



# Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU de Beuzeville-la-Grenier

Notice de présentation, pour la présentation et la justification de l'intérêt général d'un nouveau quartier résidentiel à Beuzeville la Grenier  
— 21/05/2024

CO/LG/GP/LS



# Table des matières

I.	Contexte de la mise en compatibilité du PLU et cadre réglementaire .....	3
	Cadre législatif et description de la procédure de Déclaration de Projet valant	
	Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU) .....	4
II.	Présentation du projet .....	5
	Contexte général.....	5
	La description du projet.....	8
III.	Un projet d'intérêt général.....	10
	Le contexte économique .....	12
	Le contexte socio démographique .....	14
	Le parc de logement .....	15
	La prise en compte de l'environnement et du paysage .....	17
	Incompatibilité du projet avec le PLU en vigueur et intégration avec les	
	documents d'urbanisme existants ou en cours .....	23
IV.	La mise en compatibilité du PLU – adaptations à apporter au PLU .....	29
	Evolution du rapport de présentation .....	29
	Evolution du PADD du PLU (2007) .....	29
	Evolution du règlement graphique du PLU (2007) .....	30
	Evolution du règlement écrit du PLU (2007) .....	31
	<b>Annexe : L'évaluation environnementale .....</b>	<b>38</b>

# I. Contexte de la mise en compatibilité du PLU et cadre réglementaire

Depuis plus d'un an la commune de Beuzeville la Grenier travaille, sur des terrains lui appartenant, pour l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel dense connecté et au cœur du village.

**Le PLU de Caux Seine Agglo est en cours d'élaboration et son entrée en vigueur est prévue en 2026. Aussi, le PLU de la commune de Beuzeville La Grenier s'applique en matière de droit du sol pour les projets de constructions et aménagement.**

Village localisé à l'interface de plusieurs aires d'attractivités économiques, résidentielles et de mobilités, il est également considéré comme un pôle de proximité dans le cadre du SCOT de CSA.

**Le projet a pour vocation de répondre aux besoins de logements constatés sans générer de nouvelle consommation foncière, il permettra :**

- De répondre au dynamisme économique croissant et rapide de Caux Seine Agglo notamment du fait de l'implantation d'industries qui vont générer urgemment une demande en logement,
- D'accueillir des ménages et jeunes familles et de répondre aux dynamiques observées à l'échelle communale et intercommunale,
- De rapprocher des lieux d'emplois des lieux de vies
- De conforter les pôles de proximité

Par ailleurs, ce terrain communal, qui forme actuellement une enclave dans le centre bourg, permettra de renforcer la fonction de centre village en continuité et contiguïté avec les équipements, commerces et aménités du centre récemment réalisés ou existants pour former les limites continues et claires de la ville avec le grand paysage et les espaces agricoles.

En partenariat avec l'aménageur privé Groupe NEXITY-Foncier Conseil SNC, le

projet répond aux objectifs politiques de la commune d'une part et aux évolutions constatées tant par le SCOT que le par le PLU en cours d'élaboration, et aux besoins issus des dynamiques économiques engagées.

C'est pourquoi, bien que le règlement du PLU ne permette pas en l'état la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur afin de permettre la réalisation de ce projet. Cela nécessite de changer les orientations du PADD puisque le terrain d'assiette du projet est aujourd'hui identifié dans le PADD communal comme un terrain prévu pour des équipements de loisirs et le projet prévoit la création d'un nouveau quartier résidentiel, également il conviendra de changer le zonage.

**Dans ce contexte, le projet ne peut pas attendre l'entrée en vigueur du PLU, il faut donc modifier le PLU communal. C'est pourquoi la commune de Beuzeville-La-Grenier, engage une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, par une personne non compétente en matière de PLU (selon l'article R.153-16), et la présente notice vise ainsi à présenter tant le projet sur le territoire communal et intercommunal puis dans un second temps à appréhender les éléments de mise en compatibilité du PLU.**



# Cadre législatif et description de la procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU)

- **Projet concerné** : Opération d'aménagement ayant pour objet la création d'un lotissement résidentiel d'un minimum de 32 logements sur une superficie d'environ 1.9ha sur la commune de Beuzeville-la-Grenier.
- **Autorité liée à la déclaration de projet** : Commune de Beuzeville la Grenier, personne non compétente en matière de PLU

Le projet de création du futur quartier résidentiel se révèle être d'intérêt général comme cela est expliqué ci-après à travers la présente notice.

La déclaration de projet réalisée emporte ainsi une « mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général », comme le prévoit le code de l'Urbanisme à travers ses articles L.153-54 à L.153-59.

## Choix de la procédure

Ce projet de création d'un futur quartier résidentiel est jugé d'intérêt général, c'est pourquoi il fera l'objet d'une Déclaration de projet pour en caractériser l'intérêt général. Cette qualification sera expliquée ci-après dans la présente notice. La déclaration de projet réalisée emporte ainsi une « mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général », comme prévoit le code de l'Urbanisme à travers ses articles L.153-54 à L.153-59.

La MECDU du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale car elle a les mêmes effets qu'une révision et est donc soumise à évaluation environnementale systématique.

## Principales étapes de la procédure

### La phase d'études

Elle comprend la mise au point du projet (programmation/conception), mise en compatibilité du document d'urbanisme, évaluation environnementale du projet ;

Notification du projet à l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – la MRAe) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) :

Examen conjoint et étude du projet avec les personnes publiques associées

Le projet présenté doit être examiné conjointement comme le prévoit l'article L.153-54 du code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1. L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

### Enquête publique

Article L.153-55 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement

Article R.153-16 du code de l'Urbanisme :



## II. Présentation du projet

### Contexte général

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique. L'enquête publique est organisée par le préfet et s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du PLU.

