement le site de la Vallée de la Morelle.

6.2.9.5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les pièces réglementaires du PLU (règlement graphique intitulé plan de zonage et règlement écrit) sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de principes d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur les secteurs à enjeux spécifiques comme sur les zones à urbaniser du bourg et sur le secteur de la future zone d'activités. Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour conforter la mixité des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat au sein des nouvelles opérations d'aménagement, pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la commune, dans une logique de développement durable. Ces orientations d'aménagement et de programmation répondent, sur le territoire communal, à quatre enjeux fondamentaux :

- **le respect et la restitution de l'identité du paysage haut normand**: les orientations d'aménagement proposent notamment de respecter et renforcer les motifs existants et de créer, au sein des zones 1AU, de vastes espaces de respiration. De plus, au sein de la zone 1AU du Calvaire, les aménagements à conduire et notamment les itinéraires de liaison douce à créer vers le centre-bourg devront être insérés au sein d'une coulée verte. Aux abords de la zone 1AUz, il s'agit de reconstituer une frange de pré verger qui présentera ainsi le double intérêt d'assurer la

transition et la continuité avec les espaces naturels environnants et l'intégration paysagère des bâtiments projetés sur la zone. En limite de la zone agricole, il sera également imposé de recréer des franges arborées sous forme de talus planté et de préserver les haies bocagères existantes ;

- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement avec les tissus existants ou projetés** en évitant dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant afin d'intégrer les nouveaux quartiers à urbaniser au sein des tissus déjà urbanisés du Bourg et créer de fait un sentiment d'appartenance à une même entité. Il s'agit aussi de concevoir l'aménagement des zones sans occulter les opérations de demain comme sur la zone 2AU;
- **la nécessité d'une optimisation de l'usage des terrains en prévoyant une certaine densité à atteindre (25 logements par hectare)** sans pour autant nuire à l'image rurale du centre-bourg, qui se traduit notamment par le fait d'avoir toujours un lien avec la campagne proche et de ne pas se sentir en centre urbain, ce qui passe notamment par le maintien, voire la création, d'espace de respiration et de transition au sein des différents quartiers à aménager. De fait, la densité élevée de certaines opérations (habitat collectif, habitat intermédiaire) sera compensée par des espaces verts de qualité, jouant à la fois un rôle de composition dans le projet, un rôle écologique en maintenant la nature en ville et un rôle sociologique au sein du quartier. Les élus sont particulièrement attachés à la qualité donnée à ces espaces, qui est aussi importante que celle donnée à l'architecture des constructions projetées.
- **la nécessité de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé** en développant au sein des nouvelles opérations d'aménagement un maillage de liaisons douces s'appuyant sur les chemins existants et en favorisant l'accessibilité à l'offre de transport collectif.

6.2.9.6 Les autres mesures et outils de mise en œuvre du PLU

D'autres secteurs à réglementation spécifique et d'autres outils ont été mis en place par les élus afin d'accompagner leur projet de territoire, à savoir :

- **les secteurs de risques naturels** (cavités souterraines et ruissellement) au sein desquels le principe de précaution reste de rigueur. Des dispositions particulières ont été instaurées afin que les mesures nécessaires soient prises par les pétitionnaires pour éviter tout risque aux biens et aux personnes ;
- **les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur** qui est un dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine végétal communal. Les éléments ponctuels du paysage (les haies bocagères d'essences locales, les arbres taillés en têtards, les mares) ainsi que les sites et secteurs paysagés (les cours fruitières) présentant un intérêt, ont été recensés et des dispositions réglementaires particulières ont été instaurées afin d'en assurer la protection sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien lié aux lignes électriques ou téléphoniques, création d'un accès à une parcelle, etc...). Un tel recensement implique que, pour tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit déposer une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions ;
- **les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur** qui est un dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine bâti communal en vue de sa préservation. Cet outil permet notamment de définir des prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux identifiés sur le plan de zonage ;
- **les bâtiments situés en zone agricole et pouvant changer de destination** qui ont été identifiés sur le plan de zonage et assortis de prescriptions particulières en vue d'accompagner leur réhabilitation ;
- **les sentiers piétonniers** qui ont été identifiés sur le plan de zonage et assortis de prescriptions particulières en vue d'assurer leur préservation dans une logique de développement durable et de lutte contre les déplacements automobiles ;

