

**Communauté de Communes de Beuzeville**  
**Avenue du 46<sup>ème</sup> Royal Marine Commando**  
**27210 Beuzeville**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du : 27 décembre 2016  
décembre 2016

Date de convocation : 19

Nombre de délégués en exercice : 30

Pour : 24

Présents : 24

contre : /

Nb de suffrages exprimés : 24

abstention : /

Pouvoir : /

Secrétaire de séance : Brigitte POURDIEU



Le 27 décembre deux mil seize, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à Beuzeville, en séance publique sous la présidence de Monsieur Allain GUESDON, Président.

Présents : MM. Joël COLSON, Magali GUEST, Nicole PREVOST-GODON, Daniel GUIRAUD, Marie-France CHÂRON, Valérie LE GUEN, Jean-Louis DINE, Jean-Yves CARPENTIER, Marc EUDE, Amélie FLAMBARD, Jean-Jacques LEGAY, Raynald DELAMARE, Jean-Claude HOUSSARD, Joël MATHIEU, Michel PRENTOUT, Didier DELABRIERE, Marie-Odile KOLACZ, Martine HOUSSAYE, Alain FONTAINE, Sylviane LEBRASSEUR, Maurice DOZEVILLE, Julien DAGRY, Brigitte POURDIEU.

Absents excusés : MM. Martine LECERF, Philippe MARMION, Francis DELABRIERE, Yves EON, Didier LEVILLAIN, Jean-Charles HAROU.

Invitée excusée : Mme Elisabeth LE PAPE, Présidente de l'OT.

OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEUZEVILLE

Monsieur le Président rappelle que la compétence de l'élaboration des documents d'urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE depuis le 17 décembre 2015 et que pour 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 à poursuivre et à achever la procédure engagée.

Monsieur le Président expose les conditions dans lesquelles l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de BEUZEVILLE a été menée, à quelle étape de la procédure elle se situe et présente le projet de plan local d'urbanisme.

Après avoir pu consulter le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), deux syndicats de producteurs de calvados ont demandé l'abandon du projet de zone d'activités économique communautaire à la sortie de l'autoroute A13.

Conformément à l'article L643-4 du code rural, l'avis du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt a été sollicité. Cet avis, après consultation de l'Institut national de l'origine et de la qualité a été rendu très défavorable, en date du 31 juillet 2015 en mentionnant la possibilité offerte pour l'autorité administrative de ne pas suivre cet avis si elle en précise les motifs dans sa décision.

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 par un recours gracieux annexé à la présente délibération.

.../...

Sans nouvel avis et de manière à maintenir ce projet prioritaire, Monsieur le Président souligne que :

- 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.

**Le conseil communautaire,**

**Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-16, L 300-2 et R 153-3 ;**

**Vu la délibération du conseil municipal de BEUZEVILLE en date du 2 OCTOBRE 2009 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur la commune de BEUZEVILLE et définissant les modalités de la concertation ;**

**Vu la délibération du conseil municipal de BEUZEVILLE en date du 5 février 2015 prenant acte que le projet de PADD a été présenté au conseil municipal et qu'un débat a lieu sur ses orientations générales conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme,**

**Vu la délibération du conseil municipal de BEUZEVILLE en date du 30 juin 2016 autorisant la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE à poursuivre et à achever la procédure d'élaboration de son plan local d'urbanisme.**

.../...

.../...

**Entendu l'exposé de Monsieur le Président et notamment les motifs justifiant de l'intérêt du projet de PLU pour la collectivité et les observations formulées pendant la concertation retracées dans la pièce annexée à la présente ;**

**Vu le projet de plan local d'urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;**

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents,**

- Tire le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente,
- Arrête le projet de plan local d'urbanisme de la commune de BEUZEVILLE tel qu'il est annexé à la présente,
- Précise que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :

- au préfet et aux services de l'État ;
  - au Conseil Régional et au Conseil Départemental ;
  - à la chambre de commerce et d'industrie, à la chambre de métiers et à la chambre d'agriculture ;
  - au PETR du Pays Risle Estuaire et au SCOT du Nord Pays d'Auge ;
  - aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;
  - aux communes limitrophes ;
  - à l'Institut national de l'origine et de la qualité
  - au centre régional de la propriété forestière
- 
- Informe que toute personne ou tout organisme, notamment les associations agréées peuvent consulter au siège de la communauté de communes et en mairie de BEUZEVILLE le projet de plan local d'urbanisme.

La présente délibération sera transmise au Préfet et affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes et en mairie de BEUZEVILLE.

Le dossier du projet de plan local d'urbanisme sera tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes et en mairie de BEUZEVILLE.

Annexes :

- Bilan de la concertation
- Recours Gracieux à l'attention du Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt contre l'avis très défavorable du ministère en date du 31 juillet 2015  
PLU de BEUZEVILLE – projet de zone d'activités communautaire

Délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Certifiée exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture le,

Et de sa publication le,

Pour extrait conforme.



  
Le Président  
Alain GUESDON

## ARRET DU PLU DE BEUZEVILLE

### BILAN DE LA CONCERTATION

---

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 a associé les habitants et les autres personnes publiques concernées. A l'issue de cette concertation, le président de la Communauté de Communes en présente le bilan devant le conseil communautaire 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 du public des pièces du dossier au fur et à mesure de leur état d'avancement en mairie et sur le site Internet [www.beuzeville.fr](http://www.beuzeville.fr) ;
- Tenue d'une réunion publique qui a eu lieu le 7 mars 2015 dans les locaux de la Halle au Blé et qui a été annoncée :
  - par voie d'affichage ;
  - par un communiqué de presse publié dans le journal *l'Eveil de Pont-Audemer* ;

La population s'est mobilisée tout au long de la concertation, notamment à l'occasion de la réunion publique où une cinquantaine d'habitants se sont présentés, et par voie orale ou postale, dans le cadre de la mise à disposition du dossier en mairie.

**1°) Les observations, propositions et requêtes ont ainsi porté lors de la réunion publique sur les points suivants :**

- **Comment est prise en compte l'Inscription du territoire dans une Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée et comment est associé l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ?**

Réponse :

L'inscription du territoire communal au sein d'une Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée a été prise en compte au stade du diagnostic territorial et les parcelles spécifiquement concernées ont été identifiées de manière à prendre les mesures nécessaires à leur préservation dans le cadre du projet. D'ailleurs, ces parcelles ont été maintenues en zone agricole et des dispositions veillant à l'insertion paysagère et écologique des développements projetés ont été fixées dans le cadre du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'institut National des Appellations d'Origine est invité aux réunions de présentation de l'état d'avancement du projet de PLU et il est destinataire des pièces du dossier. A l'issue de l'arrêt du projet, un dossier de PLU arrêté lui sera transmis afin qu'il formule un avis sur ce dernier.

- **Comment traiter les franges du territoire communal ? Est-il prévu d'harmoniser le projet avec ceux conduits sur les territoires des communes limitrophes ?**

Réponse :

Les documents d'urbanisme établis sur les territoires limitrophes ont été pris en compte de manière à étudier et connaître sur chacun d'eux le classement et le traitement réservés aux franges du territoire. Il s'avère que l'essentiel de ces franges sont aujourd'hui agricoles ou naturelles, le bâti y est dispersé à l'exception de quelques petits noyaux bâties. Le projet de PLU intégrera les données du diagnostic de manière à prévoir un projet cohérent à une échelle plus globale tenant compte toutefois des logiques d'urbanisation décidées par les élus pour le territoire communal.

- **Comment assurer la préservation du patrimoine naturel de la commune au regard des haies qui sont arrachées, des mares qui sont comblées ? Est-il possible de les obliger à reconstituer les éléments ainsi disparus ?**

Réponse :

*Les haies, les talus, les mares, les fossés et les cours fruitières ont fait l'objet d'un recensement à la fois sur le site et par photo aérienne. Ces éléments ont été identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123.1.5.III alinéa 2 du code de l'urbanisme. Dès lors, pour tous travaux touchant l'un de ces éléments du paysage, une déclaration préalable doit être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser, refuser ou assortir de prescriptions spéciales les travaux à engager. Il convient d'ajouter que certains éléments du paysage étaient déjà classés au sein du POS et que monsieur le Maire a déjà eu recours à son pouvoir de police pour interdire la suppression d'une haie protégée. Toutefois, les dispositions du PLU ne sont pas rétroactives et ne concerneront que les éléments du paysage figurant sur le plan de zonage...*

- **Pourquoi le diagnostic territorial et le projet de territoire ne font pas état de la déviation de la RD675 ?**

Réponse :

*Ce projet est inscrit depuis longue date et sera prochainement réalisé. Toutefois, les nuisances pouvant être générées par cette infrastructure, au même titre que les autres infrastructures de transport ont été prises en compte pour fixer les dispositions du projet de PLU que ce soit en terme de zonage ou de réglementation.*

- **Est-il prévu des prescriptions visant à créer des parkings moins bitumés et plus paysagés ?**

Réponse :

*L'une des orientations du projet vise à préserver, voire à restaurer, la biodiversité sur le territoire communal et à lutter contre l'imperméabilisation du sol dans un objectif de lutte contre les ruissellements superficiels. A ce titre, de nombreuses mesures ont été prises par la collectivité notamment au sein des espaces urbanisés où il a été fixé un minimum d'espaces non imperméabilisés à maintenir au sein de chaque opération. De plus, les parcs de stationnement les plus conséquents devront être paysagés.*

- **Comment justifier l'intérêt et la localisation de la nouvelle zone d'activités dans la mesure où celle-ci sera néfaste à une exploitation cidricole de renommée internationale et que des zones d'activités sont déjà projetées sur les territoires riverains ?**

Réponse :

*La nouvelle zone d'activités répond à des besoins locaux que ce soit à l'échelle de la communauté de communes ou à l'échelle du Pays Risle Estuaire sur lesquels le foncier destiné aux activités se restreint progressivement. S'il est vrai que des projets sont en cours sur Honfleur, le territoire Beuzevillais répond à d'autres besoins inhérents au territoire auquel la commune appartient. Elle bénéficie d'une localisation attractive du fait de la proximité des grandes voies de circulation et de sa situation à égale distance des trois grandes métropoles normandes. La collectivité, en partenariat avec la SAFER, a donc saisi les opportunités qui s'offraient au regard des besoins pressentis. Il s'agit à présent de concilier développement économique, développement résidentiel et développement de l'activité agricole au sein du PLU et de prévoir les mesures nécessaires pour que les impacts de cette future zone d'activités soient limités, voire supprimés quand ils le peuvent...*

*Nota : cette observation a par la suite été prise en compte pour établir le projet et concilier le développement de la zone d'activités avec cette exploitation cidricole. La surface de la zone a été réduite, les terrains plantés de vergers ont été exclus et des mesures visant à assurer l'intégration paysagère et urbanistique de cette future zone ont été prises.*

- **Est-ce que les emprises agricoles prises pour le développement des infrastructures sont prises en compte dans la consommation d'espace ?**

Réponse :

*Dans le diagnostic agricole réalisé en 2013 par la Chambre d'Agriculture, la consommation d'espace enregistrée sur le territoire communal au cours de la dernière décennie est déclinée selon la vocation des espaces imperméabilisés, à savoir ceux destinés au développement résidentiel, ceux destinés au développement économique et ceux destinés au développement des infrastructures. D'une manière générale, la collectivité souhaite réduire cette consommation d'espace conformément aux objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement ce qui implique que des consensus devront être trouvés entre développement résidentiel et développement économique.*

- **Est-il nécessaire d'élargir les voies au risque d'augmenter la vitesse des automobilistes et de supprimer les éléments identitaires du paysage ? Créer des espaces refuges pourrait être une solution ?**

Réponse :

*La collectivité n'envisage pas d'élargir l'ensemble des voies du territoire communal en soutien du développement résidentiel projeté, mais de réfléchir davantage à un usage partagé de ces dernières et à la mise en place d'un maillage de liaisons douces... De plus, les portails des entrées des propriétés privées devront être implantés en retrait de la voie, ce dernier pouvant varier selon les zones, afin de permettre la création de ces espaces refuges...*

- **Le stationnement sur la Cour Danjard est-il privé ou public ?**

Réponse :

*La Cour Danjard est une voie privée ouverte à la circulation du public. Elle bénéficie ainsi d'un statut particulier qui n'empêche toutefois pas de pouvoir y stationner sachant que la priorité est laissée aux propriétaires riverains...*

- **Est-il possible d'autoriser la circulation des vélos sur les voies en sens interdit ?**

Réponse :

*S'il est vrai que les modes de déplacements doux doivent être privilégiés, la collectivité prend en compte cette observation et va y réfléchir.*

## **2°) Les observations, propositions et requêtes transmises par voie orale ou postale ont ainsi porté sur les points suivants :**

*La majorité des habitants qui s'est déplacé en mairie pour consulter les pièces du PLU l'a fait afin de connaître la constructibilité et les dispositions applicables sur leur terrain. Ayant été renseignées immédiatement, ces personnes n'ont laissé aucune trace écrite de leur requête.*

*De même, les propriétaires qui se sont manifestés par voie postale demandaient la constructibilité de leur parcelle en zone constructible. La collectivité n'a pas fait état de ces requêtes pour établir son projet, celui-ci ayant été établi au regard des seules orientations du PADD.*

- ⇒ **Aucune autre observation de la population n'a été émise durant la phase d'élaboration du projet.**

### **3°) Conclusions :**

*La concertation de la population a notamment permis de faire évoluer le projet sur :*

- le développement économique afin de concilier ce dernier avec les activités agricoles du territoire dans une logique de gestion équilibrée du territoire ;*
- la préservation des éléments du paysage auxquels sont particulièrement attachés les élus et les habitants, du fait qu'ils représentent des éléments essentiels du cadre de vie et de l'identité beuzevillaise ;*
- la nécessité de réfléchir sur le développement des modes de déplacement doux et le maintien de la biodiversité.*

**Recours Gracieux**  
**à l'attention de Monsieur Stéphane LE FOLL**  
**Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt**  
**contre l'avis très défavorable du ministère en date du 31 juillet 2015**  
**PLU de BEUZEVILLE – projet de zone d'activités communautaire**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEUZEVILLE en cours d'élaboration a été présenté et débattu en conseil municipal le 5 février 2015.

Le projet prévoyant la création d'une zone d'activités d'une quinzaine d'hectares (ramenée depuis à 13) au débouché de l'échangeur de l'A13 et la RD675, certains producteurs de fruits, alarmés, ont manifesté leur opposition et demandé son abandon par l'intermédiaire de deux syndicats de producteurs de calvados.

La commune de BEUZEVILLE a donc sollicité l'avis de vos services, lesquels ont rendu, à notre grande surprise, un avis très défavorable en date du 31 juillet 2015.

Les arguments invoqués n'emportent pas la conviction et sont pour certains inexacts.

Bien que n'étant pas tenue de suivre cet avis, la commune de BEUZEVILLE souhaite que le dossier puisse faire l'objet d'un réexamen avec une analyse approfondie compte tenu de l'enjeu qu'il représente.

**Emplacement**

☒ Carrefour stratégique d'axes Nord/Sud de communication majeurs bénéficiant d'infrastructures multiples :

- Voie ferrée : IIIe République
- Pont de Tancarville : 1959
- A13 Échangeur de Beuzeville : 1975
- Pont de Normandie : 1995
- A29 : 1998

**(pièce 1 - plan du réseau des infrastructures)**

Il convient de signaler que le trafic de la RD 675 à hauteur de l'échangeur avoisine les 14.000 véhicules/jour.

Ce nœud routier et autoroutier permet d'accéder en ½ heure aux trois grandes villes normandes : Rouen, Caen, Le Havre, Port 2000, pôles économiques de première importance.

De nombreuses études ont été menées pour déterminer la meilleure utilisation de cette situation géographique :

- ☒ 1991 : étude TAD (Département de l'Eure)
- ☒ 2003 : étude CCI de l'Eure (Département de l'Eure)
- ☒ 2006 : approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine classant Beuzeville parmi les secteurs stratégiques d'activités.
- ☒ 2010 : la « Charte pour une organisation économique structurante et durable de l'Estuaire de la Seine » place la commune de BEUZEVILLE parmi les zones d'activités « Cœur Estuaire », zone prioritaire de la dynamique de l'Axe Seine.

### Attractivité

Un cadre de vie encore préservé, la proximité du Havre, de Honfleur, de Deauville et les commodités de circulation ont entraîné une expansion démographique très élevée de près de 30 % en dix ans.

(pièce 2 - étude socio-démographique – document INSEE)

(pièce 3 - données clés de l'Estuaire de la Seine – document AURH)

L'activité soutenue a permis à la Communauté de Communes de Beuzeville d'enregistrer le taux de création d'emplois le plus élevé de tous les EPCI de Haute-Normandie.

Les zones d'activités existantes sur lesquelles sont implantées nombre d'entreprises performantes, approchent de la saturation, dans un contexte de pénurie d'offre foncière annoncée avant 2 ans dans l'Estuaire de la Seine.

La commune et la Communauté de Communes du canton de Beuzeville ont donc été amenées à élaborer un projet de création d'une zone d'activités d'une vingtaine d'hectares, ramenée à une quinzaine.

Ce projet d'envergure régionale pourrait devenir encore plus séduisant pour les entreprises avec le raccordement attendu au Très Haut Débit.

La présence d'autres zones relativement proches a été invoquée pour déclarer que l'utilité du projet n'était pas démontrée.

Il s'agit des zones de :

1. Epaignes (à 10 kms), créée en 2009 remplie à 87 %,
2. Lieurey (à 20 kms), 2005-2014, faiblement occupée actuellement. Cela s'explique notamment par son éloignement des infrastructures routières précédées privilégiées par les entreprises,
3. Honfleur : Parc d'Activités Calvados Honfleur (70 hectares environ) sur lequel doivent s'implanter un village des Marques (fin 2016) et des entrepôts logistiques sur une surface de près de 40 hectares à proximité de la Seine (port fluviomaritime de Honfleur),
4. Boulleville : (10 hectares environ) : pas de maîtrise foncière publique, pas de projet clairement identifié.

Il apparaît clairement que ces zones ont d'autres vocations que celles envisagées sur BEUZEVILLE et qu'il n'y a pas lieu de les mettre en concurrence.

## Projet et compatibilité

Le projet envisagé à cet emplacement stratégique ne semble pas contradictoire avec les préoccupations des producteurs de fruits car :

- les activités recherchées seront non polluantes : Services, Tertiaires, Numérique,
- les aménagements paysagers viseront l'excellence environnementale et la meilleure intégration paysagère : ils s'attachent notamment à préserver, voire à accroître, les continuités écologiques,
- l'accès se fera par le rond-point de l'échangeur en utilisant celui de l'aire de covoiturage récemment implantée.

Quant aux craintes des producteurs de produits cidrioles bénéficiaires depuis peu de l'AOC Calvados-Pays d'Auge (ce dont nous nous sommes réjouis car cela ne peut que favoriser le développement des producteurs auxquels l'AOC Calvados était attribuée depuis 1975) elles n'ont pas lieu d'être.

Sur les 1500 hectares de terre agricole de la commune de BEUZEVILLE, environ 100 hectares sont en nature de vergers et de cours plantées.

Concernant l'argumentaire ayant motivé l'avis très défavorable du ministère et notamment celui relatif à la SCEA Calvados TOUTAIN, il convient de préciser que :

- il n'y a aucune expropriation de prévue pour l'acquisition des terrains dont la contenance a été réduite à 13 hectares et dont les propriétaires sont vendeurs et en cours de négociation avec la SAFER mandatée à cet effet par la Communauté de Communes,
- la parcelle ZH 26 d'une contenance d'1ha 70a appartenant à la SCEA Calvados TOUTAIN n'est plus concernée par le projet et pourra être plantée en vergers de hautes tiges comme souhaité au printemps 2016,
- les 10 ha que la SCEA Calvados TOUTAIN souhaite planter en vergers ne se situent pas, ni principalement ni partiellement à l'endroit de la ZAC (et pour cause car elle n'en est pas propriétaire), mais dans un secteur qui reste classé en secteur agricole au PLU et qui pourra donc être planté,
- la SCEA Calvados TOUTAIN est depuis longtemps enclavée entre les infrastructures (voie ferrée, A13, échangeur, déviation de la RD 675) sans que cela n'ait entravé une réussite remarquable. Le rond-point de la déviation en cours de construction devrait d'ailleurs en améliorer très nettement l'accès,
- Il n'y aura aucune dégradation du paysage de l'appellation car il est important de dire et répéter que les terrains en question ne sont pas des vergers mais des labours en entrées de ville et qu'au contraire, ils pourront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en bordure des voies de circulation,

- Il est contestable d'indiquer que le projet créerait une rupture écologique entre les vergers du secteur alors qu'il n'y a actuellement pas de continuité réelle du fait de cette zone de labours,

(pièce 4 - plans des vergers et cours fruitières)

- Le projet porte sur des parcelles en nature de labour. Il n'y a donc aucunement atteinte aux potentialités de la zone AOC et ce, d'autant plus qu'avec l'accord du Conseil Général et de la Communauté de Communes, la SAFER a pu rétrocéder en 2014 une superficie de 14 hectares aux propriétaires de vergers sur les réserves foncières mises en place dans le cadre des travaux de la déviation de BEUZEVILLE.

(pièce 5 - courriers et plans SAFER)

De plus, la communauté de communes a acquis à la SAFER en mars dernier, 19 hectares de bons labours (situés à proximité et susceptibles d'être plantés) afin d'être en mesure de proposer échange et compensation pour les exploitants des 13 hectares de la zone.

(pièce 6 - plans SAFER)

L'implantation de cette zone d'activités, portée par la Communauté de Communes et soutenue par le Pays Risle-Estuaire au travers de son SCOT en cours d'élaboration, représente un enjeu impératif pour le développement durable de notre territoire, situé au cœur de l'Estuaire et de l'Axe Seine.

(pièce 7 - délibération du PETR du 02/10/2015)

(pièce 8 - délibération de la CDC de BEUZEVILLE du 14/10/2015)

Je souhaite par ailleurs vous rappeler qu'une rencontre avec le Président de la Communauté de Communes a été organisée avec les représentants de la SCEA Calvados TOUTAIN qui, bien qu'opposés au projet, nous ont fait part des aménagements qu'ils souhaiteraient le cas échéant pour préserver leur tranquillité et auxquelles il nous a été possible de répondre.

Notre volonté d'en faire un aménagement exemplaire au niveau environnemental me paraît de nature à lever les inquiétudes qu'il a pu susciter auprès des producteurs.

En espérant que ces compléments d'information auront permis de prouver que notre projet n'est en rien incompatible avec l'exploitation des vergers environnants et leur développement.

Je reste à votre disposition pour vous apporter toute autre précision que vous jugeriez utile et vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma très haute considération.

Le Maire,

Joël COLSON



**Recours Gracieux**  
**à l'attention de Monsieur Stéphane LE FOLL,**  
**Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt**  
contre l'avis très défavorable du ministère en date du 31 juillet 2015  
**PLU de BEUZEVILLE – projet de zone d'activités communautaire**

#### **SOMMAIRE DES PIÈCES ANNEXÉES**

(pièce 1 - plan du réseau des infrastructures)

(pièce 2 - étude socio-démographique – document INSEE)

(pièce 3 - données clés de l'Estuaire de la Seine – document AURH)

(pièce 4 - plans des vergers et cours fruitières)

(pièce 5 - courriers et plans SAFER)

(pièce 6 - plans SAFER)

(pièce 7 - délibération du PETR du 02/10/2015)

(pièce 8 - délibération de la CDC de BEUZEVILLE du 14/10/2015)

# ARRET DU PLU DE BEUZEVILLE

## BILAN DE LA CONCERTATION

---

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 a associé les habitants et les autres personnes publiques concernées. A l'issue de cette concertation, le président de la Communauté de Communes en présente le bilan devant le conseil communautaire 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 du public des pièces du dossier au fur et à mesure de leur état d'avancement en mairie et sur le site internet [www.beuzeville.fr](http://www.beuzeville.fr) ;
- Tenue d'une réunion publique qui a eu lieu le 7 mars 2015 dans les locaux de la Halle au Blé et qui a été annoncée :
  - par voie d'affichage ;
  - par un communiqué de presse publié dans le journal *l'Eveil de Pont-Audemer* ;

La population s'est mobilisée tout au long de la concertation, notamment à l'occasion de la réunion publique où une cinquantaine d'habitants se sont présentés, et par voie orale ou postale, dans le cadre de la mise à disposition du dossier en mairie.

**1°) Les observations, propositions et requêtes ont ainsi porté lors de la réunion publique sur les points suivants :**

- **Comment est prise en compte l'inscription du territoire dans une Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée et comment est associé l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ?**

Réponse :

L'inscription du territoire communal au sein d'une Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée a été prise en compte au stade du diagnostic territorial et les parcelles spécifiquement concernées ont été identifiées de manière à prendre les mesures nécessaires à leur préservation dans le cadre du projet. D'ailleurs, ces parcelles ont été maintenues en zone agricole et des dispositions veillant à l'insertion paysagère et écologique des développements projetés ont été fixées dans le cadre du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'institut National des Appellations d'Origine est invité aux réunions de présentation de l'état d'avancement du projet de PLU et il est destinataire des pièces du dossier. A l'issue de l'arrêt du projet, un dossier de PLU arrêté lui sera transmis afin qu'il formule un avis sur ce dernier.

- **Comment traiter les franges du territoire communal ? Est-il prévu d'harmoniser le projet avec ceux conduits sur les territoires des communes limitrophes ?**

Réponse :

Les documents d'urbanisme établis sur les territoires limitrophes ont été pris en compte de manière à étudier et connaître sur chacun d'eux le classement et le traitement réservés aux franges du territoire. Il s'avère que l'essentiel de ces franges sont aujourd'hui agricoles ou naturelles, le bâti y est dispersé à l'exception de quelques petits noyaux bâties. Le projet de PLU intégrera les données du diagnostic de manière à prévoir un projet cohérent à une échelle plus globale tenant compte toutefois des logiques d'urbanisation décidées par les élus pour le territoire communal.

- **Comment assurer la préservation du patrimoine naturel de la commune au regard des haies qui sont arrachées, des mares qui sont comblées ? Est-il possible de les obliger à reconstituer les éléments ainsi disparus ?**

Réponse :

Les haies, les talus, les mares, les fossés et les cours fruitières ont fait l'objet d'un recensement à la fois sur le site et par photo aérienne. Ces éléments ont été identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123.1.5.III alinéa 2 du code de l'urbanisme. Dès lors, pour tous travaux touchant l'un de ces éléments du paysage, une déclaration préalable doit être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser, refuser ou assortir de prescriptions spéciales les travaux à engager. Il convient d'ajouter que certains éléments du paysage étaient déjà classés au sein du POS et que monsieur le Maire a déjà eu recours à son pouvoir de police pour interdire la suppression d'une haie protégée. Toutefois, les dispositions du PLU ne sont pas rétroactives et ne concerneront que les éléments du paysage figurant sur le plan de zonage...

- **Pourquoi le diagnostic territorial et le projet de territoire ne font pas état de la déviation de la RD675 ?**

Réponse :

Ce projet est inscrit depuis longue date et sera prochainement réalisé. Toutefois, les nuisances pouvant être générées par cette infrastructure, au même titre que les autres infrastructures de transport ont été prises en compte pour fixer les dispositions du projet de PLU que ce soit en terme de zonage ou de réglementation.

- **Est-il prévu des prescriptions visant à créer des parkings moins bitumés et plus paysagés ?**

Réponse :

L'une des orientations du projet vise à préserver, voire à restaurer, la biodiversité sur le territoire communal et à lutter contre l'imperméabilisation du sol dans un objectif de lutte contre les ruissellements superficiels. A ce titre, de nombreuses mesures ont été prises par la collectivité notamment au sein des espaces urbanisés où il a été fixé un minimum d'espaces non imperméabilisés à maintenir au sein de chaque opération. De plus, les parcs de stationnement les plus conséquents devront être paysagés.

- **Comment justifier l'intérêt et la localisation de la nouvelle zone d'activités dans la mesure où celle-ci sera néfaste à une exploitation cidricole de renommée internationale et que des zones d'activités sont déjà projetées sur les territoires riverains ?**

Réponse :

La nouvelle zone d'activités répond à des besoins locaux que ce soit à l'échelle de la communauté de communes ou à l'échelle du Pays Risle Estuaire sur lesquels le foncier destiné aux activités se restreint progressivement. S'il est vrai que des projets sont en cours sur Honfleur, le territoire Beuzevillais répond à d'autres besoins inhérents au territoire auquel la commune appartient. Elle bénéficie d'une localisation attractive du fait de la proximité des grandes voies de circulation et de sa situation à égale distance des trois grandes métropoles normandes. La collectivité, en partenariat avec la SAFER, a donc saisi les opportunités qui s'offraient au regard des besoins pressentis. Il s'agit à présent de concilier développement économique, développement résidentiel et développement de l'activité agricole au sein du PLU et de prévoir les mesures nécessaires pour que les impacts de cette future zone d'activités soient limités, voire supprimés quand ils le peuvent...

Nota : cette observation a par la suite été prise en compte pour établir le projet et concilier le développement de la zone d'activités avec cette exploitation cidricole. La surface de la zone a été réduite, les terrains plantés de vergers ont été exclus et des mesures visant à assurer l'intégration paysagère et urbanistique de cette future zone ont été prises.

- **Est-ce que les entreprises agricoles prises pour le développement des infrastructures sont prises en compte dans la consommation d'espace ?**

Réponse :

*Dans le diagnostic agricole réalisé en 2013 par la Chambre d'Agriculture, la consommation d'espace enregistrée sur le territoire communal au cours de la dernière décennie est déclinée selon la vocation des espaces imperméabilisés, à savoir ceux destinés au développement résidentiel, ceux destinés au développement économique et ceux destinés au développement des infrastructures. D'une manière générale, la collectivité souhaite réduire cette consommation d'espace conformément aux objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement ce qui implique que des consensus devront être trouvés entre développement résidentiel et développement économique.*

- **Est-il nécessaire d'élargir les voies au risque d'augmenter la vitesse des automobilistes et de supprimer les éléments identitaires du paysage ? Créer des espaces refuges pourrait être une solution ?**

Réponse :

*La collectivité n'envisage pas d'élargir l'ensemble des voies du territoire communal en soutien du développement résidentiel projeté, mais de réfléchir davantage à un usage partagé de ces dernières et à la mise en place d'un maillage de liaisons douces... De plus, les portails des entrées des propriétés privées devront être implantés en retrait de la voie, ce dernier pouvant varier selon les zones, afin de permettre la création de ces espaces refuges...*

- **Le stationnement sur la Cour Danjard est-il privé ou public ?**

Réponse :

*La Cour Danjard est une voie privée ouverte à la circulation du public. Elle bénéficie ainsi d'un statut particulier qui n'empêche toutefois pas de pouvoir y stationner sachant que la priorité est laissée aux propriétaires riverains...*

- **Est-il possible d'autoriser la circulation des vélos sur les voies en sens interdit ?**

Réponse :

*S'il est vrai que les modes de déplacements doux doivent être privilégiés, la collectivité prend en compte cette observation et va y réfléchir.*

## **2°) Les observations, propositions et requêtes transmises par voie orale ou postale ont ainsi porté sur les points suivants :**

*La majorité des habitants qui s'est déplacée en mairie pour consulter les pièces du PLU l'a fait afin de connaître la constructibilité et les dispositions applicables sur leur terrain. Ayant été renseignées immédiatement, ces personnes n'ont laissé aucune trace écrite de leur requête.*

*De même, les propriétaires qui se sont manifestés par voie postale demandaient la constructibilité de leur parcelle en zone constructible. La collectivité n'a pas fait état de ces requêtes pour établir son projet, celui-ci ayant été établi au regard des seules orientations du PADD.*

- ⇒ *Aucune autre observation de la population n'a été émise durant la phase d'élaboration du projet.*

### **3°) Conclusions :**

*La concertation de la population a notamment permis de faire évoluer le projet sur :*

- le développement économique afin de concilier ce dernier avec les activités agricoles du territoire dans une logique de gestion équilibrée du territoire ;*
- la préservation des éléments du paysage auxquels sont particulièrement attachés les élus et les habitants, du fait qu'ils représentent des éléments essentiels du cadre de vie et de l'identité beuzevillaise ;*
- la nécessité de réfléchir sur le développement des modes de déplacement doux et le maintien de la biodiversité.*

# **PLAN LOCAL D'URBANISME BEUZEVILLE**

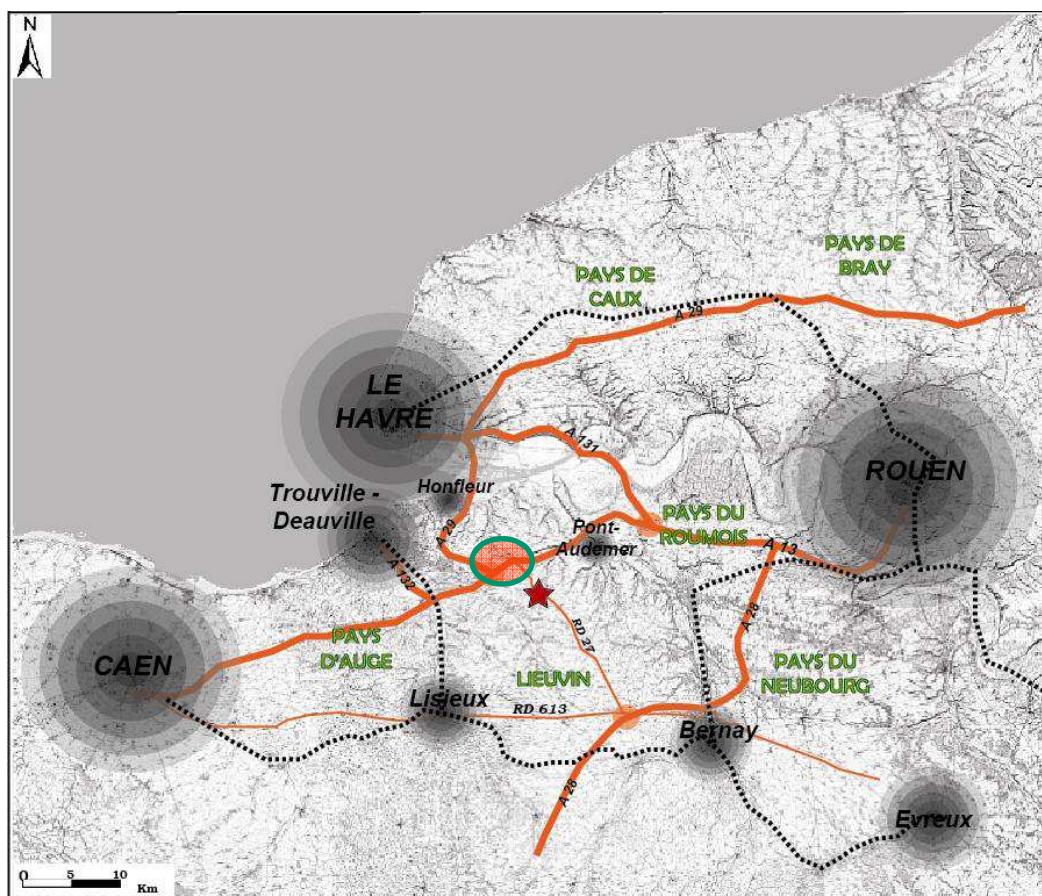
**Synthèse du dossier  
CONSULTATION DE LA CDPENAF**

# I) Contexte – Etat initial de l'environnement

# Le contexte régional

Commune de l'extrême Ouest de l'Eure dont le territoire se situe à l'interface entre le plateau du Lieuvin et le Pays d'Auge, dans l'arrière pays bocager de la Côte Fleurie

Position stratégique au centre du tripode Le Havre, Caen, Rouen et à proximité des pôles touristiques locaux (Honfleur, Deauville...)



- Commune multipolarisée (Pont-Audemer, Honfleur, Le Havre), sous forte attraction de l'estuaire ;
- Réseau viaire local fortement structurant, dominé par l'A13 et l'A29, en connexion directe avec la Bretagne d'une part et le Nord de l'Europe d'autre part ;
- Commune traversée par un axe de transit départemental majeur dans la liaison Bernay (A28) – estuaire de la Seine (A13/A29) : le couple RD675/RD27
- Eloignement de la desserte ferroviaire

# Le contexte administratif local



Communauté de Communes du Canton de Beuzeville

Pays Risle Estuaire

## Equipements structurants :

- Un centre bourg doté de commerces et de services de proximité;
- Un groupe scolaire de 7 classes en maternelle et 13 classes en primaire avec une moyenne de 450 élèves et des effectifs qui ne cessent de croître ;
- Une station d'épuration rénovée d'une capacité de 4000 EH;

=> Beuzeville, un pôle structurant à l'échelle intercommunale...

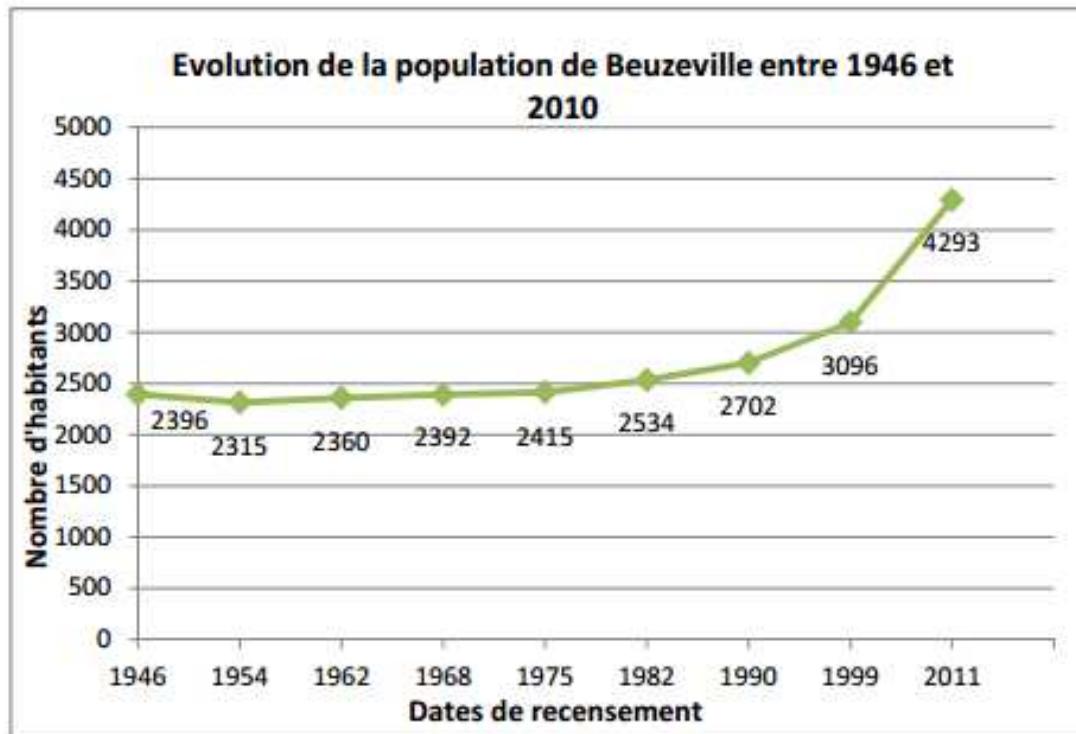
## Le contexte intercommunal

---

⇒ Le futur SCoT du Pays Risle Estuaire :

- Structurer le territoire autour du pôle urbain de Pont-Audemer et des bourgs principaux dans lesquels de nouveaux équipements de santé, de culture ou de sports sont 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 Beuzeville, Bourneville et Epaignes ;
- Maintenir l'attractivité touristique du territoire (aménagement du port de Berville sur Seine, 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 :
  - 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 rationnaliser 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.

# La démographie



**4471 habitants en 2013 et près de 4600 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (source commune)**

- Près de 1400 habitants supplémentaires entre 1999 et 2013 dont près de 60% depuis 2008 (**soit 800 habitants supplémentaires en 5 ans**) ;
- Une croissance liée à un **solde migratoire largement positif (+3,9%)** et un solde naturel légèrement excédentaire (+0,2 %) entre 2008 et 2013 ;
- Un desserrement des ménages qui se poursuit depuis 2008 (-0,2 habitants par ménage en 2013 soit environ 2,1 personnes par ménages contre 2,3 en 2008) ;

## Les logements

---

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 403</b>	<b>100</b>	<b>1 901</b>	<b>100</b>
<i>Résidences principales</i>	2 022	84,1	1 545	81,3
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	142	5,9	157	8,2
<i>Logements vacants</i>	239	9,9	199	10,5
<i>Maisons</i>	1 577	65,6	1 461	76,9
<i>Appartements</i>	820	34,1	431	22,7

Une croissance du nombre de logements qui s'est intensifiée depuis 2008 : près de 500 logements supplémentaires entre 2008 et 2013 selon les chiffres INSEE soit la production de 100 logements par an !

Une prédominance de résidences principales (84%) et de logements vacants (10%) et un nombre de résidences secondaires (6%) qui ne cesse de diminuer;

66% de maisons individuelles en 2013 contre 77% en 2008, 50% de propriétaires et 10 % de logements locatifs aidés;

Une très bonne mobilité résidentielle (65 % des habitants occupent leur logement depuis moins de 10 ans) favorisant ainsi le renouvellement permanent de la population;

## Dynamique de la construction neuve

---

300 permis de construire délivrés entre 2002 et 2012 pour 975 logements dont

80% des logements édifiés dans le bourg ;

20% des logements édifiés dans les hameaux ;

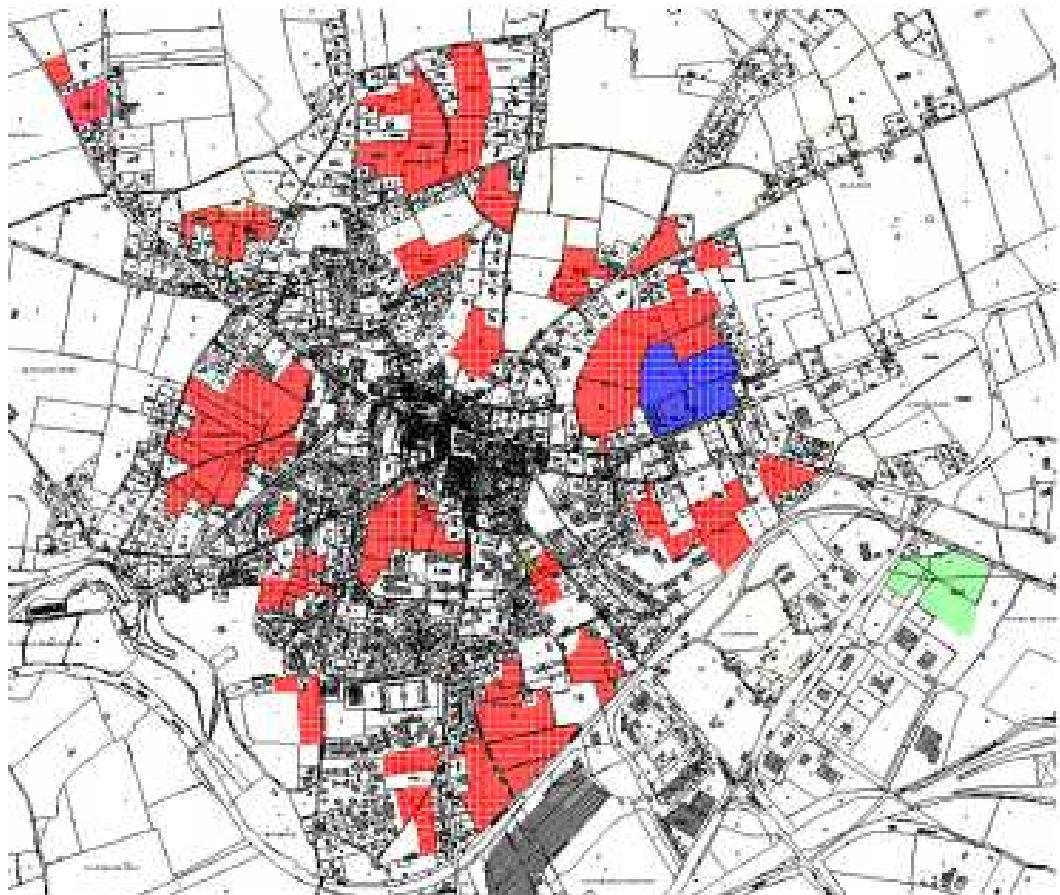
⇒ Une dynamique de construction cohérente avec le POS instauré sur le territoire communal depuis 2001 qui cible l'essentiel du potentiel d'accueil du développement résidentiel sur le bourg et avec les chiffres de l'INSEE :

⇒ création de 100 logements environ par an au cours de la dernière décennie ;

⇒ Beuzeville est ainsi une commune très attractive !

## Réceptivité des tissus urbanisés du bourg

---



Un potentiel de densification des tissus urbanisés du centre-bourg qui s'élève à 49 ha (en rouge) dont 4 ha de « friches » (en bleu)

Un potentiel de densification des espaces économiques de l'ordre de 3,6 ha (en vert)

# Bilan de la consommation foncière

---

## 1/ Sur la base des permis de construire délivrés entre 2002 et 2012 :

- ⇒ **53 hectares d'espaces artificialisés pour le développement résidentiel** dont :
  - 33 ha dans le bourg pour 813 logements (25 logements par ha env.)
  - 20 ha dans les hameaux pour 81 logements (4 logements par ha env.)
- ⇒ **14 hectares d'espaces artificialisés pour le développement économique**

## 2/ Sur la base des données de la Chambre d'Agriculture entre 2000 et 2012 :

70 hectares de surface agricole utile consommés dont :

- 35 hectares pour le résidentiel ;
- 24 hectares pour les activités ;
- 10 hectares pour les infrastructures de transport

## Les espaces naturels et agricoles

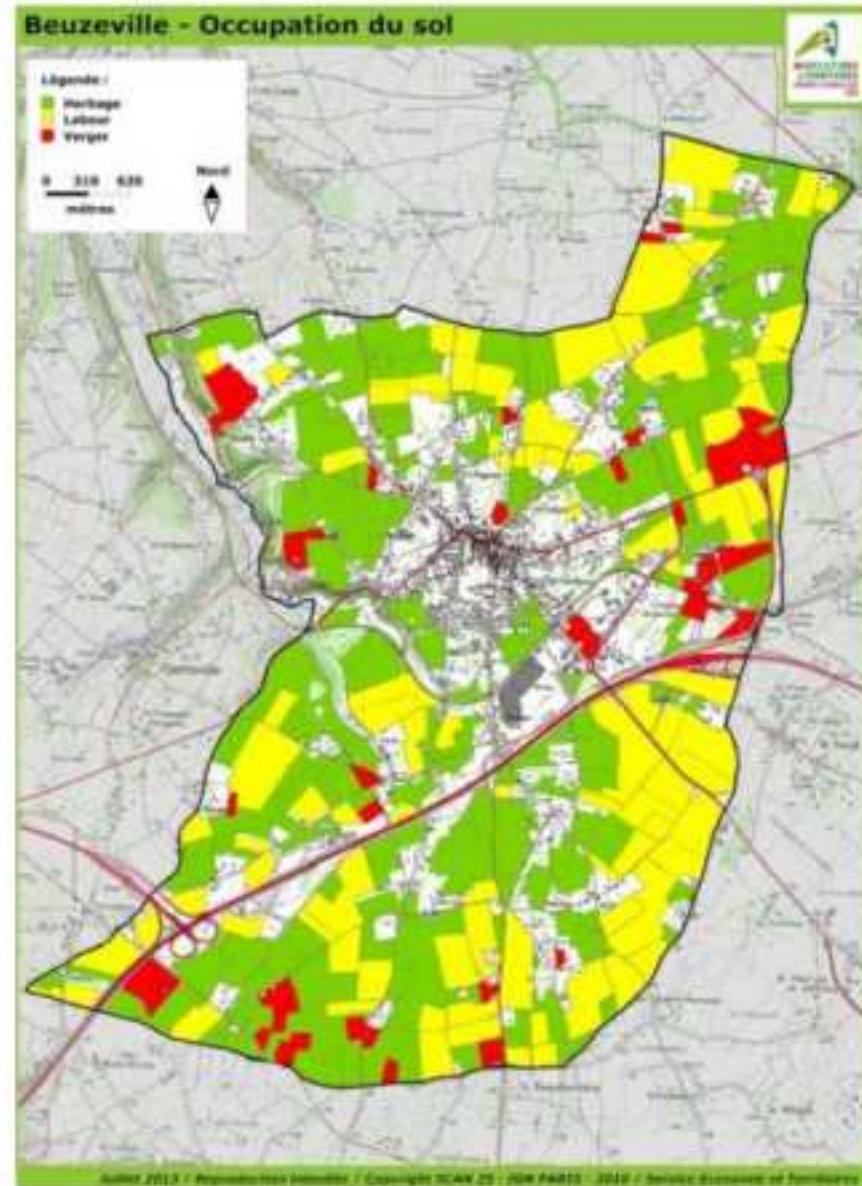
Le territoire s'étend sur 2325 ha.

Il compte **1454 ha de surface agricole utile** (62% en 2013) dont :

- 574 ha de labours ;
- 780 ha de prairies ;
- 100 ha de vergers

Les bois occupent 56ha soit à peine 3% du territoire.