Elle permet d'assurer l'information et la participation du public, tout en veillant à la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont analysées et prises en considération par le maître d'ouvrage, mais par l'autorité compétente pour rendre une décision.

L'enquête publique s'étend sur une durée d'un mois minimum et doit porter sur l'intérêt général du projet sur la mise en compatibilité du PLU.

À la fin de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (dans le cas présent : Caux seine agglo).

Le projet est situé sur la commune de Beuzeville-la-Grenier qui est une commune rurale du département de Seine Maritime en région Normandie.

Elle fait partie de l'EPCI de Caux Seine Agglo qui dispose d'atouts tels que sa **situation géographique sur l'axe Paris-Rouen-Le Havre**, une bonne desserte par le réseau routier A29, une diversité de son offre naturelle, paysagère, patrimoniale, culturelle et touristique, un bassin d'emploi de grande envergure où l'industrie est fortement représentée et spécialisée dans la raffinerie, l'industrie chimique, pharmaceutique et aéronautique, ainsi que des zones rurales aux paysages préservés et une desserte par le pôle gare de Bréauté situé à proximité.

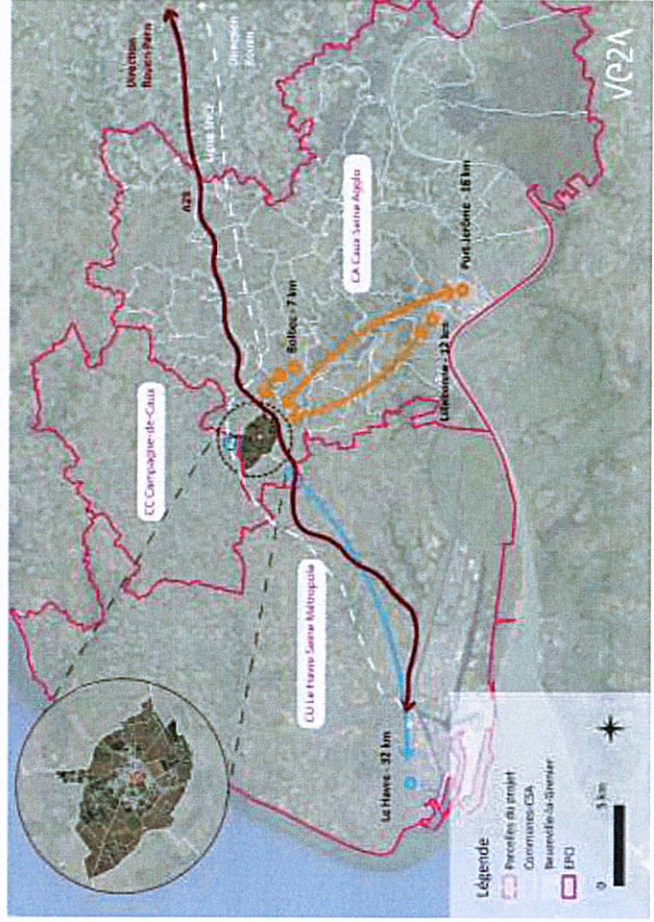
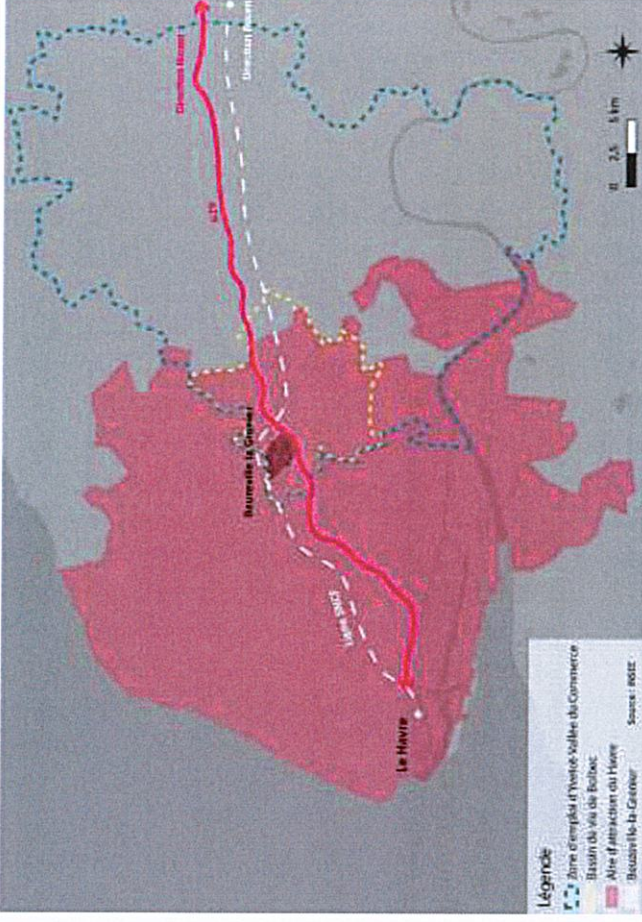
Caux Seine agglo bénéficie également d'une dynamique de développement économique récente et également touristique.

Par ailleurs la commune bénéficie de l'aire d'attraction directe du Havre (à environ 30km du centre du Havre et environ 30 min en voiture par l'A29. Cette aire, qui regroupe 116 communes, est une zone d'influence indéniable pour la commune. Beuzeville la Grenier est située à l'interface de la couronne du grand pôle Havrais et de l'aire d'influence et de Caux Seine agglo.