- **les terrains cultivés à protéger** qui permettent notamment de qualifier inconstructibles des terrains situés en zone urbaine de manière à les maintenir en espaces verts. Les élus ont eu recours à ce dispositif pour préserver un jardin situé à proximité immédiate du centre-bourg du fait qu'ils pourraient jouer un rôle dans les continuités écologiques et structurantes du bourg, en étant le support potentiel du maillage de liaisons douces entre les quartiers Nord et Sud du territoire, entre le centre-bourg et les pôles d'équipements. Cet espace a donc un rôle primordial dans le devenir du centre-bourg d'où son classement en terrain cultivé à protéger, même s'il s'apparente davantage à un parc paysager.
- **les emplacements réservés** qui, afin d'accompagner le développement communal projeté doivent permettre de préserver les emprises nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains. Chacun des dix emplacements réservés par la collectivité répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation et notamment celles relatives à l'amélioration des déplacements et de la desserte du territoire.

6.2.9.7 La synthèse du projet de PLU

Dans une logique de développement durable et d'une meilleure préservation de l'environnement, le projet de PLU assure une gestion plus raisonnée du territoire avec près de 164 hectares de moins de surfaces constructibles vouées à l'habitat que dans le POS reprises pour 90% sur les espaces agricoles et naturels, puis dans une moindre mesure sur les zones à vocation économique. Ainsi, plus de 82% du territoire communal est protégé pour des motifs agricoles, paysagers ou environnementaux, 9% est destiné au développement de l'habitat et près de 9% au développement des activités économiques.

Le PLU prévoit de dégager près de 43 hectares pour le développement résidentiel ce qui représente une réduction de l'ordre de 66% des surfaces urbanisables du POS et pourrait permettre de créer environ 617 logements neufs, ce qui correspond globalement aux objectifs affichés et à la densité consentie au cours de la dernière décennie. Le projet s'inscrit ainsi dans les perspectives de développement démographiques envisagées, avec un potentiel de 1400 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie !

En ce qui concerne le développement économique, de nombreuses mesures ont été prises pour concilier la création d'une nouvelle zone d'activités avec la préservation de l'environnement et avec la nécessaire pérennité des activités agricoles présentes, ces deux composantes étant essentielles à l'attractivité communale en participant activement au maintien du cadre de vie (diversité et entretien des paysages, gestion des ressources naturelles, etc...). Les mesures mises en place devraient aussi permettre de réduire les impacts de cette zone sur l'exploitation cidricole AOC, en développant une zone d'activités attractive et paysagée, soucieuse de l'image projetée en entrée de ville et du maintien d'une identité « augeronne » aux abords des grandes infrastructures de transport.

En conclusion, s'il est vrai que le projet semble ambitieux en termes de capacité d'accueil, il répond parfaitement à toutes les composantes du développement durable et participe activement à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace. Les secteurs les plus sensibles et les terrains proches des corps de ferme en activités ont été préservés et l'étalement urbain, encore relativement très prégnant sous les effets du POS, devrait être enrayé au profit d'une politique de développement plus respectueuse de l'activité agricole. La commune s'est ainsi attachée à trouver le juste équilibre entre développement et préservation de l'espace et de l'environnement.

6.2.9.8 L'articulation du projet avec les documents de portée supérieure

En l'absence de SCOT approuvé, la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021, la DTA de l'Estuaire de la Seine, même si ce document est relativement ancien, avec le SAGE Risle-Charentonne et le PGRI a été démontrée. Deux autres documents ont été pris en compte : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie approuvé le 21 novembre 2013 et le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE) approuvé le 18 mars 2013. Au regard de la situation territoriale et administrative, la compatibilité avec les premiers éléments du SCOT Nord Pays d'Auge (PADD) a été démontrée.

6.2.9.9 Explications des choix retenus dans le projet de PLU

Ce projet de PLU a été retenu par la municipalité dans la mesure où il permet d'une manière générale de :

- réduire la consommation d'espace sur la prochaine décennie, favoriser le renouvellement urbain, notamment la mutation du bâti existant et optimiser l'utilisation du foncier disponible ;
- favoriser la mixité des fonctions de la commune et favoriser la mixité de l'habitat, de manière à répondre aux besoins d'une population variée ;
- protéger voire renforcer la biodiversité (notamment la biodiversité dite « ordinaire »), les continuités écologiques et les espaces naturels de la commune tels que la Vallée de la Morelle ;
- protéger les espaces agricoles et le potentiel agronomique des terres de la commune, en particulier les labours et les derniers herbages ;
- anticiper les risques naturels prévisibles (effondrements, inondations par ruissellements superficiels, ...), les pollutions et les nuisances (en particulier sonores) ;
- réduire les obligations de déplacements individuels motorisés et, par là même, réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Plus particulièrement, le projet de PLU assure :