Soit 1500 hectares environ d'espaces naturels et agricoles (65 % du territoire communal)

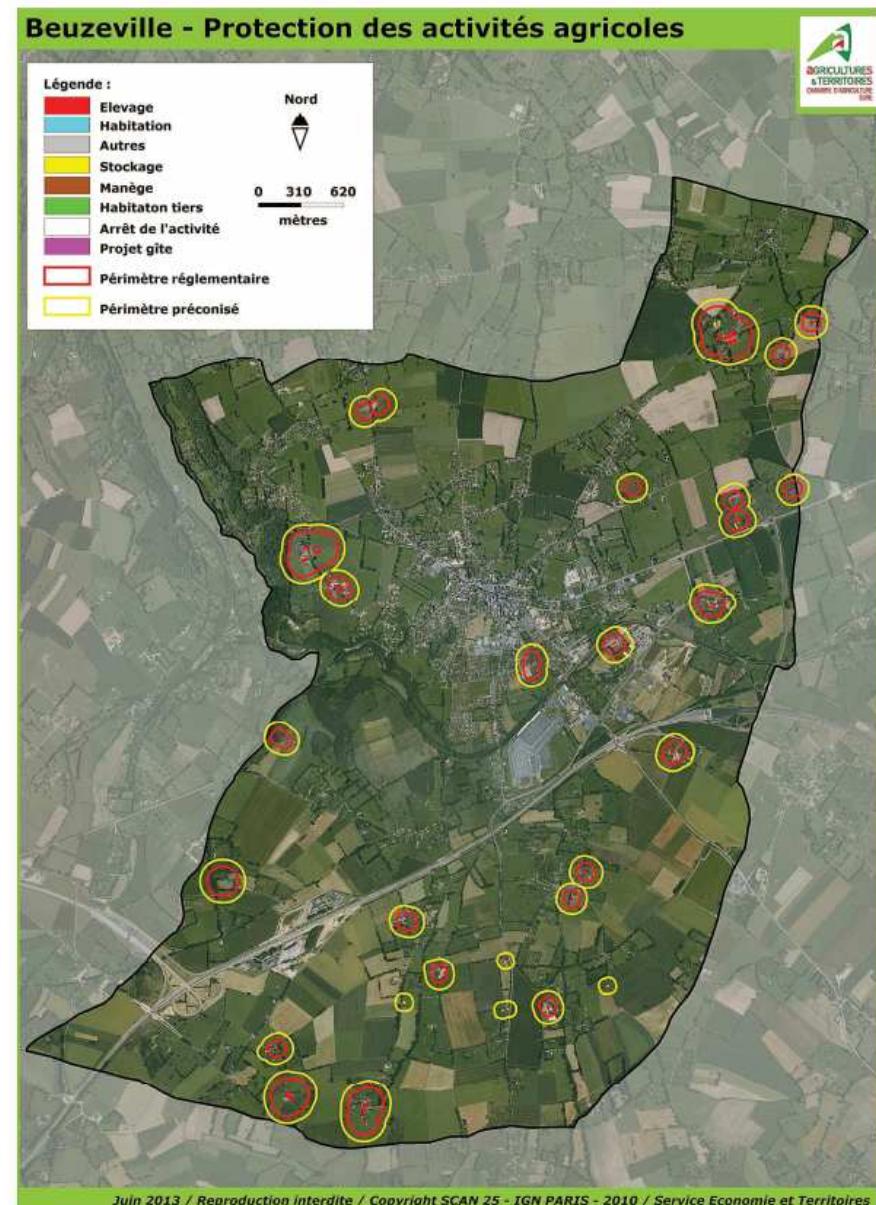


# Bilan de l'activité agricole

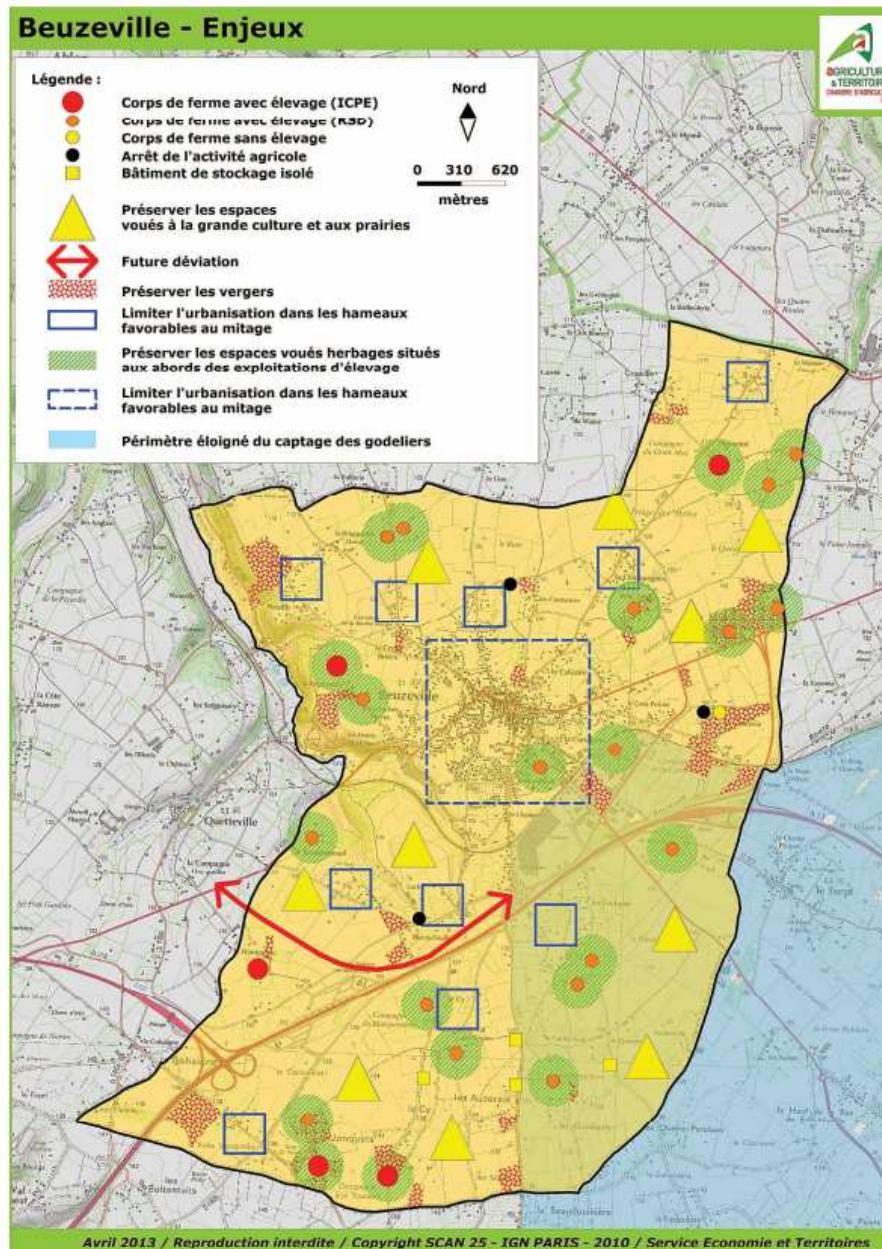
58% des terres sont valorisées par les agriculteurs de la commune ;

32% des terres sont louées et les systèmes avec de l'élevage sont très prédominants sur la commune : 66 % des parcelles sont exploitées par des exploitations de polyculture/élevage

Plusieurs sièges d'exploitation ont été recensés par la Chambre d'Agriculture et font l'objet de périmètres réglementaires



# Enjeux agricoles



## II) Quel projet de territoire pour BEUZEVILLE?

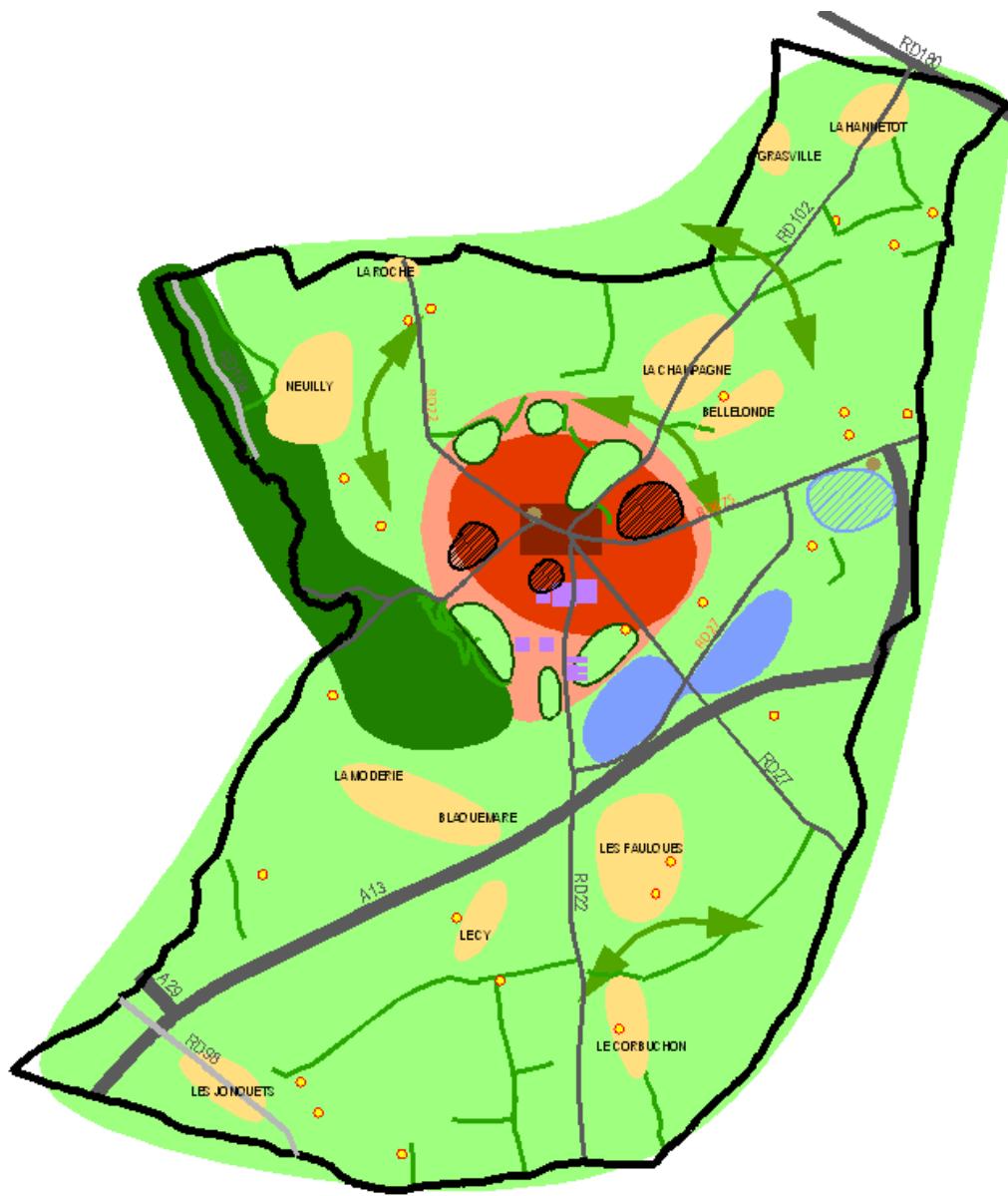
## Objectifs de la municipalité

---

Au regard des données du diagnostic territorial, le conseil municipal a choisi de :

- 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 (entre 50 et 60 logements par an soit une réduction de la dynamique de construction de près de la moitié) ;
- Recentrer le développement résidentiel sur les 3 pôles d'attractivité de la 1<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

# Spatialisation des orientations du PADD



## 1/ PRESERVER LE MILIEU NATUREL ET SES RESSOURCES

### **Garantir la préservation des espaces naturels remarquables**

Préserver de toute construction la vallée de la Morelle, secteur de qualité paysagère (site inscrit) et écologique (réservoir de biodiversité boisé et calcicole et corridor écologique humide), reconnu comme composante de la Trame verte et Bleue locale

### **Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire**

Préserver les coupures vertes faisant office de corridors écologiques, confortant la lisibilité de chaque groupe bâti et améliorant l'accessibilité aux espaces naturels

Préserver le plateau agricole et bocager en tant que corridor écologique à forts déplacements, constitué de prairies plantées ou non, bordées de haies sur talus qui participent activement à la qualité paysagère et identitaire du territoire communal et au maintien de la biodiversité

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

### **Concourir à la qualité de la ressource en eau (non représenté graphiquement)**

### **Garantir la préservation des espaces agricoles**

Préserver le plateau agricole et bocager qui participe activement au maintien de l'agriculture

Protéger les corps de ferme en activité en stoppant tout processus d'urbanisation au sein des périmètres de protection qui leur sont affectés

Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants de la 1ère couronne du bourg

### **Infléchir de 50% environ la dynamique de consommation d'espace**

# Spatialisation des orientations du PADD

## 2/ PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

**Préserver les richesses du patrimoine bâti communal (non représenté graphiquement)**

**Favoriser la diversité des paysages et des ambiances (non représenté graphiquement)**

**Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances (non représenté graphiquement)**

**Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants**

■■■■ Protéger, voire aménager et étendre le maillage de chemins verts pour favoriser les liaisons douces en direction du centre-bourg et des équipements

■ Renforcer les intermodalités existantes dans les zones identifiées (arrêt de bus, parking de covoiturage)

**Optimiser l'usage des équipements et services existants et favoriser leur développement ou leur densification**

■■■ Conforter le pôle d'équipements existant et prévoir l'accueil de nouveaux équipements

Travailler l'accessibilité aux commerces en aménageant la place Verdun (non représenté graphiquement)

## 3/ CIBLER ET MAITRISER LES BESOINS EN DEVELOPPEMENT URBAIN

**Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente**

**Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économique en foncier**

**Recenter 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 l'attractivité du centre-bourg en permettant le maintien et le développement des commerces de proximité, en poursuivant l'amorce du traitement qualitatif des espaces publics (notamment recréer un véritable cœur de bourg en aménageant la Place de la République) et le renouvellement urbain des secteurs identifiés (propriétés déjà bâties constituées de constructions anciennes), préserver le caractère identitaire et valoriser le centre-bourg

Recenter le développement résidentiel de la commune sur les 3 pôles d'attractivité de la 1ère couronne du bourg (groupe scolaire et les pôles commerciaux le long de l'axe Honfleur/Pont-Audemer) en urbanisant les disponibilités foncières des secteurs de la Bertinière, la Blotière (également desservis par les transports en commun) et de la Carellerie, insérées dans le tissu urbain existant par un bâti dense, prévoir dans les opérations d'aménagement des espaces de rencontre en l'absence d'espaces verts publics dans le bourg et densifier les tissus urbanisés existants

■ Assurer la densification des tissus urbanisés de la 2nde couronne sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants

**Encadrer le processus d'urbanisation des hameaux (extension, annexes, évolution du bâti existant)**

Préserver de toute urbanisation nouvelle les hameaux et groupes bâties isolés et assurer la réhabilitation et la rénovation du patrimoine bâti

# Spatialisation des orientations du PADD

---

## 4/ FAVORISER LA MIXITE ET LA DIVERSITE DES FONCTIONS DE LA COMMUNE

**Favoriser l'équité dans l'accès au logement en assurant l'évolution des quartiers pavillonnaires (non représenté graphiquement)**

**Maintenir et développer le tissu artisanal, industriel et commercial de la commune**

 Assurer la pérennité des activités économiques existantes au sein des zones créées spécifiquement à cet effet ainsi que celles du centre bourg et densifier ces dernières pour répondre aux besoins à l'échelle communale et intercommunale

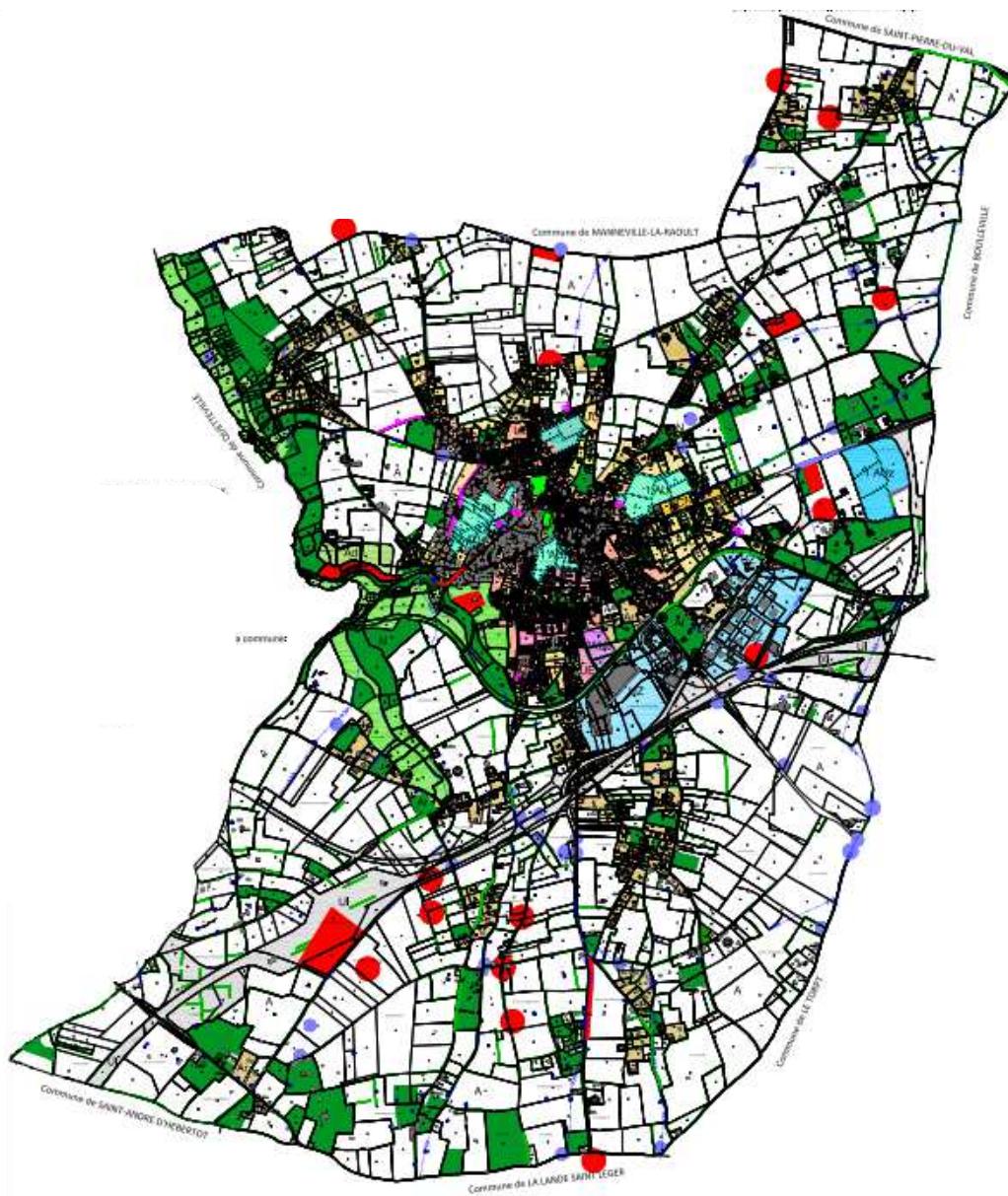
 Poursuivre le développement économique à l'entrée de l'autoroute A13 (projet piloté par la Communauté de Communes), axe favorable à l'implantation d'entreprises

**Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente**

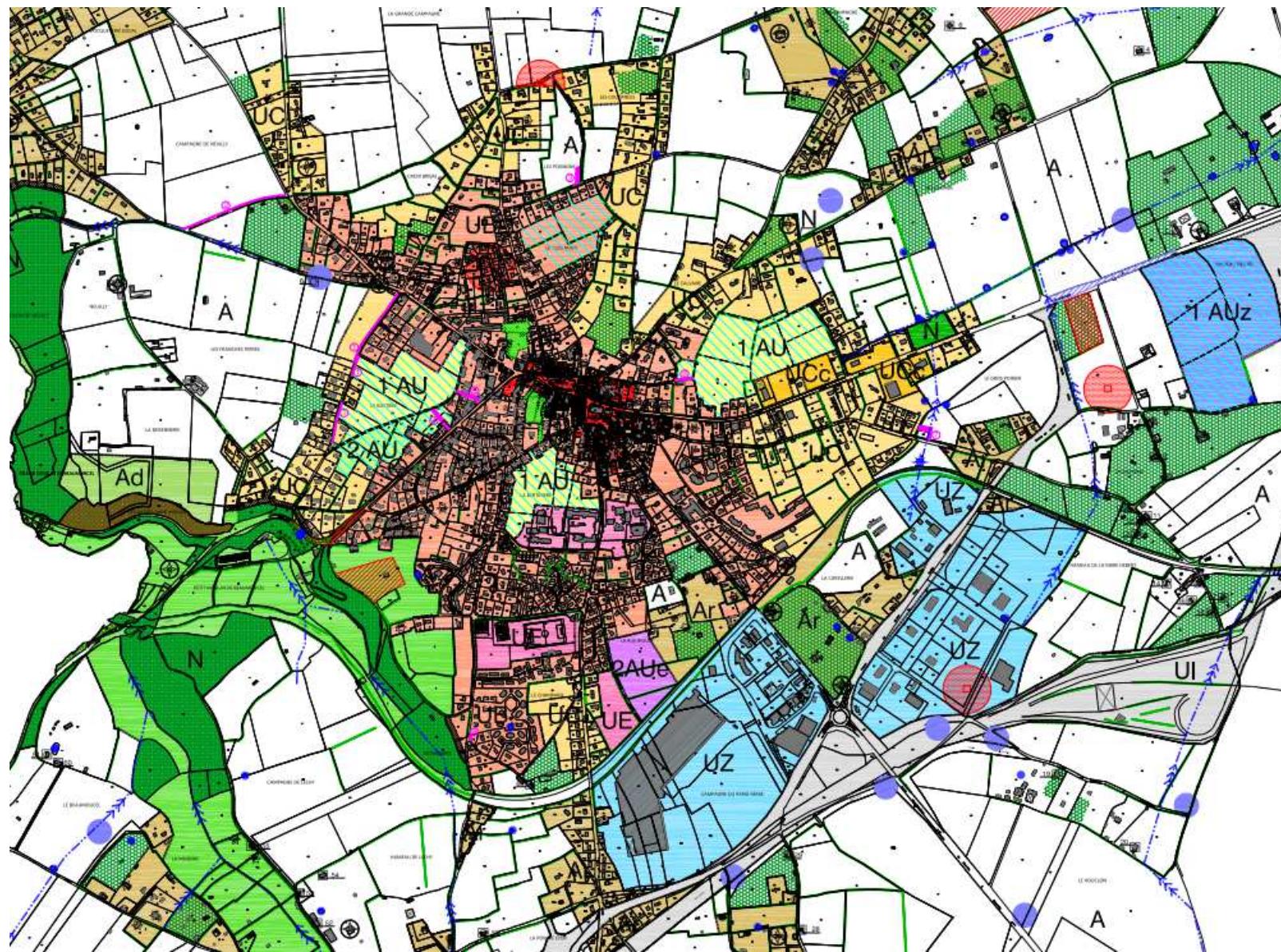
### III) La traduction règlementaire

## Le règlement graphique du PLU (commune globale)

---



## Le règlement graphique du PLU (zoom sur le Bourg)



# Le règlement graphique du PLU (légende)

---

## ZONES URBAINES :

- Zone UA : zone mixte correspondant au cœur traditionnel du bourg à vocation principale d'habitat où la construction est autorisée
- Zone UB : zone mixte correspondant aux zones pavillonnaires du bourg à vocation principale d'habitat où la construction est autorisée
- Zone UC : zone correspondant à une zone bâtie peu dense à vocation d'habitat où la construction est autorisée
  - dont le secteur UCC au sein duquel sont privilégiées les constructions à usage commercial et/ou artisanal
- Zone UE : zone à vocation principale d'équipements
- Zone UZ : zone à vocation principale d'activités au sein de laquelle sont autorisées les activités économiques, commerciales, artisanales et industrielles sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et de ne pas nuire aux zones d'habitat les plus proches
- Zone UI : zone réservée à l'entretien, la mise en valeur et l'aménagement d'infrastructures routières

## ZONES A URBANISER :

- Zone 1AU : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat pouvant être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous réserve du respect d'orientations d'aménagement et de programmation
- Zone 2AU : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU
- Zone 2AUe : zone d'urbanisation future à vocation principale d'équipements et de service dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU
- Zone 1AUz : zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités pouvant être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous réserve du respect d'orientations d'aménagement et de programmation

## ZONES AGRICOLES :

- Zone A : zone destinée et réservée aux activités agricoles
- Zone Ar : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale d'habitat où seule l'évolution des constructions existantes est autorisée ainsi que la création de leurs annexes
- Zone Ad : secteur réservé à l'exploitation d'une carrière

## ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

- Zone N : zone naturelle et forestière au sein de laquelle toute construction nouvelle est interdite

## IV) Impacts du projet

## Superficie des différentes zones

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	75.17 ha	UC	99.00 ha	- 23.83 ha
	-	-	NB	95.70 ha	- 95.70 ha
<b>TOTAL :</b>		<b>187.86 ha</b>		<b>297.30 ha</b>	<b>-109.44 ha</b>
Zones constructibles futures à vocation d'habitat	1AU	16.67 ha	NAa	25.20 ha	-8.53 ha
	2AU	2.80 ha	NA	49.10 ha	-46.30 ha
<b>TOTAL :</b>		<b>19.47 ha</b>		<b>74.30 ha</b>	<b>-54.83ha</b>
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	13.40 ha	NAz	20.00 ha	- 6.60 ha
	2AUe	3.25 ha	-	-	+3.25 ha
<b>TOTAL :</b>		<b>88.80 ha</b>		<b>69.50 ha</b>	<b>+19.30 ha</b>
Zones non constructibles	UI	110.00 ha	NCi	106.60 ha	+3.40 ha
	A Ar - Ad	1792.57 ha	NC	1642.00 ha	+150.57 ha
	N	126.30 ha	ND	135.30 ha	-9.00 ha
<b>TOTAL :</b>		<b>2028.87 ha</b>		<b>1883.90 ha</b>	<b>+144.97 ha</b>

⇒ 82% du territoire protégé par un classement en zone A ou N ;  
 ⇒ 9% des espaces voués au développement résidentiel ;  
 ⇒ 9% des espaces voués au développement des activités et services

⇒ **164 hectares de surfaces constructibles vouées à l'habitat de moins que dans le POS !**

(repris pour 90% sur les espaces agricoles et naturels et 10% pour le développement économique)

# Réceptivité des zones constructibles

---

La surface urbanisable est de 40 ha soit moins de 20% de la surface des zones destinées au développement résidentiel ;

Après application et modulation de la rétention foncière par secteur, 28 ha sont hypothétiquement dégagés pour accueillir le développement résidentiel ;

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	75.17 ha	18.20 ha	40%	10.92 ha
<b>Urbanisables immédiatement :</b>	<b>187.86 ha</b>	<b>23.40 ha</b>	-	<b>14.56 ha</b>
Zone 1AU de la Blotière	5.48 ha	5.48 ha	20%	4.38 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
<b>Urbanisables à moyen terme :</b>	<b>16.67 ha</b>	<b>16.67 ha</b>	-	<b>14.02 ha</b>
<b>TOTAL :</b>	<b>204.53 ha</b>	<b>40.07 ha</b>	-	<b>28.58 ha</b>

# Réceptivité des zones constructibles

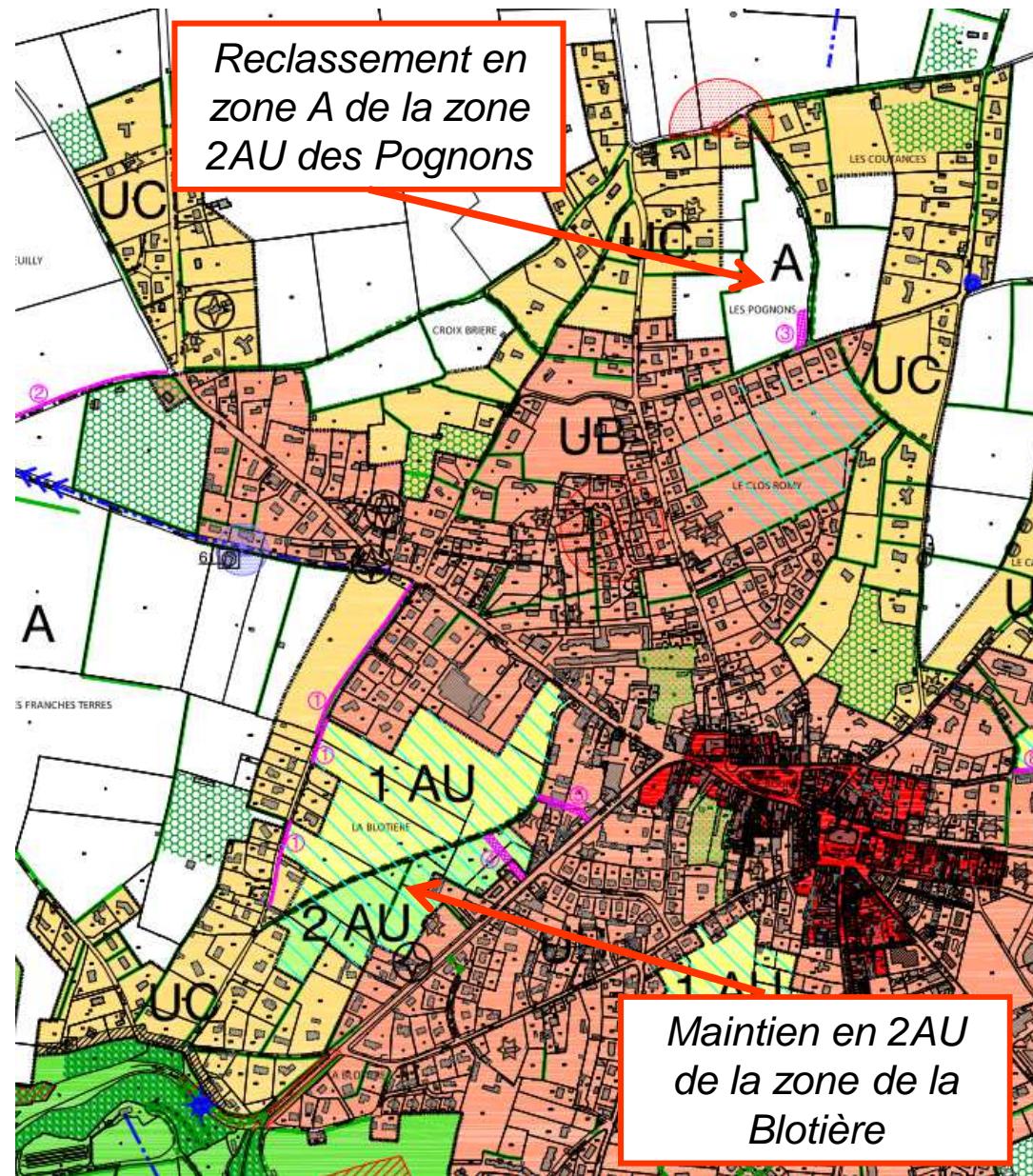
L'exploitation de la zone urbanisable résiduelle pourrait permettre la création de 621 logements avec une densité comprise entre 15 et 30 logements par hectare ;

Des capacités d'accueil en adéquation avec les objectifs affichés !

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
<b>Urbanisables immédiatement :</b>	<b>14.56 ha</b>	–	<b>272</b>
Zone 1AU de la <u>Blotièrre</u>	4.38 ha	25 logements par hectare	109
Zone 1AU de la <u>Bertinière</u>	3.46 ha	25 logements par hectare	86
Zone 1AU du <u>Calvaire</u>	6.18 ha	25 logements par hectare	154
<b>Urbanisables à moyen terme :</b>	<b>14.02 ha</b>	–	<b>349</b>
<b>TOTAL :</b>	<b>28.58 ha</b>	–	<b>621</b>

## Réceptivité des zones constructibles : le cas des zones 2AU

Si deux zones 2AU avaient été fixées au préalable par la collectivité du fait de leur imbrication au sein des tissus urbanisés du centre-bourg, celle des Pognons a été reclassée en zone agricole au regard de la localisation des terrains et de leur vocation agricole affirmée (parcelles exploitées) et celle de la Blotière, malgré des capacités d'accueil suffisantes pour répondre aux besoins pressentis pour la prochaine décennie, a été maintenue en zone 2AU, non pour constituer une réserve foncière, mais pour anticiper l'urbanisation de ce secteur :



# Réceptivité des zones constructibles : le cas des zones 2AU

---

## Justifications du maintien de la zone 2AU sur le secteur de la Blotière :

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'avérait 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

## Réceptivité des zones constructibles : le cas des zones 2AU

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
<b>Urbanisables à long terme :</b>	<b>2.80 ha</b>	<b>2.00 ha</b>	<b>–</b>	<b>50</b>
<b>TOTAL :</b>	<b>42.87 ha</b>	<b>30.58 ha</b>	<b>–</b>	<b>671</b>

- ⇒ Un projet de PLU à l'état brut supérieur aux capacités d'accueil nécessaires pour répondre aux besoins estimés au cours de la prochaine décennie avec la possibilité de créer 670 logements ;
- ⇒ Un projet de PLU toutefois cohérent avec les orientations du PADD, qui affiche un objectif démographique de l'ordre de 1000 à 1500 habitants supplémentaires au cours de la prochaine décennie. Or, 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 ;
- ⇒ **Une traduction réglementaire donc parfaitement cohérente avec le PADD !**

## **La consommation de l'espace**

---

### **Pour le développement résidentiel :**

- ⇒ Alors que 125 hectares étaient encore urbanisables au sein du POS en 2012, le PLU prévoit de dégager seulement 43 hectares de surface urbanisable pour le développement résidentiel ce qui représente une réduction de 66% des surfaces urbanisables du POS ;
- ⇒ Modération de la consommation d'espace en valeur absolue ou « brute » : - 13 ha sur la prochaine décennie soit une inflexion de 25% sans prise en compte de la rétention foncière et du nombre de logements construits

### **Pour le développement économique :**

- ⇒ Modération de la consommation d'espace en valeur absolue ou « brute » : - 10 ha sur la prochaine décennie soit une inflexion de 40%

## Impact sur les activités agricoles

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	75.17 ha	18.20 ha	4.50 ha	25 %
Zone 1AU	16.67 ha	16.67 ha	0.80 ha	5 %
Zone 2AU	2.80 ha	2.80 ha	0.00 ha	0 %
<b>TOTAL pour les zones destinées à de l'habitat</b>	<b>207.33 ha</b>	<b>42.87 ha</b>	<b>5.30 ha</b>	<b>12 %</b>
Zone UZ	62.00 ha	3.20 ha	0	0
Zone UE	10.15 ha	1.78 ha	0	0
Zone <u>AUz</u>	13.40 ha	13.40 ha	13.40 ha	100 %
Zone 2AUe	3.25 ha	3.25 ha	3.25 ha	100 %
<b>TOTAL pour les zones destinées à de l'activité et aux équipements</b>	<b>88.80 ha</b>	<b>21.63 ha</b>	<b>16.65 ha</b>	<b>76 %</b>

## Impact sur les activités agricoles

---

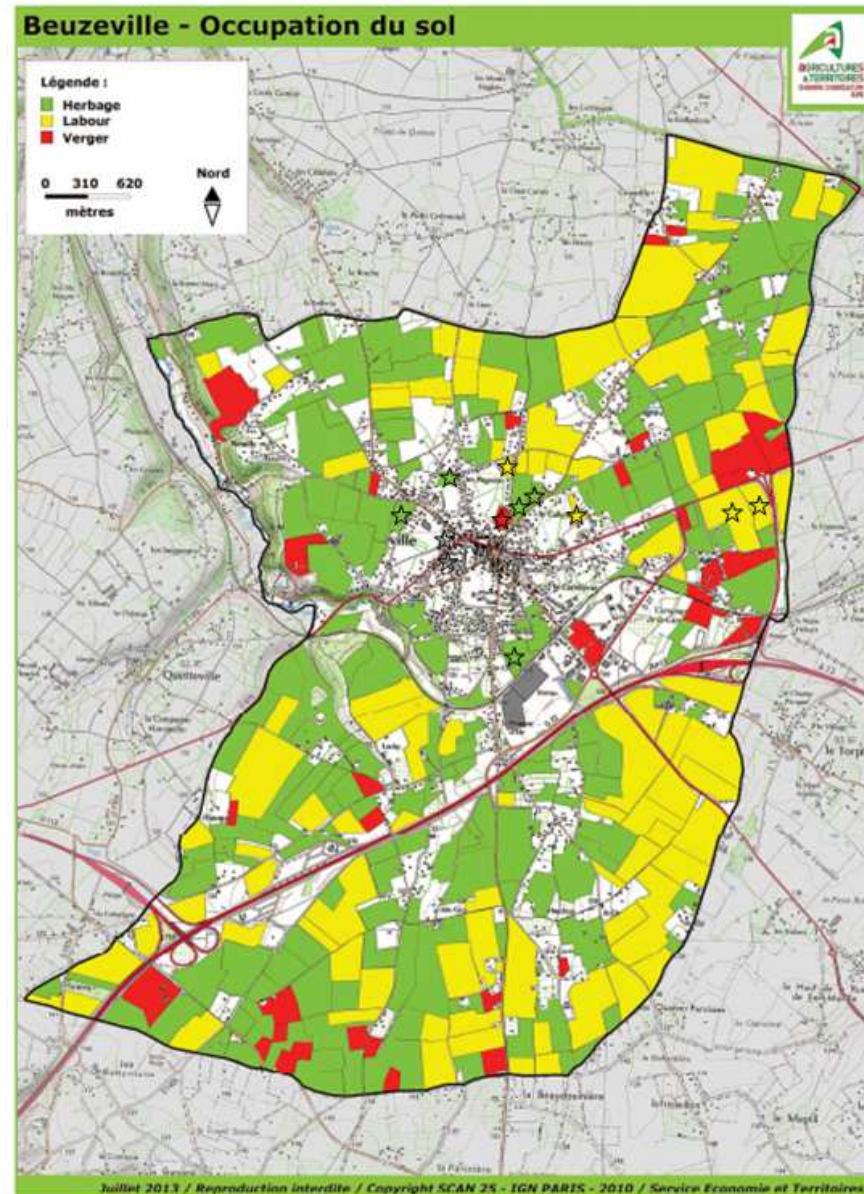
Le projet tend ainsi à :

- ⇒ Prélever 22 ha d'espaces agricoles exploités sur le territoire soit seulement 1,5 % de la SAU ;
- ⇒ Réduire de 85% la consommation d'espace agricole pour le développement résidentiel au regard des données de la dernière décennie (35 hectares entre 2002 et 2012 contre 5 hectares pour la prochaine décennie) ;
- ⇒ Réduire de 30% la consommation d'espace agricole pour le développement économique au regard des données de la dernière décennie (24 hectares entre 2002 et 2012 contre 17 hectares pour la prochaine décennie) ;

**En conclusion**, 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.

## Impact sur les activités agricoles

- ⇒ 39% des espaces agricoles et naturels consommés sont situés à la périphérie immédiate du bourg dans une logique de densification urbaine de ce dernier ;
- ⇒ Le projet de zone d'activités couvre à lui seul 61% des espaces agricoles consommés par le PLU ;
- ⇒ La surface urbanisable prise sur les terres exploitées de la commune correspond en partie à :
  - des herbages (7.2 ha soit 33%);
  - des labours (13.8 ha soit 63%);
  - des vergers (1 ha soit 4%).

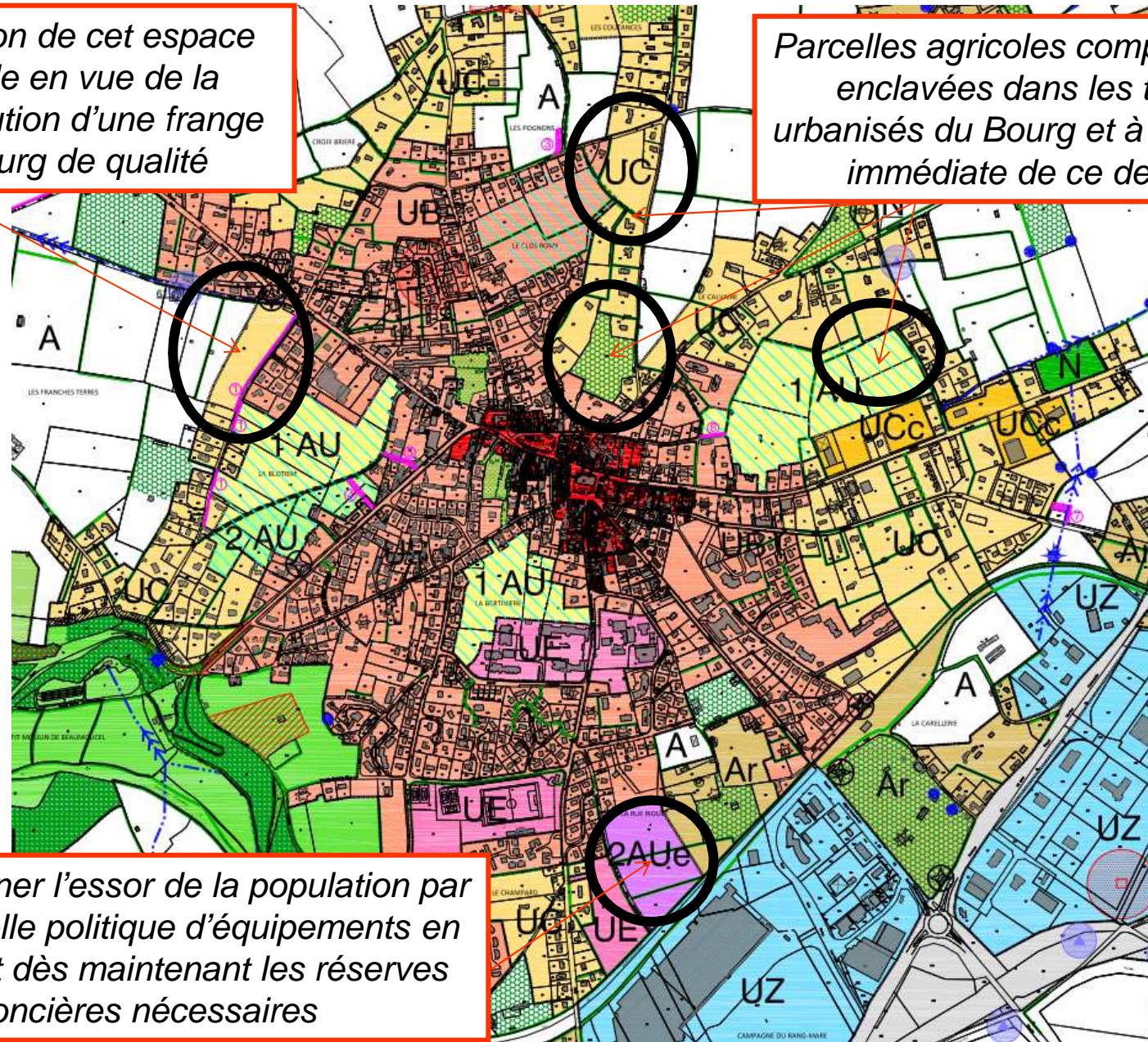


★ Terrains prélevés sur des terres exploitées par l'agriculture

## Impact sur les activités agricoles : dans le bourg

*Intégration de cet espace agricole en vue de la reconstitution d'une frange du bourg de qualité*

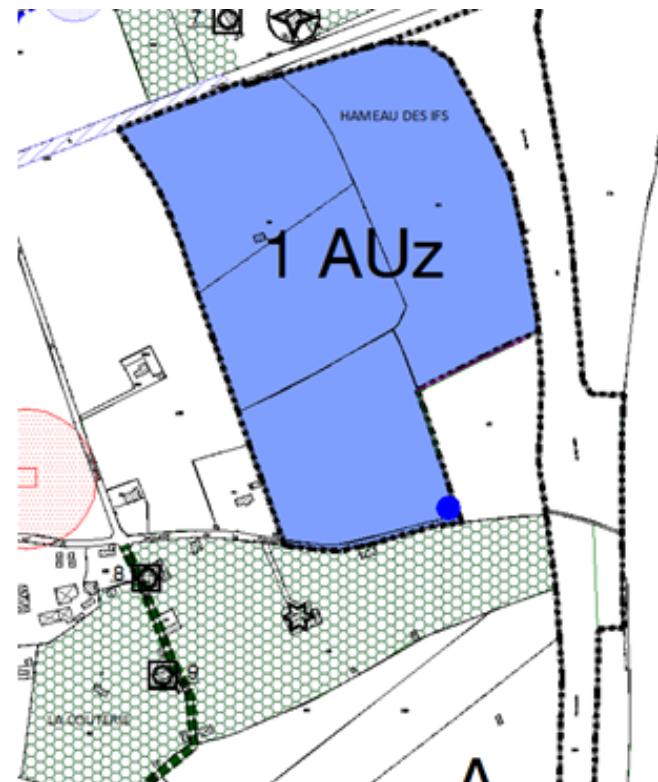
*Parcelles agricoles complètement enclavées dans les tissus urbanisés du Bourg et à proximité immédiate de ce dernier*



## Impact sur les activités agricoles : la zone d'activités

L'emprise de cette zone correspond à la future zone d'activités économiques communautaire, les structures intercommunales (Communauté de Communes et 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. 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.



## Impact sur les activités agricoles : la zone d'activités

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 :



## Impact sur les activités agricoles : la zone d'activités

---

- ⇒ 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.

## Impact sur les activités agricoles : la zone d'activités

---

- ⇒ Le site n°3 est donc celui qui a été retenu à l'appui de diverses études et malgré la proximité de l'exploitation cidricole dans la mesure où il bénéficie :
- d'une localisation stratégique à proximité des infrastructures de transport et des zones existantes ;
  - d'une accessibilité sécurisée via le rond-point de l'A13 ;
  - d'une convention avec la SAFER pour « indemniser » les exploitants concernés ;
- ⇒ La délimitation de cette zone n'est en rien incompatible avec l'exploitation des vergers environnants étant donné que les terrains en question ne sont pas plantés. La proximité de l'entrée de ville de Beuzeville et des producteurs de calvados nécessite d'avoir un projet réfléchi et intégré aux composantes locales. A ce titre, 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, cela afin d'éviter tout impact sur le paysage et les constructions voisines.

## Impacts et mesures liés à la zone d'activités

---

	Impacts et incidences	Mesures
Périmètre à statuts concernés	<p>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>	<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 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 ;</p> <p>Identification des haies bocagères à préserver le long du labour à l'Ouest et au Sud avec le futur verger ;</p> <p>Interdiction d'accès vers 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 exploitation en lui ouvrant notamment de nouvelles perspectives de développement du fait d'un marché élargi ;</p>

## Impacts et mesures liés à la zone d'activités

---

	Impacts et incidences	Mesures
La faune et la flore	<p>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>	<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 définies. 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 ;</p> <p>La localisation de ce site a été réfléchie au regard de la réceptivité des tissus urbanisés existantes 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>

# Impacts et mesures liés à la zone d'activités

	Impacts et incidences	Mesures
<b>L'eau potable</b>	<p>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>	<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>
<b>L'assainissement</b>	<p>Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif. La station d'épuration dispose des capacités suffisantes pour accueillir l'urbanisation projetée par le PLU.</p>	<p>Le règlement de la zone 1AUz oblige un raccordement au réseau d'eaux usées</p>
<b>Les ruissellements</b>	<p>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</p>	<p>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.</p>

# Impacts et mesures liés à la zone d'activités

	Impacts et incidences	Mesures
Les risques	<p>Aucun risque naturel avéré dans ce secteur, mais des risques technologiques potentiels liés au transport de matières dangereuses par mode routier sur la RD675 ;</p> <p>Risque de sécurité routière du fait des circulations générées par le développement des activités ;</p>	<p>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 ;</p> <p>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</p>
Les nuisances et pollutions	<p>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.</p>	<p>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 ;</p> <p>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 et d'assurer une continuité avec les espaces environnants ;</p>
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. Pour autant, des mesures de compensation ont déjà été envisagées via la SAFER.

## Impacts et mesures liés à la zone d'activités

---

	Impacts et incidences	Mesures
Les déplacements	<p>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 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>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 ;</p> <p>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 déplacement moins consommateur d'énergie fossile.</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>

## Impacts et mesures liés à la zone d'activités

---

	Impacts et incidences	Mesures
Le paysage	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>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, favorable et indispensable à l'exploitation cidricole AOC ;</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> <p>La voie de desserte sera végétalisée et les aménagements hydrauliques seront si possible intégrés dans cette dernière ou faire partie de la composition du projet</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 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...)

## Impacts du projet sur le paysage et l'environnement

---

- ⇒ 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 les parties aujourd'hui exploitées ont été exclues de cette zone. La frange arborée à constituer devrait également permettre d'assurer et de conforter les continuités fonctionnelles et paysagères avec les espaces naturels environnants.

## Impacts du projet sur le paysage et l'environnement

---

- ⇒ 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 vastes espaces de respiration et de transition ont été maintenus en zone naturelle ou agricole aux portes du centre-bourg.
- ⇒ Finalement, suite à la demande d'examen de cas par cas, le projet de PLU a été soumis à évaluation environnementale dont les études et conclusions sont intégrées au chapitre 6 du rapport de présentation. Cette dernière conclut que :
  - La structure paysagère et environnementale de la commune est préservée ;
  - 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 prises en compte ;

## Impacts du projet sur le paysage et l'environnement

---

- 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 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).

## Impacts du projet sur le paysage et l'environnement

---

- 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.**

Ainsi, ce projet tend à défendre activement le cadre de vie de la commune et l'activité agricole, même si, ponctuellement, le partage des fonctions du territoire, a nécessité quelques concessions...

⇒ **Un projet raisonnable, équilibré et cohérent au regard du statut de la commune et de sa forte attractivité résidentielle et économique**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME BEUZEVILLE**

## **CONSULTATION DE LA CDPENAF**

Motivations des règles relatives aux annexes et extensions autorisées en zone A et N

Motivations des secteurs Ar pouvant être considérés comme des STECAL

En ce qui concerne la présentation du territoire et du projet, il convient de reprendre le livret « Synthèse du dossier »

# I) Rappels des choix de la collectivité

## Choix de la collectivité

---

En dehors du bourg où les espaces destinés à être urbanisés et densifiés ont été classés en zone U ou AU, la municipalité a décidé de :

**1/ Maintenir en zone A les groupes bâtis les moins constitués et les plus isolés** de manière à lutter efficacement contre le mitage du territoire communal. Ces derniers sont ainsi reclassés en zone A ou N dont le règlement a été adapté de manière à y permettre :

- *Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage ;*
- *L'extension des bâtiments d'habitation existants ;*
- *Les annexes aux bâtiments d'habitation existants*

**Il s'agit principalement des corps de ferme encore en activités - ou non - et des groupes bâtis présentant moins de 10 habitations qui étaient notamment déjà non constructibles au sein du POS.**

## Choix de la collectivité

---

**2/ Maintenir des secteurs Ar en zone A sur l'ensemble des hameaux et groupes bâtis non destinés à être urbanisés, qui étaient jusqu'alors constructibles au sein du POS et qui présentent un caractère groupé, de manière à permettre une évolution du bâti plus cohérente avec le caractère des lieux, en l'absence dans ces derniers d'une vocation agricole affirmée, sachant que :**

- Ces secteurs se cantonnent aux limites strictes et traditionnelles du bâti existant : aucune extension aux dépends du plateau de culture n'est accordée. La délimitation est effectuée de manière à maintenir la structure du territoire communal et la qualité de ses espaces naturels et agricoles, puisque des constructions (extensions, annexes), certes limitées, peuvent y être autorisées sous certaines conditions ;
- Le règlement de la zone A et de la zone N et des dispositions spécifiques aux secteurs Ar et Nr permettent de limiter la constructibilité de ces secteurs ;

**3/ Créer un secteur Ad sur le périmètre autorisé d'exploitation de la carrière**

## RAPPELS

---

1°) Il convient au préalable de rappeler que les secteurs Ar et Nr, considérés comme STECAL, au sens de la loi ALUR n'ont pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à l'exception des extensions et des annexes aux constructions existantes. Ils ont été instaurés au regard des dispositions alors en vigueur, pour assurer l'évolution du patrimoine bâti existant à savoir, la réhabilitation, l'extension et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que la création de leurs annexes, ce que ne prévoyait pas auparavant l'article L.123.1.5 du code de l'urbanisme. En effet, aucune annexe ne pouvait être réalisée en zone agricole ou en zone naturelle au regard des textes de loi alors en vigueur.

2°) Depuis, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a complété l'article L.123.1.5 du code de l'urbanisme de la manière suivante :

*« 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 »*

## RAPPELS

---

3°) Suite à la promulgation de cette loi, la collectivité a ainsi décidé de maintenir en secteur Ar, les groupes bâtis les plus constitués, du fait de leur caractère déjà urbanisé, afin d'y permettre des règles d'implantation, de hauteur et de densité plus souples que celles édictées au sein de la zone A et de la zone N.

Ce zonage doit ainsi permettre la transition entre le POS et le PLU sur l'ensemble de ces secteurs désormais inconstructibles sans pour autant compromettre les activités agricoles du territoire et nuire à ses paysages et à son environnement.