En résumé, la commune appartient (Source : INSEE) :

- À l'Aire d'attraction du Havre
- À la Zone d'emploi d'Yvetot-Vallée du Commerce
- Et au Bassin de vie de Bolbec
- À l'Établissement Public de Coopération Intercommunale : CA Caux Seine Agglo, Agglo,





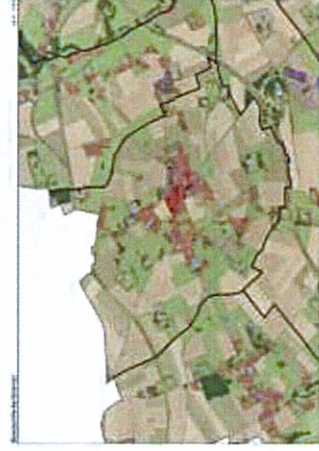
**Beuzeville la Grenier** est marquée par la concentration de son centre bourg circonscrit par des terres agricoles, la répartition de l'occupation du sol est la suivante : (Source : Corine land cover)

- Zones urbanisées : 9,9%
- Terres arables : 55,4%
- Prairies : 31,8%
- Zones agricoles hétérogènes : 2,9%

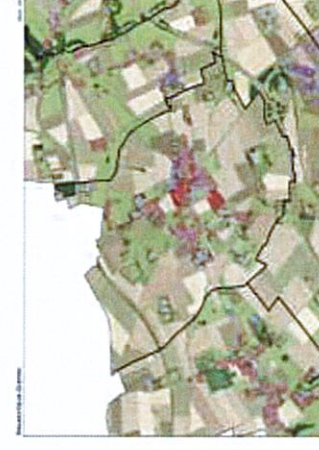
Les parcelles en projet appartiennent à la commune (domaine privé de la commune) et sont contiguës au centre bourg historique, équipées en réseaux elles sont propices à l'urbanisation, permettant ainsi de combler la dernière enclave du centre-bourg et de dresser des limites continues de la ville, c'est pourquoi le PLU de 2007 les avaient déjà bien ciblées à urbaniser. Actuellement d'usage agricole, elles sont entretenues par un agriculteur dans le cadre d'une location précaire et gracieuse, étant précisé qu'une partie du terrain sert également pour accueillir des manifestations ponctuelles de la commune. Ces parcelles constituent une enclave au cœur du centre bourg, et sont limitrophes sur 3 côtés de la tache urbaine de la commune.

L'assiette cadastrale totale du projet est de 25 307 m<sup>2</sup>, l'emprise du projet n'est que de 1.9ha et couvre les parcelles cadastrées : Section AA n°0151, 0139 et 0119.

Ci-contre :  
L'observatoire MUE illustre bien l'étalement urbain récent, le projet de quartier de Nexity lui va venir combler la dernière enclave du centre bourg et dressera les limites de la ville



Extrait observatoire MUE de Caux Seine agglo 2009



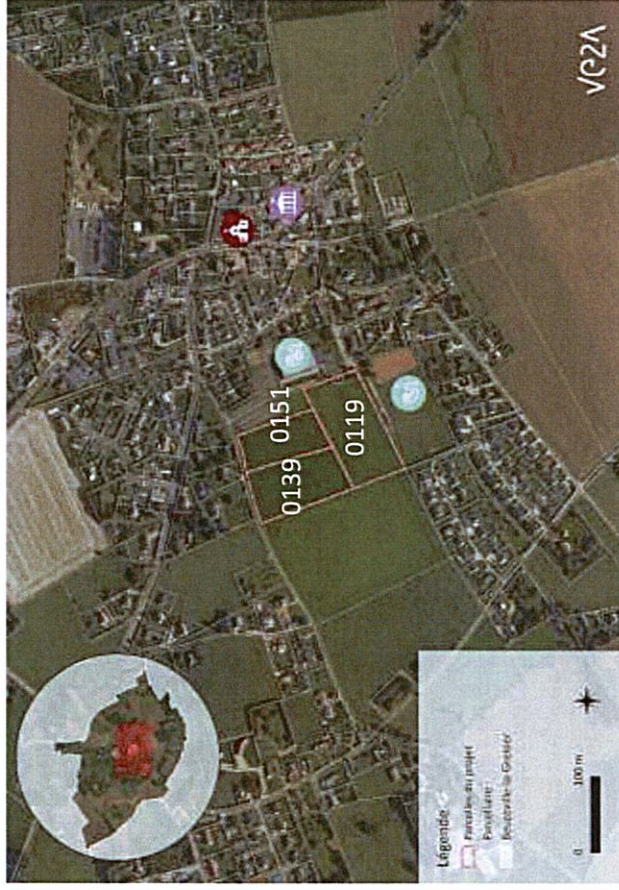
Extrait observatoire MUE de Caux Seine agglo 2019



## La description du projet

Le projet de développement de Beuzeville la Grenier s'intègre de façon harmonieuse au sein de son environnement paysagé et bâti. Celui-ci trouve sa place au cœur du village en créant un lien avec les équipements sportifs et les quartiers résidentiels existants au sud du projet.

L'intention est ici de « tourner le dos » à la route du Calvaire et de s'ouvrir à la ville en étant accessible depuis de multiples points d'entrée doux.



Le projet valorise le « vivre ensemble » des habitants existants et arrivants avec une répartition d'espaces communs orientés de façon à générer des rencontres et l'usage collectif de ces derniers. La concertation des habitants vise à promouvoir l'interaction avec les espaces de vies et à produire ainsi une vraie appropriation de la vie de quartier.

Comme précisé, la typologie des logements est variée (logements groupés et individuels), et l'offre de logement intègre une certaine mixité sociale (locatif conventionné, peut-être location accession) de façon à améliorer le parcours résidentiel possible sur la commune de Beuzeville-la-Grenier. Les deux bailleurs sociaux déjà présents sur la commune (Habitat 76 et LOGEAL) sont à ce stade intéressés pour le macro-lot pour y réaliser à minima 10 logements.