- **la préservation de la structure paysagère et environnementale de la commune** au regard de :
 - o Une consommation d'espace mesurée et polarisée sur le bourg, favorable à l'intégration des nouveaux aménagements, à la préservation de la structure des hameaux et des vues sur le bourg depuis l'espace agricole ;
 - o Une protection de la vallée de la Morelle (des bois et des milieux humides qui la composent) et des éléments de la trame verte et bleue (haies, mares...) qui participent à la richesse écologique et paysagère de la commune. Rappelons que les modalités de protection de ces éléments offrent une flexibilité qui vise à permettre l'évolution du paysage, sans perte d'identité et sans contraindre outre mesure l'activité agricole ;
 - o La préservation d'espaces de respiration en ville et l'incitation à la végétalisation (diversifiée) dans le cadre des projets d'aménagement.
- **La protection des biens et des personnes contre les risques** notamment naturels dont les aléas ont été reportés sur le zonage et trouvent une traduction à différents niveaux dans le règlement (interdiction de construire, nécessité de réaliser des études techniques...) ;
- **La prise en compte de la mobilité et de la maîtrise énergétique :**
 - o Volonté de rapprocher les nouvelles opérations d'habitat des équipements, des commerces et des services du bourg, avec la réalisation de liaisons douces depuis ces espaces pour favoriser les déplacements non motorisés ;
 - o Des niveaux de densité favorables à des formes urbaines plus économes en foncier, en réseaux et en énergie ;
 - o Les OAP permettent une traduction opérationnelle poussant vers une plus grande qualité des aménagements, notamment sur les questions d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales et de mobilité douce.

En conclusion, le projet de PLU tel que défini aujourd'hui a été retenu puisque, certes il induit des impacts négatifs inhérents à tout projet d'aménagement, mais ces derniers sont proportionnés au développement souhaité et minimisés par les nombreuses dispositions prises par la collectivité. Les impacts positifs du PLU sont nombreux et de nature à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants, et en anticipant le devenir économique, démographique et social du territoire.

6.2.9.10 L'évaluation environnementale

Sont reprises dans le tableau ci-dessous, l'ensemble des synthèses thématiques puis sera ensuite rédigée une synthèse globale reprenant les principales conclusions de la présente évaluation environnementale.

<i>Climat / énergie</i>
<p>Tout projet d'aménagement comprenant la construction de logements induit nécessairement un besoin énergétique supplémentaire pour aménager les nouveaux quartiers et alimenter les espaces publics et les bâtiments en énergie (éclairage, chauffage...). L'idée est donc de minimiser ce besoin par des choix d'aménagement adaptés. Le présent projet de PLU prévoit plusieurs dispositifs pour limiter la consommation énergétique et limiter les rejets de gaz à effet de serre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une protection du patrimoine arboré (vergers et haies) jouant un rôle de puits de carbone et une incitation à la végétalisation (espaces de respiration et plantation d'arbres) des espaces urbains qui pourront permettre la régulation de la température en période de forte chaleur - Des règles d'implantation et de hauteur qui autorisent des formes bâties compactes et qui doivent permettre de prendre en compte les effets de prospect pour optimiser les apports solaires passifs <p>Notons par ailleurs que les dispositions mobilisées pour limiter les déplacements et la consommation de foncier (cf. parties « mobilité » et « consommation de foncier ») sont également favorables à la lutte contre les rejets de gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique.</p>
<i>Déplacement / mobilité</i>
<p>Le projet de PLU prévoit une urbanisation dans l'enveloppe du bourg, ainsi qu'une mixité fonctionnelle des zones de développement dans une logique de « rapprochement des lieux » favorable à l'utilisation de modes de déplacement doux pour rejoindre les commerces, les services et les équipements depuis les nouveaux logements.</p> <p>La limitation des besoins des déplacements en voiture vise également à pacifier l'espace public pour sécuriser les piétons et les cyclistes.</p> <p>Des aménagements spécifiques sont également prévus au travers des emplacements réservés pour répondre à des besoins divers exprimés au cours de la démarche PLU : élargissement de voie pour faciliter la desserte des nouvelles zones AU ou aménager des cheminements doux pour connecter les zones AU au centre du bourg.</p> <p>La zone 1 AUz profitera lors de l'aménagement de la RD 675 d'un cheminement doux, ce qui contribuera à la diminution des mouvements pendulaires.</p> <p>Rappelons aussi que le PADD prévoit une limitation des poids-lourds sur le tronçon de la RD 675 qui traverse le bourg. Cette mesure améliorera la circulation motorisée dans le bourg et par conséquent la sécurité des piétons et des cyclistes. Elle diminuera aussi fortement les nuisances dans le bourg.</p> <p>Dans l'ensemble, le PLU répond donc bien aux enjeux perçus en phase diagnostic sur la question de la mobilité.</p>