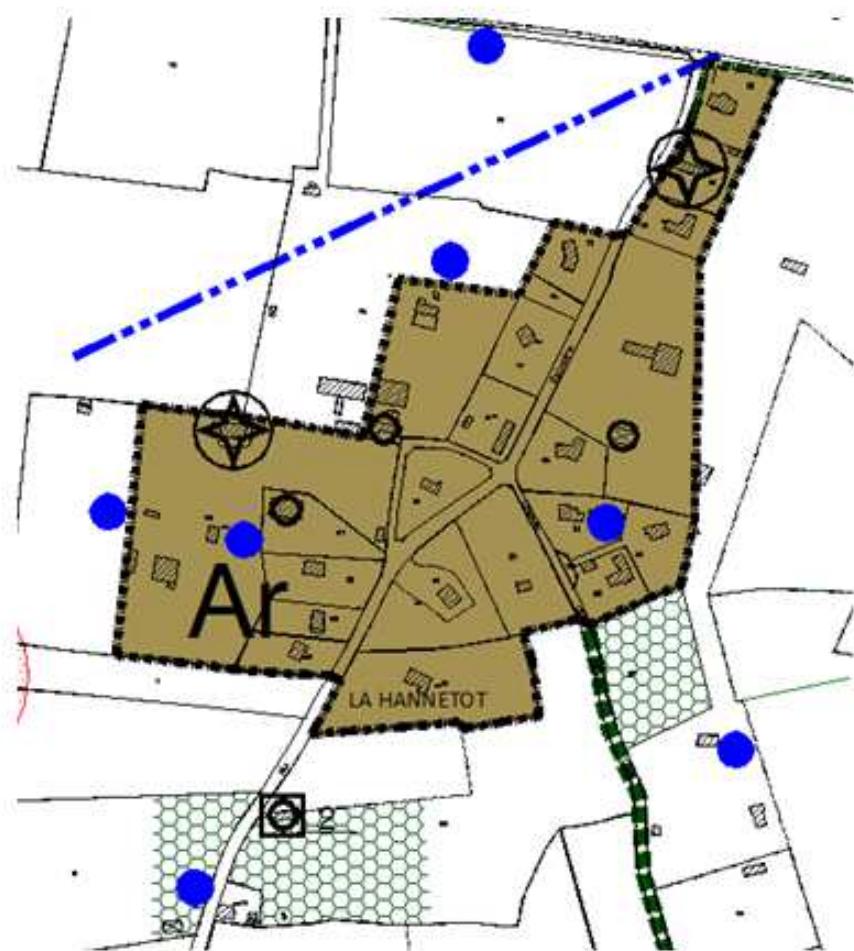
## II) Présentation des secteurs Ar et du secteur Ad

# Les secteurs Ar

## Le secteur de la Hannetot :

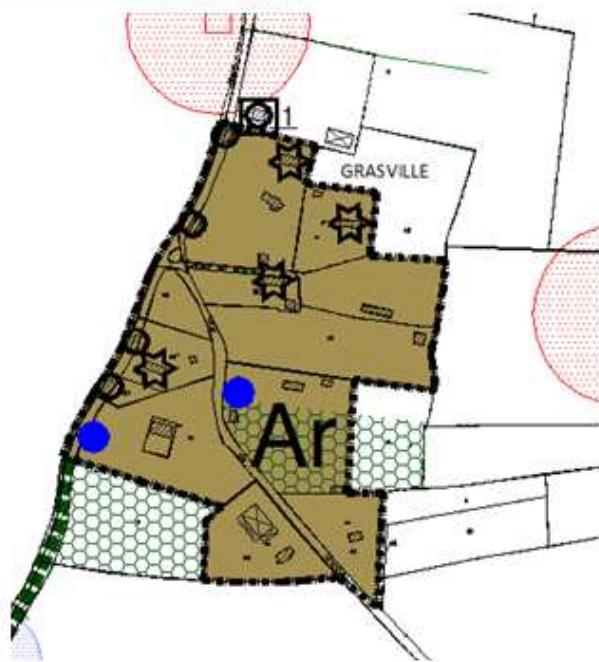
Implanté à l'extrême nord du territoire, le hameau de la Hannetot se situe à proximité de la RD180 qui permet de rejoindre Honfleur, Saint-Maclou, Boulleville et Pont-Audemer. Il s'agit d'un hameau constitué qui a fait l'objet d'une certaine urbanisation au cours des dix dernières années du fait de sa 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.



# Les secteurs Ar

## Le secteur de Grasville :



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...)

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 :



## Les secteurs Ar

---

### Le secteur de la Champagne :

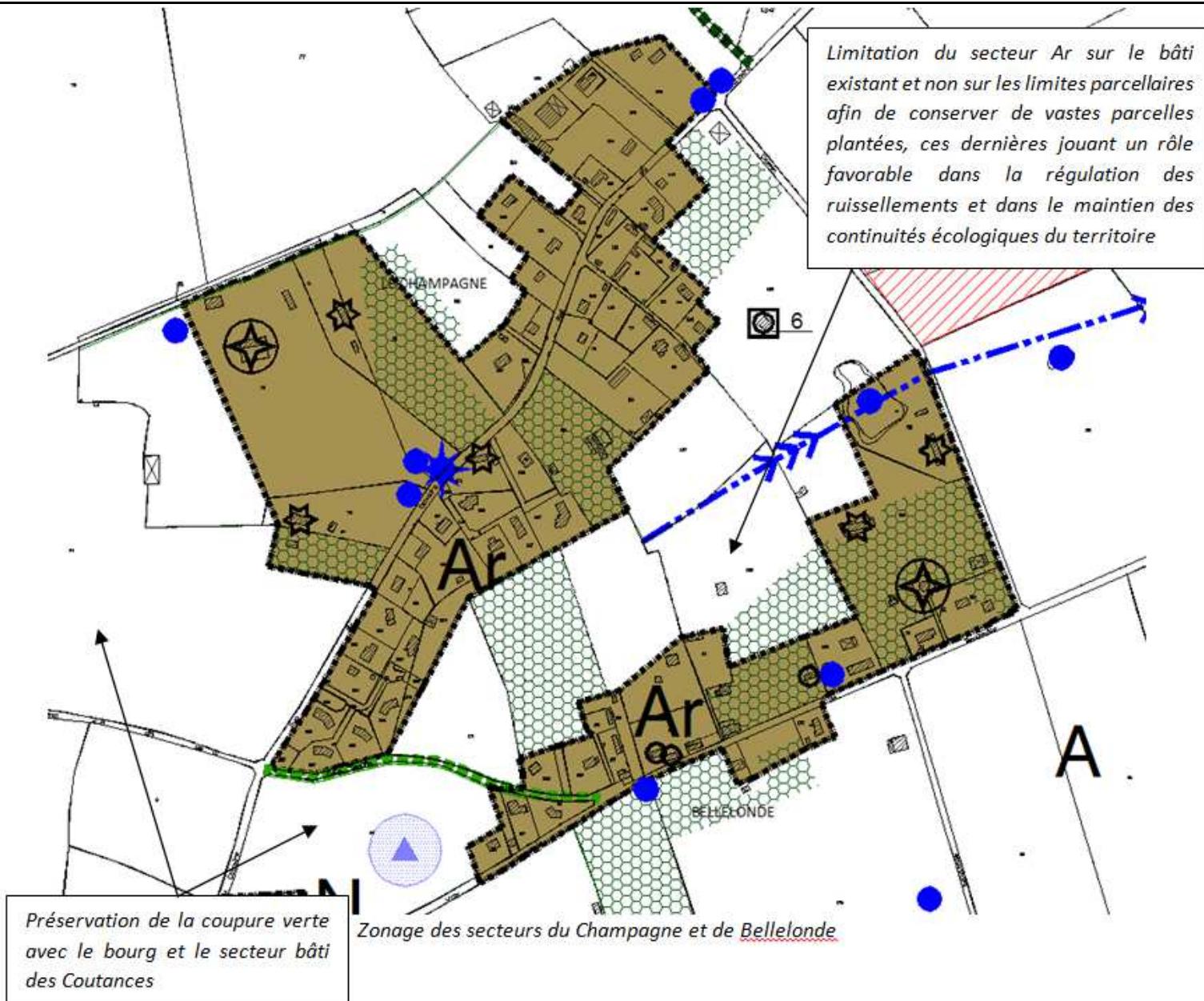
Ce hameau constitué, situé sur la RD102 et très proche du bourg, a également connu un important développement de son urbanisation ces dix dernières années. Le maillage bocager est encore présent et il règne une ambiance champêtre due à la présence de cours fruitières, parfois mises à mal par les nouveaux 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 bâties 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.

Cf. délimitation de la zone sur la page suivante

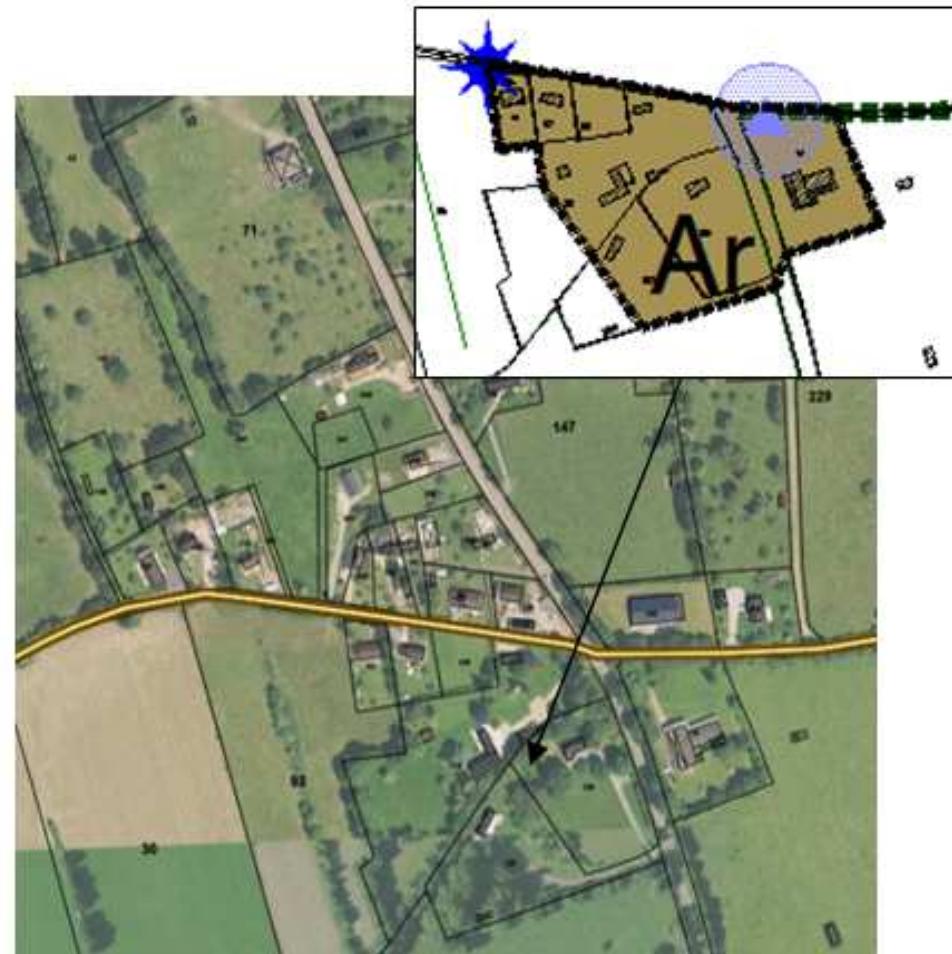
## Les secteurs Ar



## Les secteurs Ar

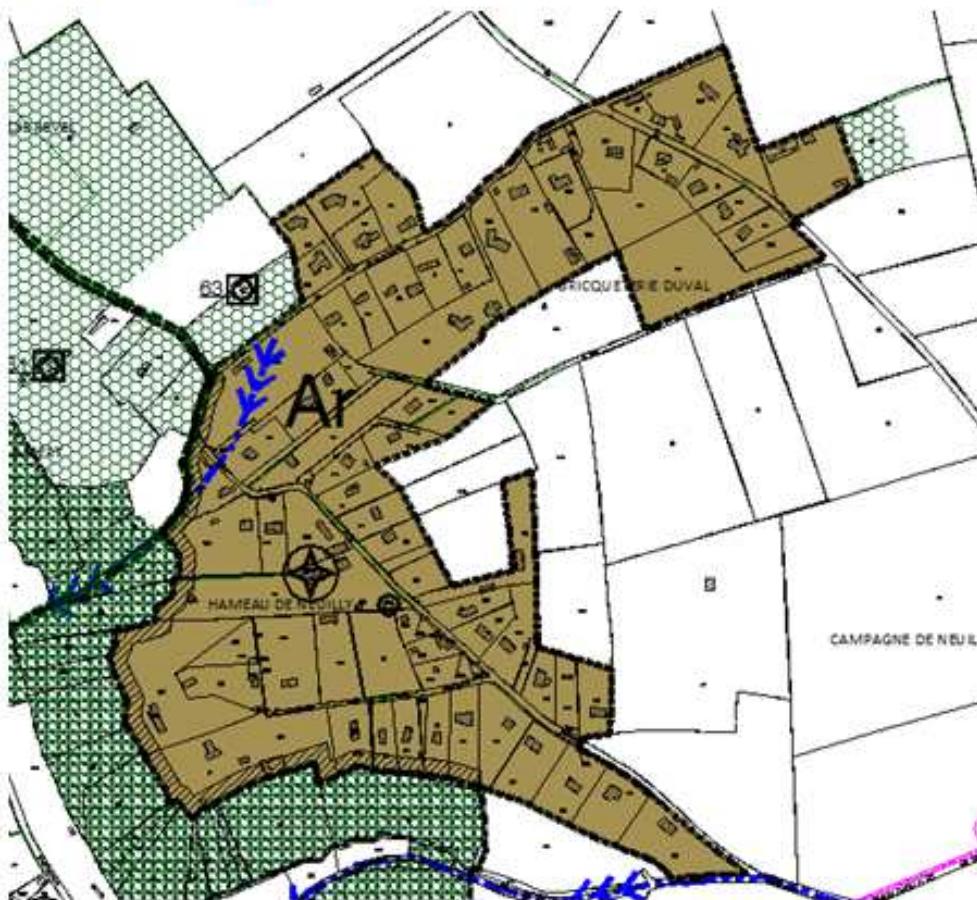
### Le secteur de la Roche :

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.



# Les secteurs Ar

## Le secteur de Neuilly :



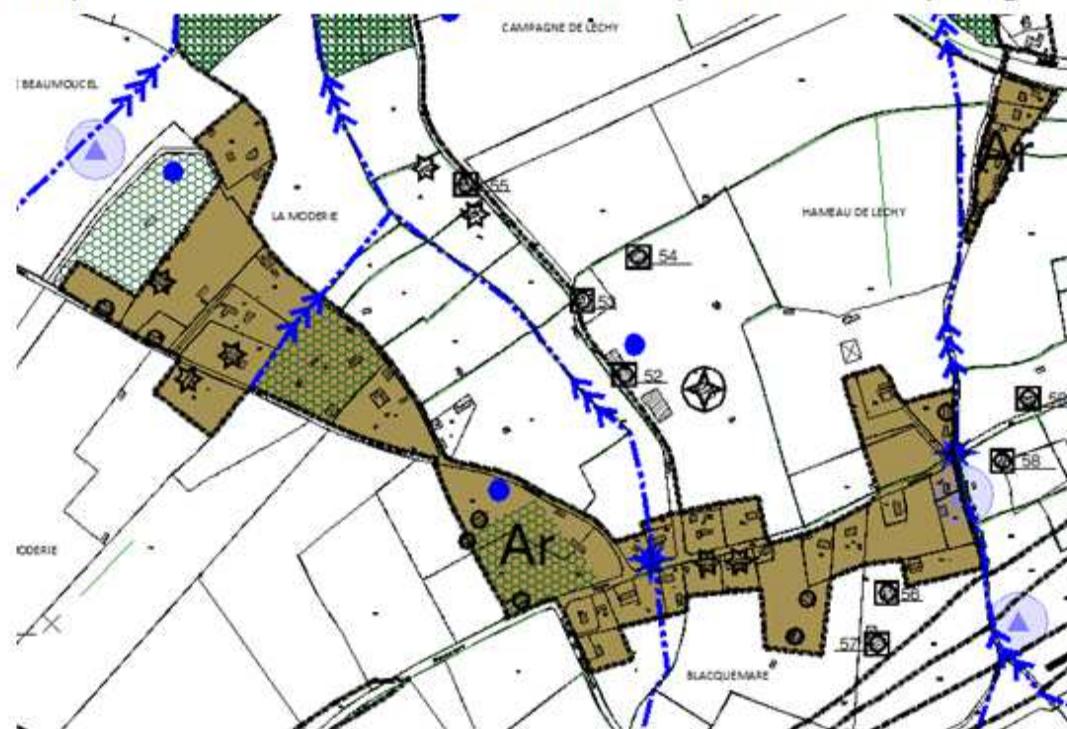
Ce hameau est le plus constitué de Beuzeville et celui qui présente le plus de population, certainement du fait de son existence lointaine mais aussi du fait de sa situation stratégique en étant implanté à proximité du bourg et de la vallée de la Morelle. Il peut ainsi jouir de relations directes avec 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 couverte 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 environnents dans une logique de préservation.

# Les secteurs Ar

## Le secteur de Blaquemare et de la Moderie :

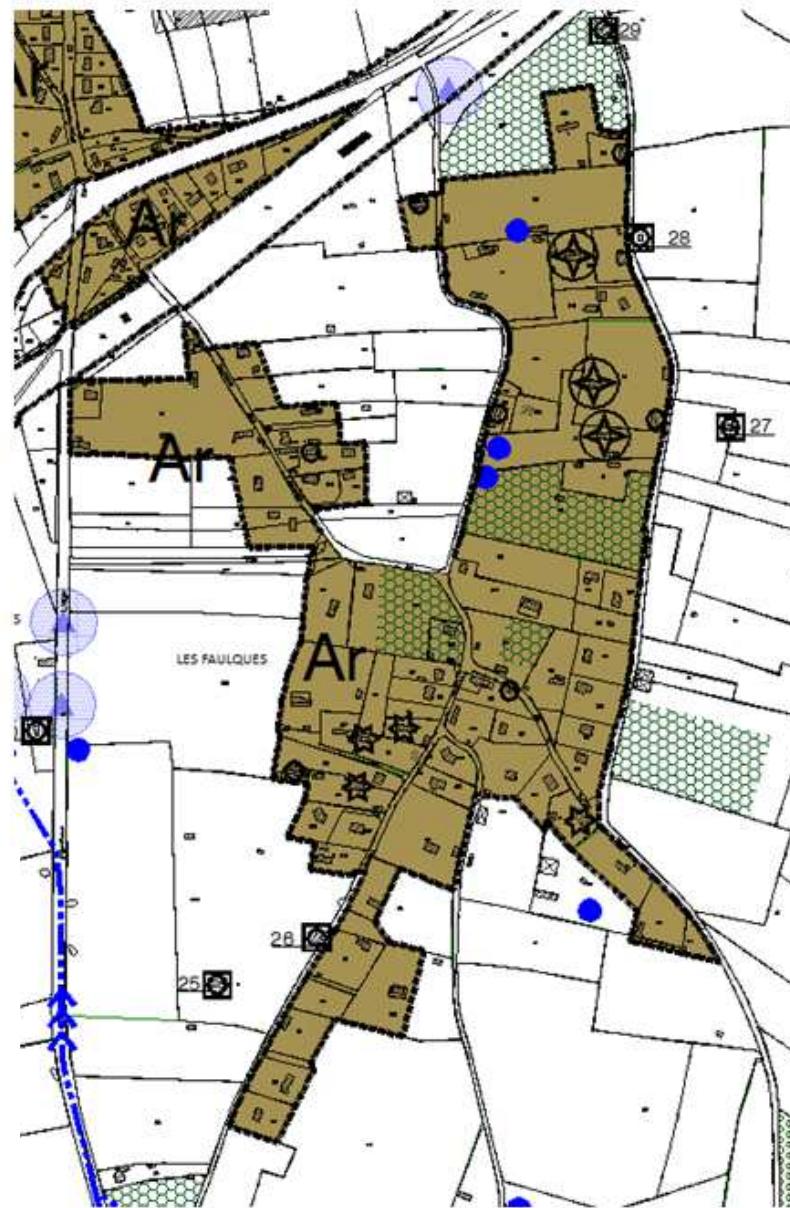
Ce hameau, implanté au sud-ouest du bourg a fait l'objet d'une densification modérée au cours des dix dernières années, notamment sur la route de Blaquemare puisque seule cette partie était classée en zone constructible au sein du POS (NB). Il s'agit d'un secteur de qualité au paysage bocager. La partie 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.



# Les secteurs Ar

## 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 :

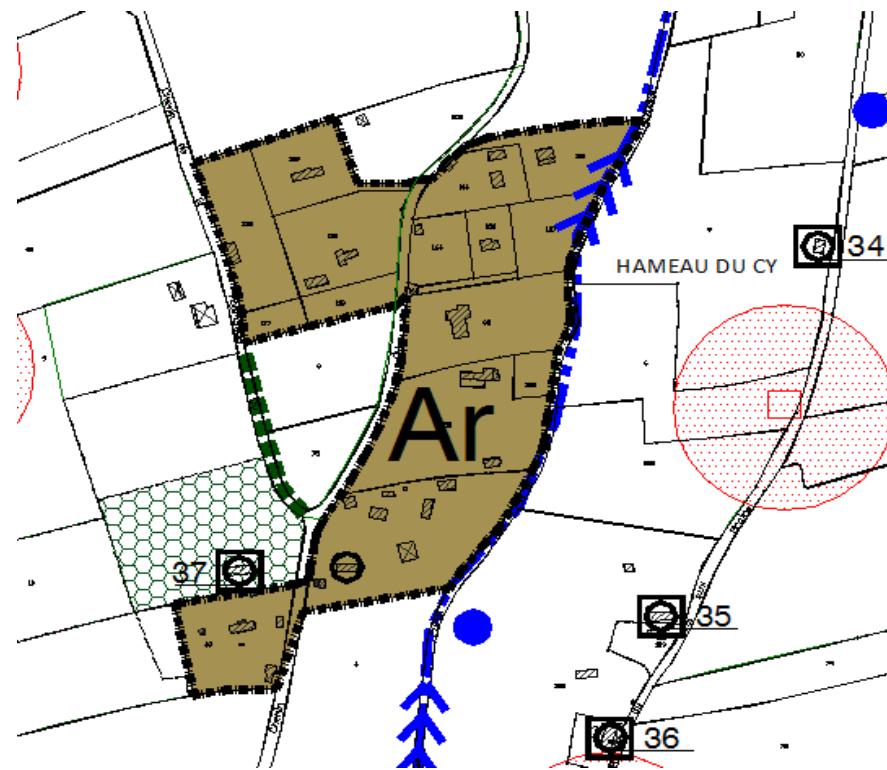


# Les secteurs Ar

## 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.

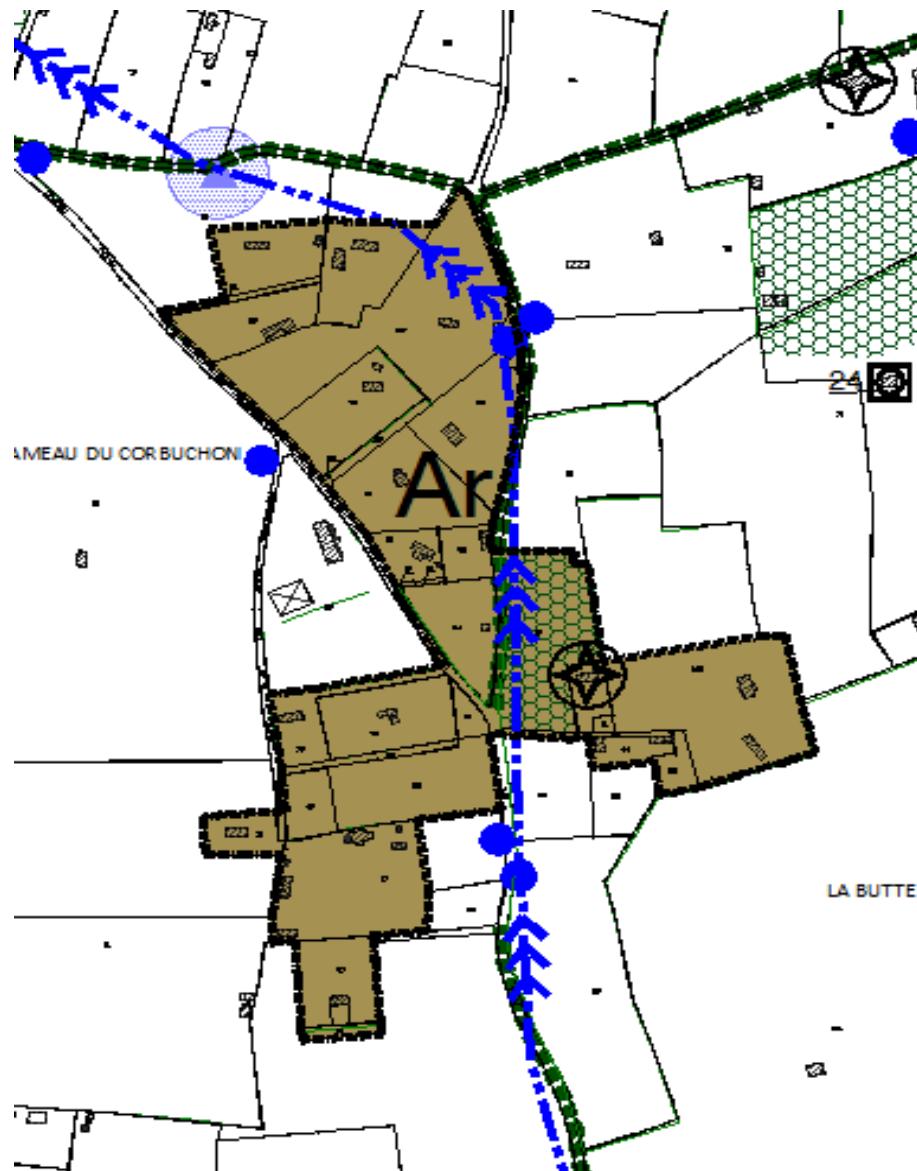


## Les secteurs Ar

### 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.

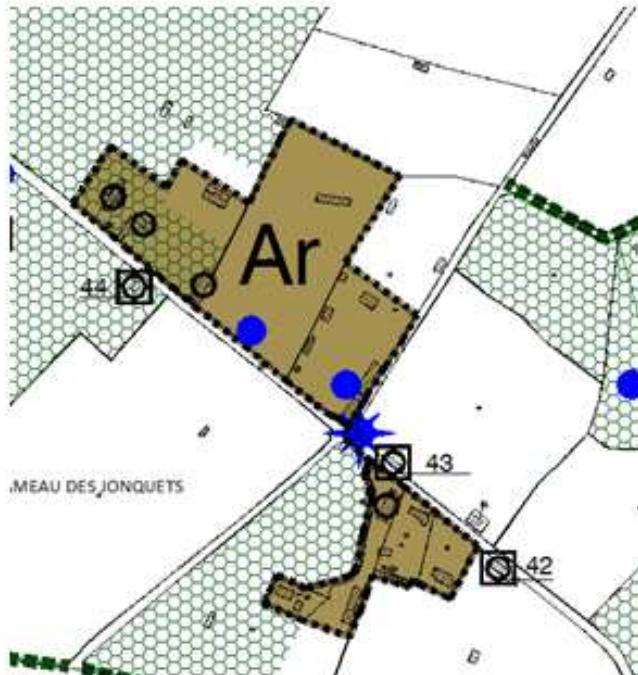
Ce hameau comprend des constructions contemporaines ainsi que des constructions anciennes à rénover ou à réhabiliter d'où son classement en secteur Ar. Les limites de ce dernier reposent sur les limites du parcellaire bâti ou sur les haies structurantes.



# Les secteurs Ar

---

## Le secteur des Jonquets :

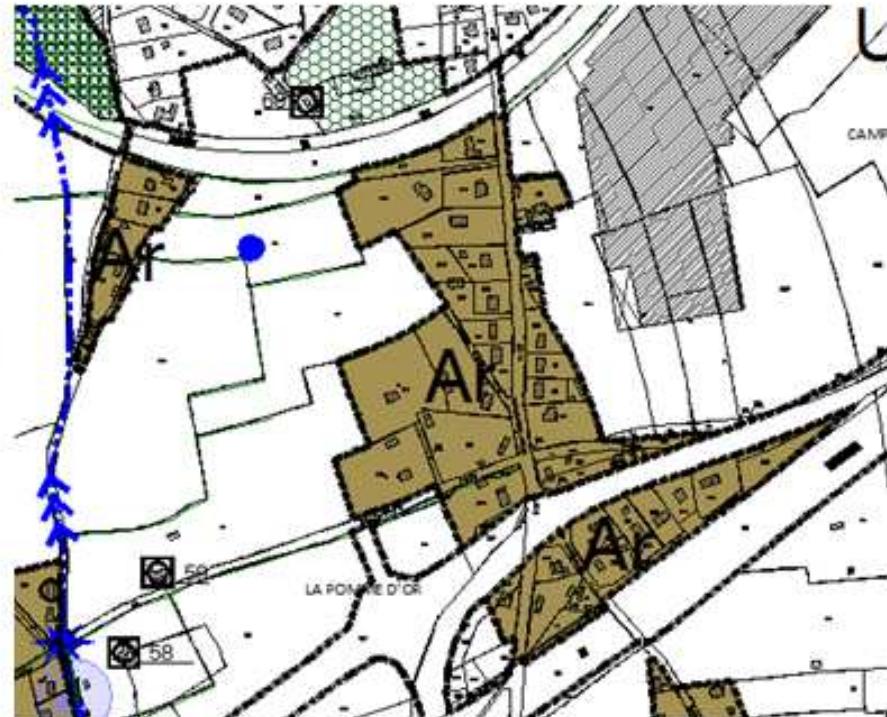


Ce hameau situé au sud-ouest du bourg est encore très rural. Il comprend de nombreuses maisons traditionnelles et d'anciens corps de fermes dont les bâtiments ont été ou peuvent être rénovés ou réhabilités. Les voies d'accès sont larges, mais ce hameau est isolé du bourg par l'autoroute. De nombreuses 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 Ar

### Les secteurs au sud-ouest du Bourg : Lechy et la Pomme d'Or

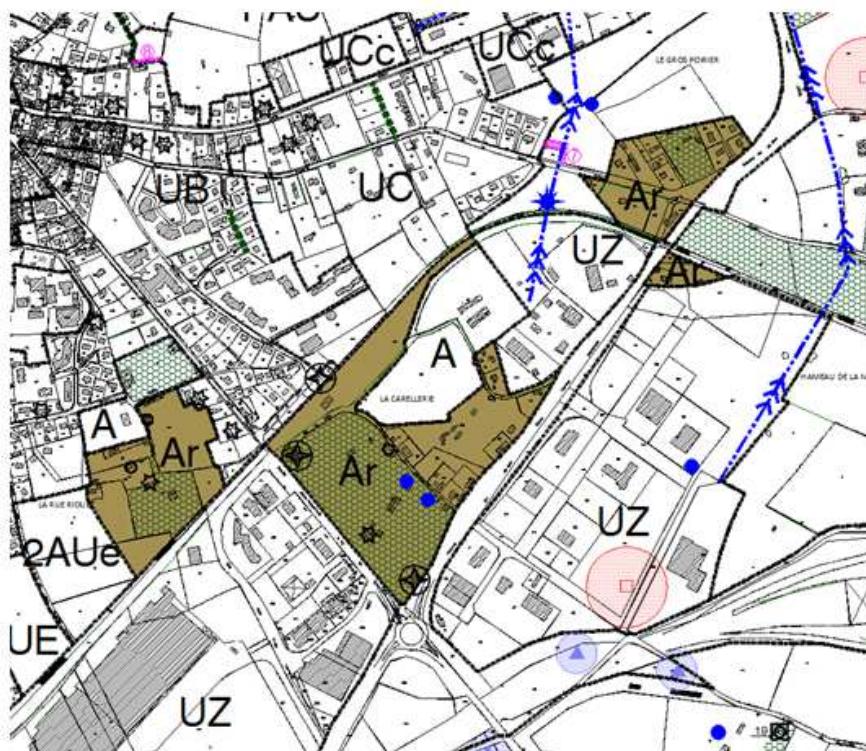
Du fait de leur faible densité et de leur situation géographique particulière, en étant coupés du bourg par le passage de la voie ferrée et imbriqués au sein des infrastructures de transport (déviation, A13...), ces secteurs du bourg ont été classés en secteur Ar en réponse à l'orientation du PADD visant 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 :



# Les secteurs Ar

## Les secteurs au sud-est du Bourg : la Carellerie, la Rue Rioult et le Gros Poirier

La zone de la Carrelerie, 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.

# Les secteurs Ar : règles applicables

---

**Dans les secteurs Ar, les règles suivantes ont été fixées :**

***Art 2 pour les seules occupations du sol autorisées dans cette zone, à savoir :***

- *Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés 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/anticiper des désordres hydrauliques ;*
  - *qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;*
  - *qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.*
- *La reconstruction des bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à l'identique ou dans le respect des règles de la zone 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 secteurs Ar : règles applicables

---

- *Les abris pour animaux sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel.*
  - *L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.*
  - *Les constructions annexes aux constructions existantes sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale et de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti.*
  - *Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager*
- ⇒ *Les constructions autorisées en secteur Ar sont donc strictement encadrées et permettent une évolution cohérente du bâti existant, que ce soit les extensions ou annexes aux constructions existantes, ainsi que le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat, ce dernier n'étant pas affecté exclusivement aux bâtiments identifiés sur le plan. En effet, ces zones couvrant des sites déjà urbanisés, la création d'un nouveau logement par renouvellement urbain ne compromettra ni les activités agricoles, ni les espaces naturels.*

## Les secteurs Ar : règles applicables

---

### ***Art 6 et Art 7 pour l'implantation :***

*Les constructions, y compris les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, devront s'implanter avec un retrait d'au moins 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'A13, 10 mètres de la limite d'emprise des routes départementales et d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les autres voies.*

*A moins que le bâtiment à construire, y compris les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, 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 implantation différente pourra être autorisée dans le cadre de la reconstruction à l'identique, pour les équipements collectifs et les services publics si la nature ou le fonctionnement de ces équipements le justifie et finalement pour une extension de construction existante ne respectant pas les règles de la zone sous réserve de ne pas aggraver l'écart existant.*

- ,
- ⇒ Ces règles doivent permettre de conserver la trame parcellaire et bâtie existante, l'objectif recherché dans ces secteurs n'étant pas la densification du bâti, mais l'évolution de ce dernier sans que celle-ci puisse nuire au fonctionnement urbain et à la qualité des espaces rencontrés le long des voies publiques et aux paysages d'une manière plus générale.

## Les secteurs Ar : règles applicables

---

**Art 9 pour l'emprise au sol :** l'extension d'une construction à usage d'habitation ou la création d'une annexe à une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 80% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine. De plus, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature doit être limitée à 30% de la superficie du terrain.

- ⇒ Les secteurs Ar étant déjà des espaces urbanisés, à vocation principale d'habitat, l'emprise au sol des constructions projetées peut-être plus élevée en veillant toutefois à conserver un minimum d'espaces naturels, garants de la qualité paysagère du site et d'un traitement approprié des eaux pluviales et/ou usées.
- ⇒ Permettre des extensions ou des annexes à hauteur de 80% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine répond aux besoins de développement des habitants dans la limite fixée par les jurisprudences actuelles précisant qu'une extension ou une annexe ne peut conduire à construire davantage que la construction principale...

## Les secteurs Ar : règles applicables

---

*Art 10 pour la hauteur : la hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R+C ou R+1 pour les toitures terrasse, et la hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîte.*

*Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées pour la reconstruction à l'identique, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics et des services collectifs et pour les travaux d'aménagement sur une construction existante ne respectant pas la hauteur définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux envisagés ne doivent pas conduire à excéder la hauteur du bâtiment d'origine.*

⇒ *Cette disposition a été instaurée au regard de l'étude des tissus bâtis et des composantes morphologiques de ces secteurs. Le fait de limiter la hauteur des autres constructions, et ainsi des annexes projetées sur la zone, permet de minimiser leurs impacts sur le paysage environnant tout en laissant une certaine souplesse aux pétitionnaires.*

## Conclusions sur les secteurs Ar

---

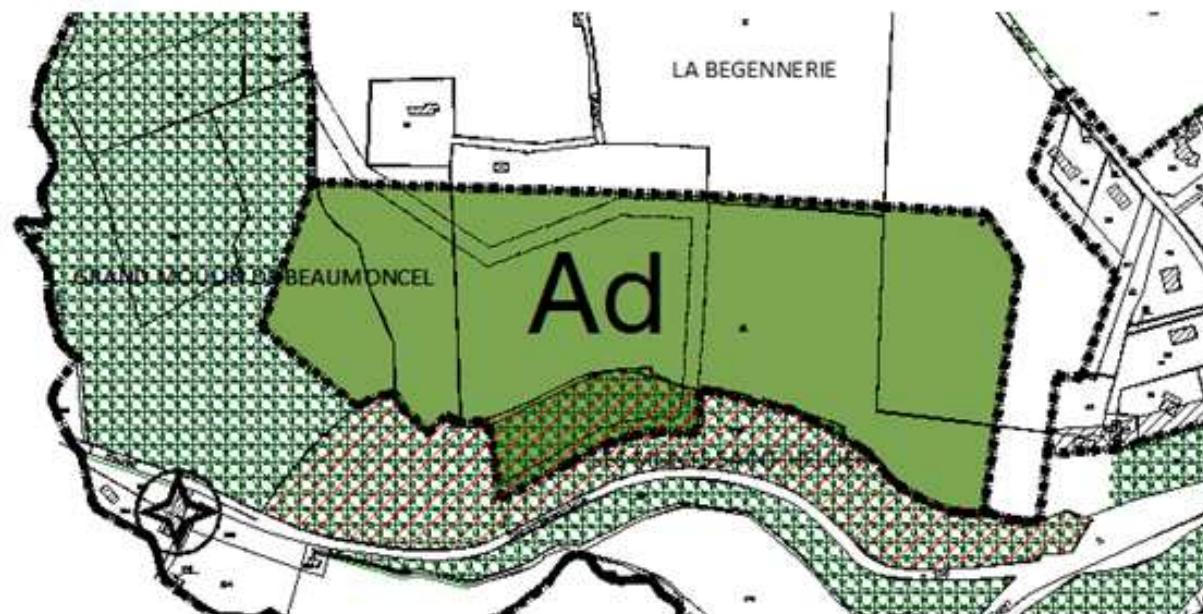
*En conclusion, l'instauration de ces règles et la limitation des possibilités d'évolution du bâti existant par la délimitation de secteurs spécifiques assurent la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein desquels l'urbanisation est fortement limitée, tout en préservant le maintien de la population en place ce qui est indispensable dans une logique d'équilibre et de développement rural durable !*

*Ces secteurs Ar s'inscrivent ainsi parfaitement avec les objectifs d'équilibre définis à l'ancien article L.121.1 du code de l'urbanisme, repris aujourd'hui sous l'article L.101-2.*

## 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.

## Conclusions

---

### Le caractère exceptionnel des STECAL tient compte du fait :

- *Du nombre limité de hameaux classés en secteur Ar au regard du mitage existant et traditionnel de la commune ;*
- *Des très faibles capacités d'accueil dégagées au sein de ces derniers du fait d'une constructibilité limitée autorisant essentiellement les extensions, les annexes et le changement de destination des bâtiments existants ( Cf. paragraphe suivant) ;*
- *De l'attention portée par les élus pour réduire l'étalement urbain et limiter les extensions urbaines sur les espaces les plus sensibles ;*

### III) Les conditions réglementaires prescrites pour les extensions et les annexes en zone A et N

## Rappels

---

**Les conditions permettant d'autoriser les extensions et les annexes en zone A et N du PLU sont :**

- *Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *Déterminer une zone d'implantation au sein de laquelle elles peuvent être autorisées et fixer des 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*

## Justifications des dispositions édictées

---

### **1°) Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

*D'une manière générale, les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sur l'ensemble de la zone A et de la zone N puisque des règles, assez restrictives en comparaison de celles édictées sur les secteurs Ar, ont été instaurées afin de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.*

*Ainsi, l'article 11 du règlement de ces zones prévoit d'une manière générale 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, leur architecture, 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 ou aux paysages naturels. »*

## Justifications des dispositions édictées

---

*L'article 11 du règlement de ces zones prévoit, spécifiquement pour les extensions afin que ces dernières ne nuisent pas au paysage construit et naturel environnant, que :*

- Les extensions, quel que soit le style architectural retenu, devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.*
- Les extensions et les annexes vitrées (abris de piscine, vérandas) devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.*

*Il comprend également des règles relatives à la préservation du patrimoine bâti identifié sur le plan de zonage.*

## Justifications des dispositions édictées

---

*L'article 13 du règlement de ces zones rappelle, en vue de l'insertion paysagère des constructions et du respect du paysage de bocage, que :*

- *Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales.*
- *Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, 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) 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.*
- *Les cours fruitières (Ssp) recensées 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. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.*
- *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.*

## Justifications des dispositions édictées

---

### 2°) Déterminer une zone d'implantation au sein desquelles sont autorisées les extensions et les annexes :

Les extensions, par définition, ne peuvent être qu'accolées à la construction principale en vertu de la définition inscrite dans le lexique du règlement, « **cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle** » et serait dans ce cas, interdite au sein de la zone A et de la zone N.

Les annexes, peuvent être accolées ou non à la construction existante. Si elles ne sont pas accolées, le règlement prévoit que ces annexes soient « **entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale** », ce qui, au regard de la trame parcellaire des propriétés bâties existantes, laissent une certaine souplesse dans le choix d'implantation des annexes sans pour autant que ces dernières viennent miter davantage l'espace agricole ou naturel.

## Justifications des dispositions édictées

---

*Outre cette disposition, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent aussi se conformer aux articles 6 et 7 du règlement de la zone A ou de la zone N, selon celle dans laquelle le projet est envisagé.*

*Dans ce contexte, les abords des voies publiques sont également préservés (article 6) ainsi que les propriétés riveraines, qu'elles soient bâties, agricoles ou boisées du fait d'un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces dernières. Cette distance permet également de pouvoir protéger, voire conforter, le maillage bocager existant sur les limites de propriété des terrains.*

## Justifications des dispositions édictées

---

### **3°) Fixer des conditions de hauteur :**

*La hauteur de l'extension projetée doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante tandis que la hauteur des annexes est limitée à 7 mètres au faîte ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale.*

*Dans les zones agricoles et naturelles du territoire, les constructions présentent une typologie traditionnelle, avec la présence de toitures composées d'au moins deux versants dont la pente est souvent supérieure à 40°. Les toitures terrasses y sont très peu représentées. En cohérence avec le reste des zones, la hauteur des annexes est donc limitée à 7 mètres au faîte et à 4 mètres si elles sont constituées d'une toiture terrasse afin de limiter leur impact sur le paysage environnant. L'objectif est en effet de maintenir des caractéristiques bâties s'inspirant de celles du bâti traditionnel.*

## Justifications des dispositions édictées

---

### **3°) Fixer des conditions d'emprise :**

*L'emprise au sol d'une annexe ou celle d'une extension ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction principale, sachant de plus, que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain.*

*L'objectif de cette règle est de limiter la constructibilité au sein de ces zones ainsi que l'imperméabilisation du sol et le risque de multiplication d'annexes dans une logique de préservation des espaces et de lutte contre le mitage. Les constructions projetées seront donc « proportionnelle » à la construction existante et à la surface du terrain.*

*Cette règle vient en complément de la disposition relative à la densité, notamment pour les annexes, puisque certaines d'entre-elles ne sont pas constitutives de surface de plancher.*

## Justifications des dispositions édictées

---

### **4°) Fixer des conditions de densité :**

*Pour rappel, la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée selon le nouvel article R.111-21 du code de l'urbanisme.*

*De fait, il est précisé, pour les seules extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, que 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.*

*La majorité des terrains construits disposant d'une surface supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, la surface de plancher pouvant être admise sera au total de 300 m<sup>2</sup>, ce qui une nouvelle fois offre certaines possibilités au pétitionnaire, mais limitées au regard des caractéristiques de la zone dans laquelle son habitation est implantée...*

## Conclusions

---

*Les conditions fixées pour les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N du PLU doivent ainsi assurer des possibilités d'évolution limitées du bâti existant tout en veillant à ce que ces dernières ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites.*

## IV) Possibilités induites en terme de logements dans les zones A et N du territoire

## Rappels

---

**Au sein du PLU de BEUZEVILLE, les seules possibilités d'édifier de nouveaux logements dans la zone A sont :**

- *Les logements directement liés et nécessaires à l'activité agricole en zone A ;*
  - *Les logements issus du changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage en zone A en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;*
  - *Les logements issus du changement de destination des constructions existantes dans les secteurs Ar sous réserve de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens ;*
- ⇒ ***Seuls les deux derniers points sont à prendre en compte pour le décompte des logements potentiels***

# Rappels

## **Lors du diagnostic territorial, tous les bâtiments susceptibles de muter ont été identifiés et pris en compte dans la notion du « point mort » :**

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.**

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 dont **20 logements issus d'un changement de destination**

## Capacités d'accueil dégagées en zone A et N

---

Sur la centaine de bâtiments identifiés sur le territoire communal, seuls 20 d'entre eux sont susceptibles d'être transformés en habitation au regard de leur localisation, de leur faible desserte et de leur état de vétusté plus ou moins avancé...

Parmi ces bâtiments, 66 ont été identifiés dans les zones agricoles et naturelles du PLU. En admettant un taux de rétention foncière de 80%, **seuls 13 logements** pourraient être créés sur les espaces agricoles et naturels du territoire au cours de la prochaine décennie...



## Commune de BEUZEVILLE

Département de l'Eure

Décembre 2016

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **ANNEXE : DEMANDE DE DÉROGATION POUR OUVERTURE À L'URBANISATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 142-5 DU CODE DE L'URBANISME**

**Procédure :**

Prescrit le : 02.10.2009

Arrêté le :

Approuvé le :

**Cachets:**

**Signatures :**

## Préambule

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 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.

L'unité urbaine de Pont-Audemer 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, du fait que cette demande de dérogation soit déposée après le 31 décembre 2016, il importe 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.

**La présente étude est donc spécifiquement destinée au Préfet pour accorder la dérogation prévue par les dispositions de l'ancien article L.122.2 du code de l'urbanisme (avant loi ALUR) au regard du projet communal et de l'intérêt des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, notamment la zone AUz, puisque toutes les autres zones du PLU étaient déjà ouvertes dans le POS et donc délimitées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2002.**

## Synthèse du Diagnostic Territorial

### I. Les documents supra-communaux

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

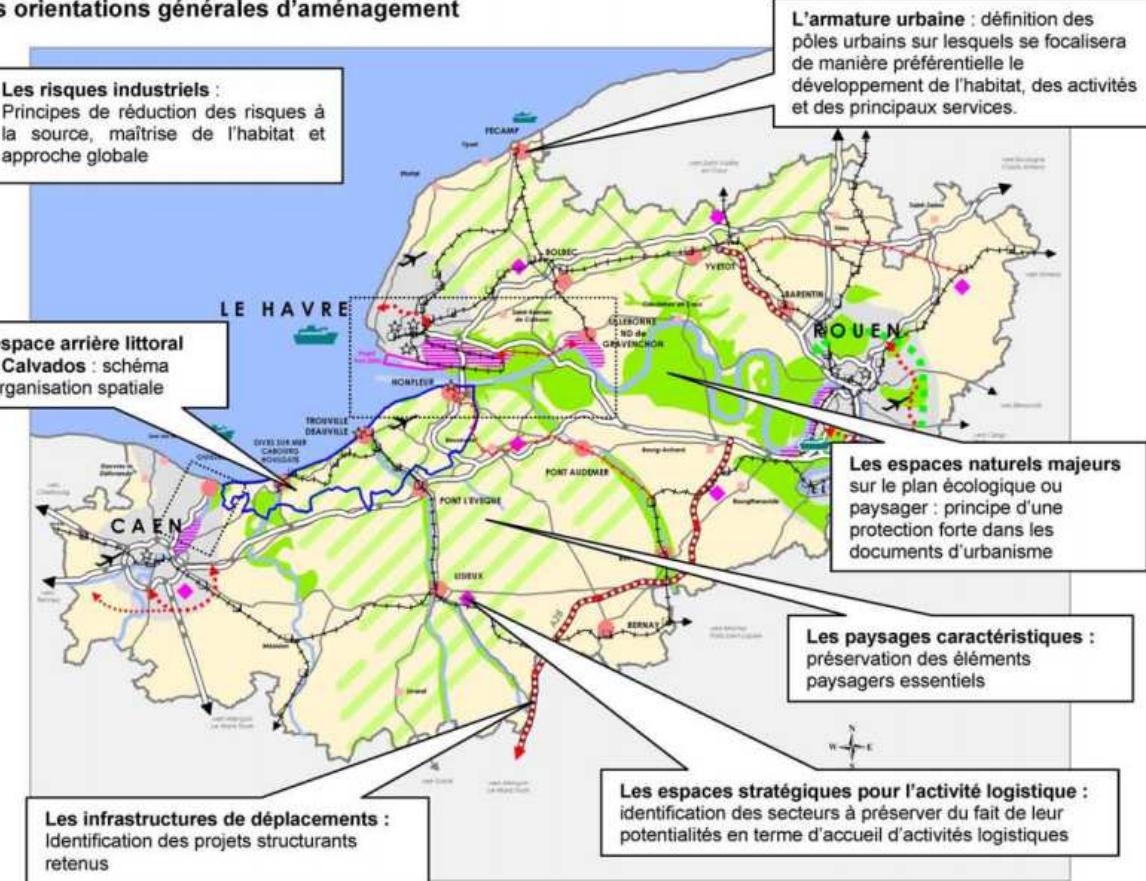
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. Elle couvre un périmètre de 942 communes, à cheval sur les départements du Calvados, de l'Eure et de la Seine-Maritime. Le territoire s'étend environ sur 700 000 hectares et accueille 1 550 000 habitants.

La DTA a été élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat, en association avec les principales collectivités. Elle est aujourd'hui portée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire.

Elle définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de l'Etat dans l'estuaire de la Seine, considéré par ce dernier, comme un site à enjeux stratégiques, en termes d'économie et d'environnement. La DTA fixe les 3 objectifs suivants :

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

#### 2. Les orientations générales d'aménagement



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

En effet, l'estuaire de la Seine, situé à proximité des grandes zones d'échanges, offre des perspectives de développement économiques importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. 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.

BEUZEVILLE est concernée par :

- **les orientations relatives aux espaces naturels et paysagers significatifs** dans lesquels l'objectif principal est d'assurer la protection du paysage et du patrimoine. Dans cet espace, il convient de :
  - préserver la trame bocagère : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet devra tirer le meilleur parti des éléments du paysage à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère ;
  - maintenir une activité agricole durable, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole. Le document d'urbanisme doit par ailleurs prendre en compte l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation ;
  - concentrer le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains ;
  - encourager la programmation de logements locatifs sociaux en milieu rural ;
  - sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel ;
  - juguler les phénomènes de ruissellement et recenser les cavités souterraines afin de disposer d'une base de données.
- **l'orientation relative au secteur stratégique d'activités fortes consommatrices d'espace** dont 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. Dans ce contexte, le PLU de la commune doit :
  - préciser 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 ;
  - sauvegarder la faisabilité de cette zone pour le long terme en prescrivant des orientations sur la vocation de ces espaces qui soient compatibles avec la réalisation de cette zones et de sa desserte sachant que sa superficie ne peut être 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.

**Inscrite dans le territoire de l'Estuaire de la Seine, BEUZEVILLE doit anticiper les enjeux de croissance résidentielle et économique auxquels elle est soumise, sans compromettre le développement d'une agriculture durable et les caractéristiques paysagères et patrimoniales qui la constituent.**

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

#### 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 d'EPAIGNES 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). Un tel SAGE est en cours d'élaboration sur le bassin Seine-Estuaire auquel appartient BEUZEVILLE. Il sera composé de deux parties :

- 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. Le PLU devra être compatible avec ce PAGD.
- le règlement du SAGE : 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).**

#### 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 Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPEANF) lorsque le projet prévoit notamment une consommation d'espaces agricoles.