Le projet est **économique** grâce à un **réel effort de densité**. Cette densité ne se fait pas au détriment de la qualité puisque le projet démontre une approche paysagère et environnementale importante, avec un système de gestion d'hydraulique douce des eaux pluviales (noues et des espaces végétalisés) favorisant l'infiltration, des circulations apaisées via des bandes de roulement végétalisées et un sens unique. Le projet prévoit également des **connexions avec les équipements présents à proximité** (mobilité douce).

Le plan de masse de l'ensemble se développe autour d'une voirie en « serpentine » et en sens unique. Son gabarit et son aménagement donnera l'impression à l'automobiliste de circuler sur un **cheminement doux** où le piéton et le vélo seront prioritaires et dominants.

Venant se connecter à une voie à double sens sur le parking de covoiturage, cette voirie « serpentine » **viendra desservir l'ensemble des terrains à bâtir** ainsi que les logements intermédiaires.

Une attention particulière a été portée aux enjeux environnementaux en **limitant l'imperméabilisation des sols**, en privilégiant les espaces verts de pleine terre et en offrant aux mobilités douces de larges espaces dédiés.

Face au réchauffement climatique, le projet entretient un maximum de pleine terre et la gestion alternative des eaux pluviales afin de créer un cadre de vie agréable et durable. Le réseau hydraulique rassemble, retient, et valorise la ressource en eau sur site au profit d'une **diversité écosystémique** et à des fins d'irrigation.



valorisable de 1.2 ha. Soit une densité de 16 logs / ha brut et de 26 logts /ha net.

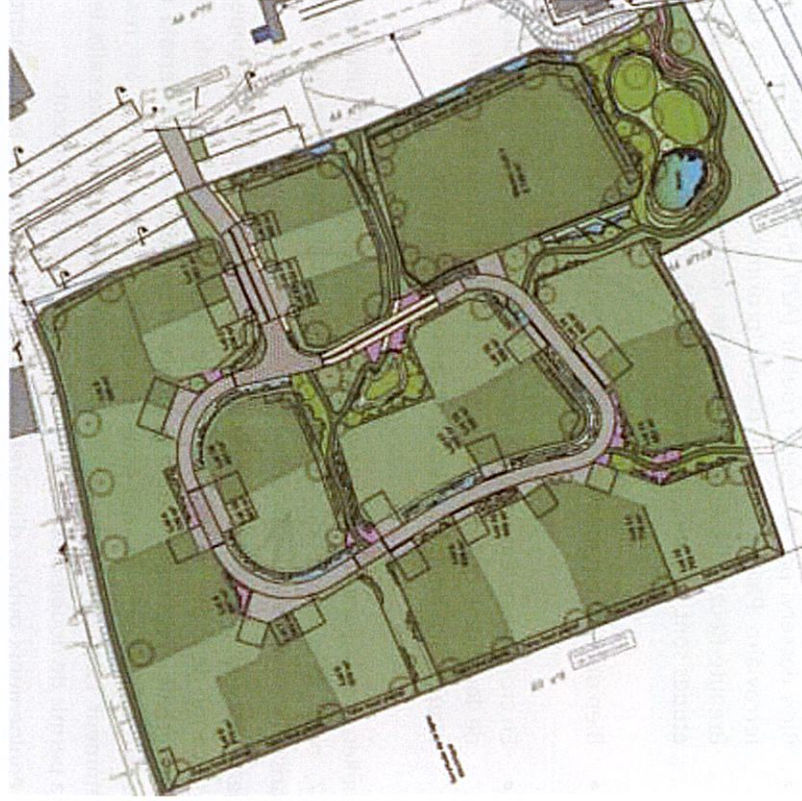
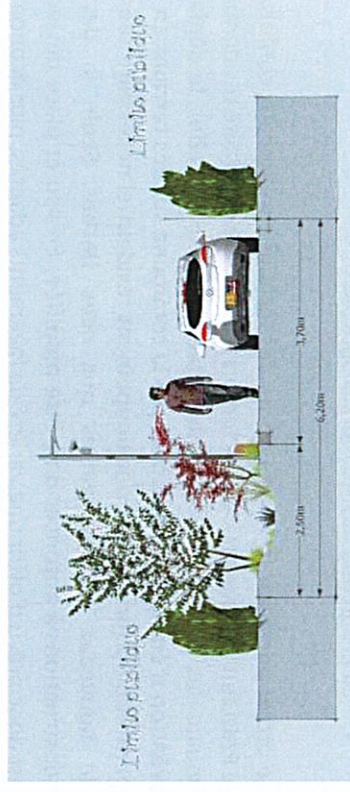
- L'offre de stationnement des terrains à bâtir correspondra à deux places par TAB matérialisés par des entrées charrières de à minima 5 m x 5 m.
- Le macro-lot intermédiaire intégrera, quant à lui, son besoin de stationnement au sein de son emprise.
- L'offre de stationnement public, dans une volonté de mutualisation sera lui possible sur le parking existant à la soudure Ouest du projet.



Sur la superficie totale du projet, 60% est dédié aux emprises foncières des lots du projet et 40% est dédié aux espaces publics.

Sur les emprises foncières 60% est dédié au bâti et 40% à la pleine terre.

Sur l'espace public, 10% est dédié à la voirie et 30% à la pleine terre.



De plus, ici le projet d'urbanisation du site d'implantation devient le support pour la renaturation du site, par la création d'une mare, mise en scène autour d'un espace verts paysager offrant des espaces singuliers de détente, ombragés et pédagogiques à la découverte de la faune et flore locales.