Biodiversité / Espaces naturels / Trame verte et bleue

Dans l'ensemble, le projet de PLU tel qu'il est défini aujourd'hui mobilise plusieurs leviers permettant de protéger / valoriser la biodiversité, en cohérence avec les enjeux de l'EIE et les orientations du PADD :

- Protection via le zonage des éléments de la trame verte et bleue identifiés dans l'EIE :
 - o zonage N de la vallée de la Morelle, avec un classement en espaces boisés classés des boisements qui la composent
 - o Une bande de 15 mètres inconstructibles entre les espaces boisés et l'urbanisation
 - o Les franges A et N qui doivent être traitées avec des essences locales. Cette mesure outre la valorisation paysagère qu'elle apporte permet de maintenir des corridors écologiques le long de l'urbanisation.
 - o La protection des haies, des cours fruitières et des mares s'inscrit aussi dans l'objectif de préserver la trame verte et bleue
- L'incitation à la plantation d'essences locales variées et à la création « d'espaces de respiration » en cœur de bourg permettent de garder une certaine biodiversité en secteur urbain

Paysage / patrimoine

Le projet de PLU met en place de nombreuses dispositions qui visent à préserver le cadre paysager et l'identité de la commune de Beuzeville :

- Adaptation du zonage aux caractéristiques architecturales et paysagères de chaque zone, avec une traduction adaptée au règlement écrit (en termes de formes urbaines et architecturales notamment)
- Protection des bois, des haies, des cours fruitières et des mares qui agrémentent le paysage et font partis du patrimoine local
- Identification / protection d'éléments de petit patrimoine

Notons que le projet de développement de Beuzeville ne comprend plus qu'un seul secteur ouvert à l'urbanisation en zone UC en limite avec l'espace agricole (rue des Coutances), sans définition d'OAP. Ainsi, l'absence d'orientations particulières sur ce secteur n'apporte pas de garantie quant à la bonne intégration paysagère des futures constructions.

Risques / nuisances

Le plan de zonage ne permet pas de construction sur les secteurs concernés par le risque de cavités ou de ruissellement.

Dans ce cadre, le PLU identifie clairement ces risques potentiels et les secteurs soumis, avec une traduction réglementaire claire demandant une prise en compte de ces risques.

Les nuisances entre habitat et activités sont prises en compte par les articles 1 et 2 sur les zones U et AU. Le développement de zones d'activités se fait à l'écart des zones d'habitations pour générer le moins de nuisances possible.

Gestion de la ressource en eau

Comme exposé ci-dessus, les leviers mobilisés dans le projet de PLU doivent répondre aux enjeux spécifiques de la commune en matière de gestion de la ressource en eau :

- Protection des haies dont certaines jouent un rôle hydraulique de frein au ruissellement, de limitation de l'érosion...
- Protection des mares
- Gestion préférentielle des eaux pluviales à la parcelle via la rédaction de l'article 4 sur les zones U et AU

Des règles favorables à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la végétalisation permettant aussi de limiter le volume ruisselé à prendre en charge

Notons toutefois la possible nécessité d'augmenter la capacité de la station d'épuration à terme.

Consommation d'espace / agriculture

- La consommation foncière permise dans le PLU est comparable avec celle observée sur la période 2001-2012, pour un scénario démographique en léger ralentissement mais en comptant la zone 2AU (2,8 ha) qui ne sera pas ouverte à l'urbanisation à court terme
- Le PLU permet de réduire considérablement les surfaces constructibles, ce qui doit être perçu comme un point fort de la démarche
- Toutefois, le potentiel constructible en nombre de logements et les densités projetées sont en décalage avec les objectifs affichés au PADD
- La localisation des espaces constructibles est concentrée sur le bourg dans une logique de densification et de polarisation favorable à la limitation des déplacements motorisés et à des densités plus élevées, en accord avec le contexte urbain
- Cependant, certaines dispositions réglementaires viennent limiter la constructibilité de petits terrains contraignant ainsi que la densification douce. Ceci peut toutefois se justifier par la volonté de garder des formes urbaines plus lâches et des aérations dans le tissu urbain
- Le dimensionnement et la localisation de la zone AUz trouvent des justifications dans :
 - o Un positionnement stratégique pour la visibilité et l'accessibilité
 - o Un besoin réel au regard des dynamiques passées et des sollicitations
 - o Un intérêt de limiter les nuisances induites par une déconnexion de la zone par rapport aux habitations