**Pour BEUZEVILLE, il conviendra au travers 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 de son urbanisation. Il sera aussi nécessaire de fixer les conditions nécessaires à la pérennité des derniers corps de ferme en activité.**

#### 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.
- Influer 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.**

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

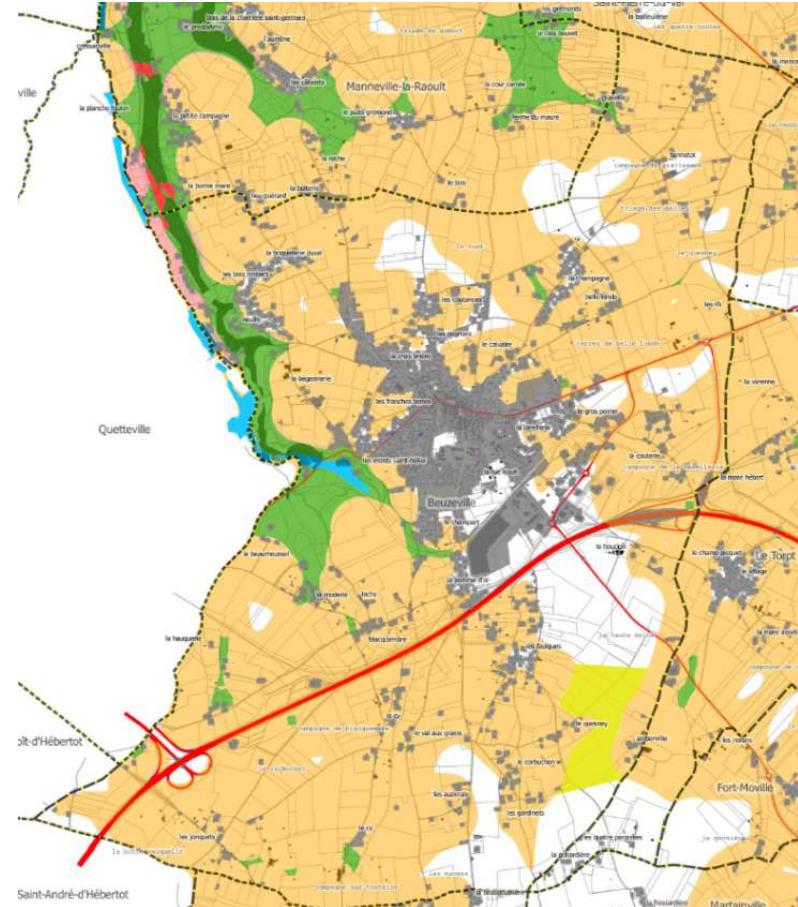
Le schéma régional de cohérence écologique, arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région, a été approuvé par la région le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de la région le 18 novembre 2014. Il comprend :

- 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 :
  - o une notice d'interprétation des atlas cartographiques ;
  - o les éléments de la trame verte et bleue au 1/100 000ème ;
  - o les objectifs assignés aux éléments de la TVB au 1/100 000ème ;
  - o la carte des enjeux régionaux ;
  - o 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, il est notamment identifié :

- quelques vergers et bosquets du plateau agricole comme corridor sylvo-arboré à faible déplacement ainsi que l'ensemble des prairies de la vallée de la Morelle ;
- la vallée de la Morelle qui comprend des réservoirs boisés sur ses versants et des réservoirs humides au niveau de la source du Mont Saint-Hélier. Elle est également le support de corridors calcicoles à faible déplacements, de corridors sylvo-arborés à faibles déplacements ainsi que de corridor zone humide à faibles déplacements.

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



Réservoirs	Corridors	Discontinuités identifiées	Obstacles à la continuité
Réservoirs aquatiques	Corridor calcicole faible déplacement	Espace rural	Autoroutes
Réservoirs boisés	Corridor silicicole faible déplacement	Infrastructures linéaires	Principales liaisons routières
Réservoirs calcicoles	Corridor sylvo-arboré faible déplacement	Obstacles à l'écoulement	Projets routiers
Réservoirs humides	Corridor zone humide faible déplacement		Voies ferrées (au moins 2 voies)
Réservoirs silicicoles	Corridor fort déplacement		Digues

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...

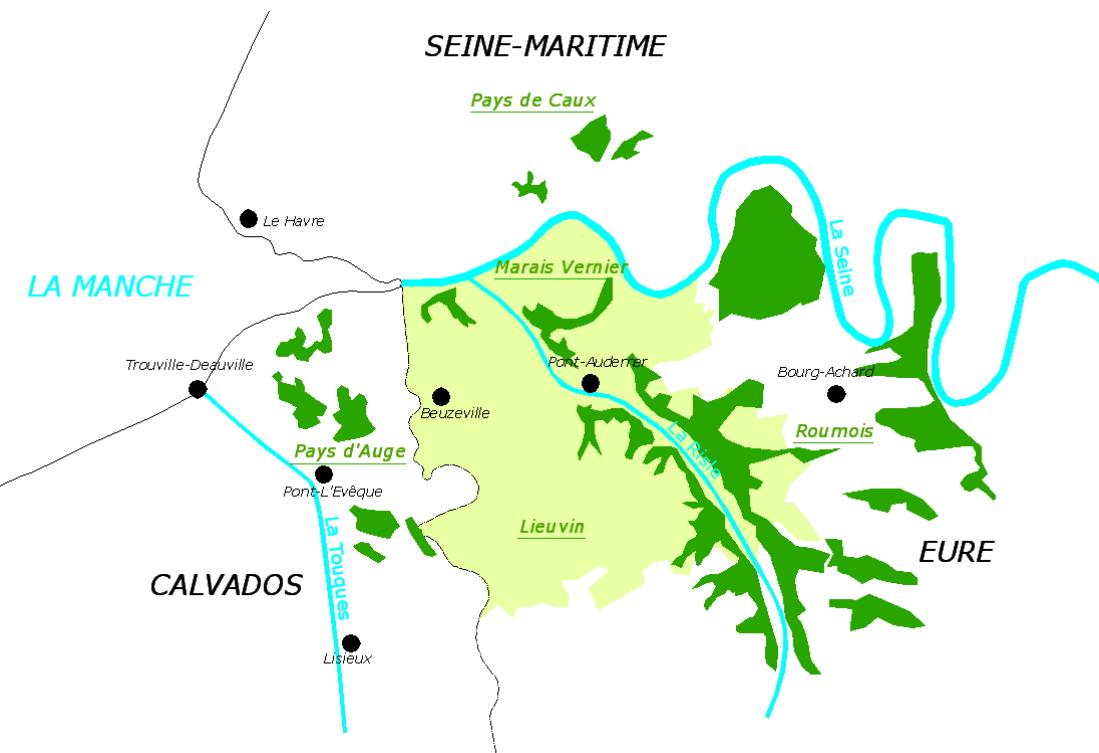
**Sur BEUZEVILLE, la trame verte et bleue devra être reportée à l'échelle du cadastre. Elle présente un enjeu majeur au niveau régional notamment le site de la Vallée de la Morelle et le plateau bocager. Il conviendra de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés ainsi que les corridors écologiques recensés et de prendre les mesures nécessaires pour en assurer la bonne fonctionnalité.**

#### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Risle Estuaire:**

En partie couvert par le Schéma Directeur D'aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la Basse Vallée de la Risle avant 2010, le Pays Risle Estuaire ne dispose plus aujourd'hui d'aucun document d'urbanisme. La révision de ce schéma a été engagée depuis le 2 mars 2007 et son périmètre initial a été élargi de manière à intégrer les 83 communes qui le constituent.

L'aboutissement de cette procédure, qui relève désormais de la compétence du PETR Risle Estuaire, conduira à doter le Pays Risle Estuaire d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) dont le principal objectif est de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles du territoire, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Face à la croissance résidentielle et au développement économique du territoire, de nouvelles stratégies d'aménagement émergent à l'échelle du Pays Risle Estuaire, comme en témoignent les actions engagées dans le dernier contrat de Pays qui doivent notamment contribuer à l'équilibre du territoire, la compétitivité économique ou l'accueil des



populations. Une prise en compte de grands enjeux qui tendent vers les orientations suivantes :

- structurer le territoire autour du pôle urbain de Pont-Audemer et des bourgs comme Beuzeville, Cormeilles, Montfort-sur-Risle ou Quillebeuf sur Seine, dans lesquels de nouveaux équipements de santé, de culture ou de sports sont 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 Beuzeville Bourneville et Epaignes ;
- maintenir l'attractivité touristique du territoire (aménagement du port de Berville sur Seine, 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 pourraient être conduits à faire en veillant à :
  - o maîtriser le développement résidentiel ;
  - o 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 ;
  - o diversifier l'offre d'habitat pour inscrire et pérenniser le renouvellement démographique en cours et l'adapter au profil socio-économique des ménages ;
  - o 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.

**Les actions et orientations fixées par le Pays Risle Estuaire devront être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune notamment celles relatives à l'habitat, à la mobilité et à la compétitivité économique qui ont un impact sur le territoire communal.**

**La position de la commune, comprise entre Pont-Audemer et Honfleur, à proximité immédiate de l'estuaire de la Seine et aux portes du Pays d'Auge, à l'intersection de la RD27 et de la RD675 et sur le carrefour autoroutier A13/A29, lui confère un développement certain dans les années à venir, qu'il convient d'anticiper, d'encadrer et de maîtriser par le biais du document d'urbanisme, au regard notamment des stratégies développées à l'échelle intercommunale de manière à préserver les conditions favorables d'un développement durable et solidaire.**

## **II. Le contexte communal**

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'Evêque) 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 et sur l'ensemble de la région, voire sur la France entière...

Implantée sur les franges du Pays d'Auge, 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.

Les grands enjeux du territoire sont traduits dans des documents supra communaux avec les orientations desquels le PLU devra être compatible de manière à aboutir à un développement harmonieux, équilibré et cohérent du territoire.

Pour BEUZEVILLE, il conviendra notamment de s'attacher à :

- ⇒ Développer une vocation résidentielle recentrée sur le bourg, du fait de la présence de nombreux espaces interstitiels, de manière à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- ⇒ Assurer la préservation du cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti et paysager, en prenant en compte les risques et les nuisances et en protégeant l'environnement, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale;
- ⇒ Promouvoir le développement d'une agriculture durable ;
- ⇒ Maintenir et conforter une compétitivité économique fortement attractive au regard de son positionnement stratégique et de sa desserte routière.

### III. Le diagnostic socio-économique

#### A. La population

##### L'évolution de la population communale :

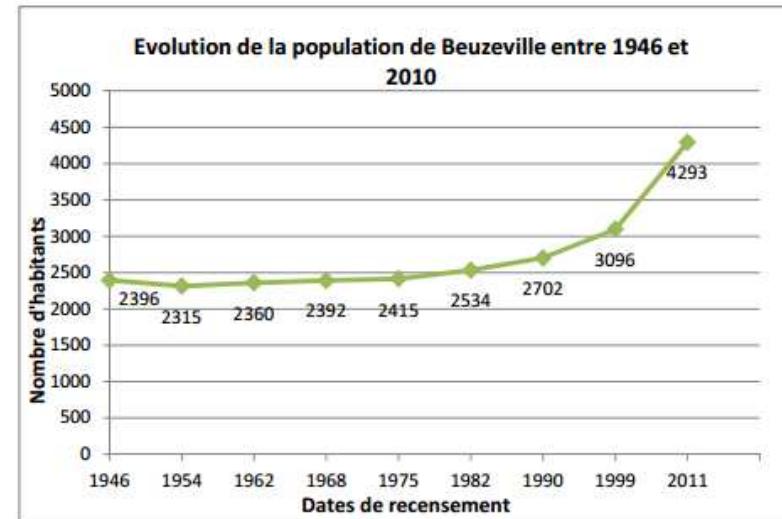
Après une croissance régulière et modérée entre 1954 et 1999, la commune a connu une explosion démographique sur la dernière décennie en ayant accueilli environ 1200 habitants en seulement 12 ans avec un taux de croissance proche de 38%. La population de la commune a toujours progressé en lien avec un solde migratoire largement positif qui démontre son attractivité résidentielle depuis plusieurs décennies. Elle comptait ainsi 3096 habitants en 1999 alors qu'en 2011, la population atteignait 4293 habitants.

**Le dernier recensement fait état de 4471 habitants en 2013 soit 800 habitants supplémentaires qu'en 2008 !**

Ce regain démographique est lié à une variation annuelle moyenne de la population de +4.1% sur la dernière période intercensitaire (2008-2013) dont 0.2% lié au solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et 3.9% lié au solde migratoire. Cette variation annuelle est presque 6 fois supérieure à celle enregistrée sur le département !

La commune pèse à elle seule plus de 35% de la population de la Communauté de Communes (12785 habitants en 2013) et 15% de la population de l'aire urbaine de Pont-Audemer. Elle présente une densité de 192 habitants/km<sup>2</sup>, c'est-à-dire une densité deux fois supérieures à celle du Département.

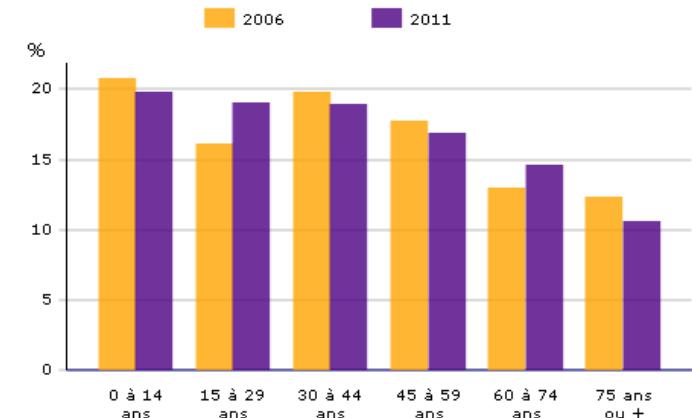
**BEUZEVILLE dispose d'une attractivité résidentielle très importante liée à la fois au desserrement urbain des grandes agglomérations normandes et aux nouvelles infrastructures de transport.**



### **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 séniors 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.**

### **Les grandes caractéristiques des ménages**

La commune comptait 1920 ménages en 2011 contre 1292 en 1999. Le nombre de personnes par ménage est de l'ordre de 2.1 ce qui est inférieur à la moyenne enregistré sur le territoire de la communauté de communes (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.

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.

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% sur le territoire de la communauté de communes et 36,4% dans le département.

**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 proposer une offre diversifiée de logements.**

## B. L'habitat

### 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. En 2011, on dénombrait 2301 logements sur la commune, c'est-à-dire 782 logements de plus qu'en 1999, soit un rythme bien supérieur à celui enregistré au cours des précédentes décennies, ce qui confirme l'attractivité de la commune.

En 2013, plus de 2400 logements étaient comptabilisés soit près de 500 logements supplémentaires par rapport à 2008 ! Cette croissance est due en grande partie à la construction de résidence principale et à la mutation de quelques résidences secondaires.

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 403</b>	<b>100</b>	<b>1 901</b>	<b>100</b>
<i>Résidences principales</i>	2 022	84,1	1 545	81,3
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	142	5,9	157	8,2
<i>Logements vacants</i>	239	9,9	199	10,5
<i>Maisons</i>	1 577	65,6	1 461	76,9
<i>Appartements</i>	820	34,1	431	22,7

**Le parc de logements croît en parallèle du desserrement des ménages et de l'essor démographique, avec un nombre de résidences principales en constante augmentation.**

S'agissant des logements vacants, l'INSEE en recensait 239 en 2013, soit 9.9% du parc de logements contre 10.5% en 2008. Le nombre de logements vacants augmente en valeur absolue, mais tend à diminuer en valeur relative. 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.

**Le nombre de logements vacants peut permettre de constituer un potentiel de réinvestissement satisfaisant pour développer le logement...**

### La composition du parc de logements

L'habitat est devenu en majorité récent avec une accélération de la construction sur les 15 dernières années. Le parc de logements est composé en majorité de maisons individuelles (65%) et comprend une part non négligeable d'appartements (34%), ce qui est caractéristique des communes semi urbaines. La moitié des habitants sont propriétaires de leurs biens et 10% d'entre eux vivent dans des logements locatifs aidés. Il est également à noter, une très bonne mobilité résidentielle (65 % des habitants occupent leur logement depuis moins de 10 ans) à mettre en lien avec l'attractivité du territoire.

**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**

### Un rythme de construction soutenu

Selon les sources de la mairie, 300 permis de construire ont été délivrés entre 2002 et 2012 et ont conduit à la création de 975 logements essentiellement dans le Bourg (80% des demandes) et dans l'ensemble des hameaux dans une moindre mesure. Le rythme de construction est très soutenu avec près de 10 logements par an, ce qui peut engendrer des dysfonctionnements si elle se poursuit en l'état...

### Identification des processus d'urbanisation du territoire communal :

Les axes de développement sont repérables par la position des constructions les plus récentes. Ils révèlent un mitage de l'espace et une urbanisation linéaire, parfois sans cohérence d'ensemble, qu'il s'agisse du type de bâti, de l'implantation, des couleurs et matériaux et de la qualité des clôtures jouant directement sur la qualité de l'espace public (voirie). L'alignement des constructions récentes, sans considération du contexte environnant, crée des hameaux banalisés malgré la présence d'un cadre paysager sensible.

#### L'étalement urbain :

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 recul suffisant pour pouvoir ensuite recalibrer la voirie, afin de l'adapter à de nouvelles fonctions (circulation piétonne, vélo ...) et à un trafic plus important, et sans souci d'urbaniser en profondeur.

L'urbanisation linéaire est intéressante pour le lotisseur ou le particulier vendeur, car elle limite les coûts d'investissements. Le résultat est la création de cheminements routiers très accidentogènes, la création de « toiles d'araignées urbaines » sans polarisation, le gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage... Une urbanisation linéaire mal contrôlée a également pour effet de couper les accès aux terres agricoles pour les agriculteurs, voire même, d'aboutir à l'enclavement de leurs terres. 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...

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, cette réforme tend à favoriser les divisions le long des voies existantes et les découpages en « drapeaux » ...

#### 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 :

- Les processus de renouvellement urbain avec le morcellement de terrains déjà bâties et la transformation d'anciens bâtiments agricoles annexes en habitation. Amorcée sur de nombreux hameaux de la commune, cette mutation est remarquable sur l'ensemble du territoire communal où d'anciennes propriétés bâties ont été morcelées soit pour produire de nouveaux terrains à bâtir, soit pour assurer la réhabilitation et le changement d'affectation du patrimoine bâti existant. 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, avant d'engager une quelconque politique d'intensification urbaine...
- Les processus de comblement des espaces interstitiels – résidus du développement urbain linéaire engagé avant le POS – effectués soit au coup par coup sur des petites unités foncières ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble plus conséquentes, souvent à l'initiative de promoteurs privés.

**Les processus de densification urbaine s'inscrivent dans une logique de développement durable et de limitation de la consommation d'espace contrairement à l'étalement urbain que la politique conduite dans le POS a tenté d'enrayer. Il se doit d'être poursuivi au regard des enjeux de chaque secteur bâti et du potentiel existant dans chacun d'eux. Il s'avère donc primordial de préserver les limites « naturelles » des secteurs urbanisés et notamment du Bourg afin d'inscrire le bâti à l'intérieur des tissus urbanisés existants.**

### **C. La situation économique**

#### L'évolution de l'emploi

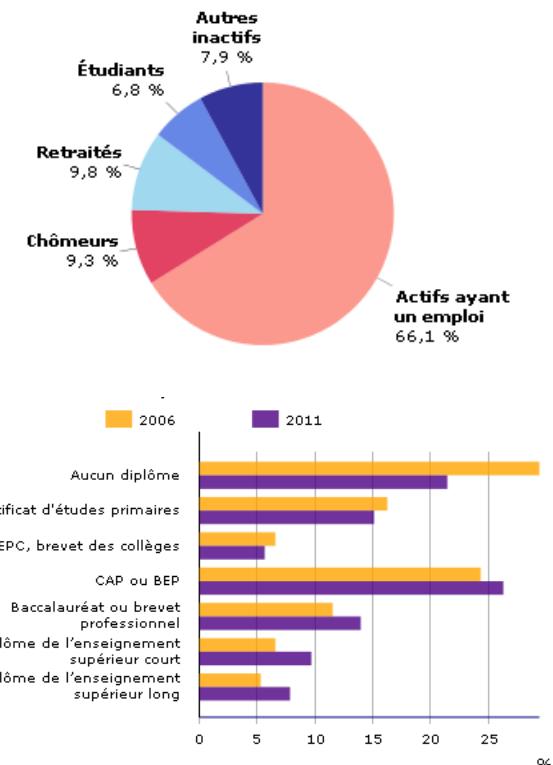
La commune bénéficie d'un réel dynamisme économique avec 350 emplois créés entre 2006 et 2011. Elle est ainsi particulièrement attractive puisqu'elle offre 1815 emplois pour 1762 actifs ayant un emploi ! Pour autant, le taux de chômage tendait à sensiblement augmenter en 2011 (12.4%), même s'il restait inférieur à celui enregistré sur le département (13.1% en 2011).

### Les caractéristiques 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 séniors de plus de 54 ans comptent le plus d'inactifs

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.

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 occupé un poste à temps partiel.



### Le tissu économique communal :

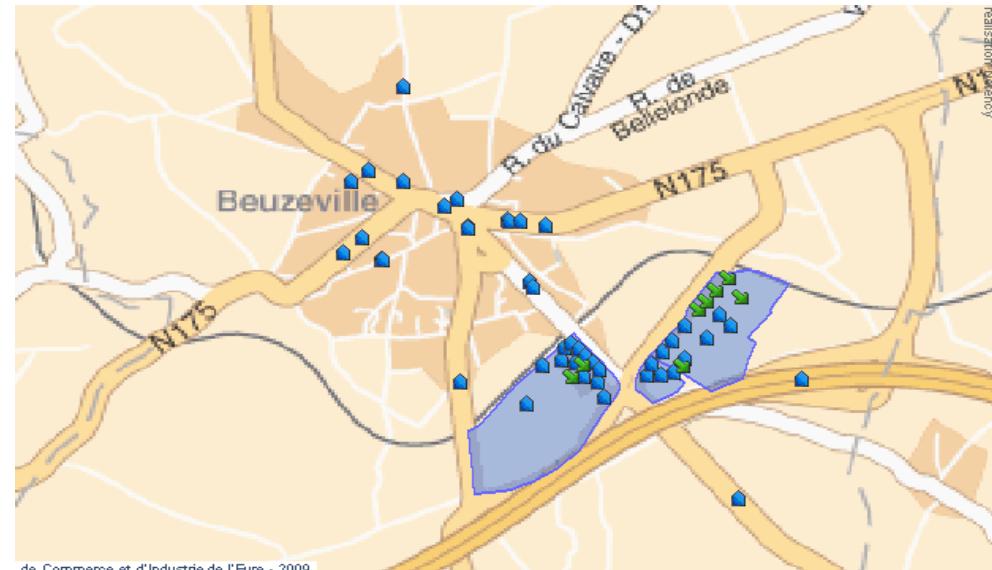
Au 31 décembre 2011, on dénombrait sur le territoire communal 438 établissements/entreprises employant 1359 personnes. 2/3 des établissements présents sur le territoire communal sont rattachés à la sphère présente (un tiers, par conséquent, à la sphère non présente): il s'agit en grande majorité de commerces,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

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). 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. 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). Seulement 15 établissements pourvoient 46% des postes salariés sur le territoire communal !

**Les zones d'activités :**

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

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 commercialisées et seulement 2,8 hectares sont encore disponibles sur les zones d'activités de la Carrelerie.



Le pays Risle Estuaire recense 491,5 hectares du territoire dédié à l'accueil d'activités économiques dont 37% ont été consommés entre 1998 et 2012. La consommation foncière moyenne est de 12,84 hectares par an depuis 1998. A court terme, l'offre foncière se montre limitée à 18,30 hectares. En admettant un maintien des dynamiques enregistrées entre 1998 et 2012 :

- 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 offres foncières seront excédentaires de 400 hectares environ par rapport aux besoins identifiés à moyen et long terme si toutes les zones à équiper ou en projet sont commercialisées ;
- Les stocks en foncier seront déficitaires de 30 hectares environ à moyen terme en excluant les vastes zones réservées à la logistique notamment sur la Communauté de Communes de Beuzeville.

Au regard des études réalisées par le Pays Risle Estuaire, on constate :

- Un fort potentiel de développement logistique auquel sont notamment dévolues les zones d'activités de Beuzeville et d'Epaiges. Des projets et des réserves sont également constitués pour le long terme sur l'ensemble du territoire sans réelle traduction règlementaire au sein des documents d'urbanisme
- Des offres foncières ciblées PME-PMI pour la performance industrielle orientées sur Pont-Audemer

## **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, boulanger, 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.

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. 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 épargillé 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.

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 agricoles<sup>1</sup> :

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. 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 exploités 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 (morflement 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.

**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.**

<sup>1</sup> 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 ».

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 renforcer 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.

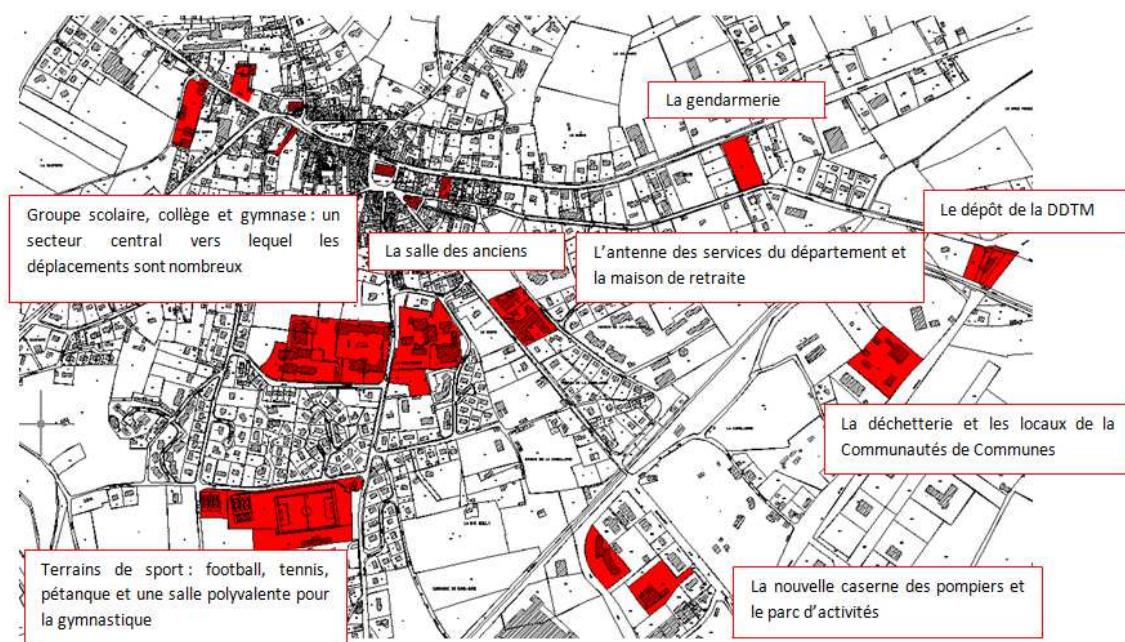
**L'activité touristique participe au maintien de la vie locale (commerces, services) et induit quelques emplois directs sur le territoire communal.**

**D. Les équipements et les services à la population**

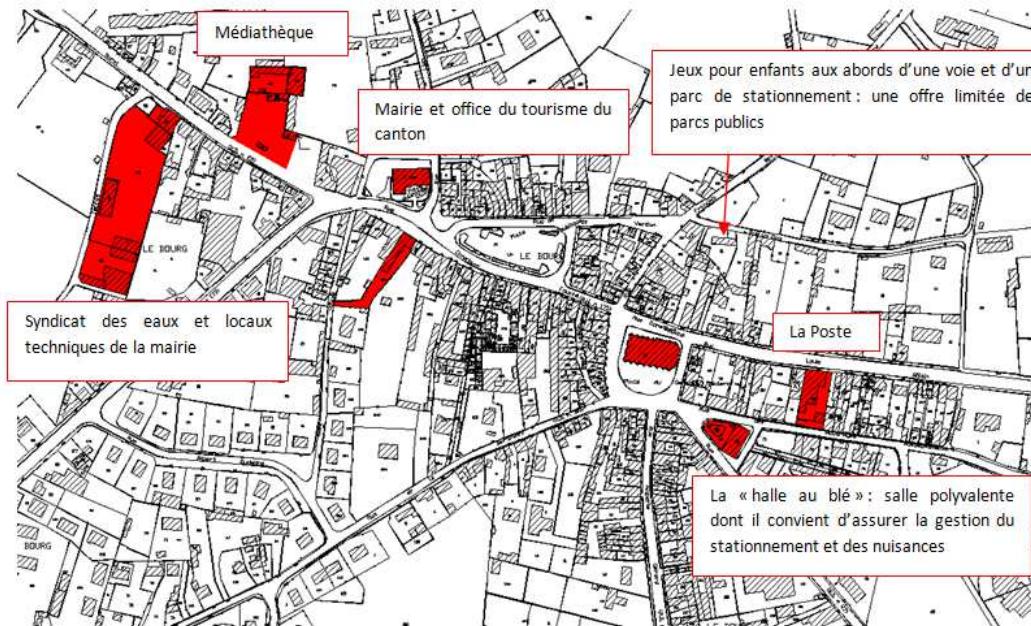
L'ensemble des équipements et services de la commune est regroupé au sein du bourg :

Il est possible de constater sur le territoire communal :

- Une certaine diversité d'équipements et de services permettant de répondre aux premiers besoins de la population locale ;
- La présence d'un pôle d'équipement et de services dont le rayonnement dépasse les limites communales et suscitent des échanges et des flux avec les territoires voisins ;
- Un groupe scolaire dynamique dont les effectifs sont en constante hausse depuis les dix dernières années ;



Zoom sur le centre ancien :



Dès lors, il importe au sein du PLU de mettre en cohérence les perspectives d'évolution de la commune avec l'offre en équipements et services, de soutenir leur pérennité en tant que support d'animation de la vie locale et d'améliorer leur accessibilité par la mise en place d'itinéraires structurants pour les modes de déplacements doux.

## E. 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 structurant du territoire, BEUZEVILLE dispose d'une offre commerciale et artisanale développée, d'équipements structurants et d'un certain nombre d'emplois qui permet d'occuper un grand nombre d'actifs beuzevillais. Pour autant, ce contexte favorable reste insuffisant pour satisfaire l'ensemble des besoins de la population.

### 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 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.

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.

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

	<b>2011</b>	<b>%</b>	<b>2006</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	<b>1 761</b>	<b>100,0</b>	<b>1 375</b>	<b>100,0</b>
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 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 des temps de parcours réduits.**

#### **Les modes de déplacements utilisés par les habitants :**

##### **- 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... 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.

L'offre de stationnement répond de manière satisfaisante aux besoins de la population et permet un accès aisément 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.

#### **Les autres modes alternatifs :**

##### **Le covoiturage et les véhicules électriques:**

Le covoiturage devient courant sur le territoire communal avec le parking installé à l'entrée de l'A13 le long de la RD675. 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).

Les transports collectifs :

La commune est notamment concernée par deux lignes de bus régionale : 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. La commune dispose d'un arrêt au niveau de la médiathèque.

Il existe également plusieurs lignes de ramassage scolaire afin de pouvoir diriger les enfants de la commune vers les établissements environnants (Cf. paragraphe précédent).

Les modes de déplacement doux :

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. Ce réseau pourrait être mieux valorisé en apportant davantage de soin aux revêtements et aux espaces publics.

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.

## IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A. Environnement physique

#### Le relief :

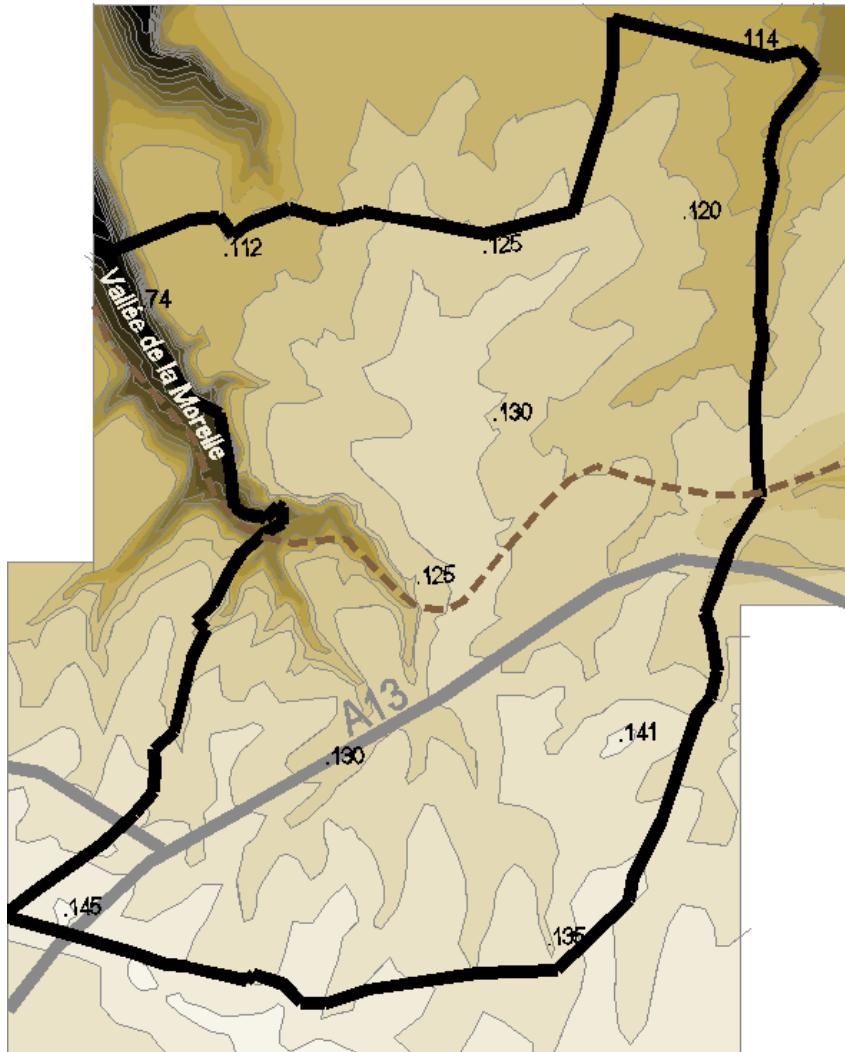
Un relief contrasté notamment à l'Ouest du territoire avec la vallée de la Morelle, qui présente des versants abrupts et un fond d'une faible largeur ;

Un plateau caractérisé 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 le rebord du versant de la vallée de la Morelle, à la frange du plateau

Ce relief est à l'origine de la diversité des paysages et joue un rôle déterminant dans la gestion des eaux superficielles (ruissellement).



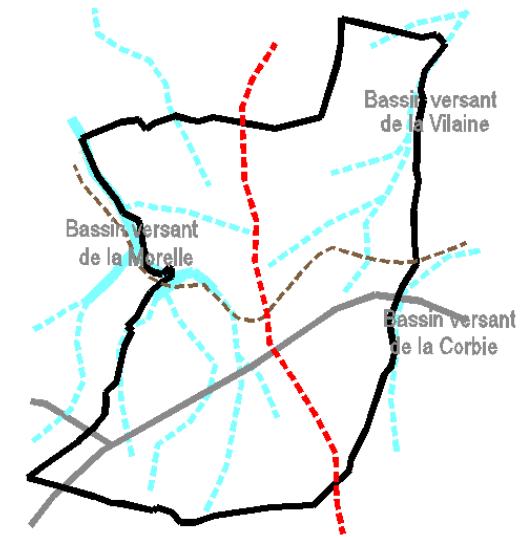
**L'hydrographie :**

Un territoire drainé par trois principaux bassins versants propices à de nombreux axes de ruissellements;

Le fond de la vallée est parcouru par la Morelle, petite rivière qui constitue l'élément majeur de la géographie physique de la commune.

Ce réseau hydrographique est complété par un grand nombre de mares, disséminées sur l'ensemble du plateau, dont le rôle dans la lutte contre les ruissellements est indéniable.

Ce réseau hydrographique façonne le paysage communal, joue un rôle déterminant dans la gestion des ruissellements et favorise la biodiversité et le déplacement de nombreuses espèces animales et végétales. Composante majeure de la trame verte et bleue, de forts enjeux de préservation pèsent sur ce réseau.



## B. Paysage et occupation du sol

### Une répartition des sols calquée sur le relief du territoire :

Un territoire essentiellement couvert par des herbages (780 ha), des labours (574 ha), des vergers (100 ha) et des bois (56 ha), répartis à sa surface, selon la nature du sol et la topographie. Ils forment ce que l'on appelle la matrice écopaysagère.

1454 ha sont utilisés par l'agriculture en 2013 (soit 63% du territoire) dont:

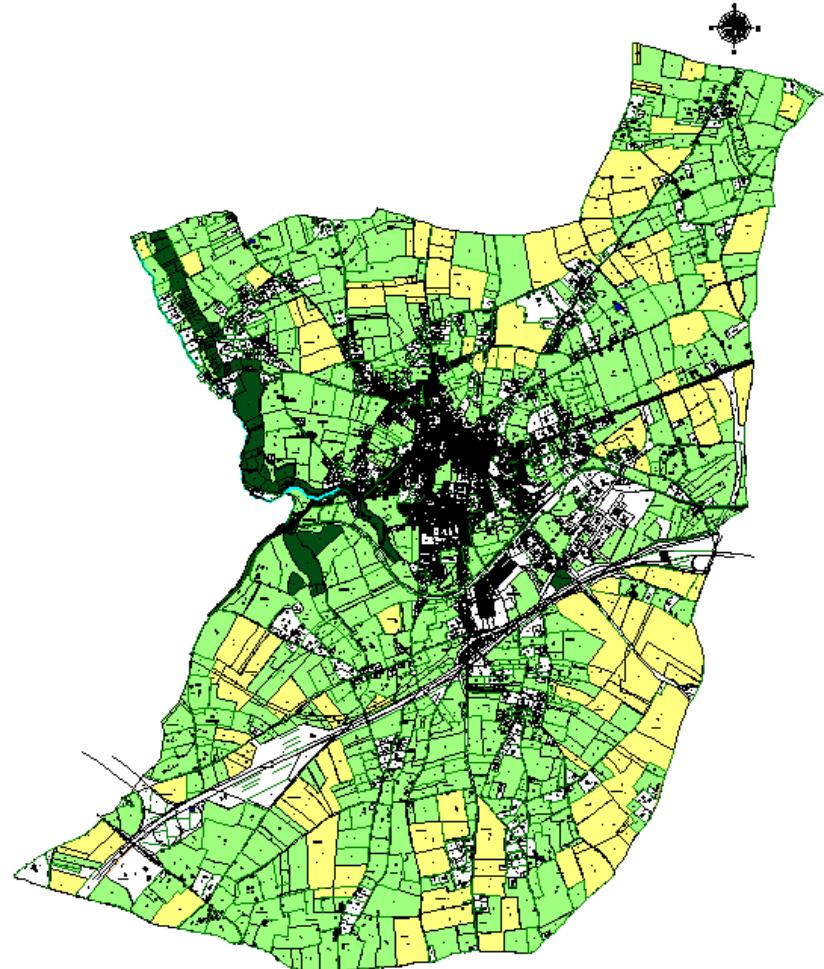
- les herbages (en vert clair) qui occupent 53% de la SAU et qui sont encore très nombreux notamment aux abords du Bourg et des groupes bâties.
- les labours (en jaune) qui représentent 34% de la SAU et qui forment de grands espaces homogènes et profitent de la présence de limons qui rendent les sols propices aux cultures.
- les vergers qui occupent 7% de la SAU et qui sont encore nombreux et pour certains remarquables notamment à Neuilly, les Ifs, les Joncqets et à la Couterie, implantés au sein des groupes bâties ou aux alentours de ces derniers. Sur le territoire communal, des parcelles plantées de pommiers sont exploitées dans le cadre d'une activité cidricole AOC.
- les bois (en vert foncé) occupent les terrains les plus escarpés des versants de la Vallée où ils jouent un rôle écologique en protégeant de l'érosion les coteaux et en contribuant à l'absorption des eaux de ruissellement provenant du plateau.

### La consommation d'espace :

Selon les données de la Chambre d'Agriculture, entre 2000 et 2012, un peu plus de 70 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été consommés, soit 5% de la surface agricole utile, répartie comme suit:

- 35 ha liés à la construction de logements;
- 24 ha liés aux activités;
- 11 ha liés aux infrastructures routières et autoroutières.

=> Une consommation d'espaces importante qu'il est impératif de modérer tel qu'il est prévu par le Grenelle de l'Environnement

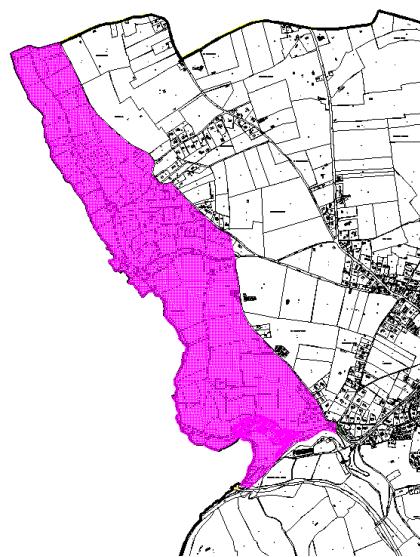


**Un patrimoine végétal très prégnant :**

Le patrimoine végétal se compose:

- de secteurs de qualité paysagère et écologique tels que les bois, les vergers ou les mares qui participent activement à la richesse du cadre environnemental de la commune: réservoirs de biodiversité
- d'éléments ponctuels tels que les haies ou les talus qui assurent l'intégration des groupes bâtis dans le grand paysage, cadrent les vues, alimentent la biodiversité du territoire et favorisent le déplacement des espèces;

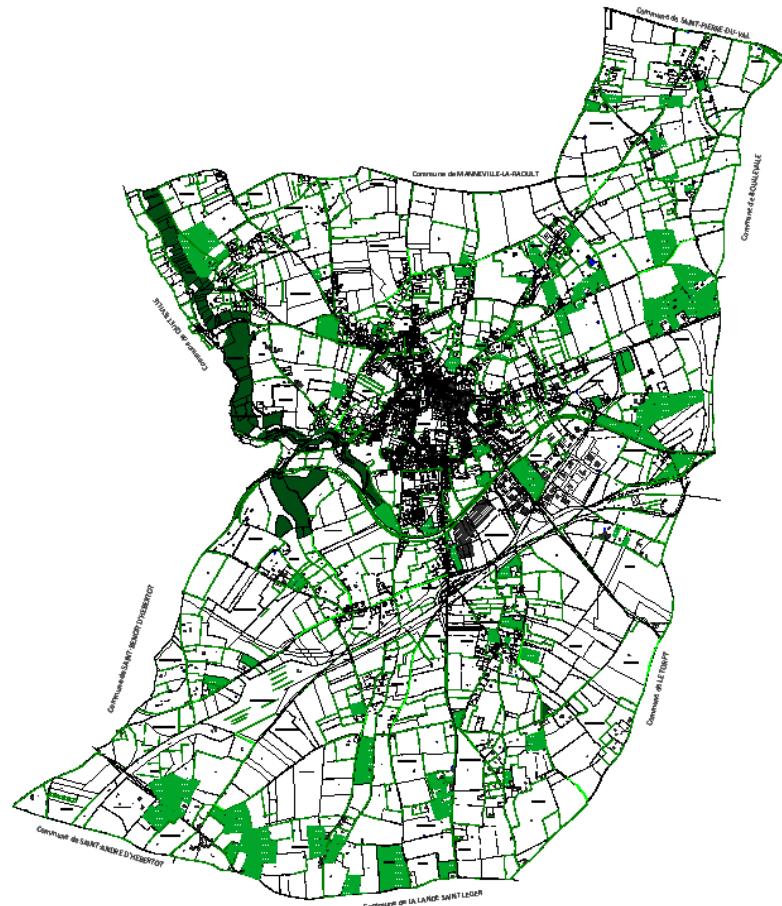
**Le site inscrit de la Vallée de la Morelle :**



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.

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. Ainsi, dans les sites inscrits, l'architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour tout projet.

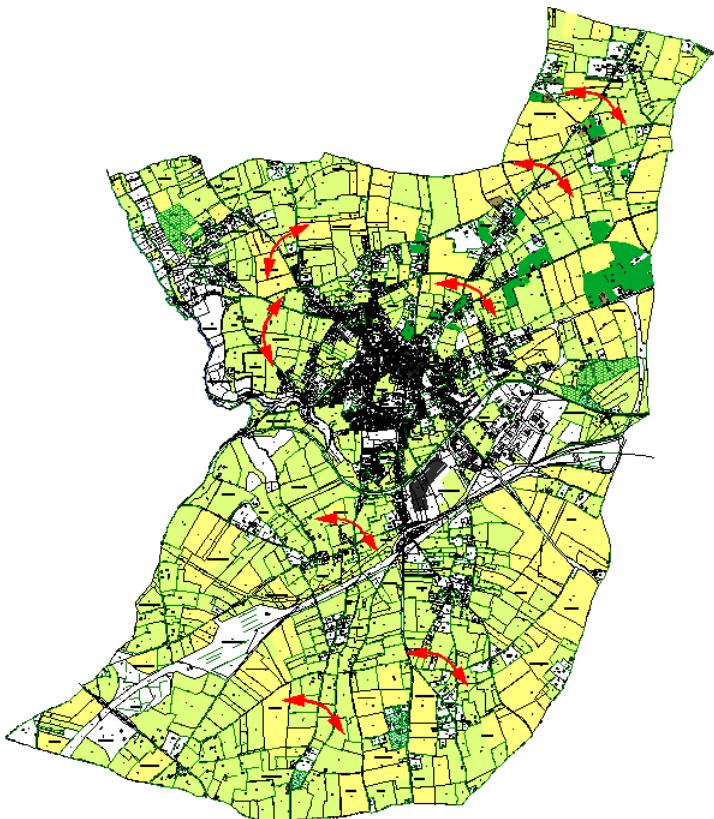
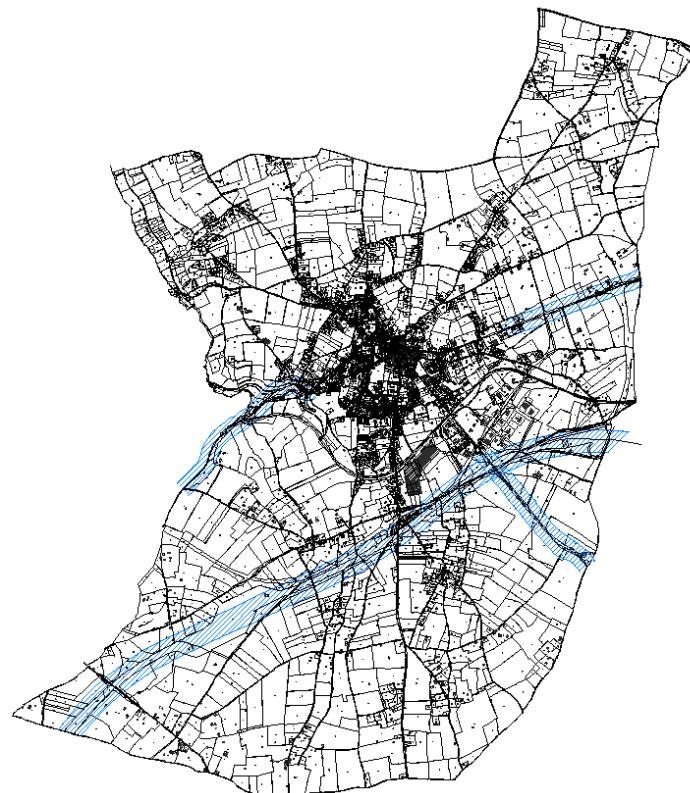
⇒ La Vallée de la Morelle : un site d'intérêt paysager et écologique



### Les coupures d'urbanisation :

Elles présentent plusieurs intérêts :

- Elles marquent les limites de chaque groupe bâti et assurent ainsi une certaine lisibilité du territoire ;
- Elles assurent une ouverture sur le grand paysage et participent à ce titre à sa qualité ;
- Elles évitent l'enclavement des terres et herbages et permettent aux différentes espèces de pouvoir circuler
  - ⇒ Elles ont donc un intérêt paysager et écologique majeur.



### Les entrées de ville :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A13 et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, soit la RD675 et la RD27.

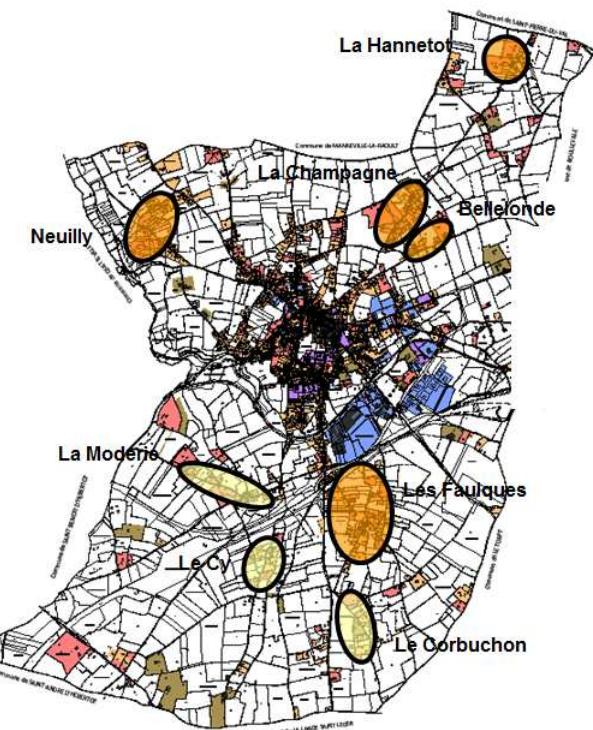
Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Des entrées de Ville qui souffrent de l'impact des publicités et pré-enseignes.

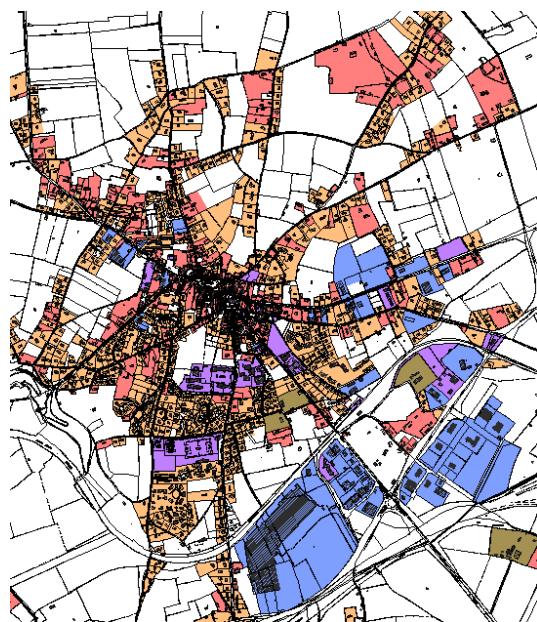


#### Les tissus urbanisés du territoire communal :

- **Un centre-bourg, noyau central de la commune** par sa position sur le territoire, sa desserte, ses équipements et ses activités;
- **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 Corbuchon (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, paysagers et agricoles ou d'une faible desserte;
  - **Des activités agricoles disséminées sur l'ensemble du territoire communal**, à proximité immédiate des groupes bâtis pour certaines;



#### Les tissus urbanisés du centre-bourg :



#### Les fonctions urbaines :

- 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

**un centre ancien** très dense avec un bâti implanté à l'alignement des voies avec des fonctions multiples (équipements administratifs, commerces, habitat...);

**une partie au nord de la RD 675** qui s'urbanise essentiellement le long des voies, sous forme exclusivement d'habitat individuel laissant de vastes interstices à la périphérie du bourg et présentant un patrimoine bâti de qualité;

**une partie au sud de la RD 675** presque totalement urbanisée grâce à un maillage de voies de communication plus complet. 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...)