Le paysage met en scène le projet avec une multitude d'espaces végétalisés dont des bosquets d'arbres, des alignements d'arbres, la création de talus bas plantés permettant une intégration sur le grand paysage s'inspirant du Génie du lieu et l'intégration de haies libres qui visent à légèrement séparer les différents habitats.

Une réflexion autour de la biodiversité a été également menée en développant une palette végétale 100 % mellifère, tout en recherchant des végétaux (port libre) afin de limiter fortement les déchets verts et favoriser la nidification.

Pour rappel, l'assiette foncière du projet est de 1.9ha, pour à minima 22 terrains à bâtir et à minima 10 logements intermédiaires représentant une surface foncière



### III. Un projet d'intérêt général

Aujourd'hui Beuzeville la Grenier est un pôle rural de proximité :

- Proche des 2 pôles urbains structurants bien équipés de Caux Seine agglo (Bolbec-Gruchet le Valasse ; Lillebonne-Port-Jérôme sur Seine), il bénéficie aussi du développement du grand pôle urbain du Havre (inclus dans la couronne) ; à ce double titre la commune est attractive et bénéficie de la dynamique économique engagée par l'intercommunalité et de sa poursuite,
- Bien desservi par le réseau routier (A29, RD910/RD6015) et par la ligne ferroviaire Paris-Rouen-Le Havre (proximité immédiate de la gare de Bréauté-Beuzeville, en cours de modernisation et de développement - des études sont en cours, portées par l'EPFN, CSA et Campagne de Caux),
- Bien doté en équipements publics et services de proximité.
- En croissance démographique avec un besoin de diversification de son parc de logement essentiel pour favoriser de meilleurs parcours résidentiels aujourd'hui limités par la typologie des logements.

Actuellement, la zone où se trouve le projet est destinée à être urbanisée depuis 2007, pour la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif sans autoriser la création de logements.

Cependant, depuis 2007 la commune a pu compléter son offre d'équipements en densification de la tache urbaine existante : aménagement d'un stade, de terrains de basketball, construction d'un gymnase, d'un dojo, et d'un terrain de tennis (préciser les équipements qui étaient existants et ceux qui ont été réalisés plus récemment, La commune disposait d'un terrain de tennis et d'une salle, le gymnase qui a permis de doubler les capacités d'accueil, lui est plus récents

Les équipements publics d'intérêt collectifs et notamment équipements sportifs

sont aujourd'hui suffisants au regard des besoins de la commune.

Résultant du diagnostic, les orientations générales du PADD du PLU de 2007 en vigueur retiennent quatre objectifs principaux qui sont :

1. *La Reconquête et valorisation du centre du village.*
2. *Le Développement Résidentiel du bourg.*
3. *La réduction des nuisances liées au trafic sur la RD 910 par des aménagements de la traversée et le traitement des entrées du village.*
4. *La Protection des ressources agricoles.*

Le projet porté par la commune sur ces terrains communaux conforte et renforce le PADD en vigueur car il vise le renforcement de la centralité résidentielle du village voulue dès 2007 tout en le rendant plus vertueux. **En effet, le déplacement et la création d'équipements publics par la commune sur des terrains en densification permet de poursuivre le développement résidentiel nécessaire sans consommer de nouveaux terrains autres que ceux fléchés. Seule la destination des constructions à autoriser doit être modifiée.** En lieu et place des équipements il est donc prévu d'offrir une variété de logements adaptés, plus économes en foncier et répondant aux besoins de diversification du parc de logement de la commune et permettant l'accueil de jeunes familles avec enfants en son cœur.

**La déclaration de projet vise donc à adapter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beuzeville-la-Grenier pour répondre principalement à la nécessité exprimée par les industriels de créer de nouveaux logements pour accueillir à très court terme les nouveaux actifs (et leurs familles) qui cherchent et chercheront leur nouveau logement à proximité du lieu de travail.**

Une grande partie des emplois créés et liés l'implantation de ces nouvelles industries sur le territoire de CSA sur la période 2025-2027 (environ 1000 emplois) seront pourvus notamment par des actifs provenant de l'extérieur du territoire. Une offre de logements adéquate, une qualité du cadre de vie et la disponibilité d'une main d'œuvre qualifiée sont indispensables au bon déroulement de l'implantation de ces projets industriels sur le territoire de Caux Seine agglo.



En répondant aux besoins de logement générés par le développement important de l'offre d'emplois à court terme et aux objectifs d'aménagement du territoire visés par le SCOT (évolutions démographiques, structuration de l'armature urbaine), tout en veillant à respecter les exigences de la transition écologique et à traduire le projet politique de la commune, ce projet de lotissement résidentiel présente un intérêt général à la fois pour la communauté d'agglomération et la commune et doit pouvoir être mis en œuvre au plus tôt. **La dynamique démographique qu'il entretiendra renforcera le rôle de pôle rural de proximité assigné par le SCOT dans l'armature urbaine du territoire en pérennisant les équipements et les services de première nécessité.**

### **Le site d'implantation du projet : un choix qui renforce l'intérêt général.**

La commune de Beuzeville-la-Grenier souhaite que le périmètre du projet soit reclassé en zone AU1 en lieu et place de la zone AU2.

La zone AU2 de Beuzeville la Grenier est ouverte à l'urbanisation uniquement pour l'édification d'équipements publics et d'intérêt collectif. Or, la création d'un nouveau quartier résidentiel ne peut être considérée comme un équipement d'intérêt collectif. Le projet de quartier ne peut donc pas à ce jour, être réalisé sur ce site sous le régime du Plan Local d'Urbanisme communal en vigueur. La commune de Beuzeville-la-Grenier estime que le site d'implantation choisi pour ce projet (en cœur de bourg) est le plus judicieux par rapport aux éléments mentionnés plus haut dans cette notice. Il est d'intérêt général aux yeux de la municipalité de modifier la vocation de la zone et donc d'adapter le PADD et le règlement du PLU pour rendre possible et accélérer la mise en œuvre de ce projet sans attendre l'aboutissement du PLUi en cours d'élaboration.