Rappelons également que des mesures ont été prises pour atténuer et compenser les impacts de cette zone :

- o Diminution de 7 ha par rapport au premier projet de zonage
- o Définition de mesures dans l'OAP favorables à l'intégration paysagère et à la préservation de la trame verte
- o Compensation du préjudice agricole par un échange de terres

Synthèse globale et transversale :

Globalement, le projet de la commune répond bien aux enjeux environnementaux soulevés dans le diagnostic. Les orientations inscrites au PADD trouvent une traduction réglementaire dans les différentes pièces du PLU (zonage, règlement, OAP...) pour une prise en compte des sensibilités environnementales :

- A différentes échelles (territoire, secteurs de développement, espaces remarquables...)
- Sur l'ensemble des thèmes traités (paysage, biodiversité, mobilité...) et avec des réponses plus poussées sur les thèmes recouvrant un enjeu fort localement
- Avec des réponses variées (réglementaires, techniques...) mobilisant les différents leviers de la planification

La structure paysagère et environnementale de la commune est préservée par :

- Une consommation d'espace mesurée et polarisée sur le bourg, favorable à l'intégration des nouveaux aménagements, à la préservation de la structure des hameaux et des vues sur le bourg depuis l'espace agricole
- Une protection de la vallée de la Morelle (des bois et des milieux humides qui la composent) et des éléments de la trame verte et bleue (haies, mares...) qui participent à la richesse écologique et paysagère de la commune. Rappelons que les modalités de protection de ces éléments offrent une flexibilité qui vise à permettre l'évolution du paysage, sans perte d'identité et sans contraindre outre mesure l'activité agricole
- La préservation d'espaces de respiration en ville et l'incitation à la végétalisation (diversifiée) dans le cadre des projets d'aménagement

Les nombreux risques connus sur la commune sont reportés sur le zonage et trouvent une traduction à différents niveaux dans le règlement (interdiction de construire, nécessité de réaliser des études techniques...) pour protéger les biens et les personnes.

Les questions de mobilité et de maîtrise énergétique sont également prises en compte par deux principaux leviers :

- Volonté de rapprocher les nouvelles opérations d'habitat des équipements, des commerces et des services du bourg, avec la réalisation de liaisons douces depuis ces espaces pour favoriser les déplacements non motorisés
- Des niveaux de densité favorables à des formes urbaines plus économes en foncier, en réseaux et en énergie. Rappelons toutefois que les chiffres de densité affichés dans les OAP semblent en décalage avec les 25 log./ha mentionnés au PADD.

Les OAP permettent une traduction opérationnelle poussant vers une plus grande qualité des aménagements, notamment sur les questions d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales et de mobilité douce.

Si l'on adopte une approche transversale, les différentes dispositions réglementaires en faveur de l'environnement semblent compatibles entre elles et ne pas générer d'impacts cumulatifs.

La consommation de foncier permise (pas forcément réalisée en 2025) par le PLU reste dans la lignée de ce qui s'est passé ces dernières années et permet une réduction importante des zones urbanisables comparativement au POS. Toutefois, le foncier mobilisé et les densités imposées font apparaître un décalage notable avec l'objectif de 25 log./ha inscrit au PADD.

La nouvelle zone d'activités, qui a soulevé des interrogations lors de l'élaboration du PLU, semble se justifier au travers d'un projet global d'aménagement qui intègre un développement économique en cohérence avec l'accueil de nouveaux habitants et devant mettre à profit la situation géographique privilégiée du territoire. Ce développement soutenu de la commune devra toutefois s'accompagner d'une mise à niveau progressive des équipements (station d'épuration notamment).

Sur le plan de l'environnement, cette zone d'activités conduit nécessairement à une consommation de foncier mais des efforts ont été faits par la commune pour redéfinir le projet (dimensionnement, conception, compensation) et réduire ses impacts par rapport au projet originel (sur l'environnement et sur l'activité agricole).

En conclusion, le projet de PLU tel que défini aujourd'hui induit des impacts inhérents à tout projet d'aménagement, mais qui semblent proportionnés au développement souhaité et minimisés par les nombreuses dispositions du PLU.