**des activités économiques spatialisées au sud-est du bourg**

**des équipements concentrés au sud du bourg**

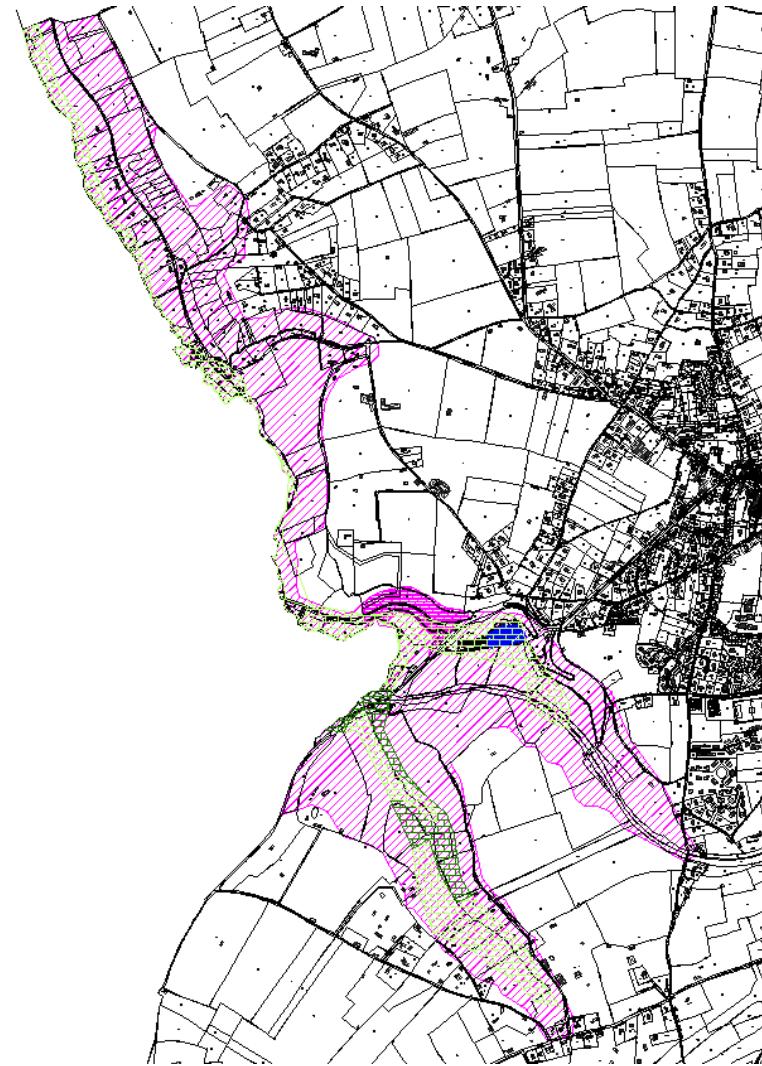
## C. Milieux naturels

### **Les ZNIEFF et ses zones à dominante humide associées:**

**Une ZNIEFF de type I, « Bois des Monts saint-Hélier »,** correspondant à un boisement frais de pente. De par sa configuration topographique, cette ZNIEFF est essentiellement constituée par une forêt mixte de pente et ravins. 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.

**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.



**La trame verte et bleue :**

**Réservoirs de biodiversité :**

La vallée de la Morelle et ses coteaux boisés. Ils présentent des habitats forestiers diversifiés;

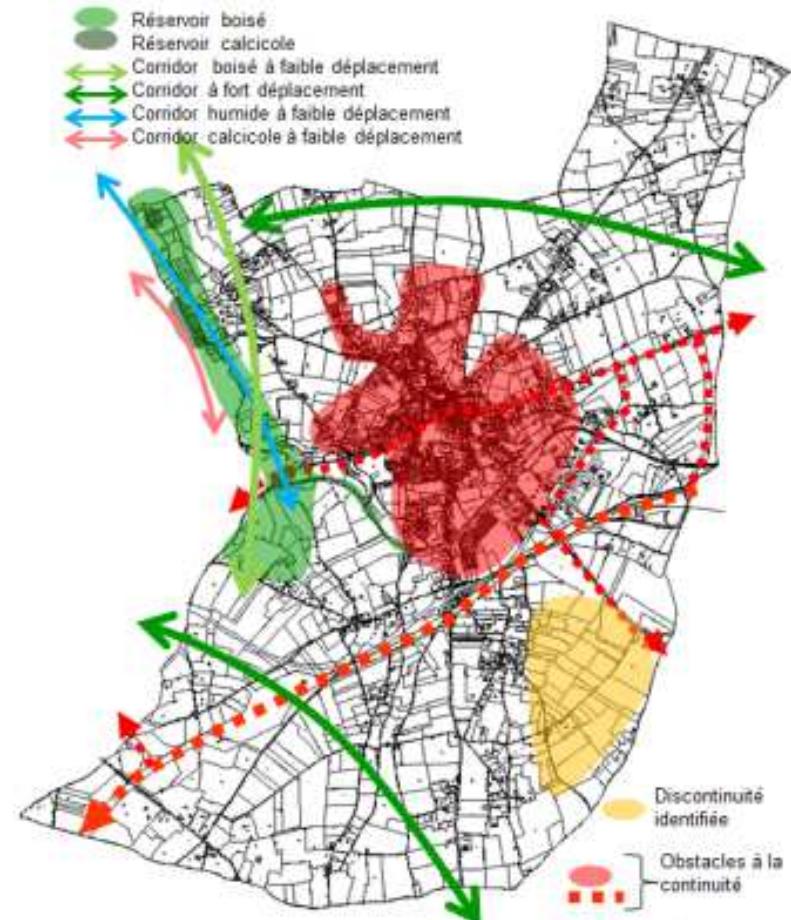
**Corridors écologiques :**

Le plateau bocager et son maillage de haies : Il assure la connexion entre le plateau et le réservoir de biodiversité identifié et permet l'aménagement d'un réseau écologique fonctionnel: corridors écologiques à forts déplacements. Il a un rôle écologique certain en jouant un rôle d'insertion des constructions ainsi que dans la gestion des ruissellements;

La Morelle: corridor écologique humide favorisant le développement des espèces vers la vallée de Seine.

**Les barrières:**

- l'A13 et l'A29
- la RD675 et son étalement urbain
- la RD27
- Les zones agricoles où la trame bocagère a disparu



## **D. Les risques naturels et technologiques**

### **Les risques naturels :**

Les cavités souterraines : nombreuses sur le territoire communal et proches des secteurs bâtis, une connaissance parfaite de l'aléa sera nécessaire pour déterminer la constructibilité des terrains qu'elles affectent. Le cas échéant, le principe de précaution sera de rigueur;

Les bêtoires : le principe est de classer ces espaces en secteurs non constructibles.

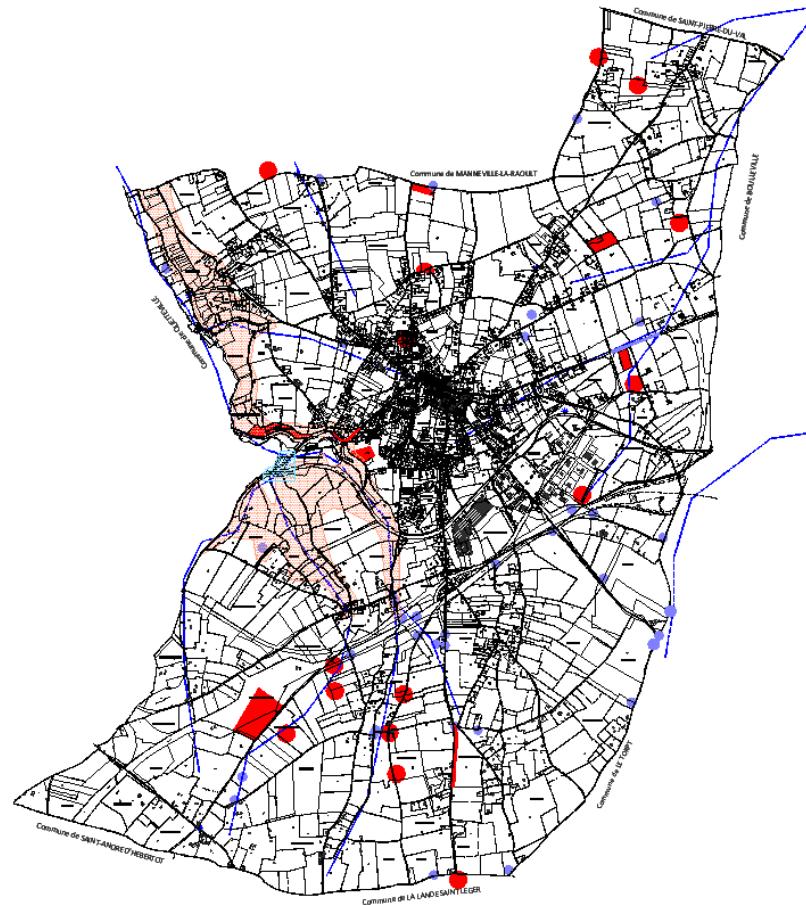
Les passages d'eaux : les principaux axes de ruissellement ont été recensés. En l'absence de la réalisation des mesures préconisées pour limiter les risques liés à ces passages d'eaux, le principe de précaution sera de rigueur;

Les gonflements d'argile : le risque est très limité sur la commune puisqu'il ne concerne qu'une petite partie du territoire, de surcroit peu urbanisée;

Les remontées de nappes phréatiques: le risque est également très limité puisque le secteur est dénué de constructions

### **Les risques technologiques :**

Le transport de matières dangereuses par mode routier : l'A13, l'A29, la RD675, la RD27, la RD22 et la RD180 sont des axes de transit utilisés pour le transport de matières dangereuses, ce qui implique également de maîtriser l'urbanisation à leurs abords.



## E. Nuisances et pollutions

### Les nuisances visuelles :

Le développement de l'urbanisation aux abords des routes classées à grande circulation (A13, RD675 et RD 27) devra faire l'objet d'une étude particulière visant à assurer la sécurité des usagers, la qualité des paysages et de l'urbanisme. Le cas échéant, les secteurs non urbanisés le long de ces voies resteront inconstructibles.

### Les nuisances sonores :

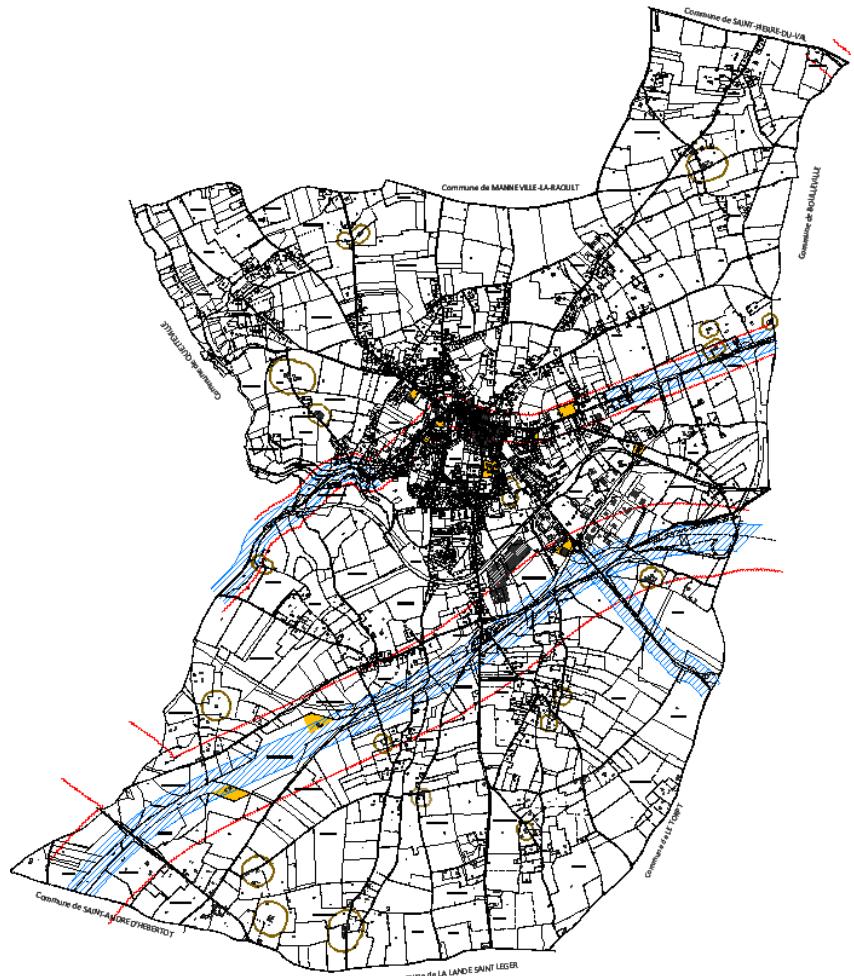
Le long des infrastructures de transport terrestre, la circulation génère des nuisances sonores qui impliquent des mesures d'isolation particulières aux constructions projetées dans les couloirs définis par arrêté préfectoral.

### La cohabitation de l'habitat avec à l'activité agricole :

Afin d'améliorer la cohabitation entre activité agricole et habitat, des périmètres de protection ont été définis par la Chambre d'Agriculture autour des principaux corps de ferme en activité dont la municipalité devra tenir compte pour fixer ses choix de développement.

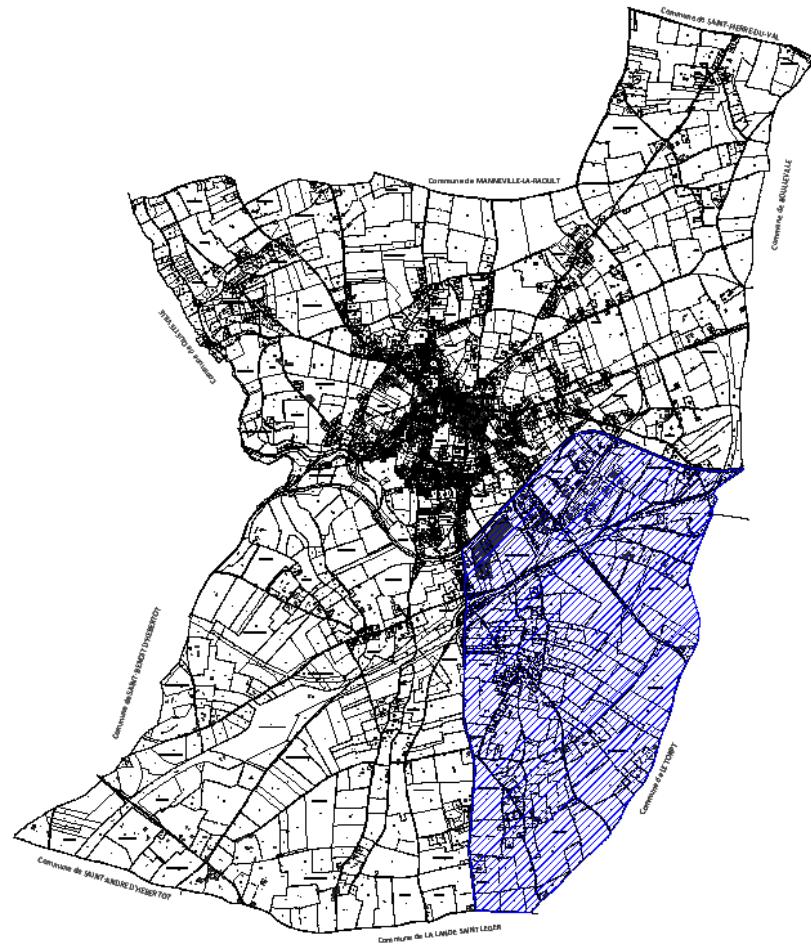
### Les sols pollués:

Un certain nombre de sites sont susceptibles d'être pollués sur le territoire communal. Dès lors, leur constructibilité peut être subordonnée à la réalisation de mesures spéciales.



## F. Les ressources naturelles

La partie sud-est de la commune est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage des Godeliers.



## V. PERSPECTIVES ET PROJET COMMUNAL

### A. Synthèse des enjeux



#### 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 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 forts déplacements
- 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
- Corridor écologique à restaurer

#### 2 - Les enjeux liés à la croissance résidentielle du territoire

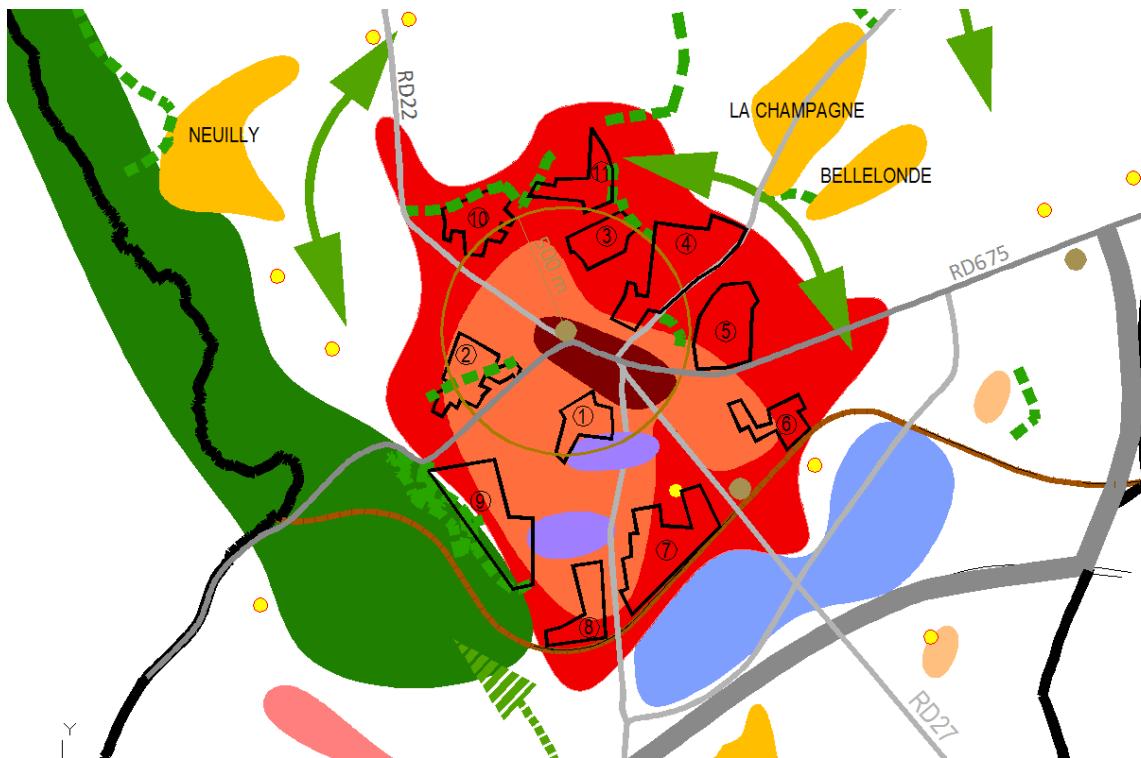
- Le bourg : noyau central de la commune par sa position sur le territoire, sa desserte, ses équipements et ses activités (commerces, artisanat, ...)
- La Champagne - Bellelonde - Neuilly - Les Faulques et la Hannetot : hameaux principaux proches du Bourg et bien desservis qui ont favorisé le développement d'une urbanisation plutôt linéaire au cours de la dernière décennie
- 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 bâts faiblement constitués, à vocation principal 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 bâts 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 des 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) renforcés 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).



## 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 représente 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 reliés 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.

## **B. Estimation des besoins**

### **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 ;

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.**

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.

**Du fait de son statut de pôle structurant, de son degré d'équipements et des investissements récents effectués en ce sens, de son appareil commercial et artisanal diversifié, de ses capacités à pouvoir créer des intermodalités avec les pôles urbains avoisinants (Honfleur, Pont-Audemer) et de la nature foncièrement rurale des territoires qui lui sont limitrophes, l'objectif démographique retenu pour la prochaine décennie est une perspective de développement intermédiaire, visant toutefois à accueillir entre 1000 et 1500 habitants supplémentaires au cours de la prochaine décennie.**

**Les besoins en logements :**

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.

**- Les besoins en foncier :**

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...

**Les besoins pour le développement économique :**

Au regard des études de la CCI et de la scénarisation tendancielle effectuée par cet organisme sur le Pays Risle Estuaire, les besoins fonciers pour le développement économique sont estimés à 130 ha d'ici 2030 dont 30% pour de la logistique, 40% pour de l'industrie et 20% pour le commerce :

**Du fait des faibles capacités d'accueil résiduelles de la ZA de la Carrelerie et des projets de zone d'activités sur les autres pôles du Pays Risle Estuaire, 15 hectares maximum pourront être dégagés sur le territoire communal.**

**C. Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**Les grands axes du projet communal :**

Au regard des données du diagnostic territorial, le conseil municipal a choisi de :

- 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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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 bâties 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 bâties 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 bâties 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 recouvrir 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.

#### **Déclinaison des orientations du projet communal :**

##### **1) Préserver le milieu naturel et ses ressources :**

###### **1.1 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.

###### **1.2 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.

#### **1.3 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 bâties 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

#### **1.4 Garantir la préservation des espaces agricoles:**

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 ténements 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 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 cératoles 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.

## **2) Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants**

### **2.1 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.

### **2.2 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 dépends 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 bâties 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 ;

### **2.3 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 bâties. 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 ;

#### **2.4 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.

## **2.5 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.

## **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 économique 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) Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune**

##### **4.1 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.

##### **4.2 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 du Pays Risle Estuaire, 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 :

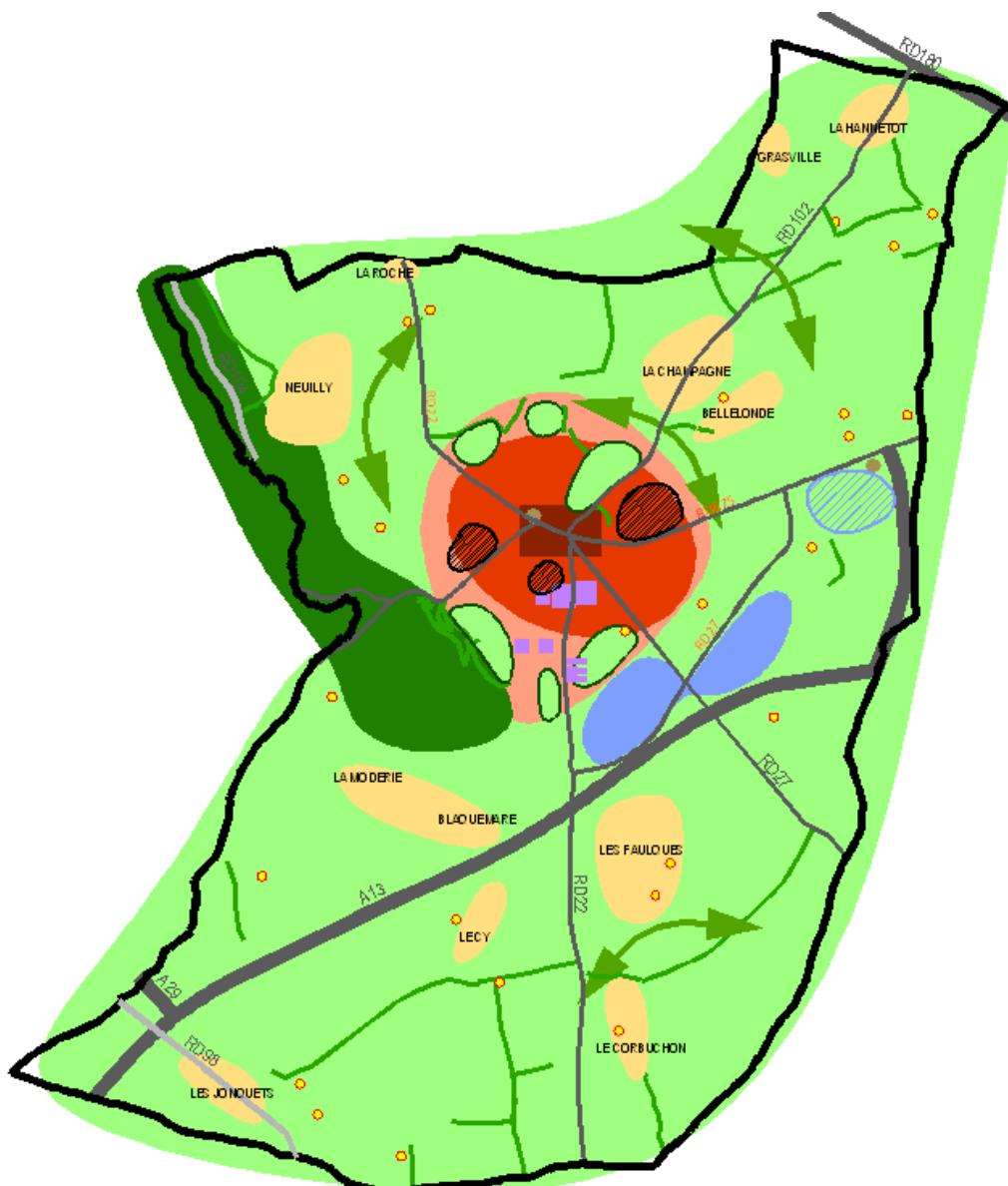
- Assurer la pérennité des activités existantes en maintenant des possibilités d'évolution sur la commune que ce soit par la mise en place de règles favorisant leur développement ou par la création d'une nouvelle zone, celles existantes arrivant à saturation ;
- Identifier une nouvelle zone d'activités 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 environnents, 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.

#### **4.3 Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente:**

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.



## 1/ PRESERVER LE MILIEU NATUREL ET SES RESSOURCES

### **Garantir la préservation des espaces naturels remarquables**

Préserver de toute construction la vallée de la Morelle, secteur de qualité paysagère (site inscrit) et écologique (réservoir de biodiversité boisé et calcicole et corridor écologique humide), reconnu comme composante de la Trame verte et Bleue locale

### **Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire**

Préserver les coupures vertes faisant office de corridors écologiques, confortant la lisibilité de chaque groupe bâti et améliorant l'accessibilité aux espaces naturels

Préserver le plateau agricole et bocager en tant que corridor écologique à forts déplacements, constitué de prairies plantées ou non, bordées de haies sur talus qui participent activement à la qualité paysagère et identitaire du territoire communal et au maintien de la biodiversité

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

### **Concourir à la qualité de la ressource en eau (non représenté graphiquement)**

### **Garantir la préservation des espaces agricoles**

Préserver le plateau agricole et bocager qui participe activement au maintien de l'agriculture

Protéger les corps de ferme en activité en stoppant tout processus d'urbanisation au sein des périmètres de protection qui leur sont affectés

Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants de la 1ère couronne du bourg

### **Infléchir de 50% environ la dynamique de consommation d'espace**

## 2/ PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

**Préserver les richesses du patrimoine bâti communal (non représenté graphiquement)**

**Favoriser la diversité des paysages et des ambiances (non représenté graphiquement)**

**Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances (non représenté graphiquement)**

**Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants**

■■■■ Protéger, voire aménager et étendre le maillage de chemins verts pour favoriser les liaisons douces en direction du centre-bourg et des équipements

● Renforcer les intermodalités existantes dans les zones identifiées (arrêt de bus, parking de covoiturage)

**Optimiser l'usage des équipements et services existants et favoriser leur développement ou leur densification**

■■■ Conforter le pôle d'équipements existant et prévoir l'accueil de nouveaux équipements

Travailler l'accessibilité aux commerces en aménageant la place Verdun (non représenté graphiquement)

## 3/ CIBLER ET MAITRISER LES BESOINS EN DEVELOPPEMENT URBAIN

**Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente**

**Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économique en foncier**

**Recenter 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 l'attractivité du centre-bourg en permettant le maintien et le développement des commerces de proximité, en poursuivant l'armorée du traitement qualitatif des espaces publics (notamment recréer un véritable cœur de bourg en aménageant la Place de la République) et le renouvellement urbain des secteurs identifiés (propriétés déjà bâties constituées de constructions anciennes), préserver le caractère identitaire et valoriser le centre-bourg

Recenter le développement résidentiel de la commune sur les 3 pôles d'attractivité de la 1ère couronne du bourg (groupe scolaire et les pôles commerciaux le long de l'axe Honfleur/Pont-Audemer) en urbanisant les disponibilités foncières des secteurs de la Bertinière, la Blotière (également desservis par les transports en commun) et de la Carellerie, insérées dans le tissu urbain existant par un bâti dense, prévoir dans les opérations d'aménagement des espaces de rencontre en l'absence d'espaces verts publics dans le bourg et densifier les tissus urbanisés existants

Assurer la densification des tissus urbanisés de la 2nde couronne sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants

**Encadrer le processus d'urbanisation des hameaux (extension, annexes, évolution du bâti existant)**

Préserver de toute urbanisation nouvelle les hameaux et groupes bâties isolés et assurer la réhabilitation et la rénovation du patrimoine bâti

#### **4/ FAVORISER LA MIXITE ET LA DIVERSITE DES FONCTIONS DE LA COMMUNE**

**Favoriser l'équité dans l'accès au logement en assurant l'évolution des quartiers pavillonnaires (non représenté graphiquement)**

**Maintenir et développer le tissu artisanal, industriel et commercial de la commune**

Assurer la pérennité des activités économiques existantes au sein des zones créées spécifiquement à cet effet ainsi que celles du centre bourg et densifier ces dernières pour répondre aux besoins à l'échelle communale et intercommunale

Poursuivre le développement économique à l'entrée de l'autoroute A13 (projet piloté par la Communauté de Communes), axe favorable à l'implantation d'entreprises

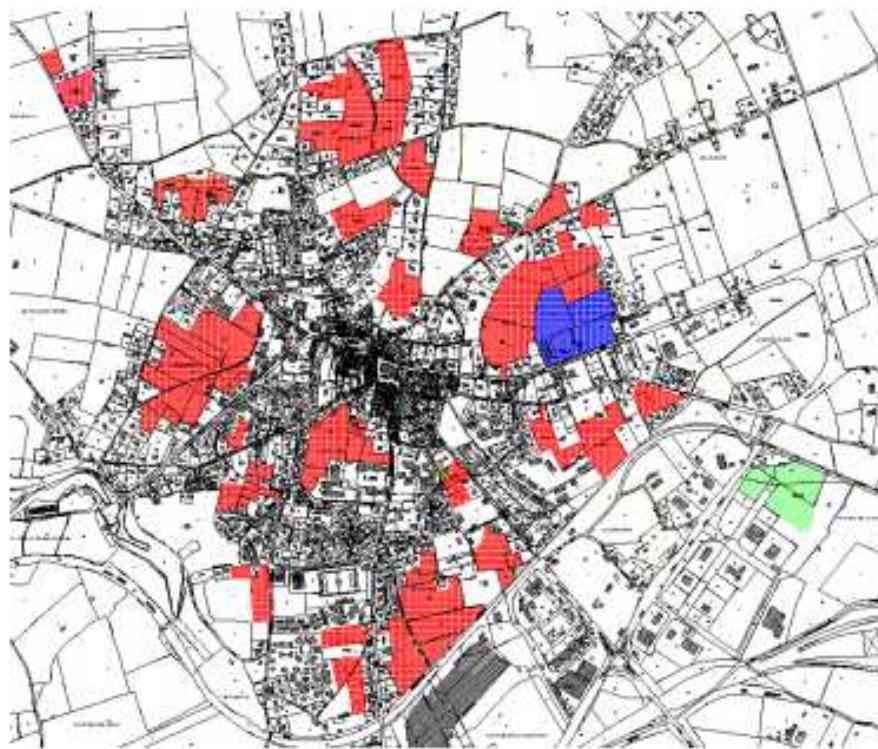
**Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente**

## VI. LES OUVERTURES À L'URBANISATION

Dans le cadre de la révision de son POS en PLU, la commune de BEUZEVILLE ouvre plusieurs secteurs à l'urbanisation afin de répondre aux objectifs de développement qu'elle a fixé, à savoir accueillir entre 1000 et 1500 habitants supplémentaires lors de la prochaine décennie et prévoir la création d'au moins 500 logements pour répondre à cette croissance démographique. L'objectif de modération de la consommation de l'espace de la commune est de réduire d'environ 50% la surface consommée au cours de la dernière décennie avec une densité projetée de l'ordre de 25 logements par hectare.

### A. Prise en compte de la réceptivité des tissus urbanisés

Préalablement à la recherche de nouvelles extensions urbaines, une analyse des tissus urbanisés du bourg et de leur réceptivité a été réalisée et a révélé la présence :



- d'un potentiel de densification des tissus urbanisés du centre-bourg qui s'élève à 49 ha (en rouge) dont 4 ha de « friches » (en bleu) ;
- d'un potentiel de densification des espaces économiques de l'ordre de 3,6 ha (en vert)

**De fait, les tissus urbanisés du bourg sont suffisants pour offrir les capacités d'accueil nécessaires au développement résidentiel projeté alors que les capacités résiduelles des zones artisanales ne peuvent permettre de répondre aux besoins pressentis pour la prochaine décennie.**

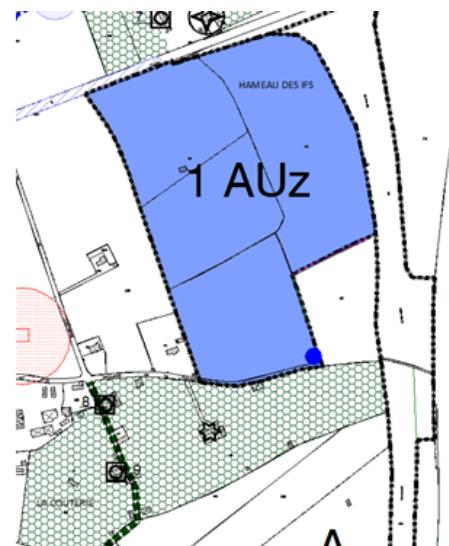
## B. Les secteurs d'extension urbaine

Aucun secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle n'a été instaurée au sein du projet, l'ensemble des zones destinées à recevoir les futurs logements ayant été ciblé sur le bourg et ses tissus urbanisés existants. Elles doivent conduire à une urbanisation harmonieuse du bourg au cours de la prochaine décennie et ne sont pas concernées par la présente étude étant délimitées avant le 1er juillet 2002.

De fait, la seule extension urbaine projetée est la zone 1AUz destinée au développement économique du territoire :

L'emprise de cette zone correspond à la future zone d'activités économiques communautaire, les structures intercommunales (Communauté de Communes et 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. 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.

Le site n°3 est donc celui qui a été retenu à l'appui de diverses études et malgré la proximité de l'exploitation cidricole dans la mesure où il bénéficie :

- d'une localisation stratégique à proximité des infrastructures de transport et des zones existantes ;
- d'une accessibilité sécurisée via le rond-point de l'A13 ;
- d'une convention avec la SAFER pour « indemniser » les exploitants concernés ;

La délimitation de cette zone n'est en rien incompatible avec l'exploitation des vergers environnants étant donné que les terrains en question ne sont pas plantés. La proximité de l'entrée de ville de Beuzeville et des producteurs de calvados nécessite d'avoir un projet réfléchi et intégré aux composantes locales. A ce titre, 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, cela afin d'éviter tout impact sur le paysage et les constructions voisines.

**Cette zone est concernée par la présente étude étant délimitée après le 1er juillet 2002.**

## **VII. PRISE EN COMPTE DES IMPACTS DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE ZONES AGRICOLES OU NATURELLES DÉLIMITÉES APRÈS LE 1ER JUILLET 2002**

Le projet n'ouvre à l'urbanisation qu'un secteur qui n'était pas prévu par le POS et donc non délimité avant le 1<sup>er</sup> juillet 2002, à savoir la zone d'extension urbaine 1AUz destinée à répondre aux besoins du développement économique du territoire. Le tableau ci-dessous présente les mesures qui ont été prises pour limiter, réduire ou supprimer les impacts liées 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.

	<b>Impacts et incidences</b>	<b>Mesures</b>
Périmètre à statuts concernés	<p>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>	<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 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 ;</p> <p>Identification des haies bocagères à préserver le long du labour à l'Ouest et au Sud avec le futur verger ;</p> <p>Interdiction d'accès vers 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 exploitation en lui ouvrant notamment de nouvelles perspectives de développement du fait d'un marché élargi ;</p>
La faune et la flore	<p>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>	<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 définies. Ces aménagements paysagers devront permettre de renforcer la trame plantée et créer une continuité écologique entre les vergers</p>

		<p>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 existantes 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	<p>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>	<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	<p>Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif. La station d'épuration dispose des capacités suffisantes pour accueillir l'urbanisation projetée par le PLU.</p>	<p>Le règlement de la zone 1AUz oblige un raccordement au réseau d'eaux usées</p>
Les ruissellements	<p>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</p>	<p>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.</p>
Les risques	<p>Aucun risque avéré dans ce secteur</p>	<p>Néant</p>
Les nuisances et pollutions	<p>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.</p>	<p>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 ;</p>

		<p>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 et d'assurer une continuité avec les espaces environnants ;</p>
La consommation d'espace	Prélèvement de 14 hectares	<p>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.</p>
Les déplacements	<p>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 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>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 ;</p> <p>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 déplacement moins consommateur d'énergie fossile.</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 ;</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>

En conclusion, de nombreuses mesures ont été prises pour concilier le développement de cette zone d'activités avec la préservation d'un environnement de qualité 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...)

Sous A.J  
Copie Beuzeville



Le Préfet

ARRIVÉ LE :

31 MARS 2017

C.C.P.H.B

28 MARS 2017

190

Evreux, le

Le Préfet de l'Eure

à

Monsieur le Président  
Communauté de communes  
du Pays de Honfleur-Beuzeville

**OBJET : plan local d'urbanisme**  
**avis de l'État sur le projet arrêté du PLU de Beuzeville**

**REF : votre courrier en date du 24 janvier 2017**

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de plan local d'urbanisme de Beuzeville arrêté par le conseil communautaire de la communauté de communes de Beuzeville le 27 décembre 2016.

Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration du plan local d'urbanisme de cette commune. L'examen de ce document fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 ne sont pas tous respectés.

J'émetts donc un avis défavorable à ce projet en ce qui concerne les points exposés ci-après. J'attire toute votre attention sur les points relatifs aux objectifs de développement, à l'atteinte aux conditions de production de l'appellation Calvados Pays d'Auge et au règlement dans les zones agricoles et naturelles qui ont amené la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers à émettre un avis défavorable transmis parallèlement.

L'absence de prise en compte de ces observations dans le document qui sera approuvé par votre conseil communautaire pourrait me conduire à saisir le tribunal administratif, pour suspendre l'application de ce document, dans le cadre du contrôle de légalité exercé sur les décisions des collectivités territoriales.

Par ailleurs, la commune n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable, vous m'avez transmis le 23 février 2017 une demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. L'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 1AUz pour réaliser une nouvelle zone d'activités est soumise à l'application de l'ancien article L.122-2 du code de l'urbanisme en vigueur avant la publication de la n° 2014-366 du 24 mars 2014, l'élaboration du PLU ayant été prescrite avant la publication de cette loi. Cette demande de dérogation, qui doit être soumise à l'avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS) et de la chambre d'agriculture est en cours d'instruction.

## 1) Les objectifs de développement

La commune de Beuzeville, second pôle urbain de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville a connu une forte évolution démographique, passant de 3 649 habitants à 4 471 habitants de 2008 à 2013, soit une augmentation de + 4,1 % par an. Le projet prévoit l'accueil de 1000 à 1500 habitants supplémentaires durant la prochaine décennie représentant une croissance démographique de 2 à 3 % par an. Pour accueillir cette nouvelle population, il est déterminé un besoin de construction de 500 à 730 logements, soit un rythme de construction de l'ordre de 50 à 70 logements par an. Les tableaux des pages 286 et 287 du rapport de présentation montrent une potentialité d'accueil de 671 logements en adéquation avec l'objectif démographique présenté.

Concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation, il apparaît que le bilan de la page 289 du rapport de présentation sous-estime cette consommation (seules les superficies effectivement exploitées par l'agriculture sont comptées). Ainsi les surfaces d'espaces naturels et agricoles qui seraient consommées représentent environ 45 ha alors que votre projet n'identifie qu'environ 22 ha de surfaces aujourd'hui exploitées par l'agriculture. Le bilan de la page 289, devant servir de support à une justification de la réduction de la consommation d'espaces, devra donc être revu en conséquence.

## 2) L'atteinte aux conditions de production de l'appellation Calvados Pays d'Auge

La commune de Beuzeville vient d'intégrer l'aire géographique de l'appellation Calvados Pays d'Auge et elle en constitue aujourd'hui la porte d'entrée dans l'Eure à partir de l'échangeur autoroutier. La zone d'activités 1AUz du lieu-dit « hameau des Ifs », par sa trop grande proximité avec une production de calvados, entraînerait pour celle-ci des pollutions sonores et visuelles susceptibles de porter atteinte à son image. Cette zone d'activités irait ainsi à l'encontre de l'orientation inscrite en page 16 du PADD du PLU qui prévoit la préservation de toute urbanisation nouvelle des espaces cidricoles notamment ceux bénéficiant d'une AOP, en tant que ressources économiques et comme source de richesse paysagère et d'identité.

Il convient donc de réexaminer le choix du site de cette zone d'activités ou de réduire sa surface à proximité du verger cidricole au sud.

## 3) Les déplacements en mode doux

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est prévu un traitement de la RD 675 pour tendre vers une voie mixte et favoriser le recours aux différents modes de circulation, dont le vélo. Mais cette prise en compte n'est que peu traitée au sein du rapport de présentation (page 177) qui indique d'ailleurs l'absence d'aménagement de pistes cyclables (page 176). Les OAP spatialisées relatives aux zones d'habitat imposent la création d'itinéraires piétons, sans mention du vélo.

Or Beuzeville bénéficie d'une topographie plane et les derniers recensements montrent que 60 % des déplacements domicile-travail internes à la commune se font en voiture, sur de courtes distances. La commune possède donc un potentiel particulièrement important en matière de développement de la pratique du vélo utilitaire. Aussi, les OAP spatialisées devraient mieux prendre en considération ce mode de déplacement pour requalifier la RD 675 comme une priorité pour le développement des mobilités douces en cohérence avec le projet urbain.

## 4) La prise en compte du risque cavités souterraines

La prise en compte du risque d'effondrement que représente la présence de cavités souterraines devra être corrigée et complétée. Notamment, dans le rapport de présentation où il s'agira de modifier le rayon de sécurité à 65 mètres et non 70 (page 133).

Par ailleurs, au sein du plan de zonage, les indices principaux ont bien été repris, mais concernant le plan de recensement des indices et cavités souterraines, certains des indices sont

manquants. Il faudra donc reprendre le report de ces indices, soit sur le plan de zonage pour les indices avérés, soit sur le plan de recensement pour l'ensemble de ces indices.

Les couches SIG relatives aux emplacements des indices peuvent être téléchargées à l'adresse suivante : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/351/Risques\\_CS.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/351/Risques_CS.map).

La prise en compte du risque représenté par la présence de cavités souterraines est expliquée aux pages 42 et 43 du guide Cavités Souterraines accessible sur le site internet de l'État dans l'Eure à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

Enfin, concernant le paragraphe relatif au retrait et gonflement des argiles au sein du rapport de présentation (page 136), il s'agira d'indiquer un aléa variant « de faible à moyen ».

## 5) La prise en compte du risque inondation

Concernant le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI), ni son approbation, ni ses objectifs ne sont mentionnés dans le rapport de présentation. Le PLU doit être compatible avec ce document et il conviendra donc d'indiquer que le Plan de Gestion du Risque Inondation 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été approuvé en date du 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de bassin et d'exposer en quoi les dispositions du PLU sont compatibles avec celles du PGRI.

## 6) La prise en compte des nuisances sonores

La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Eure, approuvé le 13 décembre 2011. Cette thématique est bien abordée au sein du dossier, cependant certaines erreurs devront être corrigées notamment à la page 145 du rapport de présentation et au plan de zonage :

- l'A29 est mentionnée comme étant classée en catégorie 1, or celle-ci est classée en catégorie 2 et son couloir de nuisance sonore est de 250 mètres de part et d'autre de la voie,
- le classement de la RD 675 est inversé. En effet, la RD 675 est classée en catégorie 3 hors agglomération et agglomération, et ponctuellement en catégorie 2 au centre de l'agglomération,
- il est aussi mentionné que « des prescriptions acoustiques seront exigées à toute nouvelle construction qui sera implantée dans les secteurs concernés ». Il faut noter que les nouvelles constructions concernées sont plus précisément les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé et les hôtels.

Enfin, au sein du règlement, les prescriptions relatives à l'isolement acoustique devront être complétées, en particulier pour les nouvelles constructions :

- page 12, il est évoqué que « les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux (...) ». Cependant, il ne s'agit pas que des constructions nouvelles à destination d'habitation, mais aussi des nouveaux établissements d'enseignement et de santé et des hôtels,
- dans chaque zone réglementée, les paragraphes relatifs « aux secteurs de nuisances sonores » sont imprécis ou incorrects sur les nouvelles constructions concernées.

## 7) Le plan de zonage

Les zones humides identifiées au sein du secteur Saint Hélier sont intégrées dans la zone naturelle. Cependant, il conviendrait de les identifier par une trame et une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme interdisant les affouillements et exhaussements des sols.

Concernant les espaces boisés classés, il faudrait ajouter au plan de zonage la référence à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme permettant de les protéger.

## 8) Le règlement

Afin de pouvoir préserver les corridors écologiques, il serait préférable d'ajouter en zone N une réglementation relative aux clôtures, en précisant que les clôtures doivent permettre de laisser passer la petite faune.

Par ailleurs, il est précisé que « la surface des enseignes est limitée à 10 % de la surface de la façade considérée ». Or, un PLU ne peut réglementer les enseignes. Selon l'article R 581-63 du code de l'environnement, la surface des enseignes est limitée à 15 % de la surface de la façade commerciale, ce taux pouvant être porté à 25 % si la surface de la façade commerciale est inférieure à 50 m<sup>2</sup>. Seul un règlement local de publicité peut introduire des dispositions plus restrictives.

Concernant les zones A et N, le règlement ne peut autoriser les abris pour animaux que s'ils sont liés et nécessaires à une exploitation agricole. Pour des particuliers, le règlement ne pourrait les autoriser qu'au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), ce qui n'est pas le cas de l'actuel projet de plan local d'urbanisme. De même, les activités touristiques, l'hébergement ou le camping ne sont pas considérés comme nécessaires à une exploitation agricole et le règlement ne peut les autoriser qu'au sein de STECAL. Si des STECAL devaient être délimités, ils devraient faire l'objet d'une nouvelle présentation en commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

## 9) Le rapport de présentation

Le paragraphe relatif au SAGE devra être modifié en précisant que le SAGE de la Risle a été approuvé depuis le 12 octobre 2016. Il est consultable sur le site [http://www.gesteaufr/sites/default/files/pagd\\_règlement\\_sage\\_risle\\_approuve\\_HR.pdf](http://www.gesteaufr/sites/default/files/pagd_règlement_sage_risle_approuve_HR.pdf) (page 55).

Le Schéma Régional Éolien Terrestre (SRE) indiqué à la page 128, devra être remplacé par le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Haute-Normandie qui a été approuvé le 18 mars 2013 par la Région de Haute-Normandie puis par le Préfet de région le 21 mars 2013.

La prise en compte des ZNIEFF est bien effectuée à la page 102 du rapport de présentation, mais il aurait pu être ajouté une carte plus précise.

Concernant les captages d'eau potable et leurs périmètres de protection, ceux-ci ont bien été reportés page 120 mais il serait judicieux de préciser la date de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, à savoir le 11 juillet 2013 pour le captage de la source « des Godeliers » au Torpt.

## 10) Les servitudes d'utilité publique

Le report graphique de la servitude AC2 sera à reprendre. Il ne correspond pas à la trame indiquée en légende.

Pour la servitude EL11, l'A13 fait aussi l'objet de cette servitude de non accès. Son report devra donc être effectué au plan des servitudes d'utilité publique. Par contre, cette servitude est reportée pour une portion de la RD 27 qui ne fait pas l'objet d'une telle servitude. Ce report devra donc être supprimé.

Le Préfet

Pour le préfet  
et par délégation,  
La secrétaire générale

  
Anne Laporte-Bacassagne



*Le Préfet*

Évreux, le 28 avril 2017

Monsieur,

Par courrier en date du 4 janvier 2017, vous avez saisi Monsieur le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de la Ruralité et des Collectivités territoriales au sujet de la parcelle cadastrée section ZE n°41 dont vous êtes propriétaire et qui est classée en zone agricole dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Beuzeville.

L'élaboration du PLU relève de la compétence de la communauté de communes et doit faire l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle vous pourrez faire part de vos observations.

J'ajoute que le code de l'urbanisme fixe des objectifs en matière de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. Les services de l'Etat, associés à l'élaboration du PLU, sont attentifs au respect de ces obligations.

J'adresse une copie de la présente lettre au président de la communauté de communes et au maire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,  
Pour le préfet  
et par délégation,  
La secrétaire générale  
  
Anne Laporte-Lacassagne

Monsieur Francis LECAREUX



PRÉFECTURE DE L'EURE

*Le Préfet*

Évreux, le 28 avril 2017

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 6 avril 2017, vous m'avez transmis des éléments relatifs à la parcelle cadastrée section ZE n°41 classée en zone agricole dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Beuzeville, qui fait l'objet d'une intervention de son propriétaire, Monsieur LECAREUX.

Je vous adresse une copie de ma réponse à Monsieur LECAREUX. Je lui indique que l'élaboration du PLU relève de la compétence de la communauté de communes et doit faire l'objet d'une enquête publique. Je lui confirme que les services de l'Etat, associés à l'élaboration du PLU, sont attentifs au respect des obligations fixées par le code de l'urbanisme en matière de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. Je vous précise que j'estime que le classement de la parcelle ZE n°41 en zone agricole du PLU est justifié au regard de ces objectifs.

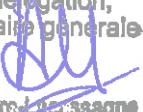
Vous évoquez par ailleurs le projet de nouvelle zone d'activités pour laquelle le projet de PLU délimite une zone 1AUz de 13,4 hectares à l'est du bourg. La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) a donné un avis défavorable à cette zone en considérant que sa trop grande proximité avec une des principales productions de calvados entraînerait pour celle-ci des problèmes de pollutions sonores et visuelles susceptibles de porter atteinte à son image. Elle a demandé le réexamen du choix du site de cette zone d'activités, ou en cas de maintien de ce site, une réduction de surface au droit de l'exploitation de production de calvados. Ces demandes ont été reprises dans l'avis de l'Etat du 28 mars 2017 transmis au président de la communauté de communes.

La commune n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUz doit en outre faire l'objet d'une dérogation préfectorale. L'instruction de la demande de dérogation déposée par la communauté de communes est en cours. L'avis de la chambre d'agriculture a été sollicité par courrier en date du 12 avril 2017 et la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS) émettra son avis lors de sa réunion du 8 juin prochain.

Mes services restent bien entendu à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,

Pour le préfet  
et par délégation,  
La secrétaire générale  
  
Anne Laparre-Lacassagne

Monsieur Joël COLSON  
Maire de Beuzeville



ARRIVÉ LE :

18 AVR. 2017

C.C.P.H.B. 581

Mission régionale d'autorité environnementale  
Normandie

Conseil général de l'environnement  
et du développement durable

Rouen, le 12 avril 2017

Mission régionale d'autorité environnementale  
de Normandie

Affaire suivie par : Corinne ETAIX  
Tel : 01 40 61 79 29  
Courriel : [corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr](mailto:corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr)

Objet : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le plan local d'urbanisme de la commune de Beuzeville

Monsieur le Président,

Vous avez transmis pour avis de l'Autorité environnementale un dossier concernant l'élaboration du PLU Beuzeville dont il a été accusé réception le 25 janvier 2017.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique.