La commune a engagé en 2023 avec l'opérateur des études d'urbanisme et des investigations géotechniques sur les terrains (décapages/sondages) sur 2 indices de cavités référencées : 1 indice n°85 a été levé (leurre), 1 indice n°23 (marnière) a été relocalisé avec précision et son périmètre de risque réduit n'impactant plus le terrain d'assiette.

Cette assiette foncière couvre 1.9ha brute, elle permet la réalisation à minima de 22

terrains à bâtir ainsi que à minima 10 logements intermédiaires représentant une surface foncière valorisable de 1.2 ha net.

Soit une densité de 16,8 logs / ha brut ou de 26,5 logs/ha net.

Considérant le minimum imposé par le SCOT à savoir pour la commune rurale de

Densités nettes moyennes de logements à l'hectare préconisées :			
	Individuels	Groupés	Collectifs
Communes urbaines	20	30	50
Communes périurbaines	14	25	30
Communes rurales	12	20	0

Beuzeville la Grenier : 12 lgts/ha/net pour de l'individuel et 20lgts/ha/net pour du logt groupé : **le projet travaillé depuis plus d'un an par la commune dépasse largement les minimums imposés et renforce l'intérêt de ce site d'implantation proche des réseaux en cœur de village, à 200m de l'école, en contiguïté du pôle d'équipements sportifs et de loisirs.**

Par ses caractéristiques, cette opération s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT notamment en termes de formes urbaines, de sobriété foncière, d'économie des ressources naturelles, de qualité paysagère. Ce faisant, elle constitue un exemple à suivre pour le territoire.

Cette qualité d'aménagement exemplaire renforce le caractère d'intérêt général du projet.



## Le contexte économique

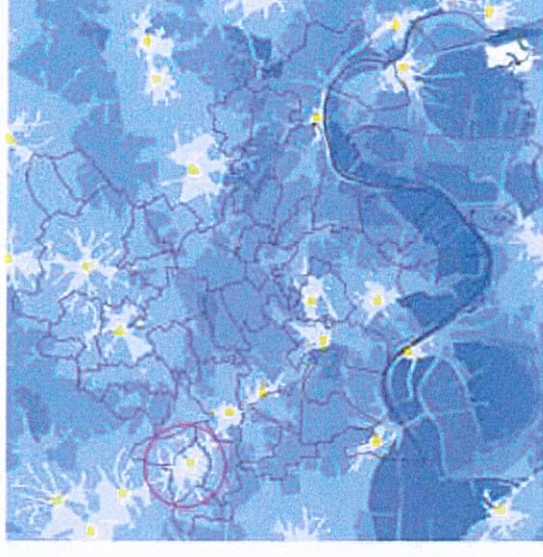
Compte tenu de sa localisation stratégique, à l'interface de la zone d'emploi du Havre et du bassin d'emploi de Port-Jérôme, localisée à la fois sur la dorsale stratégique de la Vallée du Commerce, près de Bolbec (la première ville du territoire) et le deuxième axe économique de Caux Seine aggro (axe A29), Beuzeville-la-Grenier est classée au SCOT comme commune rurale pôle de proximité :

*“Les pôles de proximité sont des communes périurbaines ou rurales qui possèdent des équipements (notamment scolaires), des services et/ou des commerces exerçant une attraction sur quelques communes voisines. Il s'agit de polariser le développement rural autour de communes qui exercent une attractivité pour les besoins du quotidien mais également pour les besoins en logements plus diversifiés (locatif, logement aidé, petits logements). Les pôles de proximité sont les communes privilégiées pour le développement d'équipements et de services mutualisés, de commerces et l'accueil de nouveaux habitants en milieu rural. Certaines d'entre elles jouent déjà ce rôle de proximité, d'autres communes devront le jouer à l'avenir.” Extrait du SCOT 2024*

La commune se situe à 2 km de la principale zone économique de bassin de vie de Bolbec : La zone de Bolbec Saint-Jean. Elle est la deuxième zone de Caux Seine aggro en superficie. De vocation mixte, elle accueille et accueillera des activités de service aux entreprises, de l'industrie sans risque majeur et de la logistique. Localisée en bordure de l'A29, à l'échangeur de Bolbec, son accessibilité routière et la qualité de son aménagement en font ses principaux atouts.

Par ailleurs, les 3 dernières années c'est une vingtaine d'entreprises qui se sont manifestées pour s'installer sur la zone de Bolbec Saint Jean, principalement dans les domaines de l'industrie, du BTP et de la logistique. La moitié de cette demande s'est exprimée sur l'année 2023, ce qui traduit une accélération de la demande et des futures installations.

**Cette zone vient d'accueillir plusieurs entreprises de logistiques et va encore accueillir de nouvelles activités (Exia / AV Industry / SOGETEX). D'après Caux Seine Développement gestionnaire de la zone, d'ici à 2026 c'est près de 350 emplois directs qui sont attendus sur cette zone.**



**Légende**  
Caux Seine Aggro  
Pôle de proximité  
Temps de trajet (min)  
0 - 3  
3 - 6  
6 - 9  
9 - 12  
12 - 15

Figure 2 : Accessibilité aux pôles de proximité. APE 2017, service économique

**Ci-dessus : Extrait du SCOT CSA approuvé en 2024** D'après le SCOT, Beuzeville-la-Grenier est un pôle de proximité de la communauté de commune.

D'un point de vue économique le territoire de Caux Seine Aggro, poursuit son développement dans la réindustrialisation et la décarbonation des industries déjà présentes, dans ce contexte, plus de 1 000 nouveaux emplois (directs, indirects et induits) sont attendus dans des entreprises majeures qui vont s'implanter à court terme sur la première zone industrielle du territoire : Port-Jérôme. Beuzeville la Grenier se situe à 20 minutes en voiture de la Zone Industriale portuaire de Port-Jérôme (ZIP de rang national).

Ces deux zones d'activités économiques sont desservies par les transports en commun.



Tableau ci-dessous : Chiffre emplois industriels sur la ZIP de port-jérôme / CSA (source : CSA) :

Prospect (post 01/01/2021) * dont la mise en exploitation est prévue dans les 3-5 ans	Superficie en cours de commercialisation	Nombre d'emplois directs attendus	Nombre d'emplois indirects et induits attendus
Eastman	40 Ha	350	
Futerro	27 Ha	220	
Normand'Hy	29 ha	70	
<b>TOTAL EMPLOIS ATTENDUS</b>	<b>1040</b>	<b>640</b>	<b>400</b>

création nette d'emplois. La transition vers une économie productive décarbonnée a déjà commencé et se poursuit sur le territoire de CSA. Cette fermeture prématurée implique d'accélérer le processus de mutation /de diversification du tissu industriel.

Ces nouvelles créations d'emplois sur le territoire et à proximité de la commune vont rapidement **nécessiter d'accueillir également les salariés et leurs familles et leur proposer une offre adaptée de logements.**

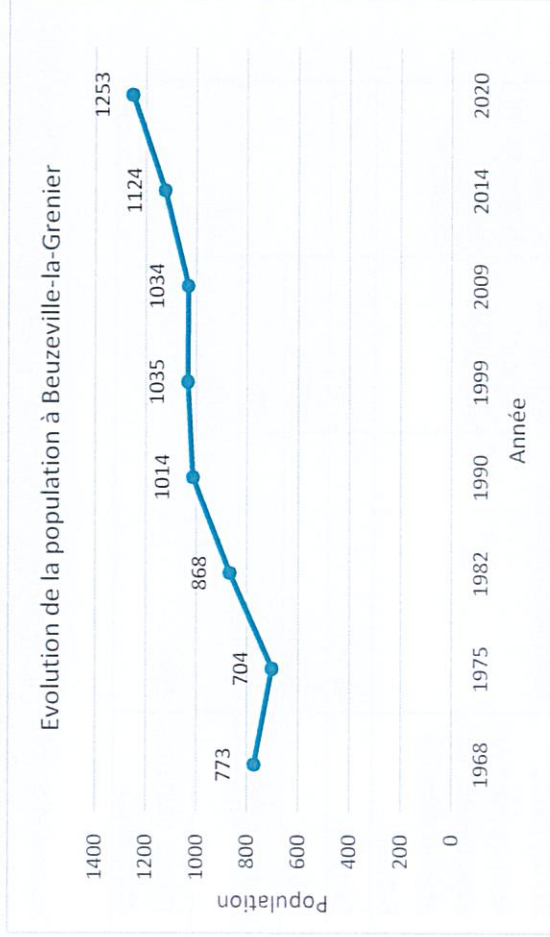
Le projet de Beuzeville-la-Grenier s'inscrit dans cette dynamique de développement économique et pourra répondre aux besoins de logements qui suivront l'arrivée d'activité économique sur le territoire. Ce développement économique engagé et imminent (à échéance 2026) sur le territoire **justifie le caractère impérieux du projet.**

Le groupe ExxonMobil a annoncé le 10 avril 2024 à la surprise de tous les acteurs locaux l'arrêt définitif du vapocraqueur entraînant la fermeture des unités de polyéthylène, de polypropylène, d'adhésifs et des facilités logistiques associées de la société ExxonMobil Chemical France. **Cette fin d'activité qui devrait entraîner la suppression de 647 emplois sur le site en 2025, ne remet pas en cause le besoin d'augmenter sur le territoire l'offre de logements à court terme, ni en particulier ce projet de lotissement de faible dimension à l'échelle du bassin d'habitat. Malgré les suppressions d'emplois, il demeurera un besoin net de logements corrélé à la**

## Le contexte socio démographique

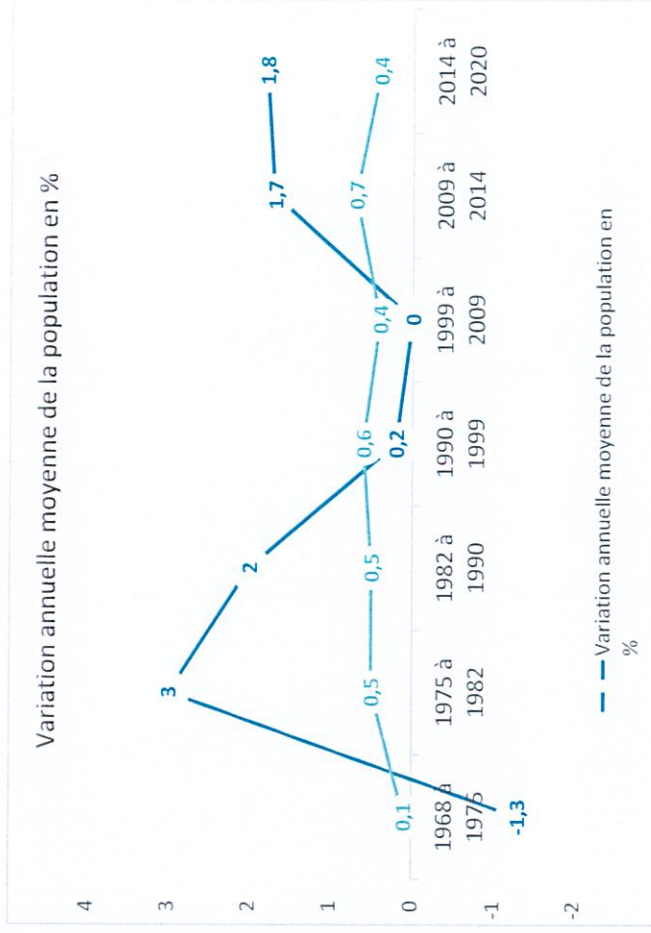
A la croisée des aires d'attractivité du Havre et de la vallée du commerce / Port-Jérôme, Beuzeville-la-Grenier attire de nouveaux ménages, en effet, commune rurale équipée d'une école et bien desservi par le train depuis la Gare de Bréauté-Beuzeville comprenant un parking de rabattement multimodal (en cours de réflexions pour assurer son agrandissement) et la route (A29/RD910/RD6015), très proche d'un pôle urbain (Bolbec) : **Beuzeville-la-Grenier est donc un pôle rural de proximité avantageux pour les jeunes ménages.**