Cet avis est publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La présidente de la mission régionale  
d'autorité environnementale

Corinne ETAIX

Communauté de communes  
du Pays de Honfleur - Beuzeville  
A l'attention de monsieur le Président  
33 cours des fossés – CS 40037  
14 601 HONFLEUR Cedex

Copie à : - Préfecture de l'Eure  
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie  
- Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

## Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le plan local d'urbanisme de la commune de Beuzeville (Eure)

N° : 2017-002042

Accusé de réception de l'autorité environnementale : 25 janvier 2017

## **PREAMBULE**

Par courrier reçu le 25 janvier 2017 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie a été saisie pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beuzeville.

Conformément aux articles R. 104-23 à R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'avis est préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. L'agence régionale de santé (ARS) de Normandie a été consultée le 10 février 2017.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale, réunie le 12 avril 2017 par téléconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégialement par l'ensemble des membres présents : Sophie CHAUSSI, Corinne ETAIX, Olivier MAQUAIRE, Michel VUILLOT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document d'urbanisme qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

**Il est rappelé que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Cet avis est un avis simple qui doit être joint au dossier d'enquête publique.**

<sup>1</sup> Arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

## **RESUME DE L'AVIS**

Le conseil communautaire de la communauté de communes de Beuzeville a arrêté le projet de PLU de Beuzeville le 27 décembre 2016 et l'a transmis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 25 janvier 2017.

L'évaluation environnementale a été menée mais a posteriori, ce qui ne correspond pas à l'esprit de la démarche qui consiste à évaluer les choix effectués tout au long de la procédure. De plus, la méthode utilisée est décrite de manière trop succincte.

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent l'espace agricole et le paysage, ainsi que la biodiversité à travers la présence de la vallée de la Morelle (site inscrit, ZNIEFF<sup>2</sup> de type 1).

Sur la forme, le document est globalement satisfaisant. Il est de bonne qualité rédactionnelle et agrémenté de photographies et cartes. L'état initial de l'environnement est complet et pédagogique, même si quelques compléments seraient utiles. L'analyse des incidences du plan sur l'environnement aborde les thématiques essentielles mais elle manque de précisions sur le paysage, l'activité agricole, la nature, l'eau et le cadre de vie. L'analyse des incidences Natura 2000 est également incomplète.

Sur le fond, le projet de PLU prévoit la réalisation de 500 à 730 logements sur une quarantaine d'hectares mais sans extension puisqu'entièrement inclus dans l'enveloppe urbaine existante. Le projet est en revanche marqué par la réalisation d'une zone d'activités économiques de 13,4 hectares à l'entrée est de la commune. Des précisions sur les impacts de cette zone seraient nécessaires sur l'activité agricole, le paysage et les déplacements. Les espaces naturels sont bien préservés, de même que les éléments du paysage tels que les haies et vergers existants.



Localisation de la commune de Beuzeville. Source : google maps

<sup>2</sup> ZNIEFF : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

## **AVIS DETAILLE**

### **1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'AVIS**

Le 2 octobre 2009, le conseil municipal de Beuzeville a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) pour remplacer le plan d'occupation des sols (POS) en vigueur. Le projet de PLU a été arrêté le 27 décembre 2016 par le conseil communautaire de la communauté de communes de Beuzeville, la commune de Beuzeville ayant autorisé la communauté de communes à poursuivre l'élaboration du PLU suite au transfert de compétence. Suite à la fusion avec la communauté de communes du pays de Honfleur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, c'est la nouvelle communauté de communes du Pays de Honfleur – Beuzeville qui a transmis le dossier de PLU pour avis à l'autorité environnementale le 24 janvier 2017, qui en a accusé réception le 25 janvier 2017.

Le territoire ne comportant pas de site Natura 2000 et n'étant pas littoral, le PLU n'était pas soumis de manière systématique à évaluation environnementale mais à la procédure de cas par cas. En application des articles R. 104-28 à 33 du code de l'urbanisme, le PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par M. le Président de la communauté de communes de Beuzeville, reçue le 22 août 2016 par l'autorité environnementale. L'examen a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, décision prise par la mission régionale d'autorité environnementale en date du 20 octobre 2016.

L'évaluation environnementale constitue une démarche itérative visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans le rapport de présentation du document. En application de l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme (CU), l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale décrite dans le rapport de présentation, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme. Son avis a également pour objet d'aider à son amélioration et à sa compréhension par le public.

### **2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le dossier de PLU remis à l'Autorité environnementale comprend les pièces suivantes :

- le *rapport de présentation* (RP) (374 pages)
- le *projet d'aménagement et de développement durables* (PADD) (36 pages et une carte) ;
- les *orientations d'aménagement et de programmation* (OAP) (34 pages) ;
- le *règlement écrit* (131 pages)
- le *règlement graphique* (plan de zonage au 1/7500ème)
- les *annexes* (servitudes d'utilité publique, réseaux, diagnostic agricole, recensement des indices de cavités souterraines, emplacements réservés, nuisances sonores ...)

Le résumé non technique (RNT) est intégré au rapport de présentation conformément à l'ancien article R. 123-2-1. C'est une pièce importante qui doit participer à la transparence et doit permettre de faciliter l'appropriation du document par le public. Il doit être autonome et porter sur les éléments relatifs à l'évaluation environnementale du rapport de présentation.

#### **2.1. COMPLÉTÉTUDU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Pour ce qui concerne les évolutions apportées au code de l'urbanisme au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le rédacteur précise dès le début du rapport de présentation (page 9) que la collectivité a fait le choix dans le cadre des mesures transitoires prévues par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015<sup>3</sup> de finaliser son projet selon les dispositions du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre

<sup>3</sup> Décret relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, dans lequel est prévu à l'article 12, paragraphe VI, que « les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ».

2015. Le dossier de PLU et le présent avis font néanmoins référence aux articles actuels du code, suite à la recodification du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, comme le précise l'ancien article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- 1°. expose le diagnostic et décrit l'articulation du plan avec les autres plans ou programmes ;
- 2°. analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3°. analyse les incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 ;
- 4°. explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats et de l'application du PLU ;
- 7°. comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Tous les éléments attendus du rapport de présentation sont présents.

## **2.2. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

D'une manière globale, les documents sont de bonne qualité rédactionnelle, agrémentés de photographies et cartes. Une synthèse est présente à la fin du diagnostic territorial (p. 179), ce qui permet au lecteur d'avoir rapidement une vue d'ensemble des enjeux qui seront traités dans le projet communal.

- **Le diagnostic** prévu à l'article L. 151-4 du CU est présenté aux pages 23 et suivantes. Il décrit le positionnement de la commune au sein de son territoire élargi, la population, le logement, l'activité économique dont l'agriculture, les équipements, les déplacements, l'origine et le développement de la commune, la morphologie urbaine et la desserte du territoire.

Le diagnostic socio-économique met en évidence la forte augmentation de la population de la commune, qui est passée de 3096 à 4293 habitants entre 1999 et 2011. La variation annuelle moyenne est donc de 2,8 %, alors qu'elle était de 1,5 % sur la période précédente (1990-1999). Le nombre de logements a également fortement augmenté sur cette période 1999-2011, avec +782 logements.

- **L'état initial de l'environnement** (p. 97 et suivantes) aborde l'essentiel des thèmes attendus : le milieu physique (relief, hydrographie, sol et sous-sol, climat), les milieux naturels et la biodiversité (milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité, site inscrit, zones humides, réseau écologique communal, patrimoine végétal), le paysage (unités paysagères, covisibilités et vues remarquables, composantes paysagères...), les ressources naturelles (ressources en eau, ressources du sol et du sous-sol, ressources énergétiques...) et les risques (risques naturels, risques technologiques...). En complément du diagnostic évoqué ci-dessus, il permet ainsi d'avoir un regard sur les différents domaines visés à l'article L. 101-2 du CU qu'il convient de préserver ou d'améliorer dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

L'autorité environnementale souligne la qualité du diagnostic environnemental, complet et pédagogique sur le descriptif des éléments naturels (biodiversité y compris ordinaire, haies, mares...) mais quelques photos et illustrations supplémentaires auraient agrémenté la lecture, notamment sur le paysage. Sur les risques naturels, les chutes de blocs ont été omises.

- **L'analyse des incidences sur l'environnement** (p. 305 et suivantes) examine les impacts sur l'environnement physique, l'environnement biologique, les ressources naturelles, les pollutions et nuisances, les risques majeurs et le cadre de vie. Par ailleurs, une analyse des impacts est aussi présente à la fin de la partie relative à la présentation et motivation du projet (p. 288 à 295), qui traite

des impacts sur la consommation d'espace, l'activité agricole, les paysages et le fonctionnement urbain. Pour une meilleure lisibilité et cohérence d'analyse, une seule partie traitant des impacts du PLU aurait été appropriée.

Outre une analyse thématique, le rapport expose les impacts de la zone d'activités économiques (1AUz) située en entrée de ville ; cette analyse sectorielle complète utilement l'analyse globale par thématique. Elle apporte clarté et transparence pour les lecteurs et permet de mettre en évidence les mesures visant à « éviter-réduire-compenser » les impacts du projet sur l'environnement. Quelques précisions sur les impacts directs et indirects sur l'agriculture ainsi que des photos ou photos-montages pour illustrer les impacts sur le paysage auraient été nécessaires.

Plus globalement, l'analyse des incidences de l'ensemble du PLU aurait pu être plus approfondie sur le paysage, l'agriculture, la nature, l'eau et le cadre de vie. Comme pour la zone d'activités, des zooms sur les principales zones à urbaniser (1AU) auraient permis de mieux apprécier les impacts car si la densification par l'urbanisation des espaces libres du bourg et le comblement des dents creuses permet effectivement de limiter l'étalement urbain, la place de la nature en ville en tant qu'espace de respiration peut aussi être un atout à préserver. Des informations sont toutefois détaillées sur les zones AU dans la partie relative aux choix retenus (p. 248 et s.).

- **L'évaluation des incidences Natura 2000**, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale y compris après examen au cas par cas, est présente dans le dossier à la seule page 366. En revanche elle est incomplète et non conforme au code de l'environnement. Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R. 414-23 du CE. Il comprend à minima une cartographie et une présentation illustrée du (des) site(s), accompagnées d'une analyse des effets - permanents et temporaires, directs et indirects - du PLU sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation du(des) site(s) Natura 2000. En l'espèce, la version papier du PLU ne comporte pas de carte, mais elle figure bien sur la version numérique (problème d'impression). Par ailleurs les distances indiquées sont prises à partir du centre de la commune, or il aurait été nécessaire de se baser sur la limite communale. Ainsi le site Natura 2000 le plus proche (ZSC<sup>4</sup> « La Corbie ») est situé à 1,7 km à l'est de la commune, et non à 4 km, sachant que la zone d'activités 1AUz est située à la limite est du territoire communal. Une présentation du site Natura 2000 et une analyse plus détaillée sur les impacts indirects de la zone d'activités auraient été utiles.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'incidences Natura 2000 par une carte et une analyse plus précise.*

- Les choix opérés pour établir le PADD et les règles applicables sont exposés aux pages 217 et suivantes du rapport de présentation. Les explications fournies sont claires et détaillées et permettent au lecteur de comprendre le projet communal. Préalablement (p. 193 « perspectives et hypothèses de développement »), le rapport expose les différents scénarios envisagés en termes de démographie et de développement territorial.
- Comme prévu au 6<sup>e</sup> de l'article R. 151-3 et à l'article R. 151-4 du CU, doivent être présentés les indicateurs mais aussi les modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. En l'espèce, le PLU prévoit la mise en place d'indicateurs de suivi qui semblent pertinents et de nature à vérifier l'efficacité de sa mise en œuvre. En complément, les moyens mis à disposition pour réaliser et piloter ce suivi (personnel, comité de pilotage, éventuels organismes associés...) ainsi que les corrections envisagées en cas de dépassement de certains seuils pourraient être précisés.
- Le résumé non technique (p. 370 à 374) comporte une synthèse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le PLU, mais il ne reprend pas les points essentiels des différentes parties du rapport de présentation, comme le prévoit l'ancien article R. 123-2-1. En outre, afin de permettre au public de mieux appréhender le territoire, le résumé non technique aurait pu être agrémenté de cartes.

---

4 Zone spéciale de conservation au titre de la directive « habitats-faune-flore » du 21 mai 1992

**L'autorité environnementale souligne l'importance que revêt le résumé non technique pour la bonne information du public et recommande que ce document soit suffisamment complet et clair pour jouer pleinement ce rôle.**

### **2.3. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

L'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans programmes qui concernent le territoire est présentée p. 297 à 302 du RP.

Le maître d'ouvrage examine successivement la compatibilité avec le SDAGE<sup>5</sup> Seine Normandie, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine et le SRCE<sup>6</sup> de Haute-Normandie. Il cite également le futur SCoT du Pays de Risle-Estuaire actuellement en cours d'élaboration. L'analyse vis-à-vis de ces documents est globalement suffisante, mais il aurait été nécessaire de présenter également le SAGE Risle et Charentonne et le SRCAE<sup>7</sup> de Haute-Normandie

Précédemment dans le rapport, le PLU présente (p. 54 à 57 du RP) d'autres plans tels le document de gestion de l'espace agricole et forestier et le plan climat énergie territorial (PCET) de l'Eure.

### **2.4. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE**

L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public.

Le maître d'ouvrage justifie l'évaluation environnementale a posteriori du PLU. Par ailleurs, la méthodologie de l'évaluation environnementale est présentée beaucoup trop succinctement (p. 321 du RP). Le reste de la partie évaluation environnementale est un rappel des enjeux environnementaux, ce qui est certes intéressant mais insuffisant au regard de la méthodologie. Il aurait été utile de rappeler les scénarios envisagés et les choix retenus en fonction des critères environnementaux.

Les éléments du bilan de la concertation, qui figurent dans le dossier de PLU, auraient pu également alimenter cette description de la méthode d'évaluation environnementale.

De même, les informations données dans la partie « délimitation des zones » (p. 252 du RP) et dans le cadre de l'étude d'entrée de ville (pièce n° 7 : amendement Dupont), auraient pu être reprises pour alimenter cette partie relative à l'évaluation environnementale. En effet, il est indiqué que plusieurs implantations ont été étudiées pour la zone d'activités économiques ; or, les scénarios alternatifs constituent une des composantes essentielles de la démarche d'évaluation environnementale.

**L'autorité environnementale recommande de présenter de manière précise la démarche suivie pour l'élaboration du PLU : rappel des réunions de concertation avec les divers acteurs, les habitants, etc... en précisant les périodes et les durées, la nature des observations du public, l'origine et la motivation des choix qui ont été opérés.**

## **3. ANALYSE DU PROJET DE PLU ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT**

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent l'espace agricole, la trame verte et les paysages. Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité, mais portent sur les thématiques identifiées « à fort enjeu » par l'autorité environnementale.

<sup>5</sup> Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

<sup>6</sup> Schéma régional de cohérence écologique

<sup>7</sup> Schéma régional climat air énergie

### **3.1. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES ET L'AGRICULTURE**

Le PADD prévoit de réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente, avec pour objectif d'atteindre environ 5500 à 6000 habitants à l'horizon 2025, soit 1000 à 1500 habitants supplémentaires. Ce projet se traduit par des besoins estimés entre 500 et 730 logements (p. 196 du RP) pour une consommation foncière de 43 hectares. En tenant compte de la rétention foncière<sup>8</sup> estimée à 30 %, ce sont 30 hectares qui seront urbanisés selon le maître d'ouvrage, pour 671 logements. A noter que sur les 43 hectares urbanisables, environ 23 se trouvent actuellement dans le tissu urbain zoné U, ce qui caractérise un projet de densification important. Il en est de même pour les zones AU, qui totalisent un peu moins de 20 hectares et qui se situent dans l'enveloppe urbaine existante. Par ailleurs, les hameaux sont classés en sous-secteur de la zone agricole (Ar), sans possibilité d'accueil de nouvelles constructions hormis les annexes. L'autorité environnementale souligne la qualité du travail mené sur le recensement des espaces mutables dans le tissu urbain (p. 199 et s.).

Par conséquent, malgré la relative ampleur de l'urbanisation attendue, aucune zone destinée à l'habitat ne constitue une véritable extension urbaine, ce qui est plutôt bénéfique pour le maintien des espaces agricoles. L'effort de densification se retrouve également à l'échelle des projets puisque sur les zones 1AU, une densité de 25 logements à l'hectare est prévue. L'absence de SCOT approuvé, qui permet une latitude dans le projet communal, ne doit pas pour autant conduire à des fourchettes trop larges en termes de chiffres donnés : ainsi, il conviendrait que le PLU soit plus cohérent sur le nombre de logements attendus (500 prévus p. 26 du PADD, entre 500 et 730 p. 196 du RP et 671 logements annoncés p. 287 du RP).

Le projet de PLU prévoit également la création d'une zone d'activités de 13,4 hectares, à proximité de l'échangeur avec l'autoroute A13. Si le projet est porté par la communauté de communes et que les besoins ont été estimés, il aurait été intéressant de disposer d'éléments précis sur ces besoins identifiés pour pouvoir apprécier le dimensionnement de cette zone (p. 225 du RP sur la justification des choix du PADD ou 252 sur la délimitation des zones). En particulier, en l'absence de SCOT, il aurait été utile de démontrer que les zones d'activités environnantes sont saturées, y compris celles situées sur des communes proches.

Concernant la localisation de la zone, le PLU expose les scénarios alternatifs qui ont été étudiés et les motifs de leur abandon (p. 252-254 du RP). Les explications fournies devraient être reprises clairement dans la démarche d'évaluation environnementale.

La zone d'activités fait l'objet d'un zoom particulier dans l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement (p. 291). Les différents impacts potentiels sont listés dans un tableau, avec en parallèle les mesures associées. Le maître d'ouvrage indique (p. 254, 289 et 291) que la zone impacte partiellement l'activité agricole mais que des compensations ont été prévues avec la SAFER. Il aurait été utile de détailler ces compensations, de même que l'utilisation actuelle des terres et l'impact sur l'exploitation agricole concernée. En revanche, le PLU indique que l'exploitation agricole AOC de grande renommée, dont les vergers sont limitrophes au projet de zone d'activités, n'est pas impactée. Pour autant, s'il n'y a pas d'impact direct aujourd'hui, le PLU aurait pu s'attacher à évaluer les impacts indirects, tels que les freins à l'évolution éventuelle de cette exploitation agricole dans l'avenir, exploitation AOC qui constitue pourtant un atout majeur pour la ville y compris sur le plan économique. Il aurait par conséquent été intéressant d'envisager cette hypothèse de développement des vergers tout le long de la RD675, tant pour le volet économie agricole lié à l'AOC que sur le volet paysager.

### **3.2. SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE, LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITÉ**

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) sont présentés dans l'état initial de l'environnement (p. 102 à 117) et dans l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SRCE (p.301). Le PADD met en valeur les préoccupations environnementales puisque la première orientation vise à « préserver le milieu naturel et ses ressources », déclinée en 4 objectifs. La préservation des espaces naturels remarquables est assurée par le classement de l'intégralité de la ZNIEFF en zone naturelle

<sup>8</sup> Conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire

(N). Le PLU indique dans l'état initial de l'environnement que les principales menaces qui pèsent sur la ZNIEFF dépendent du développement de la carrière attenante (zone Ad), mais sans donner de détails et sans approfondir ces risques dans la partie « analyse des incidences ». Pour autant, le PLU en lui-même ne crée pas de droit nouveau, il reprend la zone déjà identifiée dans le POS (NCc) et entérine l'extension de la carrière déjà autorisée par arrêté préfectoral.

Les autres secteurs sensibles du territoire communal, situés dans la vallée de la Morelle dont la ZNIEFF fait partie, sont également bien protégés par le zonage naturel N. Ainsi, les zones humides de la vallée de la Morelle sont préservées de toute urbanisation, mais il aurait été pertinent de les identifier sur le plan de zonage et de leur associer des dispositions réglementaires pour les protéger efficacement. Vis-à-vis de Natura 2000, comme indiqué plus haut, il conviendrait de compléter l'étude d'incidences, notamment au regard de la relative proximité de la zone d'activités avec la ZSC de la Corbie.

Le paysage et la biodiversité ordinaire sont globalement bien pris en compte. Leur protection est notamment assurée par l'identification des haies au titre des éléments du paysage (article L. 151-23 du CU) et par le classement en Espaces Boisés Classés de tous les boisements situés sur la commune. Les nombreuses mares, importantes pour la biodiversité mais aussi parfois pour le paysage, sont également bien protégées. Le site inscrit de « la Haute Vallée de la Morelle », qui correspond en grande partie aux espaces sensibles cités ci-dessus, n'est pas impacté par le projet de PLU du fait des zonages adoptés (N, A, Ar - et Ad correspondant à la carrière déjà autorisée),

Beuzeville est caractérisée par la présence de nombreux vergers à l'est et au sud de la commune, qui sont identifiés au titre de l'article L. 151-23. A noter qu'un verger d'1 hectare situé en zone Uc au nord du bourg est destiné à être urbanisé (p. 291 du RP) mais il apparaît pourtant protégé comme les autres sur le règlement graphique. La zone d'activités prévue par le PLU se situe aux milieux de vergers, utiles à la fois à l'activité agricole AOC et à la qualité paysagère de l'entrée de ville. Le PLU estime que cette zone n'aura pas d'impact, notamment grâce à l'orientation d'aménagement de la zone 1AUz qui prévoit la création d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15 mètres de large afin d'assurer une intégration paysagère et de maintenir les continuités écologiques.

L'autorité environnementale souligne néanmoins le risque de changement de nature de l'entrée de ville ; aussi il aurait été nécessaire d'approfondir l'analyse des incidences sur le paysage, avec des photos et photomontages. Cela aurait permis, au regard de la taille de la zone d'activité, de démontrer que les mesures prévues sont suffisantes tant sur le plan paysager que sur les fonctionnalités écologiques.

***L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des impacts de la zone d'activité sur la qualité de l'entrée de ville.***

Plus globalement, les orientations d'aménagement des différentes zones à urbaniser intègrent des principes de haies bocagères à préserver et à conforter afin de garantir l'insertion paysagère de ces secteurs et maintenir des fonctionnalités écologiques. Par ailleurs le PLU prévoit de maintenir des espaces de nature en ville et des espaces de respiration (p. 12-13, 22, 26 des OAP), ce qui permet d'atténuer l'impact du projet communal marqué par une forte densification et comblement des espaces libres de la commune. Le cadre de vie des habitants apparaît ainsi préservé.

### **3.3. SUR L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable**

La production d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal de Production et d'Adduction d'Eau potable de Beuzeville. La commune est concernée par le périmètre immédiat satellite<sup>9</sup> et par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable « les Gobeliers » situé sur la commune de Torpt. Le maître d'ouvrage indique, dans l'état initial de l'environnement (p. 120) que « *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* ». L'analyse des incidences (p. 309 sur l'eau) fait apparaître que le projet communal est compatible avec la production d'eau potable mais il

<sup>9</sup> Périmètre disjoint du captage concerné, instauré autour de zones d'infiltration (gouffre, bétolire) en relation hydrogéologique directe avec les eaux prélevées

aurait été utile d'avoir des éléments chiffrés des volumes d'eau, voire le détail selon les périodes (sécheresses, pluies abondantes amenant de la turbidité,...).

#### ***Eaux usées***

La commune dispose d'une station d'épuration construite en 2005 dont la capacité est de 4000 équivalents-habitants. Par ailleurs, les logements des hameaux les plus éloignés du bourg sont traités en assainissement individuel.

Au regard du projet, les zones à urbaniser devraient être desservies par le réseau d'assainissement collectif ; aussi, il aurait été utile d'analyser les impacts de l'urbanisation attendue sur les capacités du réseau. Seule la zone de développement économique 1AUz fait l'objet d'une analyse plus précise des incidences pour laquelle le maître d'ouvrage indique que la zone sera desservie par l'assainissement collectif et que la station d'épuration dispose des capacités suffisantes pour accueillir l'urbanisation projetée par le PLU, sans préciser s'il s'agit de l'urbanisation de la zone d'activité ou de toute l'urbanisation prévue au PLU. Toutefois, le PLU dispose d'un plan spécifique (pièce n° 0-7) montrant l'adéquation entre les projets d'urbanisation et le zonage d'assainissement actuel et futur.

Par ailleurs les hameaux (zones Ar) ne permettant pas d'accueillir des nouvelles habitations, les nouvelles constructions non raccordées et nécessitant un système d'assainissement individuel seront limitées. De plus, les nouvelles installations d'assainissement autonomes, par leur conformité aux législations en vigueur, n'auront pas d'impact négatif sur les eaux souterraines. Une carte sur l'aptitude des sols (pièce n°0-8) permet d'informer sur le type d'assainissement individuel le plus approprié.

#### ***Eaux pluviales***

Des dispositions sont prises dans le règlement du PLU et dans les orientations d'aménagement pour favoriser la gestion interne des eaux pluviales à l'échelle du site d'aménagement.

### **3.4. SUR LES RISQUES ET NUISANCES**

En matière de risques, ceux présents sur la commune sont bien pris en compte et n'interfèrent pas avec les projets. En effet, les chutes de blocs, les remontées de nappe et les zones soumises au risque retrait et gonflement des argiles concernent la partie ouest de la commune non urbanisée et classée en zone naturelle. Beuzeville est également marquée par la présence de nombreuses cavités souterraines qui sont identifiées sur un plan spécifique (pièce n° 0-6) et le PLU prévoit des dispositions réglementaires, sur le plan graphique et dans le règlement écrit, pour en tenir compte. Il en est de même pour les axes de ruissellement, qui ont fait l'objet d'une étude hydraulique réalisée par la communauté de communes et qui sont bien identifiés sur le plan de zonage. Ces axes concernent peu les secteurs urbanisés et pas du tout les secteurs de projet, et des règles spécifiques sont édictées dans le règlement pour en tenir compte.

Le PLU traite à juste titre des nuisances sonores liées aux infrastructures, et renvoie vers une annexe pour informer les futurs habitants sur le risque et sur les mesures à prendre en compte dans les constructions.

### **3.5. SUR LES DÉPLACEMENTS**

Afin de favoriser la pratique des modes de déplacements doux au sein de la commune et vers les communes voisines, le PADD prévoit de renforcer et d'étendre les chemins piétons, ce qui se traduit par une identification sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du CU. Par ailleurs les orientations d'aménagement globales prévoient de « traiter l'aménagement de la RD675 en entrée de ville et sur son linéaire urbain en voie mixte, sur le long terme, de manière à y favoriser une mixité des usages et le recours aux différents modes de circulation (piétons, cyclables, motorisés) notamment jusqu'à la zone d'activités projetée ». Des dispositions pour les piétons sont également prévues dans chaque projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement par secteur. Afin de mettre plus en avant le potentiel de la pratique du vélo, il aurait été intéressant de dissocier parmi les aménagements existants et prévus, ceux pour les piétons et ceux pour les cycles. Par ailleurs, le « long terme » est imprécis et il conviendrait de prévoir l'échéance de ces aménagements.

Ces pratiques de modes doux seront favorisés grâce au projet de densification important porté par le PLU. La concentration d'habitat permet en effet de réduire la dépendance à la voiture sur les petits trajets, permettant ainsi de participer efficacement à la lutte contre l'émission des gaz à effet de serre et le réchauffement climatique.

Concernant le trafic routier, l'accueil de nouveaux habitants ne devrait pas poser de difficultés particulières dans la commune mais il aurait été utile de l'analyser au regard du développement démographique ambitieux. Il en est de même pour les déplacements pendulaires, notamment domicile-travail, Beuzeville offrant peu d'alternatives à la voiture.

La création de la zone d'activités devrait avoir un impact assez fort sur le trafic. Le maître d'ouvrage précise les impacts sur la sécurité routière, les nuisances et pollution de cette zone d'activités dans la commune, mais des éléments sur le trafic attendu aux abords de la zone et dans le centre-bourg auraient été utiles.

- Le Président -



Monsieur Michel LAMARRE  
Président de la Communauté de communes du Pays  
de Honfleur - Beuzeville  
33 Cours des fossés  
CS 40037  
14601 HONFLEUR Cedex

N/Réf. : SB/nl - n° 143

Objet : Révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Beuzeville dans les formes d'un Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 24 janvier 2017, reçu le 31 janvier suivant, vous nous avez transmis pour avis, en application des dispositions des articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville tel qu'arrêté par délibération de l'ex Conseil communautaire en date du 27 décembre 2016.

Lors de la séance de la Commission Urbanisme du SCoT du 3 avril dernier, Monsieur le Maire, accompagné de Monsieur Allain GUESDON, Adjoint, de Monsieur Axel LANCRY, Chargé de mission Urbanisme, de Monsieur Vincent CORDIER, Directeur Général des Services et de Madame Séverine GOUJON, géomètre-expert du Cabinet EUCLYD-EUROTOP, ont pu exposer collégialement le projet aux membres délégués titulaires et suppléants. Je les en remercie.

Les différents échanges ont permis de mettre en évidence le sérieux et la qualité du dossier présenté ainsi que l'exhaustivité de l'analyse.

Si le projet de développement démographique affiché (1000 à 1500 habitants supplémentaires sur la prochaine décennie) associé au besoin en logements qui en résulte (rythme de 50 à 70 logements par an d'ici à 2027) peut apparaître ambitieux, il demeure néanmoins cohérent, d'une part au regard de la dynamique de développement enregistrée depuis l'ouverture du Pont de Normandie, d'autre part au regard du rôle de pôle de centralité que la commune est appelée à jouer dans le cadre du futur SCoT. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones 1AU délimitées permettrait néanmoins aux équipements existants et projetés d'absorber dans le temps l'accueil d'une nouvelle population résidente.

Les membres de la commission ont apprécié les objectifs de modération de la consommation d'espace (-50% par rapport à la dynamique enregistrée sur la dernière décennie), la recentralisation très nette de l'urbanisation sur le bourg et ses couronnes périphériques ainsi que le ciblage des zones A Urbaniser sur des espaces interstitiels insérés au sein du tissu urbanisé. Ils ont également souligné la détermination de la municipalité à proposer une offre d'habitat diversifiée, à s'investir par la maîtrise foncière dans la traduction opérationnelle du PLU et à développer l'attractivité de la commune (aménagement du cœur de bourg, projet d'équipement culturel et touristique par renouvellement urbain...).

.../...

.../...

En ce qui concerne le développement économique, une zone d'activités artisanales (dénommée 1AUz) est projetée au Hameau des Ifs, au niveau du giratoire entre la RD n°675 et la bretelle d'accès à l'autoroute A13. L'extension des zones d'activités existantes au Hameau de la Mare Hébert, le long de la RD n°27 semblait plus judicieux et aurait permis d'éviter un mitage de l'espace. Néanmoins, les délégués ont été sensibles aux contraintes rencontrées par la municipalité, confrontée à la rétention foncière exercée par un exploitant cidricole AOC. De plus, les zones d'activités existantes sont quasiment saturées et il apparaît urgent de dégager une nouvelle offre foncière, pour éviter de mettre un coup d'arrêt à la dynamique de développement économique enregistrée au cours des deux dernières décennies. Dans ce contexte, les membres de la commission ont souhaité qu'un effort soit fourni pour garantir l'insertion paysagère de la future zone d'activités qui s'implantera dans un « espace vitrine », qui constituera l'une des portes d'entrée du Nord Pays d'Auge. Pour ce faire, les orientations d'aménagement et le règlement écrit devraient faire preuve de davantage d'exigences, en termes à la fois d'accompagnement paysager et de qualité architecturale des futurs bâtiments d'activités. Les enseignes et pré enseignes devraient également être particulièrement soignées, par le biais, par exemple, d'un Règlement Local de Publicité.

Enfin, d'un point de vue réglementaire, il est rappelé que les abris pour animaux, hors activité agricole, ne peuvent être autorisés dans les zones A ou N qu'à condition de pouvoir être considérés comme des annexes à l'habitation. Dans ce cas, ils doivent respecter les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies.

Pour conclure, les membres de la commission ont donc émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville, sous réserve d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz par des mesures plus exigeantes d'accompagnement paysager et de qualité architecturale des constructions, en gardant à l'esprit que cet espace est amené à jouer à l'avenir un rôle de vitrine, en porte d'entrée du Nord Pays d'Auge.

Je vous saurai gré de bien vouloir porter à la connaissance du commissaire enquêteur et de vos administrés cette délibération à l'occasion de l'enquête publique qui vous organiserez prochainement. L'équipe technique du SCoT se tient à votre disposition pour vous apporter les éléments dont vous pourriez avoir besoin et tout conseil susceptible de vous aider à finaliser le dossier, notamment en ce qui concerne la rédaction du règlement de la zone 1AUz.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président



Ambroise DUPONT





PRÉFECTURE DE L'EURE

Smr → Aact  
→ Samwel  
→ Vincent (Du Bonyelle)

ARRIVÉ LE :  
05 AVR. 2017  
C.C.P.H.B. 1143

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service prévention des risques  
et aménagement du territoire

Unité planification urbaine et rurale  
Dossier suivi par : Claude Bienvenu  
Tél : 02 32 29 60 79  
Fax : 02 32 29 61 81  
Mél : [claude.bienvenu@eure.gouv.fr](mailto:claude.bienvenu@eure.gouv.fr)  
Secrétariat de la CDPENAF  
Dossier suivi par : Corinne Golilot  
Tél : 02 32 29 60 20  
Notre référence : SPRAT/GE/2017/13

Évreux, le 17 mars 2017

La directrice départementale des territoires et de la  
mer

à

Monsieur le Président  
de la communauté de communes du Pays de Hon-  
fleur – Beuzeville

Par courrier reçu par mes services le 30 janvier 2017, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Eure afin qu'elle émette un avis sur le projet de plan local d'urbanisme 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 capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans ce projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de cette commission.

Pour la directrice départementale  
le directeur départemental adjoint  
des territoires et de la mer

Albert DUDON



# Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## Plan local d'urbanisme de Beuzeville

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 16 mars 2017, la commission a émis un avis défavorable à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme de Beuzeville motivé par l'atteinte que porterait la zone d'activités 1AUz du lieu-dit « hameau des Ifs » aux conditions de production de l'appellation Calvados Pays d'Auge.

La trop grande proximité de cette zone d'activités avec une des principales productions de calvados entraînerait pour celle-ci des problèmes de pollutions sonores et visuelles qui porteraient atteinte à son image.

La commission demande donc un réexamen du choix du site de cette zone d'activités, ou en cas de maintien de ce site, une réduction de surface au droit de l'exploitation Toutain (au sud de la zone). Elle demande également d'étudier ce zonage en concertation avec les producteurs de cidre et de calvados.

La commission constate aussi une sous-estimation des superficies d'espaces naturels et agricoles qui seront consommés par l'urbanisation (seules les superficies effectivement exploitées par l'agriculture sont comptées). Ainsi les surfaces d'espaces naturels et agricoles qui seraient consommées représentent environ 45 ha alors que votre projet n'identifie qu'environ 22 ha de surfaces aujourd'hui exploitées par l'agriculture. La commission demande que le bilan de la page 289 du rapport de présentation, devant servir de support à une justification de réduction de la consommation d'espaces soit revu en conséquence.

La secrétaire de séance,

Corinne GOILLOT



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
**CHAMBRE D'AGRICULTURE**  
**EURE**

Service Economie  
et Territoires

Aménagement - Foncier  
Développement Local

**Siège Social**  
9, rue de la Petite Cité  
CS 80882  
27008 Evreux Cedex  
Tél. : 02 32 78 80 44  
Fax : 02 32 78 80 58  
catherine.croix@agri-eure.com



*Sous Aout*  
→ SamuP, Nathalie

Monsieur Michel LAMARRE  
Président de la Communauté de  
communes du Pays de Honfleur -  
Beuzeville  
  
33, Cours des Fossés  
CS 40037  
  
14601 HONFLEUR CEDEX

Evreux, 26 avril 2017

N/Réf. : JPD/SV/MD/CC  
Objet : Avis sur le PLU arrêté

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la commune de Beuzeville, le 27 décembre 2016. Nous vous en remercions.

En premier lieu, nous tenons à rappeler que la Chambre d'agriculture de l'Eure a toujours mis en avant la nécessité d'une consommation la plus faible possible de foncier agricole.

Après étude de l'ensemble des pièces, le document appelle de notre part, les remarques suivantes :

### **Projet d'aménagement et de Développement Durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit :

- d'infléchir de 50% environ la dynamique de consommation d'espace, liée à la croissance enregistrée depuis la dernière décennie, par une politique d'intensification urbaine et un comblement des dents creuses,
- de densifier le bourg en tant que pôle majeur d'habitat et de limiter la dynamique d'urbanisation des hameaux en valorisant uniquement le bâti existant,
- de restreindre la construction résidentielle à proximité des sièges d'exploitation agricoles afin de limiter les risques de contentieux liés aux troubles de voisinage et de permettre ainsi leur développement.



Au final, l'ensemble de ces objectifs nous semblent cohérents et incitent à une gestion économe des espaces agricoles et naturels mais aussi à la protection et au développement de l'activité agricole au sein de votre territoire. Néanmoins, nous aurions souhaité, dans le cadre des orientations 4 du PADD, que l'agriculture soit reconnue comme une activité économique à part entière. L'agriculture, véritable atout et force de votre territoire, doit pouvoir se maintenir et se développer au travers du PLU. Un paragraphe spécifique sur cette thématique est nécessaire au sein de ce chapitre dans le PADD.

Le règlement graphique du PADD fait apparaître les corps de ferme existants à protéger en stoppant tout processus d'urbanisation à leurs alentours. Néanmoins, nous sommes surpris que certaines exploitations n'apparaissent pas sur ce plan, et notamment celles qui sont proches des zones d'activités existantes ou en projet (SCEA CALVADOS ODILE TOUTAIN, AUBERT Mathias). Il nous semble important d'y faire figurer toutes les exploitations agricoles pérennes.

### **Plan de zonage**

1. Comme indiqué précédemment dans le PADD, la pièce maîtresse de votre projet de territoire, un objectif d'infexion de 50% de la consommation d'espace est envisagé. Sur la dernière décennie, il a été constaté une consommation foncière totale d'environ 70 hectares sur les espaces agricoles et naturels. Cette artificialisation s'est faite à la fois pour le développement résidentiel, mais aussi pour le développement économique. Votre projet de PLU prévoit la consommation d'environ 43 hectares pour l'habitat à travers les zones UA, UB, UC, les zones 1AU et 2AU. Le PLU projette également la création d'une nouvelle zone d'activités AUz d'un peu plus de 13 hectares. Il faut aussi ajouter les zones Uz, Ue et 2AUe pour une surface de 8 hectares environ.

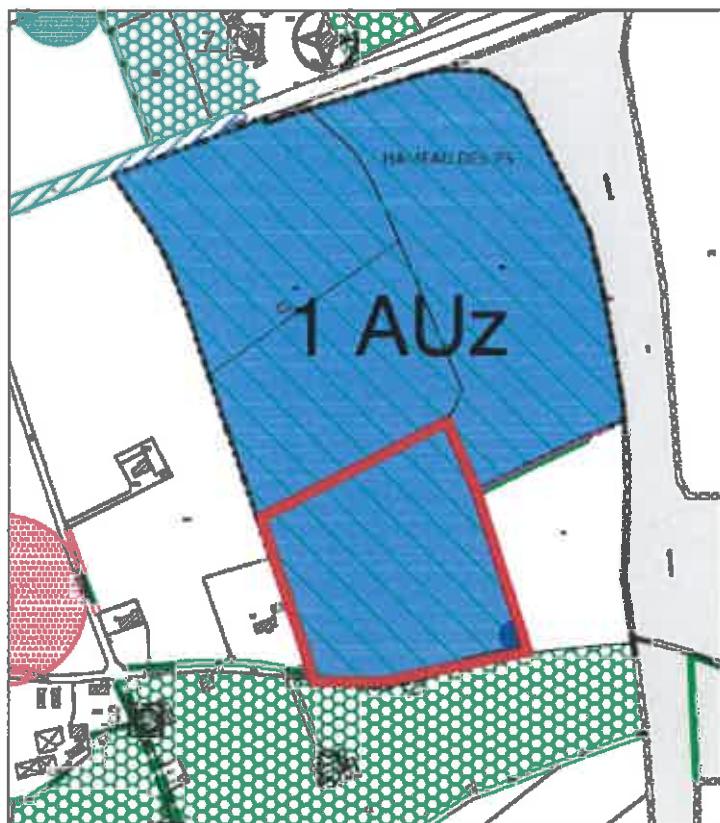
Au total, 64 hectares sont prévus d'être artificialisés à l'échelle de votre PLU. Cette consommation programmée ne permet pas de respecter vos objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés dans le PADD.

La commune de Beuzeville est un territoire dynamique, accueillant à la fois un développement résidentiel et économique important du fait notamment de la proximité de l'agglomération havraise et de l'autoroute A13. Néanmoins, sans remettre en cause cette dynamique, il nous semble important de réduire les capacités de surfaces urbanisables afin de préserver le foncier agricole et naturel. Ceci est d'autant plus nécessaire que la commune est concernée par 4 Appellations d'Origines Contrôlées (Camembert de Normandie, Pont-l'Évêque, Calvados et Pommeau de Normandie), véritables atouts pour l'économie agricole locale.



2. La création d'une zone d'activités nouvelle sur votre territoire semble nécessaire au regard des éléments évoqués dans le rapport de présentation, et ce, malgré la création d'une nouvelle zone d'activités de 78 hectares sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Honfleur au pied du pont de Normandie. Malgré des efforts de réduction de cette zone lors de précédentes réunions, le projet de zonage de ce secteur n'est pas encore satisfaisant. L'impact de ce projet sur l'économie de l'exploitation cidricole et sur la qualité paysagère du site n'est pas négligeable. Afin de limiter cet impact, il est nécessaire de créer une zone tampon en réduisant la zone d'activités au Sud. Ainsi les nuisances générées par la zone d'activité seront réduites. Voici ci-dessous en rouge (figure 1) une proposition de réduction afin que la parcelle visée soit rendue à l'agriculture.

**Figure 1 :**



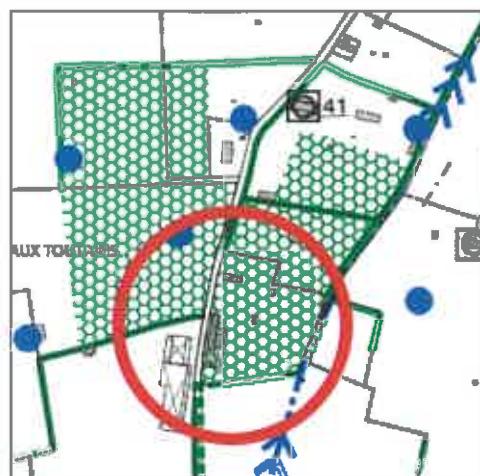
3. De nombreux vergers sont identifiés au titre de l'article L.151-23 de l'urbanisme. Cette identification est contraignante pour l'activité agricole et son développement. Il faut souligner que des corps d'exploitation agricoles y sont inclus. Nous ne sommes pas favorables à cette identification systématique au titre du L. 151-23 sur les vergers de production. Nous recommandons de l'utiliser avec parcimonie sur des parcelles à caractère paysager qui n'ont pas de vocation agricole (parcelles non déclarées à la PAC).



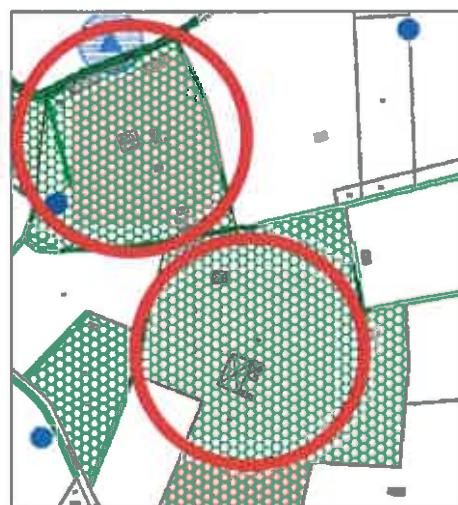
Pour les vergers de production, nous demandons la suppression de cette contrainte pour la bonne conduite de l'activité cidricole et le développement des exploitations. En voici l'illustration (figure 2) par quelques exemples ci-dessous.

*Figure 2 :*

*Hameau du Cy*



*Hameau des Jonquets*



*Hameau de la Couterie*

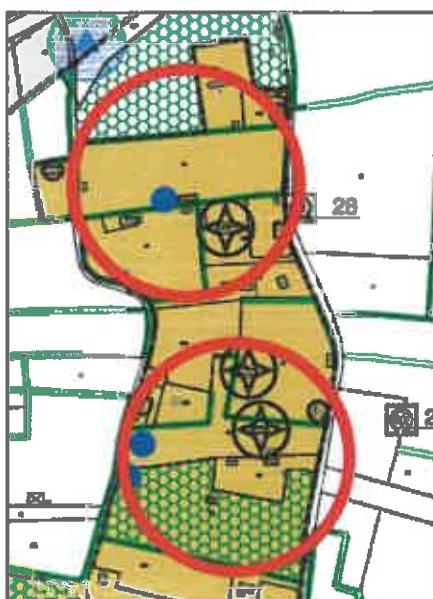




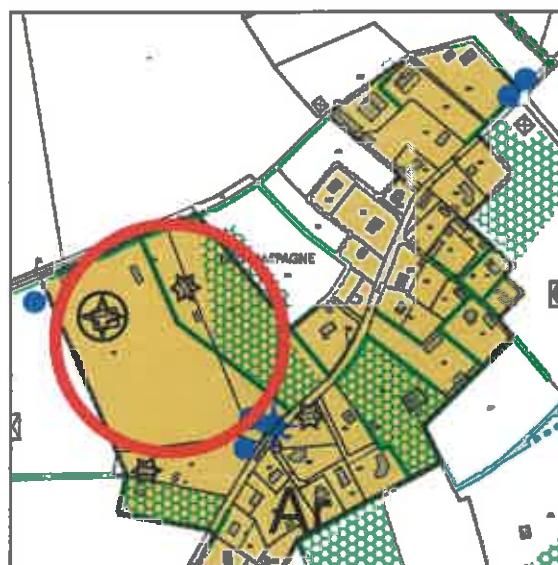
4. Vous avez fait le choix de limiter la création de nouvelles habitations au sein des hameaux de votre commune. Nous soutenons cette démarche d'autant plus que les exploitations agricoles, et notamment celles avec de l'élevage, y sont nombreuses. Vous avez privilégié un classement Ar pour ces hameaux. Ce classement permet de faire évoluer le bâti existant mais autorise également la construction d'annexes aux habitations existantes. Etant donné que le secteur Ar autorise le changement de destination, l'aménagement, la rénovation, la restauration, l'amélioration et l'extension des constructions existantes, il est possible d'observer d'ici quelques temps la transformation d'annexes en habitation. Certains de ces secteurs représentent des surfaces conséquentes et favorisent ainsi un mitage des espaces. Il nous semble nécessaire de limiter ce zonage Ar autour du bâti existant pour éviter toute dispersion. En voici quelques exemples à la figure 3 située ci-dessous.

*Figure 3 :*

*Hameau les faulques*



*Hameau la Champagne*



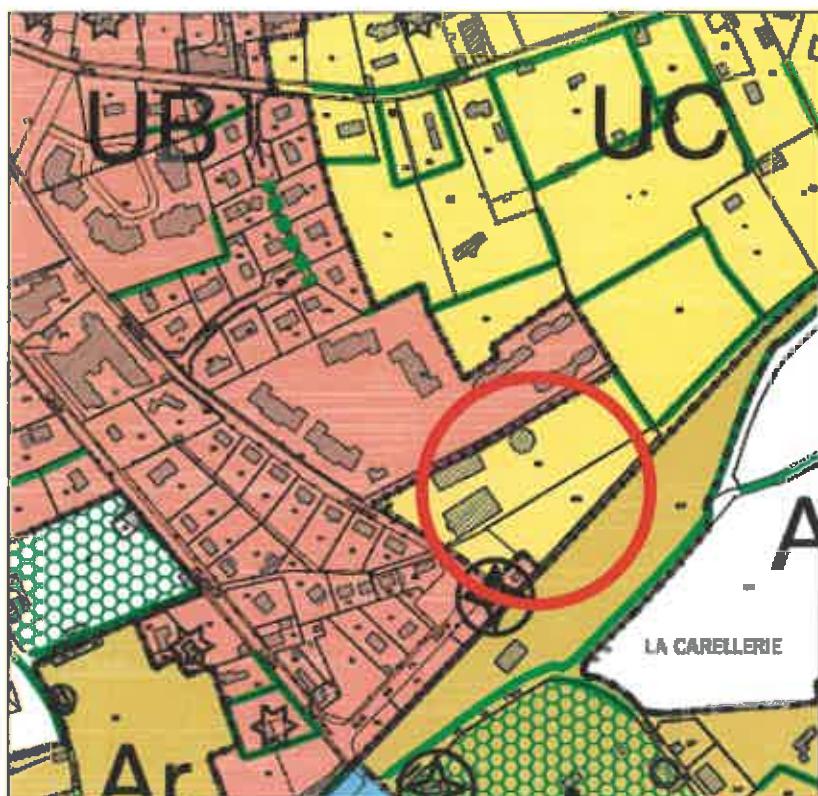


Service Economie  
et Territoires

Aménagement - Foncier  
Développement Local

**Siège Social**  
9, rue de la Petite Cité  
CS 80882  
27008 Evreux Cedex  
Tél : 02 32 78 80 44  
Fax : 02 32 78 80 58  
catherine.croix@agri-eure.com

5. Le silo de la coopérative Capseline est classé en Uc sur le plan de zonage. Il s'agit d'une activité industrielle. Un zonage adapté à cette activité, Uz par exemple, est à privilégier.



### Conclusion

Afin que la Chambre d'agriculture émette un avis favorable à votre projet de PLU, nous souhaitons la prise en considération de nos remarques.

Nous restons à votre disposition pour tout échange sur le sujet.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président

Jean-Pierre DELAPORTE



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : GF/LG/108/17  
Objet : Elaboration du PLU  
Commune de Beuzeville



Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville  
33 cours des Fossés  
CS 40037  
14601 HONFLEUR Cedex

Montreuil-sous-Bois, le 28 avril 2017

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 31 janvier 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet du PLU de la commune de Beuzeville, arrêté par le conseil communautaire du 27 décembre 2016.

La commune de Beuzeville est située dans les aires géographiques des appellations d'origine protégées (AOP) « Camembert de Normandie » et « Pont l'Evêque » ainsi que dans l'aire géographique des appellations d'origine contrôlées (AOC) « Calvados », « Calvados Pays d'Auge » et « Pommeau de Normandie ». Elle appartient également aux autres de production des indications géographiques protégées (IGP) « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Suite à une première saisine en date du 27 juin 2015, concernant un projet de Zone d'Activité Communautaire (ZAC) de 20 ha inscrit dans le projet de PLU en cours d'élaboration de la commune de Beuzeville dans l'Eure, l'Institut a été amené à donner un avis défavorable à l'encontre de ce projet.

Ce projet a également fait l'objet de la saisine du Ministre suite à la demande des ODG « Calvados » et « Calvados du Pays d'Auge » conformément à la possibilité qui leur est offerte dans le cadre de l'article L643.4 du Code Rural.

En date du 31 juillet 2015, le Ministre a fait part de son avis très défavorable sur le projet, dans la mesure où celui-ci portait atteinte aux conditions de production des appellations « Calvados » et « Calvados du Pays d'Auge ».

Le nouveau projet présenté amène l'Institut à réitérer ses observations.

Tout d'abord, l'INAO regrette qu'aucun contact n'ait été pris avec les intéressés afin d'entrevoir les solutions possibles, comme cela a été demandé dans l'avis de la CDPENAF rendu lors de sa séance du 16 mars 2017, avis défavorable à l'unanimité.

Si le projet a évolué, l'INAO constate encore l'impact important de la zone d'activité commerciale 1AUz au lieu dit « Hameau des Ifs » sur les AOC « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge ».

En effet, ce hameau se trouve au cœur d'un secteur de vergers traditionnels haute-tige revendiqués en AOC « Calvados » et en AOC « Calvados Pays d'Auge » (sept producteurs de fruits AOC et plus

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
www.inao.gouv.fr

de 60 ha) et en contiguïté directe avec une exploitation productrice de ces eaux-de-vie : la SCEA Toutain.

Le projet ne prévoit plus l'expropriation de la parcelle ZH 26 d'une contenance de 1ha70 appartenant à la SCEA Toutain ; toutefois, comme cela avait été annoncé, cette parcelle est désormais plantée en verger haute-tige au voisinage direct de la future ZAC.

Le cahier des charges des appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » impose que ces produits doivent être élaborés avec des fruits provenant respectivement pour 35% et 45% de vergers haute-tige. Ce mode de production à haute valeur environnementale est identitaire et emblématique de ces appellations normandes. Il est encore très présent sur la commune de Beuzeville où les producteurs de fruits continuent significativement de planter des vergers et alimentent les distilleries locales en leur permettant de remplir les conditions de productions ci-dessus rappelées.

La SCEA Calvados Toutain est une exploitation familiale dynamique (selon les années, 40 à 55 hl d'alcool pur produit par an), comprenant trois actifs et à très forte notoriété (20% du CA vendu dans le monde entier, 50% du CA réalisé en caves et hôtel-restaurants et 30% du CA réalisé au point de vente du domaine). La demande des Calvados est fortement croissante à l'exportation. Aussi, cette exploitation qui a été reprise par le plus jeune des associés prévoit de planter 10 ha de verger principalement à l'endroit même où la ZAC est projetée.

De plus, la SCEA Toutain située dans le périmètre du projet de ZAC met en avant une production fermière. A ce titre, les fruits mis en œuvre ne peuvent provenir que de leur propre exploitation, ce qui justifie de réserver ces terrains pour la plantation des vergers.

Outre le fait de soustraire aux appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » une vingtaine d'hectares idéalement situés, ce projet de ZAC créera :

- une défiguration de l'entrée de ville actuelle constituée d'un paysage de prairies et de pré-vergers bocagers en lui substituant une zone de hangar,
- par là même, une atteinte à l'image de l'appellation évidente pour les producteurs locaux, mais aussi pour toute l'appellation, d'autant plus que Beuzeville, depuis son intégration récente à l'aire géographique de l'AOC « Calvados Pays d'Auge » (Décret n°2015-134 du 6 février 2015), constitue la porte d'entrée de cette appellation pour tous ceux qui accèdent au Pays d'Auge depuis Paris et l'autoroute A13 ;
- une rupture écologique entre les vergers du secteur tant pour la pollinisation qui sera perturbée que pour le reste de l'entomofaune et de l'avifaune associées à ce type de verger.

Par ailleurs, il est important de rappeler que la commune de Beuzeville comprend déjà trois ZAC dont tout le potentiel n'est pas exploité, que deux ZAC viennent d'être définies et validées à proximité de Beuzeville (10 ha de ZAC nouvelle à Boulleville/Saint-Maclou située à 3 km, 70 ha à Honfleur située à 15 km) et que les ZAC d'Epaiges et de Lieurey d'une dizaine d'hectares chacune et situées à 10 km de Beuzeville sont pratiquement vides d'entreprises.

Compte-tenu de ces observations, l'INAO confirme l'avis défavorable à l'encontre de ce projet qui envisage l'urbanisation d'une zone agricole AOC dynamique en lui soustrayant des terres à leur vocation première tout en dégradant le paysage de l'appellation.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

P. J. : Avis du MAAF du 31 juillet 2015  
Avis de la CDPENAF du 16 mars 2017

Copie : DDTM 27

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



## MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'AGROALIMENTAIRE ET DE LA FORET

Direction générale de la performance économique  
et environnementale des entreprises

Monsieur le Maire de BEUZEVILLE

Service Compétitivité et performance  
environnementale

Mairie  
Place du Général de Gaulle  
B.P. 14  
27210 BEUZEVILLE

Sous-Direction Performance environnementale  
et valorisation des territoires

Bureau Foncier

3, rue Barbet de Jouy  
75349 Paris 07 SP

Rédacteur : Françoise Pélissier

Tél : 01 49 55 54 09

Courriel : [francoise.pelissier@agriculture.gouv.fr](mailto:francoise.pelissier@agriculture.gouv.fr)

Objet : Demande d'avis sur un projet de Zone  
d'Activités Communautaire (ZAC) à Beuzeville -  
Article L. 643-4 du CRPM.

Paris, le 31 JUIL. 2015

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis un dossier concernant un projet de Zone d'Activités Communautaire (ZAC), inscrit dans le projet de PLU en cours d'élaboration, sur le territoire de votre commune.

La commune de Beuzeville est située en totalité dans l'aire géographique des AOC « Calvados », « Calvados Pays d'Auge », « Pommeau de Normandie » et des AOP laitières « Camembert de Normandie » et « Pont l'Evêque ».

Le projet de zone d'activités se situe au cœur d'une zone de vergers traditionnels de hautes tiges revendiqués en AOC « Calvados » et en AOC « Calvados Pays d'Auge », avec 7 producteurs de fruits AOC sur une superficie de plus de 60 ha sur la commune, qui en compte encore une centaine et en continuité directe avec une exploitation productrice de ces eaux-de-vie. Le projet prévoit notamment l'expropriation de la parcelle ZH 26 d'une contenance d'1ha 70a appartenant à cette dernière exploitation et dont la plantation en vergers de hautes tiges est prévue pour le printemps 2016.

Il convient à cet égard de rappeler que les appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » doivent être respectivement élaborées avec des fruits provenant pour 35% et 45% de vergers de hautes tiges. Ce mode de production à haute valeur environnementale, identitaire et emblématique de ces appellations normandes, est encore très présent à Beuzeville où les producteurs de fruits continuent de planter de manière significative et alimentent les distilleries locales en leur permettant de remplir les conditions de production ci-dessus rappelées.

L'exploitation concernée par l'expropriation est une exploitation familiale dynamique (5000 hl d'alcool pur produit par an), qui occupe trois actifs et d'une grande notoriété (20% du chiffre d'affaires pour des ventes dans le monde entier, 50% du CA réalisé en caves et hôtels-restaurants et 30% du CA au point de vente du domaine). La demande des Calvados croît fortement à l'exportation et cette exploitation, qui sera reprise prochainement par le plus jeune des associés, prévoit de planter 10 ha de vergers principalement à l'endroit même où la ZAC devrait être implantée.

De plus, outre le fait de soustraire aux appellations d'origine une vingtaine d'hectares idéalement situés, le projet de ZAC :

- créerait une rupture écologique entre les vergers du secteur tant en ce qui concerne la pollinisation que le reste de l'entomofaune et de l'avifaune associées à ce type de vergers ;
- entraînerait une défiguration de l'entrée de ville, actuellement constituée d'un paysage de prairies et de pré-vergers bocagers, en lui substituant une zone de hangars ;
- et porterait atteinte à l'image de toute l'appellation, d'autant plus que la commune, depuis son intégration récente à l'aire géographique du « Calvados Pays d'Auge » par décret du 6 février 2015, constitue la porte d'entrée de cette appellation pour tous ceux qui accèdent au Pays d'Auge depuis Paris et l'autoroute A13.

Enfin, il est important de souligner que la commune de Beuzeville comprend déjà trois ZAC dont l'une, d'environ 28 ha, est loin d'être saturée. Les ZAC d'Epaignes et de Lieurey d'une dizaine d'ha chacune, situées à 10 km de Beuzeville, disposent de surfaces disponibles pour l'implantation d'entreprises. En outre, deux ZAC viennent d'être décidées à proximité de Beuzeville (10 ha à Boulleville/Saint-Maclou, à 3 km et 70 ha à Honfleur, à 15 km).

Compte tenu de l'ensemble des observations ci-dessus et après consultation de l'Institut national de l'origine et de la qualité, le ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt émet un avis très défavorable à ce projet qui entraînerait l'urbanisation d'une zone agricole AOC dynamique, en soustrayant des terres à leur vocation première tout en dégradant le paysage de l'appellation, alors que la nécessité d'étendre les zones d'activité n'est pas démontrée.

Toutefois, je vous rappelle qu'en application de l'article L. 643-4 du code rural et de la pêche maritime, l'autorité administrative n'est pas tenue de suivre cet avis, mais elle doit en préciser les motifs dans sa décision.

Enfin, je vous informe que la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a renforcé le rôle de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) notamment pour les surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime). Ainsi, dès lors que le projet d'élaboration du PLU a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à une appellation d'origine protégée, le Préfet saisit la CDPENAF qui émet un avis conforme.

Les conditions d'application de ces dispositions introduites par la loi seront définies par décret en cours de rédaction.

J'attache une importance particulière à cet enjeu de préservation des surfaces agricoles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

L'adjoint au sous-directeur Performance  
environnementale et valorisation des territoires



Rik VANDERERVEN



## Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

### Plan local d'urbanisme de Beuzeville

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 16 mars 2017, la commission a émis un **avis défavorable** à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme de Beuzeville motivé par l'atteinte que porterait la zone d'activités 1AUz du lieu-dit « hameau des Ifs » aux conditions de production de l'appellation Calvados Pays d'Auge.

La trop grande proximité de cette zone d'activités avec une des principales productions de calvados entraînerait pour celle-ci des problèmes de pollutions sonores et visuelles qui porteraient atteinte à son image.

La commission demande donc un réexamen du choix du site de cette zone d'activités, ou en cas de maintien de ce site, une réduction de surface au droit de l'exploitation Toutain (au sud de la zone). Elle demande également d'étudier ce zonage en concertation avec les producteurs de cidre et de calvados.

La commission constate aussi une sous-estimation des superficies d'espaces naturels et agricoles qui seront consommés par l'urbanisation (seules les superficies effectivement exploitées par l'agriculture sont comptées). Ainsi les surfaces d'espaces naturels et agricoles qui seraient consommées représentent environ 45 ha alors que votre projet n'identifie qu'environ 22 ha de surfaces aujourd'hui exploitées par l'agriculture. La commission demande que le bilan de la page 289 du rapport de présentation, devant servir de support à une justification de réduction de la consommation d'espaces soit revu en conséquence.

La secrétaire de séance,  
  
Corinne GUILLOT



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : GF/LG/137/17  
Objet : Elaboration du PLU  
Commune de Beuzeville

→ V. Cordon  
→ Sane P



Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville  
33 cours des Fossés  
CS 40037  
14601 HONFLEUR Cedex

Montreuil-sous-Bois, le 6 juin 2017

Monsieur le Président,

Le présent courrier fait suite à l'avis défavorable de la CDPENAF du mois de mars 2017 et l'avis défavorable de l'INAO du mois d'avril 2017, sur le projet de PLU de la commune de Beuzeville motivé par l'atteinte que porterait la ZAC AUz au lieu dit « Hameau des Ifs » aux conditions de production des appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge ».

La CDPENAF avait demandé à ce que soit réexaminé le choix du site de cette zone d'activité ou, en cas de maintien, à ce qu'une réduction de surface soit faite au droit de l'exploitation Toutain (au sud de la zone).

Il avait été demandé à la commune d'étudier ce zonage en concertation avec les producteurs.

Une demande de rencontre avait alors été sollicitée par Monsieur Toutain afin de trouver des solutions concernant ce projet de ZAC.

Cette rencontre s'est tenue le 23 mai dernier, en présence de Monsieur Guesdon, vice président de la communauté de commune du Pays de Honfleur, Monsieur Coleson, maire de la commune de Beuzeville, des conseillers municipaux, du bureau d'étude en charge de la rédaction du PLU ainsi que Monsieur Maxime Lamiot de la SCEA Toutain et Madame Leveau des services de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.

Suite à cette rencontre, il ressort des propos échangés entre les parties présentes, que pour réduire l'atteinte aux conditions de production des appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » le projet devrait être modifié selon les orientations suivantes :

- Rendu à l'usage agricole d'une partie de la parcelle ZH255 contigüe à la parcelle ZH26 (propriété de la SCEA Toutain), afin d'envisager l'implantation d'un verger, si acquisition par la SCEA Toutain ;
- La mise en place d'une bande de protection phonique et visuelle (talus arboré ou merlon planté d'arbustes) ;
- La création d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers (éventuellement des pommeiers si contrat avec un producteur pour l'entretien) sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD 675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TÉLÉCOPIE : 01 73 30 38 04  
www.inao.gouv.fr

bâtiments, tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers, caractéristique des appellations Calvados et Calvados Pays d'Auge.

L'équilibre de ce projet est soumis à la possibilité d'acquisition de cette partie de parcelle ZH255 par la SCEA Toutain, acquisition qui permettrait un développement cohérent de cette exploitation.

En conséquence, sous réserve que ces différents éléments soient actés dans le projet de PLU, et après présentation aux PPA, l'INAO pourrait émettre un avis favorable sur ce nouveau projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

Copie : DDTM 27

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

**Département Etudes-aménagement**

Tél. : 02.32.38.81.40

**Monsieur le Président**  
**Communauté de Communes du Pays de**  
**Honfleur – Beuzeville**  
**33 Cours des Fosses – CS 40037**  
**14601 HONFLEUR Cedex**

Evreux, le 19 avril 2017

**Lettre recommandée avec accusé de réception**  
**N/Réf. : ERT/LLE/JDM/LMN 17064**  
**PJ : Arrêté du 10 novembre 2016**  
**Copie : Mairie de Beuzeville**  
**Objet : Avis Plan Local d'Urbanisme**



Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beuzeville.

A travers son PADD, la ville de Beuzeville expose son projet territorial. La CCI Portes de Normandie partage les grandes orientations du PADD notamment :

- Favoriser l'accessibilité des commerces et services de proximité par tous les modes de transport,
- Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques,
- Favoriser le dynamisme de l'économie locale et le développement de l'emploi en tirant partie de l'attractivité économique de la commune,
- Assurer la pérennité 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
- Soutenir l'économie locale.

Cependant la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie est en désaccord avec certains points du projet de PLU de Beuzeville.

Beuzeville est située sur un nœud autoroutier (A28/A13), qui croise le réseau ferroviaire. Cette position stratégique est à l'origine de l'implantation de grandes entreprises à forte composante logistique (System U, Brangeon, Poulingue, SEFOB ...).

D'autres entreprises logistiques peuvent vouloir s'y implanter. La CCI considère que les orientations prises dans le cadre de ce PLU communal sont ambiguës par rapport à ce type d'implantation, et que cela fragilise la solidité juridique du document.

## 1. LA DEFINITION DE LA DESTINATION ENTREPOT

La CCI Portes de Normandie prend note que la zone 1AUz, destinée à accueillir des activités économiques, autorise entre autres la destination « entrepôt ». Cependant, la définition proposée par le projet de PLU de Beuzeville (les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale) ne correspond pas à la définition faite par l'arrêté du 10 novembre 2016<sup>1</sup> (entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique).

Cette différence de définition met en péril la bonne compréhension des règles d'occupation et d'utilisation des sols pour la zone 1AUz. Ceci pourrait amener un pétitionnaire à contester la définition faite dans le PLU qui n'est pas en adéquation avec la définition faite par l'Etat.

**En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie demande à ce que la définition « entrepôt » faite dans le lexique du PLU de Beuzeville soit réécrite et semblable à la définition faite par l'arrêté du 10 novembre 2016 (document ci-joint).**

## 2. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DE LA BAIE ET DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

Les services de l'Etat ont confirmé que la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de la baie et de l'estuaire de la Seine est toujours en vigueur.

Cette directive identifie les terrains de la zone 1AUz, nouvellement créée comme une partie de l'un des sept sites stratégiques pour accueillir de l'activité logistique.

La DTA préconise une taille de 50 ha pour les zones d'activités logistiques. Or, la zone à urbaniser projetée sur le périmètre DTA dans le PLU de Beuzeville ne fait que 15 ha, ce qui ne correspond pas aux attendus de la DTA. Au-delà de la taille insuffisante pour répondre aux attendus de la DTA, les prescriptions de l'OAP rendent les surfaces peu utilisables pour implanter de grands bâtiments.

**De ce fait, la compatibilité de la zone 1AU avec les orientations de la DTA peut être remise en cause par un pétitionnaire qui chercherait à implanter une activité logistique.**

## 3. RESPECTER LES NOUVELLES COMPETENCES DES COLLECTIVITES

En parallèle de l'élaboration du PLU de Beuzeville, un PLUi est engagé à l'échelle intercommunale. De plus, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la compétence de création, d'aménagement et de gestion des ZAE est devenue exclusivement intercommunale.

Pour la création d'un nouveau site d'activité, qui intéressera des activités logistiques, il est préférable d'envisager une conception globale d'un site (de 50 ha minimum cf DTA) à l'échelle intercommunale. Cela permettra de prendre en compte toutes les dimensions (voie, aménagement hydraulique, protection contre les nuisances sonores, intégration paysagère, etc.) permettant la réussite d'un tel aménagement, plutôt que de proposer une zone de 15 ha et de créer au coup par coup des extensions dans les décennies à venir.

---

<sup>1</sup> Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou des documents tenant lieu.

**En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie demande à ce que la création de la zone 1AUz soit reportée à l'échelle Intercommunale et non plus communale.**

#### **4. VEILLER AU BON FOCNTIONNEMENT DE LA ZONE UZ**

Le règlement de PLU de la zone UZ autorise une emprise au sol de bâtiment de 60% de la surface de la parcelle.

La Chambre de Commerce et d'Industrie, présente dans l'élaboration des documents d'urbanisme sur l'ensemble du département de l'Eure, et attentive à la gestion des ZAE depuis 20 ans, constate, comme nombre de membres de son réseau à l'échelle nationale, qu'au-delà de 50% d'emprise au sol pour les constructions, des dysfonctionnements apparaissent :

- utilisation de la voirie publique pour le stationnement des véhicules,
- dégradation paysagère de l'espace d'activité (suppression des espaces verts dans les parcelles),
- desserte de l'entreprise qui ne répond plus aux règles de sécurité (passage véhicules incendie, accidents de la route...),
- difficulté pour le retournement des poids lourds et les manœuvres
- chargement, déchargement des marchandises dans la rue
- gêne au bon fonctionnement des entreprises voisines.

**Pour éviter ces risques, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie préconise de réglementer l'emprise au sol des constructions à 50% sur les espaces d'activités.**

#### **5. LE MITAGE DU COMMERCE ET DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

La zone à urbaniser pour de l'activité économique (1AUz), autorise aussi l'implantation de commerce, qui est une activité d'accompagnement de l'habitat et des populations. Simultanément, la municipalité a entrepris des travaux importants en centre bourg pour conforter la dynamique commerciale et redonner une image attractive de l'hyper centre.

Il existe une contradiction entre cette volonté de conforter la présence de commerces dans le centre et le fait d'organiser, par l'ouverture d'une nouvelle zone d'activité, l'implantation ou le transfert de commerces en périphérie. En effet, les flux que l'on déporte à l'extérieur de la ville affaiblissent la fréquentation de l'ensemble des commerces de centre bourg. L'efficacité des investissements publics engagés en centre bourg s'en trouverait amoindrie avec l'ouverture de commerces en périphérie.

**Le mitage des activités commerciales en périphérie contribue, d'une part, à la dévitalisation des centres bourg et, d'autre part, à consommer des espaces en ZAE, où il est préférable d'implanter des activités dites « nuisantes ».**

En effet la CCI tient à souligner qu'aujourd'hui la création de zones d'activités économiques se justifie principalement pour des activités économiques non compatibles avec les orientations de mixité urbaine, c'est à dire incompatibles avec la proximité d'une population résidente, pour des raisons de nuisances (trafic poids lourds, bruit, odeurs, poussières) ou de risques (installations classées pour l'environnement).

Il convient donc de réserver les zones d'activités économiques aux entreprises dont l'activité n'est pas compatible avec le tissu dense d'un centre bourg ou avec la présence d'habitations. Les activités privilégiées en zone d'activités économiques sont donc l'artisanat de production, les activités du BTP, l'industrie, la logistique, le commerce de gros...

**En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie est défavorable aux mitages des zones d'activités économiques et des commerces proposés par le PLU de Beuzeville et demande à minima que l'activité de commerce de détail soit exclue des activités autorisées en 1AUz**

**La CCI préconise de mener à l'échelle Intercommunale une réflexion plus globale pour :**

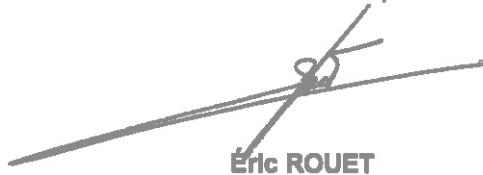
- enviser de manière plus sereine les investissements des entreprises,**
- garantir la quiétude des habitants,**
- préserver les terres agricoles.**

Je vous rappelle qu'en vertu de l'article R.153-8, le présent avis doit être annexé au dossier soumis à la consultation lors de l'enquête publique.

Je vous saurais gré de me transmettre le dossier définitif (en version numérique de préférence) dès que celui-ci sera approuvé par le conseil municipal.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Éric ROUET

JORF n°0274 du 25 novembre 2016  
texte n° 51

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

NOR: LHAL1622621A  
ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

**Publics concernés :** services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.  
**Objet :** définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.  
**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.  
**Notice :** l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.  
**Références :** l'arrêté peut être consulté sur le site Léglfrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

**La ministre du logement et de l'habitat durable,**  
**Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;**  
**Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,**  
**Arrête :**

### **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière. La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### **Article 2**

La destination de construction « habitation » prévue au 2<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### **Article 3**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions

destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « Industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

24 MARS 2017

170316

Délégation aux  
territoires

Direction de l'aménagement  
du territoire

Monsieur Joël COLSON  
Maire de Beuzeville  
Mairie  
Place du général de Gaulle  
27210 BEUZEVILLE

Objet : élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Evreux,  
Le 22 MAR 2017



Monsieur le Maire,

Affaires suivies par  
Hélène Gaulier  
Frédéric Lemarchand

Téléphone  
02 32 31 94 23  
02 32 31 50 34

Fax  
02 32 39 91 94

E-mail :  
helene.gaulier@eure.fr  
frédéric.lemarcand@eure.fr

Copie :  
Direction de la mobilité

Vous m'avez transmis pour examen les documents relatifs à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune et je vous en remercie. Vous trouverez ci-dessous les remarques du Département de l'Eure.

De façon générale, pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

En conséquence, le plan local d'urbanisme doit prévoir d'exclure la création d'accès directs sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie, dans les sections situées hors agglomération. Le Département examinera au cas par cas les projets présentés.

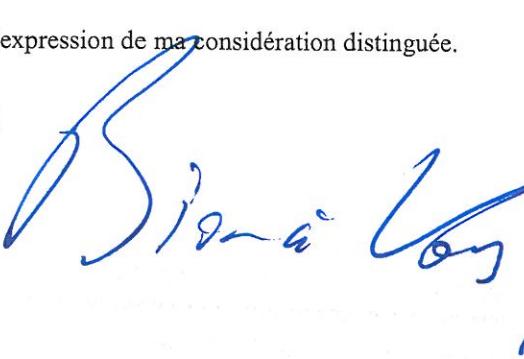
En application des articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le Département sera amené à préciser ces conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire.

Les services du Département se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental

Sebastien LECORNU



Hôtel du Département  
14 boulevard Georges Chauvin  
CS 72101 - 27021 Evreux cedex



MINISTÈRE DE LA DÉFENSE



ÉTAT-MAJOR DE ZONE DE  
DÉFENSE DE RENNES

DIVISION SOUTIEN  
EXPERTISE

BUREAU STATIONNEMENT  
INFRASTRUCTURE

Rennes, le 20 FEV. 2017  
N° 500740 /EMZD RNS/DIV.SE/BSI/URB

Le colonel Christophe MOORES  
chef d'état-major  
de l'état-major de zone de Défense de Rennes

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes  
du Pays de Honfleur - Beuzeville  
33, Cours des Fossés  
CS 40037  
14061 HONFLEUR Cedex

- OBJET : Consultation sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de BEUZEVILLE (14) – Projet arrêté.  
RÉFÉRENCE : votre lettre du 24 janvier 2017.

Par correspondance de référence, vous demandez aux services de la Défense de Rennes son avis dans le cadre du plan local d'urbanisme de la commune de BEUZEVILLE

Aucune emprise militaire n'est implantée sur cette commune qui est cependant grevée de la servitude d'utilité publique suivante :

PT2 760 552 10 : servitude de protection radioélectrique contre les obstacles entre le faisceau hertzien de la Station de la HEVE à EPAIGNES instaurée par le décret du 10 janvier 2013.

Cette servitude est bien représentée graphiquement cependant les coordonnées du gestionnaire de cette servitude ne sont pas mentionnées sur la liste. Il est demandé d'inscrire :

EMZD Rennes – Quartier Margueritte – BP 20 – 35998 RENNES Cedex 9.

La Défense demande la prise en compte des remarques ci-dessus et émet un avis favorable à ce projet arrêté de PLU.

par ordre, le lieutenant-colonel Stéphane BLANDEL  
chef du bureau stationnement infrastructure  
de l'état-major de zone de Défense de Rennes

COPIES Sans PJ :

- ESID RNS
- COMBdD RNS



vers Axel

**SNCF MOBILITES**  
**DIRECTION RÉGIONALE DE PARIS ST-LAZARE**  
**ET NORMANDIE**

20 Rue de Rome - 75008 PARIS 19 Rue de l'Avalasse - 76000 ROUEN  
TÉL. : +33 (0)1 53 42 01 10 TÉL. : +33 (0)2 35 52 11 10  
FAX : +33 (0)1 53 42 00 90 FAX : +33 (0)2 35 52 15 86



**Monsieur Michel LAMARRE**  
Président de la Communauté de  
Communes du Pays d'Honfleur-Beuzeville  
33 cours des Fossés  
CS 40037  
14601 HONFLEUR Cedex

Réf. : DR NOR N°044 - 02/2017 - JC/JPhD

Objet. : PLU BEUZEVILLE

Paris, le 07 MARS 2017

Monsieur le Président,

En réponse à votre courrier du 24 janvier, je vous informe que les éléments constituant l'arrêté du PLU de Beuzeville ont été transmis à notre Direction Immobilier SNCF. Ce service est chargé de rédiger la réponse commune pour les deux Epic SNCF Mobilités et SNCF Réseau.

La personne chargée du dossier est :

**Mme SCULFORT**  
Immeuble perspective 7ème étage  
449 avenue Willy Brandt  
59777 LILLE

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

*C. Dupont*  
*J.P. Dupont*

Jean-Philippe DUPONT  
Directeur des Régions  
De Paris St-Lazare et Normandie

Copie : Mme SCULFORT

Suivi Axel  
→ Mairie de Beuzeville



**SNCF**  
**DIRECTION IMMOBILIÈRE TERRITORIALE NORD**  
Pôle Synthèse Innovation Urbanisme  
Immeuble Perspective – 7ème étage  
449, Avenue Willy Brandt – 59777 EURALILLE  
TÉL. : +33 (0)3 82 13 57 28 - FAX : +33 (0)3 82 13 54 76

Communauté de Communes du Pays de  
Honfleur - Beuzeville  
33, Cours des Fossés  
CS 40037  
14601 Honfleur Cedex

Nos réf : LL/DITN-0145/ST  
Affaire suivie par : Sylvie TREVAUX  
Tél. : 03.62.13.56.06  
Objet : Avis PLU de la commune de Beuzeville

Lille, le 6 mars 2017

Monsieur,

Après examen du projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été adressé à la SNCF par courrier daté du 24 janvier 2017, je souhaite formuler les observations suivantes pour le nom et le compte du groupe public ferroviaire SNCF.

Je vous remercie d'ores et déjà de prendre en compte les remarques que vous trouverez ci-après :

• **La fiche de la servitude T1, ainsi que sa notice explicative**

La commune de Beuzeville est traversée par l'embranchement n° 375 000 d'Evreux à Queteville qui appartient toujours au RFN et par conséquent au domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L2231-1 à L2231-9. Cette dernière s'applique sur la totalité des parcelles suivantes :

Commune	Section	N°	Surface
BEUZEVILLE	AM	43	7 256
BEUZEVILLE	AR	1	3 318
BEUZEVILLE	AR	21	23 152
BEUZEVILLE	ZI	27	2 780
BEUZEVILLE	ZI	28	13 780
BEUZEVILLE	ZI	32	320

Commune	Section	N°	Surface
BEUZEVILLE	ZI	78	255
BEUZEVILLE	ZI	79	215
BEUZEVILLE	ZI	111	2 987
BEUZEVILLE	ZK	73	13 660
BEUZEVILLE	ZK	74	15 010
BEUZEVILLE	AL	50	501
BEUZEVILLE	ZI	207	28 733

La fiche de la servitude T1; ainsi que la notice explicative doivent être annexées au PLU dans la liste "servitudes d'utilité publique" conformément à l'article R126-1 du code de l'urbanisme.

De plus, conformément à l'article R126-1 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU doivent faire apparaître en aplat les emprises où s'applique la servitude T1 sous une trame spécifique.

• **Règlement**

Zones UZ-A.

Je souhaite que certains articles règlements de ces zonages soient mis en cohérence avec les impératifs de l'activité ferroviaire, pour qu'il soit clairement établi que ces articles ne contraignent pas les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire. Ces adaptations sont fondées d'une part sur l'avant dernier alinéa de l'article R123-9 du code de l'urbanisme qui dispose que « des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif » et, d'autre part, sur la circulaire du 15 octobre 2004 qui demande à Mesdames et Messieurs les Préfets de départements de veiller « à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées ces emprises n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaire à l'activité ferroviaire ».

Ainsi, il apparaît nécessaire de modifier les articles du règlement des zones UZ et A, afin qu'ils énoncent plus clairement que les règles notamment d'implantation, et de hauteur de construction ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone N

Nous avons constaté que les emprises de l'embranchement n° 375 000 d'Evreux à Queteville traversant votre commune sont classées dans un zonage N. Nous sommes conscient de l'intérêt écologique de ce linéaire et notamment leur caractéristiques naturelles. Cependant, nous souhaitons tout de même nous assurer, en portant votre attention sur ce point, que le règlement de ce zonage est bien compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

**En conclusion, si nous ne sommes pas opposés à ce projet d'élaboration du PLU de Beuzeville, il doit s'entendre sans impact sur l'activité ferroviaire, ni sur son entretien courant et sa maintenance, ni sur son possible développement dans le cadre de l'évolution du service public de transport.**

Je vous prie d'accepter, Monsieur, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Chargée d'aménagement et d'urbanisme  
Sylvie TREVAUX

*Sylvie Trevaux*  
SNCF  
Direction Immobilière Territoriale N°1  
Immeuble Perspective - 7<sup>ème</sup> étage  
449 avenue Willy Brandt  
59777 EURALIEN

## NOTICE TECHNIQUE POUR LE REPORT AUX P.L.U. DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article L 2231-3 du Code des transports rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie et qui concernent notamment :

- l'alignement,
- l'écoulement des eaux,
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 de la Loi de 1845 relative à la Police des Chemins de Fer et L 2231-6 du Code des Transports instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les excavations le long de la voie ferrée.

De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du Chemin de Fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du Chemin de Fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du Chemin de Fer est déterminée de la manière suivante :

a) Voie en plate-forme sans fossé :

une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur (figure 1)

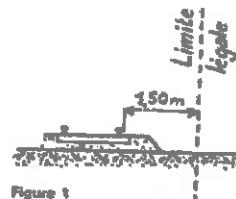


Figure 1

b) Voie en plate-forme avec fossé :

le bord extérieur du fossé (figure 2)



Figure 2

c) Voie en remblai :

l'arête inférieure du talus de remblai (figure 3)



Figure 3

le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé (figure 4)



Figure 4

d) Voie en déblai :

l'arête supérieure du talus de déblai (figure 5)

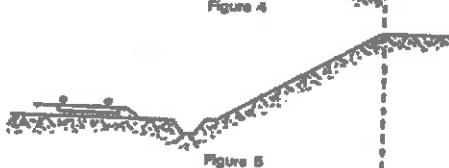


Figure 5

## NOTICE TECHNIQUE POUR LE REPORT AUX P.L.U. DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article L 2231-3 du Code des transports rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie et qui concernent notamment :

- l'alignement,
- l'écoulement des eaux,
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 de la Loi de 1845 relative à la Police des Chemins de Fer et L 2231-6 du Code des Transports instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les excavations le long de la voie ferrée.

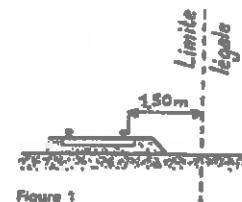
De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du Chemin de Fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du Chemin de Fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du Chemin de Fer est déterminée de la manière suivante :

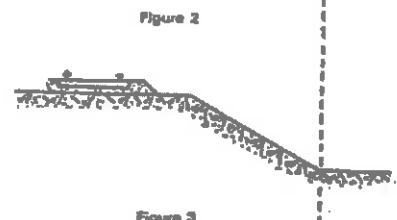
a) Voie en plate-forme sans fossé :

une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur (figure 1)



b) Voie en plate-forme avec fossé :

le bord extérieur du fossé (figure 2)

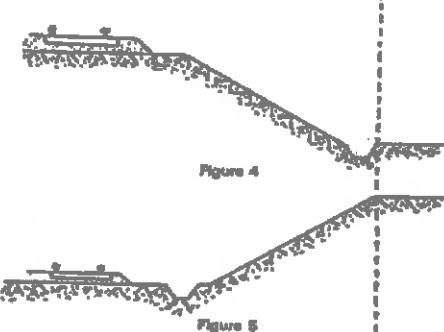


c) Voie en remblai :

l'arête inférieure du talus de remblai (figure 3)

ou

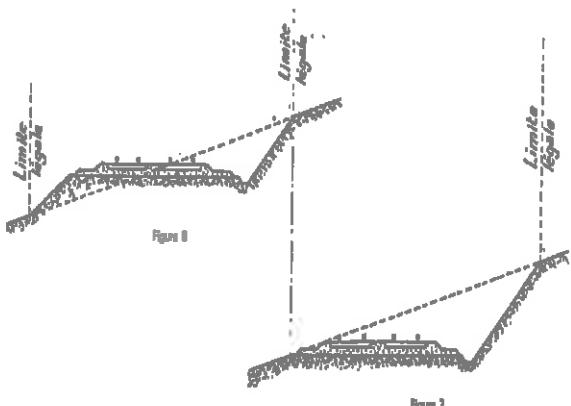
le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé (figure 4)



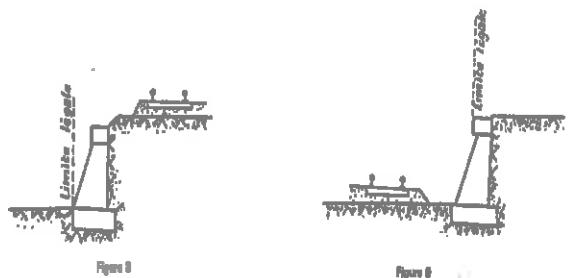
d) Voie en déblai :

l'arête supérieure du talus de déblai (figure 5)

Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel (figures 6 et 7)



Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de ce mur (figures 8 et 9)



Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate-forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate-forme a été acquise pour 2 voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par le Code des Transport n'ouvrent pas droit à indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus - dont les conditions d'application vont être maintenant précisées- les propriétaires riverains du Chemin de Fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions dudit Code, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

#### 1 - Alignement.

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du Chemin de Fer qui désire élever une construction ou établir une clôture doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gares, avenues d'accès, etc ...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi les limites de la zone de servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit, en application du Code des Transports, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du Chemin de Fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits "aisances de voirie". Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

## 2 - Ecoulement des eaux

Les riverains du Chemin de Fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leurs fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre, il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du Chemin de Fer.

## 3 - Plantations

a) arbres à haute tige - Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du Chemin de Fer. Toutefois, cette distance peut-être ramenée à 2 mètres par autorisation préfectorale.

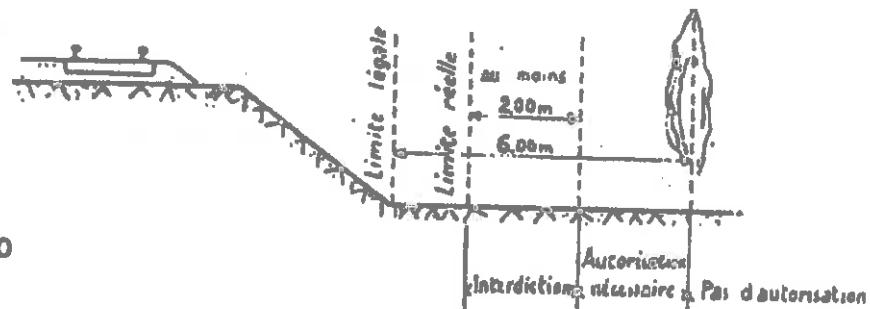


Figure 10

b) haies vives - Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines : une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 mètre.

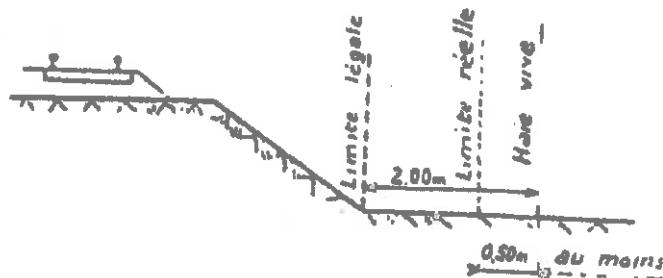


Figure 11

Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 mètres de la limite réelle du Chemin de Fer et une haie vive à moins de 0,50 mètre de cette limite.

#### 4 – Constructions

Indépendamment des marges de recul susceptibles d'être prévues dans les plans locaux d'urbanisme, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 mètres de la limite légale du Chemin de Fer.



Figure 12

Il en résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du Chemin de Fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 mètres de la limite légale.

Cette servitude de recul ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs, rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du Chemin de Fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF, des constructions qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire (Cf IIème partie ci-après).

#### 5 - Excavations

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.



Figure 13

## 6 - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé,
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- la possibilité, pour l'administration, d'opérer la résection des talus, remblai et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Equipement soumet à la SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14)

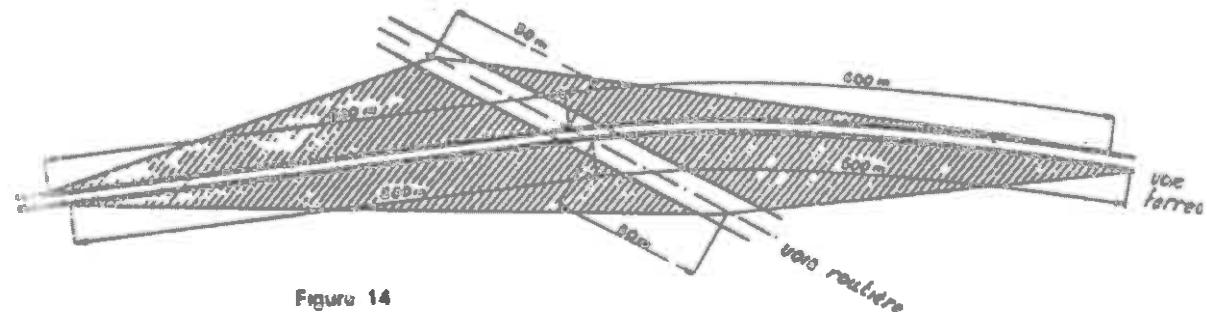


Figure 14

## **SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER (T1)**

### **I - GENERALITES**

**Servitudes relatives aux chemins de fer.**

**Servitudes de grande voirie :**

- alignement,
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation,
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés,
- mode d'exploitation des mines, carrières, et sablières.

**Servitudes spéciales pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non.**

**Servitudes de débroussaillage.**

**Code des Transports - Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Décret du 22 mars 1942.**

**Code minier : articles 84 modifié et 107.**

**Code forestier : articles L 322-3 et L 322-4.**

**Loi du 29 décembre 1892 (occupation temporaire).**

**Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.**

**Décret n° 59-962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières.**

**Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.**

**Décret n° 69-601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains.**

**Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives.**

**Fiche note 11.18 BIG n° 78-04 du 30 mars 1978.**

**Ministère des Transports - Direction Générale des Transports intérieurs -  
Direction des Transports Terrestres.**

## **II - PROCEDURE D'INSTITUTION**

### **A - PROCEDURE**

**Application des dispositions du Code des Transports et de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.**

**Sont applicables aux chemins de fer :**

- les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le passage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (Articles L 2231-1, L 2232-2 et L 2231-3 du Code des Transports) ;
- les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (Articles 5 de la loi du 15 juillet 1845 et L2231-5 et suivants du Code des Transports) ;
- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (Loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

**Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :**

#### **Alignement**

**L'obligation d'alignement s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que les gares, les cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;**

**L'obligation d'alignement ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe une obligation éventuelle de bornage à frais communs.**

**L'alignement, accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel d'assurer le respect des limites des chemins de fer.**

**L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements, ni bénéficier de la servitude de recullement (Conseil d'Etat, arrêt Pourreyron du 3 juin 1910).**

#### **Mines et carrières**

**Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Préfet du département.**

**Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communication. La distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.**

## **B - INDEMNISATION**

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existantes au moment de la promulgation du Codes des Transports ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (Article L 2231-8 du Code des Transports), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux existant au moment de la promulgation du Code des Transports ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (Article L 2231-8) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes des articles L322.3 et L 322.4 du Code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation, l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le tribunal d'instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

## **C - PUBLICITE**

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le préfet du département.

## **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

### **A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

#### **1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

Possibilité pour la SNCF, quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie, et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage des morts-bois (Articles L 322-3 et L 322-4 du Code forestier).

#### **2) Obligations de faire imposées au propriétaire**

Obligation pour le riverain, avant tous travaux, de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire, après intervention pour ces dernières d'un arrêté préfectoral (Loi des 16 et 24 août 1970). Sinon, intervention d'office de l'administration.

**Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement avec une voie ferrée, de maintenir, et ce, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).**

**Application aux croisements à niveau non munis de barrières d'une voie publique et d'une voie ferrée des dispositions relatives à la servitude de visibilité, figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.**

**Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'administration, de procéder, moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non, existant dans les zones de protection édictées par le Code des Transports, et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (Article L 2231-8 du Code des Transports).**

**En cas d'infraction aux prescriptions du Code des transports, réprimée comme en matière de contravention de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (Article L 2232-2 du Code des Transports).**

## **B - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL**

### **1) Obligations passives**

**Obligation pour les riverains voisins d'un passage à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.**

Interdiction aux riverains des voies ferrées de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus de remblai, soit du bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de chemin de fer. L'interdiction s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies : elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les hangars, magasins, écuries, etc. (Article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse, An VIII).

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (Article L 2231-7 du Code des Transports).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus (Article L 2231-6 du Code des Transports).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (Article L 2231-3 du Code des Transports).

## 2) Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par arrêté préfectoral, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent (Article L 2231-5 du Code des Transports).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures au Code des transports ou existantes lors de la construction d'un nouveau chemin de fer de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (Article L 2231-5 du Code des Transports).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant, dans chaque cas, la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des excavations en bordure de voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la SNCF.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent et à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (Article L 2231-5 du Code des Transports).



# Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville



33, cours des Fossés - CS 40037  
14601 HONFLEUR Cedex  
Siège Honfleur : 02 31 14 29 30  
Antenne Beuzeville : 02 32 56 62 56

Honfleur, le 30 juin 2017

*Courrier envoyé RAR le 28/07.*

Monsieur Joël COLSON  
Maire de BEUZEVILLE  
Hôtel de Ville  
Rue des Anciens d'A.f.n.  
27210 BEUZEVILLE

*SN*

N/Réf. : SN/SM/AL/CL/2017

Objet : Avis concernant le PLU de Beuzeville  
**LRAR**

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous informer que, par délibération en date du 27 décembre 2016, le Conseil Communautaire de BEUZEVILLE a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre Commune.

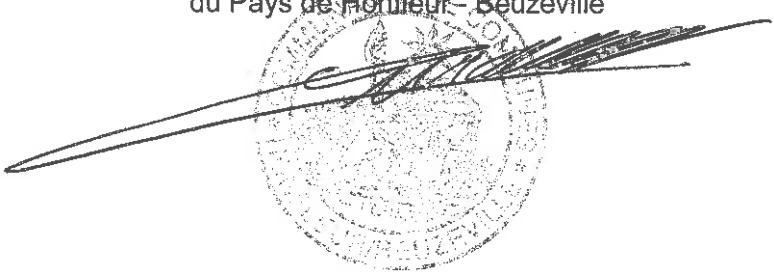
Dans le cadre de votre association à l'élaboration de ce document, je vous transmets, conformément à l'article L 153-33 du Code de l'urbanisme, un dossier du projet de plan local d'urbanisme afin que vous me fassiez connaître votre avis.

Je vous rappelle que cet avis doit faire l'objet d'une délibération en Conseil Municipal et nous parvenir dans un délai de trois mois à compter de cette transmission.

Passé ce délai, il sera considéré comme favorable.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments.

M. Sylvain NAVIAUX  
Vice-Président de la Communauté de Communes  
du Pays de Honfleur - Beuzeville





Sm → A ce P

PRÉFET DE L'EURE

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Évreux, le 19 mai 2017

Service prévention des risques  
et aménagement du territoire

Unité planification urbaine et rurale  
Dossier suivi par : Claude Bienvenu  
Tél : 02 32 29 60 79  
Fax : 02 32 29 61 81  
Mél : [claude.bienvenu@eure.gouv.fr](mailto:claude.bienvenu@eure.gouv.fr)  
Notre référence : SPRAT/PUR/MB/2017/ 60



Monsieur le Président,

Par arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2013, il a été institué sur les territoires des communes de Beuzeville, Fort Merville, la Lande Saint Léger, Martainville et le Torpt, des servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales du captage « des Godeliers » sur la commune du Torpt.

Conformément à l'article L 163-10 du code de l'urbanisme, cette nouvelle servitude doit être annexée sans délai aux documents d'urbanisme par un arrêté du président de l'établissement public de coopération Intercommunale compétent effectuant sa mise à jour.

J'ai donc l'honneur de vous demander de réaliser cette mise à jour par un arrêté suivant le modèle joint à ce courrier, dans un délai de trois mois à partir de la date de réception du présent courrier. Passé ce délai, je vous informe que le Préfet pourra vous mettre en demeure d'effectuer cette mise à jour.

Cette servitude devra être reportée au plan et la fiche correspondante (code AS1) insérée dans la liste des servitudes.

L'arrêté effectuant la mise à jour, accompagné du nouveau plan et de la nouvelle liste des servitudes authentifiés (référence à la date de l'arrêté, cachet de l'établissement public de coopération intercommunale et votre signature), devra être transmis à la préfecture pour l'exercice du contrôle de légalité ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer pour l'application de ces dispositions (un à la Délégation Territoriale de Pont-Audemer et un deuxième au Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire à Évreux).

Conformément à l'article R 163-8 du code de l'urbanisme, cet arrêté et les documents qui l'accompagnent seront aussi transmis à la direction départementale des finances publiques.

**Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Honfleur/Beuzeville**

14600 Honfleur

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,  
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La responsable du service prévention des risques  
et aménagement du territoire



Séverine Cathala

**Arrêté n° ..... du ..... mettant à jour  
le plan d'occupation des sols de la commune de Beuzeville**

**Le Président,**

**Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-43, L 152-7, 153-60 et R 153-18 ;**

**Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2015 modifiant les statuts de la communauté de communes de Beuzeville ;**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2015 conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la communauté de communes de Beuzeville ;**

**Vu l'arrêté interpréfectoral en date du 23 septembre 2016 portant création de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, issue de la fusion de la communauté de communes du Pays de Honfleur et de la communauté de communes du canton de Beuzeville ;**

**Vu la délibération du conseil municipal approuvant la modification du plan d'occupation des sols en date du 29 juin 2012, et la mise à jour en date du 04 avril 2014 ;**

**Vu l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2013 instituant les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection du captage « des Godeliers » au Torpt ;**

**Vu notamment les plans et documents ci-annexés.**

**A R R E T E**

**ARTICLE 1 : Le plan d'occupation des sols de la commune de Beuzeville est mis à jour à la date du présent arrêté.**

**A cet effet, ont été reportées sur le plan des servitudes annexé, les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection du captage « des Godeliers » instituées par arrêté préfectoral du 11 juillet 2013.**

**ARTICLE 2 : La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public, à la mairie et à la préfecture.**

**ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et dans la mairie de Beuzeville durant un mois.**

**ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Eure.**

**Fait à Honfleur, le**

**Le Président**

**Arrêté n° ..... du ..... mettant à jour  
la carte communale de la commune de La Lande Saint Léger**

**Le Président,**

**Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 161-1, L 163-10 et R 163-8 ;**

**Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2015 modifiant les statuts de la communauté de communes de Beuzeville ;**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2015 conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la communauté de communes de Beuzeville ;**

**Vu l'arrêté interpréfectoral en date du 23 septembre 2016 portant création de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, issue de la fusion de la communauté de communes du Pays de Honfleur et de la communauté de communes du canton de Beuzeville ;**

**Vu la délibération du conseil municipal de la commune de La Lande Saint Léger en date du 30 novembre 2012 approuvant la carte communale ;**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 08 janvier 2013 approuvant la carte communale ;**

**Vu l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2013 instituant les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection du captage « des Godeliers » au Torpt ;**

**Vu notamment les plans et documents ci-annexés.**

**A R R E T E**

**ARTICLE 1 : La carte communale de la commune de La Lande Saint Léger est mise à jour à la date du présent arrêté.**

**A cet effet, ont été reportées sur le plan des servitudes annexé, les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection du captage « des Godeliers » instituées par arrêté préfectoral du 11 juillet 2013.**

**ARTICLE 2 : La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public, à la mairie et à la préfecture.**

**ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et dans la mairie de La Lande Saint Léger durant un mois.**

**ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Eure.**

**Fait à Honfleur, le**

**Le Président**

**Arrêté n° ..... du ..... mettant à jour  
la carte communale de la commune de Martainville**

**Le Président,**

**Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 161-1, L 163-10 et R 163-8 ;**

**Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2015 modifiant les statuts de la communauté de communes de Beuzeville ;**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2015 conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la communauté de communes de Beuzeville ;**

**Vu l'arrêté interpréfectoral en date du 23 septembre 2016 portant création de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, issue de la fusion de la communauté de communes du Pays de Honfleur et de la communauté de communes du canton de Beuzeville ;**

**Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Martainville en date du 24 avril 2012 approuvant la carte communale ;**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2012 approuvant la carte communale ;**

**Vu l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2013 instituant les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection du captage « des Godeliers » au Torpt ;**

**Vu notamment les plans et documents ci-annexés.**

**A R R E T E**

**ARTICLE 1 : La carte communale de la commune de Martainville est mise à jour à la date du présent arrêté.**

**A cet effet, ont été reportées sur le plan des servitudes annexé, les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection du captage « des Godeliers » instituées par arrêté préfectoral du 11 juillet 2013.**

**ARTICLE 2 : La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public, à la mairie et à la préfecture.**

**ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et dans la mairie de Martainville durant un mois.**

**ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Eure.**

**Fait à Honfleur, le**

**Le Président**

**Arrêté n° ..... du ..... mettant à jour  
la carte communale de la commune de Fort Moville**

**Le Président,**

**Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 161-1, L 163-10 et R 163-8 ;**

**Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2015 modifiant les statuts de la communauté de communes de Beuzeville ;**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2015 conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la communauté de communes de Beuzeville ;**

**Vu l'arrêté interpréfectoral en date du 23 septembre 2016 portant création de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, issue de la fusion de la communauté de communes du Pays de Honfleur et de la communauté de communes du canton de Beuzeville ;**

**Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Fort Moville en date du 31 août 2005 approuvant la carte communale ;**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2005 approuvant la carte communale ;**

**Vu l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2013 instituant les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection du captage « des Godeliers » au Torpt ;**

**Vu notamment les plans et documents ci-annexés.**

**A R R E T E**

**ARTICLE 1 :La carte communale de la commune de Fort Moville est mise à jour à la date du présent arrêté.**

**A cet effet, ont été reportées sur le plan des servitudes annexé, les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection du captage « des Godeliers » instituées par arrêté préfectoral du 11 juillet 2013.**

**ARTICLE 2 :La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public, à la mairie et à la préfecture.**

**ARTICLE 3 :Le présent arrêté sera affiché au siège de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et dans la mairie de Fort Moville durant un mois.**

**ARTICLE 4 :Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Eure.**

**Fait à Honfleur, le**

**Le Président**



## PREFET DE L'EURE

### Arrêté DTARS-SE / 11-13

déclarant d'utilité publique les opérations et travaux relatifs à la mise en place de périmètres de protection et servitudes en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique autour du captage au lieu-dit « Les Godeliers » sur la commune du Torpt et autorisant le traitement et la distribution d'eau potable (Indice BSS : 00985X0024).

- Déclaration d'utilité publique des opérations et travaux relatifs :
  - à la dérivation des eaux (article L.215-13 du code de l'environnement)
  - à la mise en place de périmètres de protection et servitudes (article L.1321-2 du code de la santé publique)
- Autorisation de traitement et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine (article L.1321-7 du code de la santé publique)

**Demandeur et Maître d'ouvrage : SIPAEP de la Région de Beuzeville**

**Ouvrage : « La Source des Godeliers»**

Captage situé sur la commune du Torpt

**Indice BRGM : 00985X0024**

### LE PREFET DE L'EURE

**Chevalier de la Légion d'Honneur**

**Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

#### Vu

Le code de la santé publique, notamment ses articles L1321-1 à L.1321-10 et R.1321-1 à R.1321-63 ;

Le code de l'environnement, notamment son article L.215-13 ;

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

L'arrêté du 20 novembre 2009 du Préfet de la Région Ile de France, Préfet coordonateur de Bassin, approuvant le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie ;

L'arrêté préfectoral du 10 juillet 2009 relatif à la mise en œuvre du 4<sup>e</sup> programme d'actions à mettre en œuvre dans les zones vulnérables en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole ;

L'arrêté préfectoral du 26 septembre 2012 prescrivant l'ouverture des enquêtes d'utilité publique et parcellaires prescrites au titre des dispositions du code de la santé publique et du code de l'expropriation ;

La délibération du 19 juin 2013 du syndicat intercommunal de production et d'adduction d'eau potable de la Région de Beuzeville demandeur et Maître d'ouvrage et le dossier constitutif de la demande d'autorisation ;

Le rapport de l'hydrogéologue agréé du 7 janvier 2007 ;

Les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 novembre au 24 novembre 2012 ;

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 24 décembre 2012 ;

L'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 7 mai 2013 ;

Le projet d'arrêté porté à la connaissance du maître d'ouvrage le 24 mai 2013 ;

**Considérant :**

Que les besoins en eau destinée à la consommation humaine du syndicat intercommunal de production et d'adduction d'eau potable de la Région de Beuzeville énoncés à l'appui du dossier sont justifiés ;

Qu'il y a lieu de mettre en conformité avec la législation les installations de production des eaux destinées à la consommation humaine sur la commune du Torpt ;

Le contexte hydrogéologique vulnérable du département de l'Eure ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de Santé,

**ARRETE**

**TITRE I : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**Article 1 : DERIVATION DES EAUX**

Est déclarée d'utilité publique au profit du Syndicat intercommunal de production et d'adduction d'eau potable de la Région de Beuzeville, la dérivation des eaux au lieu-dit « Les Godeliers » sur la commune du Torpt - indice BRGM : 00985X0024.

**Article 2 : PERIMETRES DE PROTECTION**

Est déclarée d'utilité publique la création des périmètres de protection immédiate, immédiate satellites, rapprochée et éloignée autour de la source des Godeliers située au Torpt, indice BRGM : 00985X0024.

Les périmètres de protection immédiate, immédiate satellites, rapprochée et éloignée s'étendent conformément aux indications données sur les extraits de carte annexés au présent arrêté.

- **Le périmètre de protection immédiate (Annexe 2) :**  
Il est situé sur la commune du Torpt, section B parcelle n°105.
- **Les périmètres de Protection Immédiate Satellites (Annexes 2) : les indices de référence retenus pour repérer les PPI satellites sont ceux de l'étude hydraulique des bassins versants de la collectivité de Beuzeville réalisée par le bureau d'études SAFEGE en 2004**
  - **PPI S9** : Commune de LE TORPT, lieu dit "Les Hêtres", section ZD parcelle 39 en partie.
  - **PPI S10** : Commune de FORT MOVILLE, lieu dit "La Rue de Fort Moville", section ZD parcelles 26 en partie et 442 en partie.
  - **PPI S11** : Commune de FORT MOVILLE, lieu dit "Le Haut de la Rue de Fort Moville", section D parcelles 538 en partie, 551 en partie et 553 en partie.
  - **PPI S13** : Commune de LE TORPT, lieu dit "La Bardourie", section ZD parcelles 20 en partie et 58 en partie.
  - **PPI S14** : Commune de LE TORPT, lieu dit "Rang d'Ouville", section ZD parcelles 12 en partie et 55 en partie.
- **Le périmètre de protection rapprochée (Annexe 3):**  
Il est situé sur les communes de :
  - LE TORPT : section B, parcelles 56 à 58, 61 à 63, 66 à 74, 140
  - FORT MOVILLE :      \* Section A, parcelles 289-290-330  
                            \* Section B, parcelles 118-119-352-353  
                            \* Section ZD, parcelles 16 en partie et 17.

Le plan parcellaire et l'état parcellaire relatifs au périmètre de protection rapprochée peuvent être consultés au siège du maître d'ouvrage, dans la mairie concernée et à la Préfecture de l'Eure.

- **Le périmètre de protection éloignée (Annexe 4) :**

Il est situé sur les communes de Beuzeville, Le Torpt, Fort Moville, Martainville et La Lande Saint Léger.

### **Article 3 : SERVITUDES**

#### **3.1. Périmètres de protection immédiate**

Conformément à la réglementation en vigueur, le périmètre de protection immédiate et les périmètres satellites de protection immédiate sont la propriété du maître d'ouvrage.

**Dans les périmètres de protection immédiate sont interdites toutes activités à l'exception :**

- de celles nécessaires à l'exploitation et la maintenance des ouvrages, à l'entretien des terrains, et à la préservation de la ressource ;
- de celles relevant des travaux de recherches d'eau, des constructions de nouveaux forages à l'usage des collectivités.

Ces zones sont strictement interdites au public.

Le périmètre de protection immédiate doit être entouré de clôtures solides et infranchissables. Les périmètres satellites de protection immédiate doivent être clôturés.

La végétation présente sur les sites doit être entretenue régulièrement (taille manuelle, mécanique ou thermique). L'emploi de phytosanitaires et d'engrais est interdit. La végétation, une fois coupée, doit être extraite de l'enceinte des périmètres de protection immédiate.

### 3.2. Périmètre de protection rapprochée

Dans cette zone sont interdits toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

Les activités et/ou rejets correspondants aux rubriques suivantes sont soumises à une réglementation spécifique dans le périmètre de protection rapprochée. Ces prescriptions sont synthétisées dans le tableau annexé au présent arrêté (annexe 1). Elles ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur mais la renforcent, l'ensemble des activités et/ou rejets devant par défaut se conformer à la réglementation générale en vigueur.

#### Rubrique 1 : Puits et forages

**INTERDIT** pour la création sauf pour la réalisation d'un ouvrage de production d'eau destinée à l'alimentation en eau potable d'une collectivité. Les anciens puits sont aménagés conformément à la réglementation en vigueur.

#### Rubrique 2 : Puits d'infiltration (pour évacuation d'eaux usées traitées, pluviales, ou de drainage)

**INTERDIT**

#### Rubrique 3 : Extraction de matériaux (carrière, ballastière...)

**INTERDIT**

#### Rubrique 4 : Excavations permanentes ou temporaires (tranchées, fouilles...)

**INTERDIT** sauf :

- les excavations temporaires rendues nécessaires pour la pose de conduites d'eau potable, d'eau pluviale ou d'assainissement, sous réserve de leur comblement par des matériaux inertes ;
- les excavations permanentes nécessaires à la réalisation de fossés routiers ou d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, sous réserve de la prise en compte de la protection des captages dans leur conception.

#### Rubrique 5 : Dépôt de déchets (ordures, gravats)

**INTERDIT**

#### Rubrique 6 : Ouvrages de transport d'eaux non potables, d'hydrocarbures, ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux

**INTERDIT** sauf les ouvrages de transport d'eaux non potables. Les canalisations d'eaux usées doivent faire l'objet d'un contrôle de leur étanchéité tous les 5 ans.

Le surcoût du contrôle d'étanchéité lié à une fréquence imposée d'un contrôle tous les 5 ans sera à la charge du maître d'ouvrage. Les travaux de réhabilitation éventuellement nécessaires sont à la charge du gestionnaire de ces canalisations.

**Rubrique 7 :** Ouvrages de stockage d'eaux non potables, d'hydrocarbures, ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux

**INTERDIT** sauf :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et destinés à protéger la ressource en eau souterraine.
- Les stockages domestiques de gaz et de récupération des eaux de pluie, conformes à la réglementation en vigueur.
- Les stockages existants d'hydrocarbures destinés à un usage domestique conformes aux règles techniques et de sécurité en vigueur à la date du présent arrêté. La mise en conformité avec les normes actuelles pour les réservoirs conformes à une norme antérieure au moment de leur mise en service, sont à la charge du maître d'ouvrage.

**Rubrique 8 :** Rejet provenant d'assainissement collectif ou de drainage

**INTERDIT**

**Rubrique 9 :** Assainissement non collectif

**RÉGLEMENTÉ :** Les dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'un contrôle de conformité tous les 4 ans.

**Rubrique 10 :** Etablissement de toute construction superficielle ou souterraine même provisoire

**INTERDIT** sauf :

- les reconstructions après sinistre ;
- l'aménagement de bâtiments existants y compris les combles en bâtiments à usage d'habitation ;
- les extensions attenantes ou non, à usage d'habitation ou d'annexes, dont la surface créée n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Plusieurs extensions sont possibles dans la limite d'une surface cumulée de 50 m<sup>2</sup> à compter de la date de signature du présent arrêté. Les sous-sols et piscines enterrées sont interdits.

**Rubrique 11 :** Épandage de lisiers, matières de vidange et boues

**INTERDIT**

**Rubrique 12 :** Epandage de fumier, engrais organique ou chimique

**RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE**

**Rubrique 13 :** Stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail

**RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE**

**Rubrique 14 :** Stockage de fumier, lisiers, engrais organiques ou chimiques et de tout produit destiné à la fertilisation des sols, ou à la lutte contre les ennemis des cultures et au désherbage.

**RÉGLEMENTÉ :** les stockages de matière solide polluante sont réalisés sur aire étanche avec bac de rétention d'une capacité au moins égale au volume maximum pouvant être stocké.

**Rubrique 15 :** Utilisation de tous les produits destinés à la lutte contre les ennemis des cultures et au désherbage

#### **RÉGLEMENTÉ**

L'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des routes, voies communales et voies ferrées n'est pas autorisée.

Une sensibilisation des agriculteurs et des riverains à la présence du captage et à la nécessité d'employer les phytosanitaires à des dosages minimaux devra être réalisée par le maître d'ouvrage.

**Rubrique 16 :** Bâtiments pour animaux et leurs annexes.

#### **RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE**

**Rubrique 17 :** Abreuvoirs, abris ou dépôts de nourriture pour le bétail et pacage

#### **RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE**

**Rubrique 18 :** Retournement des herbages.

#### **RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE**

**Rubrique 19 :** Défrichement forestier et coupes rases

**RÉGLEMENTÉ :** le défrichement forestier est interdit. Lors des opérations forestières, des mesures doivent être prises pour maîtriser les ruissellements (limitation des surfaces de coupes à blanc, conservation d'un couvert arboré en bas de pente ...).

**Rubrique 20 :** Camping caravanage, installations légères (mobil homes...), et stationnement des camping-cars

#### **INTERDIT**

**Rubrique 21 :** Construction, modification de l'utilisation de voies de communication et aménagements de parking

**RÉGLEMENTÉ :** les nouvelles voies de communication sont interdites. La protection du captage doit être prise en compte et donner lieu si besoin à des aménagements spécifiques en cas de modification des voies existantes. L'aménagement de parking est soumis à autorisation préfectorale.

**Rubrique 22 :** Agrandissements et créations de cimetières

#### **INTERDIT**

**Rubrique 23 :** Installations classées hors agricoles

**INTERDIT** pour l'implantation de nouvelles installations.

### **3.3. Périmètre de protection éloignée**

Le périmètre de protection éloignée doit être considéré comme une zone sensible où 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.

## **Article 4 : DEROGATIONS AUX INTERDICTIONS**

A titre exceptionnel et pour des travaux d'intérêt général, des dérogations à l'article 3.2 peuvent être accordées si des études préalables ont :

- prouvé que les travaux envisagés ne créent aucun impact négatif sur la ressource en eau ou que la réalisation du projet contribue à une meilleure protection du captage d'eau potable ;
- permis d'obtenir les autorisations prévues par la loi.

La dérogation est prise par arrêté préfectoral après avis d'un hydrogéologue agréé et du Conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques.

## **Article 5 : MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS DANS LES PERIMETRES**

Pour les installations, ouvrages, travaux et activités, existant à la date du présent arrêté sur les terrains compris dans les périmètres de protection, il doit être satisfait aux obligations prévues à l'article 3 dans un délai de 2 ans.

Les dispositifs d'assainissement autonomes pour les habitations situées en périmètre de protection rapprochée doivent faire l'objet d'un contrôle par le SPANC et d'une mise en conformité en cas de dysfonctionnement constaté dans les mêmes délais.

## **Article 6 : TRAVAUX A REALISER**

Afin d'améliorer la protection du captage d'eau potable, les travaux suivants doivent être réalisés à la charge du maître d'ouvrage :

- Dans l'ensemble des périmètres satellites de protection immédiate, des aménagements doivent être réalisés pour limiter les débits entrants dans les points d'infiltration et diminuer la charge en matières en suspension.
- Le puisard situé sur la commune du Torpt doit être rebouché (point A16 de l'annexe 4)

**Ces aménagements devront être réalisés dans un délai de 2 ans à compter de la notification du présent arrêté.**

- Des travaux de gestion des eaux pluviales de la RD 27 doivent être réalisés dans le secteur du point A12 de l'annexe 4 afin de pouvoir confiner une pollution accidentelle avant son rejet au milieu naturel.

**Les études nécessaires à cet aménagement seront réalisées dans un délai de 2 ans à compter de la notification du présent arrêté, l'aménagement retenu dans un délai de 4 ans.**

## **Article 7 : PLAN D'ALERTE ET DE SECOURS**

Un plan d'alerte et de secours entre la gendarmerie, les pompiers, la mairie et le SIPAEP de la région de Beuzeville doit être fourni à la préfecture dans un délai de 6 mois. Il consiste à :

- Décrire la procédure d'alerte et d'intervention afin que le pompage soit arrêté dès qu'un accident à l'intérieur des périmètres de protection a lieu ;
- Faire l'inventaire des dispositions pratiques à prendre en cas de mise hors service du forage (pour cause de pollution, sécheresse, panne grave...).

## **Article 8 : INDEMNISATIONS**

Le maître d'ouvrage doit indemniser les tiers des préjudices directs, matériels et certains qu'ils peuvent prouver leur avoir été causés du fait des mesures prises pour assurer la protection du captage d'eau

potable. Les indemnités sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les intéressés sont tenus de se faire connaître au maître d'ouvrage dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté réalisée dans les conditions prévues à l'article 19.

## **TITRE II : AUTORISATION DE TRAITER ET DE DISTRIBUER L'EAU AU PUBLIC EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE**

### **Article 9 : AUTORISATION DE DISTRIBUER**

Le maître d'ouvrage est autorisé à utiliser l'eau prélevée dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine dans les conditions fixées au présent arrêté.

Il est tenu de s'assurer que l'eau produite et distribuée est propre à la consommation humaine et répond aux exigences prévues par le code de la santé publique et les textes réglementaires en vigueur.

### **Article 10 : TRAITEMENT AUTORISE**

L'usine de traitement de la Fosse Jeannot, située à Boulleville, est équipée et dimensionnée pour traiter un débit maximal de 1200 m<sup>3</sup>/j, selon la filière suivante :

- Coagulation – flocculation - décantation si nécessaire par injection de chlorure ferrique.
- Ultrafiltration sur membranes.
- Mise à l'équilibre calcocarbonique par injection de soude.
- Désinfection au chlore gazeux. Le taux injecté doit être tel qu'une dose de chlore subsiste à chaque point de puisage du réseau de distribution.

### **Article 11: SECURISATION DES OUVRAGES**

L'ensemble des installations de production et de distribution de l'eau doit être conçu de manière à ne pouvoir donner accès à l'eau (sécurisation du capot des captages, des trappes d'accès des réservoirs, des orifices de ventilation...).

L'ouvrage de captage, les bâtiments de production et les réservoirs de stockage doivent être fermés à clé, clôturés efficacement et munis de dispositifs d'alerte en cas d'effraction.

### **Article 12 : AUTO-SURVEILLANCE**

L'exploitant veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution de l'eau et effectue un programme de tests et d'analyses sur des points de mesures déterminés en fonction des dangers identifiés. L'ensemble des mesures réalisées est consigné dans un fichier sanitaire.

L'historique des résultats d'analyses effectuées dans le cadre de l'autosurveillance est mis à disposition des services de l'agence régionale de santé (ARS).

### **Article 13 : CONTROLE SANITAIRE**

La qualité de l'eau est contrôlée par l'ARS selon un programme annuel défini par la réglementation en vigueur. Un suivi supplémentaire peut être mis en œuvre si l'ARS l'estime nécessaire.

Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge de l'exploitant.

## **Article 14 : EQUIPEMENTS DE PRELEVEMENTS**

L'installation doit permettre de prélever aux fins d'analyses l'eau brute et l'eau après traitement. A cet effet, il convient de mettre en place des robinets de prélèvement d'échantillons sur eau brute et sur eau traitée, disposés sur évier, et prévoyant un espace de 40cm pour placer les flacons.

Les différents robinets de prélèvement doivent être identifiés « EAU BRUTE » et « EAU TRAITEE ».

## **TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 15 : MODIFICATION DES OUVRAGES**

Toute modification notable apportée par le bénéficiaire de l'autorisation aux ouvrages ou installations de prélèvement, à leur mode d'exploitation, au traitement utilisé, aux modalités d'autosurveillance ainsi que tout autre changement significatif du dossier de demande d'autorisation doit faire l'objet, avant sa réalisation, d'une déclaration au préfet accompagné d'un dossier technique. Celui-ci peut, selon les cas, prendre par arrêté préfectoral des prescriptions complémentaires ou exiger le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation.

### **Article 16 : PROPRIETE DES PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE**

Les périmètres de protection immédiate principal et satellites sont la propriété du maître d'ouvrage. Si ce n'est pas le cas, le demandeur est autorisé à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet et à la mise en place des zones de protection immédiate. Les expropriations éventuellement nécessaires en zone de protection immédiate sont effectuées dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

### **Article 17 : CONTROLE DE L'ADMINISTRATION**

Les agents des services de l'Etat chargés de l'application du code de l'environnement et du code de la santé publique doivent pouvoir accéder à tout moment aux installations autorisées. Les exploitants responsables des installations sont tenus de laisser à leur disposition le registre d'exploitation.

### **Article 18 : PUBLICITE**

Le présent arrêté est :

- publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure ;
- publié à la conservation des hypothèques de l'Eure ;
- publié sur le site Internet de la préfecture de l'Eure pendant une durée minimale d'un an ;
- affiché en mairies de Beuzeville, Le Torpt, Fort Merville, Martainville et La Lande Saint Léger pendant une durée minimale de deux mois. Un certificat d'affichage est dressé par les soins des maires des communes concernées et adressé au préfet de l'Eure. Une mention de cet affichage est insérée, par les soins du préfet, aux frais du bénéficiaire de l'autorisation, dans deux journaux locaux.
- annexé au document d'urbanisme en vigueur de leur commune par les soins des maires de Beuzeville, Le Torpt, Fort Merville, Martainville et La Lande Saint Léger. Cette annexation doit intervenir avant l'expiration d'un délai d'un an à compter de la notification du présent arrêté au maire sous peine d'inopposabilité. Une note d'information relative à cette annexation est adressée par les maires au préfet de l'Eure.

## **Article 19 : NOTIFICATION**

Le présent arrêté est, par les soins et à la charge du maître d'ouvrage, notifié sous pli recommandé avec accusé de réception aux propriétaires des terrains compris en totalité ou partiellement dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée.

Le maître d'ouvrage transmet au préfet de l'Eure dans un délai de six mois à compter de la signature du présent arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités concernant la notification aux propriétaires des parcelles concernées par les périmètres de protection immédiate et rapprochée.

## **Article 20 : SANCTIONS**

Quiconque aura contrevenu aux dispositions du présent arrêté, et notamment à l'article 3, est passible des peines prévues à l'article L.1324-3 du code de la santé publique.

## **Article 21 : RESERVE DES DROITS DES TIERS**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

## **Article 22 : DELAIS ET VOIES DE RE COURS**

Outre le recours gracieux qui s'exerce dans un délai de deux mois, le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Rouen en vertu des dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative :

- par le maître d'ouvrage, dans un délai de deux mois à compter de sa notification,
- par toute personne ayant intérêt pour agir, dans un délai de deux mois à compter de sa publication,
- par les propriétaires concernés, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Le présent acte peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du Ministère de la Santé (Direction Générale de la Santé - E4 - 14, avenue Duquesne - 75 350 PARIS 07 SP), suivant la même procédure que le recours gracieux.

## **Article 23 : EXECUTION**

Le Secrétaire général de la préfecture de l'Eure, le sous-préfet de Bernay, le directeur général de l'Agence régionale de santé de Haute Normandie, la directrice départementale des territoires et de la mer, le président du SIPAEP de la région de Beuzeville sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- à Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- à Monsieur le directeur départemental des services fiscaux,
- à Monsieur le délégué régional de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques,
- à Monsieur le président du Conseil général de l'Eure,
- à Monsieur le délégué régional de l'Agence de l'eau Seine-Normandie,
- à Monsieur le président de la Chambre d'agriculture de l'Eure,
- à Monsieur le commissaire enquêteur,
- à Monsieur l'hydrogéologue agréé,
- à Mesdames et Messieurs les maires des communes de Beuzeville, Le Torpt, Fort-Moville, Martainville et La Lande Saint Léger
- à Monsieur le président de la communauté de communes de Beuzeville.

Evreux, le 11/07/2013

Signé

Le Préfet

**Dominique SORAIN**

**Liste des annexes :**

**Annexe 1 : Tableau synthétique des prescriptions dans les périmètres de protection**

**Annexe 2 : Plan parcellaire des périmètres de protection immédiate principal et satellites**

**Annexe 3 : Plan parcellaire du périmètre de protection rapprochée**

**Annexe 4 : Plan de situation des périmètres de protection au 1/25000<sup>e</sup>**

**Annexe 1 : PERIMETRES DE PROTECTION**  
**Captages d'eau potable « La Source des Godeliers » au Torpt**  
**(Indice BRGM 00985X0024)**

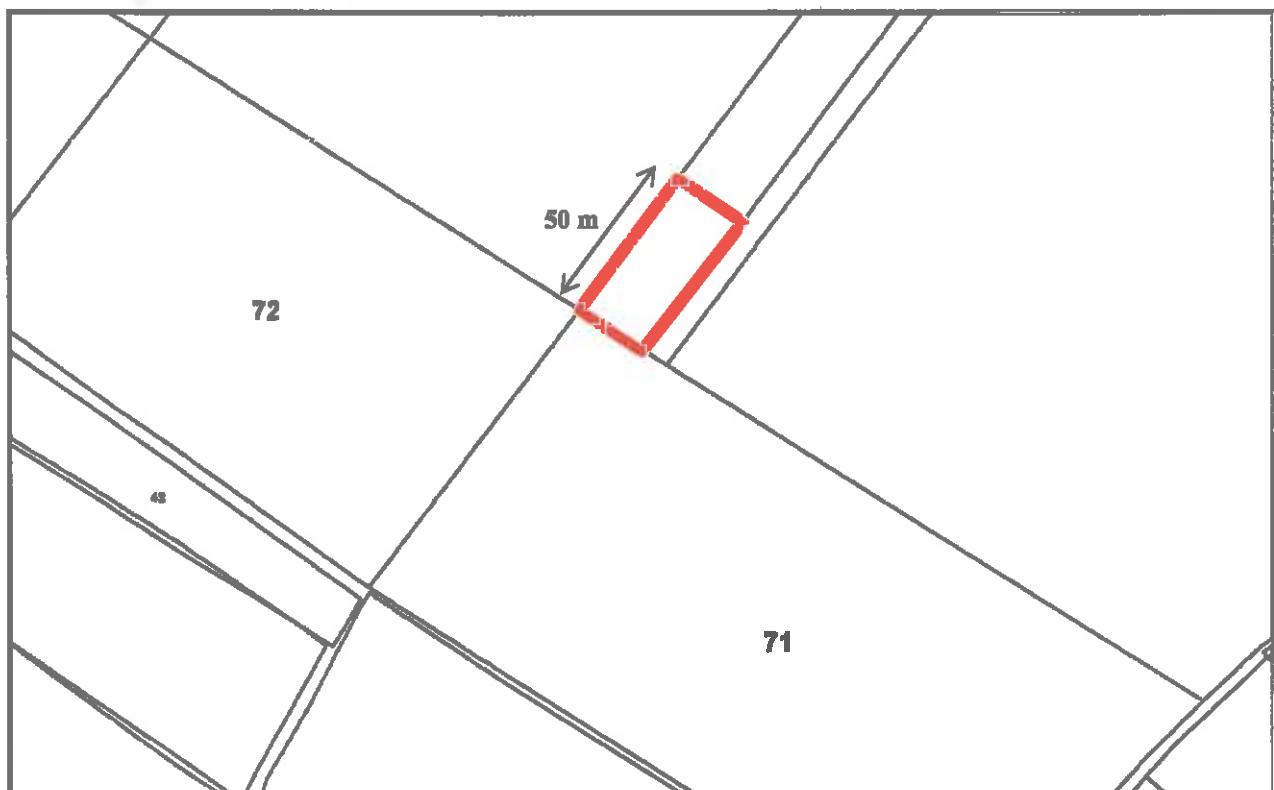
**Présentation synthétique des prescriptions**

<b>I : Interdit</b> <b>I* : Interdit sauf exceptions (voir article 3 de l'arrêté)</b> <b>P : Prescriptions (voir article 3 de l'arrêté)</b> <b>RG : réglementation générale (textes nationaux ou préfectoraux en vigueur)</b> <b>Les mots entre parenthèse sont des exemples et non une liste exhaustive</b>		<b>Périmètre rapproché</b>	<b>Périmètre éloigné</b>
<b>1</b>	Puits et forages (sauf au bénéfice de la collectivité).	<b>I*</b>	<b>RG</b>
<b>2</b>	Puits d'infiltration (pour évacuation d'eaux usées traitées, pluviales, ou de drainage ...).	<b>I</b>	<b>RG</b>
<b>3</b>	Extraction de matériaux (carrière, ballastière...).	<b>I</b>	<b>RG</b>
<b>4</b>	Excavations permanentes ou temporaires (tranchées, fouilles...).	<b>I*</b>	<b>RG</b>
<b>5</b>	Dépôt de déchets (ordures, gravats...).	<b>I</b>	<b>RG</b>
<b>6</b>	Ouvrages de transport d'eaux non potables, d'hydrocarbures, ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux.	<b>I*</b>	<b>RG</b>
<b>7</b>	Ouvrages de stockage d'eaux non potables, d'hydrocarbures, ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux.	<b>I*</b>	<b>RG</b>
<b>8</b>	Rejet provenant d'assainissement collectif.	<b>I</b>	<b>RG</b>
<b>9</b>	Assainissement non collectif.	<b>P</b>	<b>RG</b>
<b>10</b>	Établissement de toute construction superficielle ou souterraine, même provisoire.	<b>I*</b>	<b>RG</b>
<b>11</b>	Épandage de lisiers, matières de vidange et boues.	<b>I</b>	<b>RG</b>
<b>12</b>	Épandage d'engrais organiques solides (fumier, compost,...).	<b>RG</b>	<b>RG</b>
<b>13</b>	Stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail.	<b>RG</b>	<b>RG</b>
<b>14</b>	Stockage de fumier, lisiers, engrains organiques ou chimiques et de tout produit destiné à la fertilisation des sols, ou à la lutte contre les ennemis des cultures et au désherbage.	<b>P</b>	<b>RG</b>
<b>15</b>	Utilisation de tout produit destiné à la lutte contre les ennemis des cultures et au désherbage.	<b>P</b>	<b>RG</b>
<b>16</b>	Bâtiments pour animaux et leurs annexes.	<b>RG</b>	<b>RG</b>
<b>17</b>	Abreuvoirs, abris ou dépôts de nourriture pour le bétail et pacage	<b>RG</b>	<b>RG</b>
<b>18</b>	Retournement des herbages.	<b>RG</b>	<b>RG</b>
<b>19</b>	Défrichement forestier et coupes rases.	<b>P</b>	<b>RG</b>
<b>20</b>	Camping caravane, installations légères (mobil homes...), et stationnement des camping-cars.	<b>I</b>	<b>RG</b>
<b>21</b>	Construction, modification de l'utilisation de voies de communication et aménagement de parking	<b>P</b>	<b>RG</b>
<b>22</b>	Agrandissements et créations de cimetières.	<b>I</b>	<b>RG</b>
<b>23</b>	Installations classées hors agricoles	<b>I</b>	<b>RG</b>

**Annexe 2 : Plan parcellaire des périmètres de protection immédiate**



**2a : périmètre de protection immédiate principal**



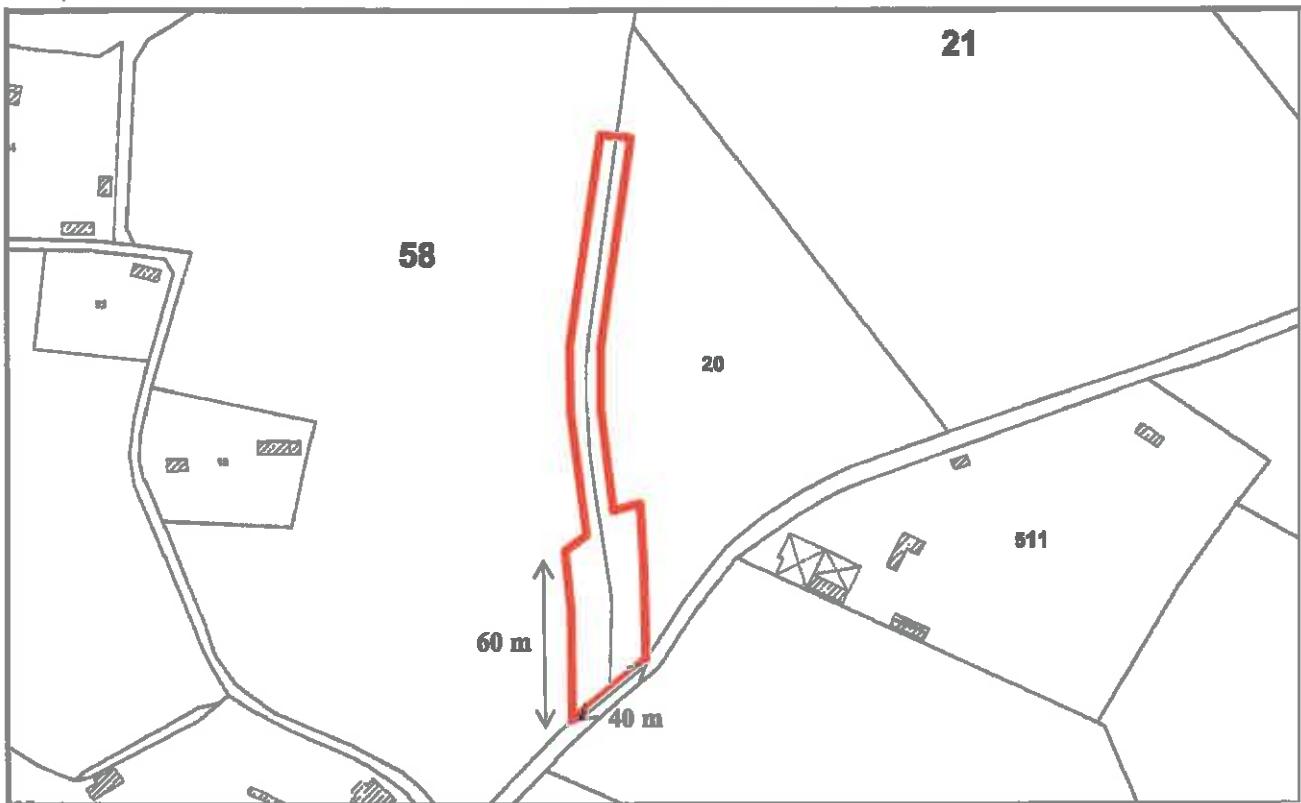
**2b : périmètre de protection immédiate satellite S9  
(Parcelle ZD n°39 en partie de la commune du Torpt)**



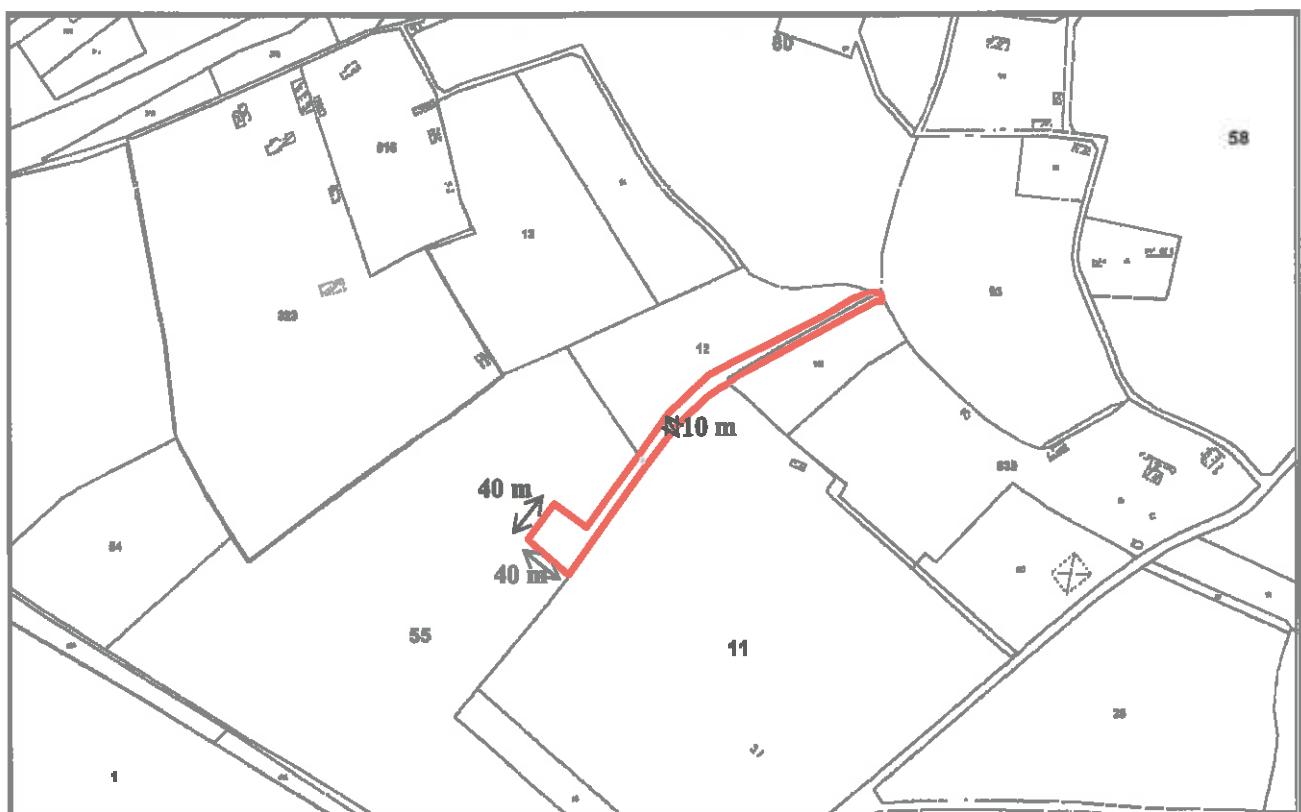
**2c : périmètre de protection immédiate satellite S10  
(Parcelles ZD n°26 et 442 en partie de la commune de Fort-Moville)**



2d : périmètre de protection immédiate satellite S11  
(Parcelles D 538 en partie, D 551 en partie et D 553 en partie de la commune de Fort-Moville)

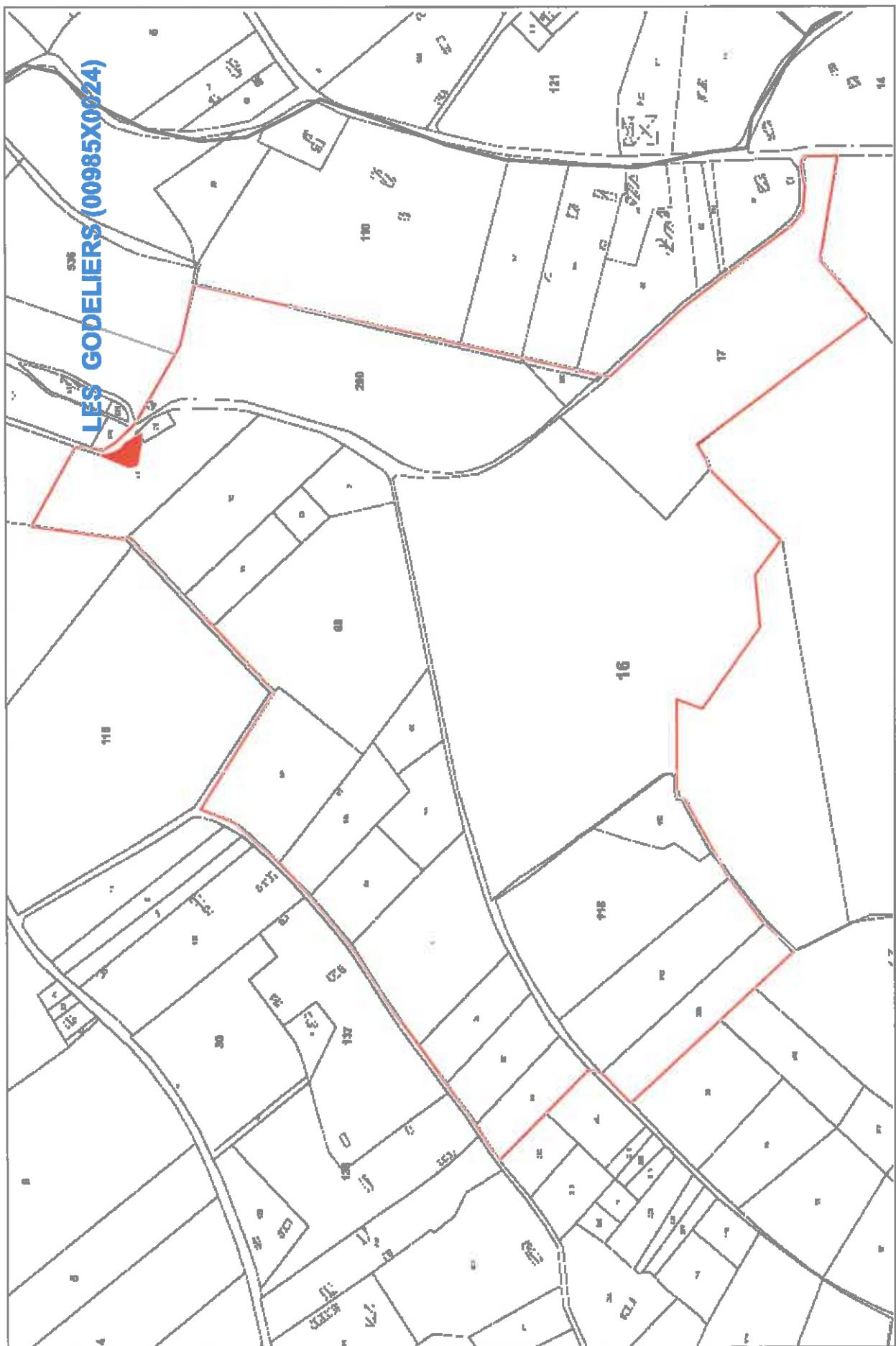


**2e : périmètre de protection immédiate satellite S13**  
**(Parcelles ZD n°20 en partie et 58 en partie de la commune du Torpt)**

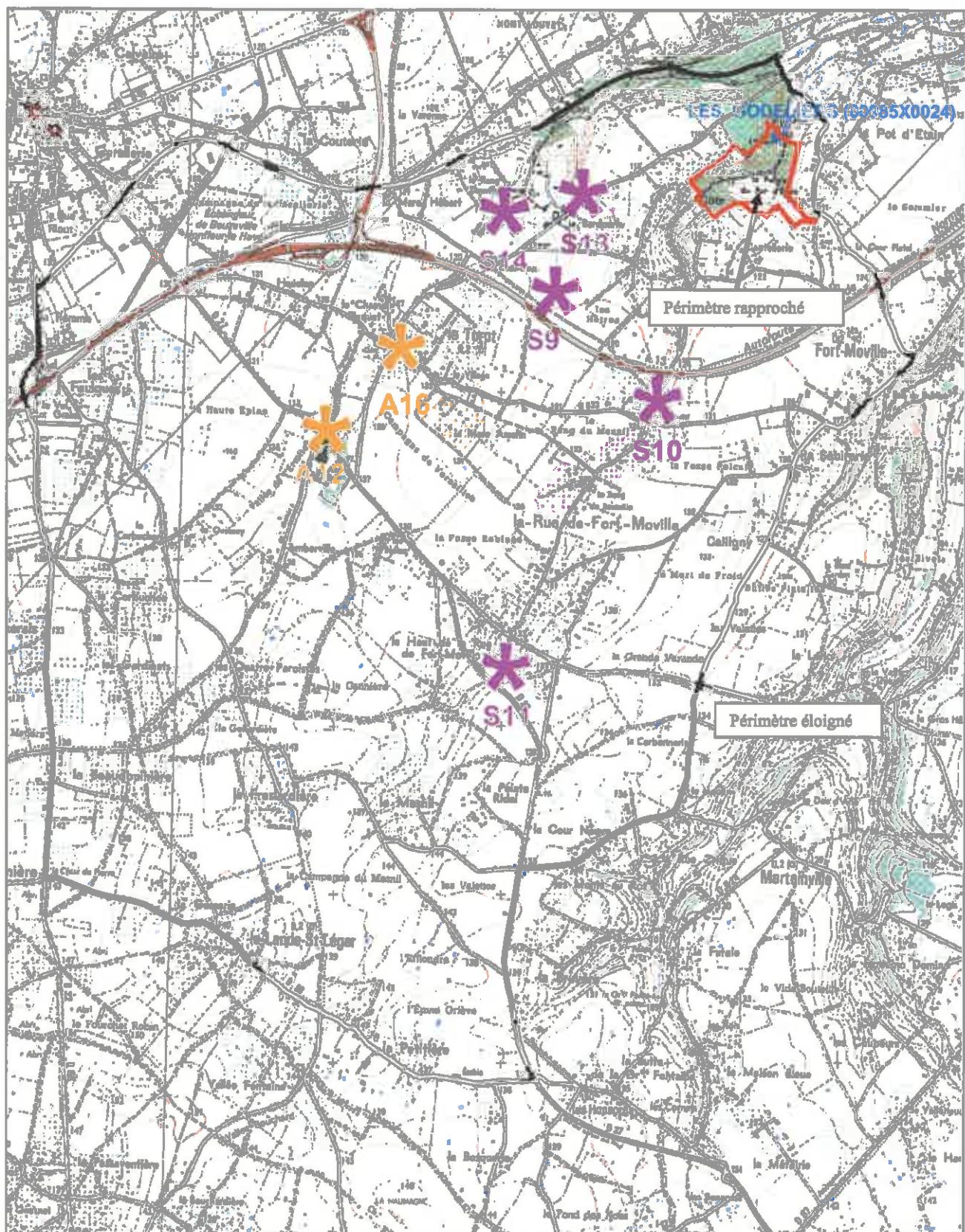


**2f : périmètre de protection immédiate satellite S14**  
**(Parcelles ZD n°12 en partie et 55 en partie de la commune du Torpt)**

Annexe 3 : Plan parcellaire du périmètre de protection rapprochée



#### Annexe 4 : Plan de situation des périmètres de protection



REPUBLIQUE FRANCAISE

-----  
**MAIRIE  
DE  
BEUZEVILLE**  
(EURE)  
27210  
-----

TÉL : 02 32 57 70 40  
FAX : 02 32 56 57 94

N/REF. : JC/CV/2017/122

Beuzeville, le 6 JUIN 2017

*Le Maire de BEUZEVILLE,*

à

Monsieur le Préfet de l'Eure  
BUREAU DE LA REGLEMENTATION  
CS 92201  
27022 EVREUX CEDEX

**OBJET** : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

**P.J.** : 1 annexe

Absent toute la semaine, je souhaite vous informer que je ne pourrai pas assister à la réunion de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui se réunira le jeudi 8 juin 2017 à la Préfecture de l'Eure pour examiner le projet de Plan Local d'Urbanisme de Beuzeville.

Toutefois, je souhaite vous faire part d'une partie des modifications qui seront apportées au dossier de PLU (en annexe), afin de prendre en compte les diverses observations formulées par les Personnes Publiques Associées et plus particulièrement celles relatives à la zone d'activités qui sera portée par la communautés de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville :

- modification de l'emprise de la zone d'activités communautaire (zone 1AUz) afin de maintenir une large bande inconstructible aux abords de l'activité cidricole AOC

- prescriptions paysagères au travers des OAP et du règlement visant notamment à la création d'un talus planté de hales bocagères à l'Ouest et au Sud de la zone afin de créer une frange de transition de qualité et d'assurer l'insertion des futures constructions.

Je vous précise que ces modifications ont été définies en accord avec l'INAO représentée par Mme LEVEAU et les Calvados TOUTAIN lors d'une rencontre organisée en mairie de Beuzeville le 23 mai dernier.

Pour le Maire et par ordre,  
La 1<sup>re</sup> Adjointe au Maire,



Nicole PREVOST-GODON

Copie pour information à Mme LEVEAU - INAO

Plan Local d'Urbanisme de BEUZEVILLE

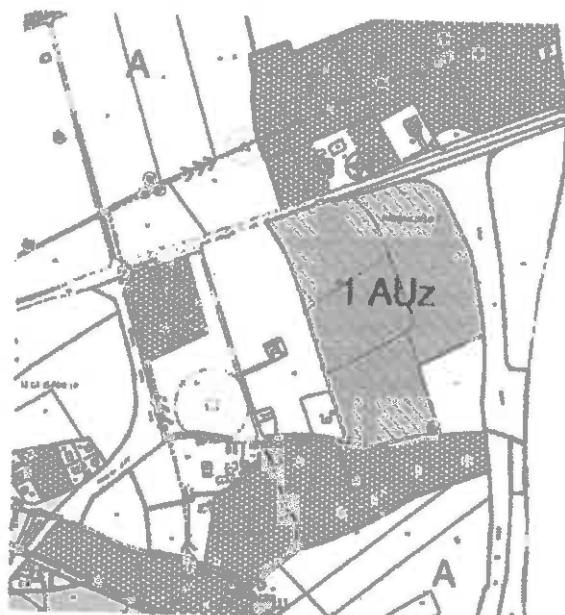
annexe au courrier du 6 JUIN 2017

Informations portées à la connaissance de la  
Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)  
Formation spécialisée dite « des sites et des paysages »  
qui se réunira le jeudi 8 juin 2017

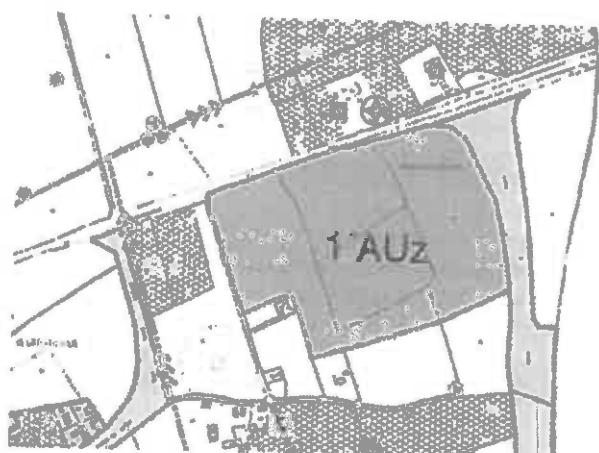
Modifications qui seront apportées au dossier de PLU (en accord avec l'INAO)

- Modification du tracé de la zone d'activités afin de maintenir une large bande inconstructible aux abords de l'activité cidricole AOC :

Zone 1AUz dans le PLU arrêté



Proposition d'un nouveau zonage de la zone 1AUz  
après prise en compte de l'avis de l'INAO  
et des autres PPA



- Ajout de nouvelles prescriptions paysagères au travers des OAP et du règlement visant notamment à la création d'un talus planté de haies bocagères à l'Ouest et au Sud de la zone afin de créer une frange de transition de qualité et d'assurer l'insertion des futures constructions.

Pour le Maire et par ordre,  
La 1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nicole PREVOST-GODON". Above the signature is a circular official seal or stamp, which is partially visible and appears to contain text in French, possibly "Mairie de BEUZEVILLE".

Nicole PREVOST-GODON



Secteur Axe 1

*Le Préfet*



Evreux, le 22 JUIN 2017

Le Préfet de l'Eure

à

Monsieur le Président  
de la communauté de communes du Pays de Honfleur – Beuzeville

**OBJET** : Plan local d'urbanisme de Beuzeville

Demande de dérogation pour ouvrir une zone à l'urbanisation en application de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme

**REF** : Votre courrier en date du 23 février 2017

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 1<sup>er</sup> 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 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale (SCOT).

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.

Par courrier en date du 23 février 2017, vous m'avez demandé d'accorder la dérogation prévue à l'article L 142-5 pour la zone à urbaniser 1AUz destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.

La CDNPS, lors de la séance du 8 juin 2017, a donné un avis défavorable à la majorité. La chambre d'agriculture a aussi émis un avis défavorable le 24 mai 2017.

Le courrier du 6 juin 2017 de la commune de Beuzeville faisant état d'une proposition de modification du périmètre de la zone d'activités 1AUz suite aux observations formulées par les personnes publiques associées a été présenté à la CDNPS. La modification proposée répond en partie aux observations exprimées par la chambre d'agriculture.

Mais il est relevé que cette zone d'activités aurait un impact sur le paysage, d'autant plus que le terrain est situé en entrée de ville, le long de deux axes routiers majeurs et qu'elle conduirait à la défiguration de l'entrée de ville actuelle constituée d'un paysage de prairies et de pré-vergers bocagers en lui substituant une zone de hangars. Sa proximité avec les exploitations agricoles productrices de cidre et de calvados entraînerait une atteinte à l'image de l'appellation pour les producteurs locaux mais aussi pour toute l'appellation d'autant plus que Beuzeville constitue la porte d'entrée de cette appellation pour tous ceux qui accèdent au Pays d'Auge depuis Paris et l'autoroute A13.

Cette zone soustrait ensuite des terres à leur vocation agricole au sein d'une AOC dynamique, alors que 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.

Considérant que ce projet de zone d'activités est ainsi 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, je ne peux accorder la dérogation que vous demandez.

Le Préfet,  
Pour le préfet  
et par délégation,  
La secrétaire générale



Anne Laporte-Lacassagne