Sur le premier graphique, extrait de l'INSEE, on remarque que Beuzeville-la-Grenier connaît entre 1968 et 2009 une croissance démographique moyenne et progressive qui lui permet d'accueillir 261 habitants supplémentaires. A partir de cette période la croissance s'accélère sur une période concentrée de 11 années où elle connaît une forte croissance démographique qui augmente d'environ 20% sa population entre 2009 et 2020.



Plus précisément, on observe (graphique ci-dessous) que la population, majoritairement âgée entre 45 à 59 ans, diminue depuis 2009 pour laisser place à des ménages plus jeunes (30 à 44 ans). En croisant d'autres données et indicateurs,

de l'INSEE, on observe peu de variations de population sur la période 1990-2009, avec toutefois un solde naturel supérieur au migratoire.



A partir de 2009, et de la reprise de la croissance de la population on note que **l'augmentation de la population est obtenue par l'arrivée majoritaire de nouveaux ménages** plutôt que par les naissances. Ce constat recoupe et permet de mieux qualifier **l'évolution soudaine de la population à partir de 2009, dont l'augmentation récente et concentrée est due à de nouveaux et jeunes ménages** qui plus est.



# Le parc de logement

Logement en 2020  
Commune de Beuzeville-la-Grenier (76090)

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

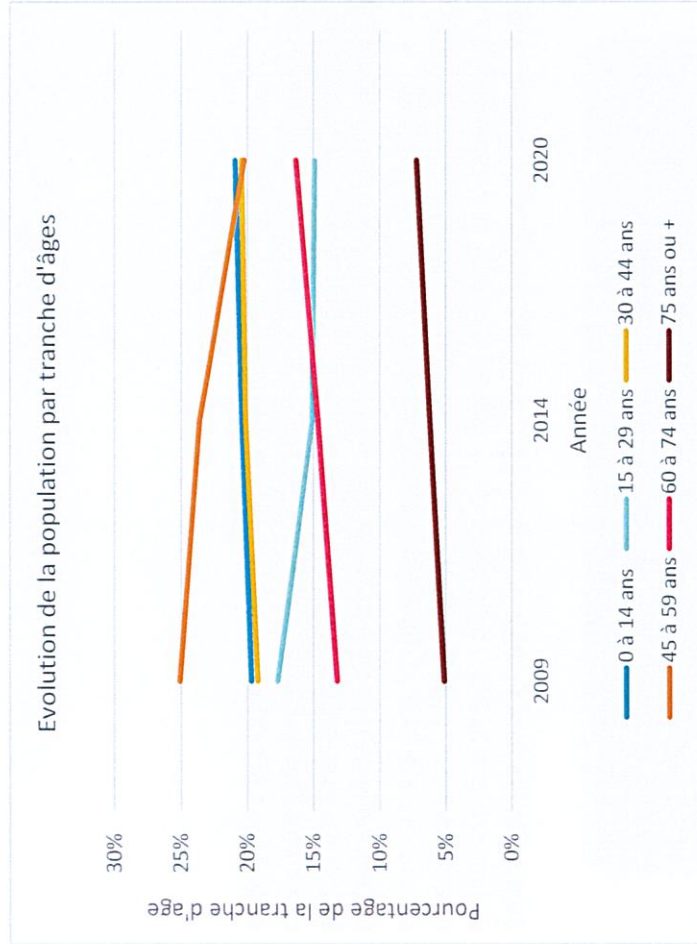
	1968 (*)	1974 (*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>244</b>	<b>257</b>	<b>320</b>	<b>356</b>	<b>366</b>	<b>410</b>	<b>455</b>	<b>521</b>
Résidences principales	211	225	278	324	352	390	426	487
Résidences secondaires et logements occasionnels	18	19	21	19	11	9	7	9
Logements vacants	15	13	21	13	3	11	22	25

(\*) 1967 et 1974 pour les DDIM  
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 (démembrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales).

En croisant les données sur l'occupation du parc de logements et ses grandes caractéristiques, l'analyse montre que le projet pour la création de ce nouveau quartier, objet de la MECDU s'intègre et se justifie donc d'une part par le contexte socio-démographique montrant ainsi que la commune est attractive pour les jeunes ménages souhaitant s'installer.

Mais qu'elle doit s'adapter à leurs besoins d'aujourd'hui et de demain : leurs modes de vies, leurs capacité financières, leurs dépendances aux réseaux, services équipements et infrastructures de déplacements pour accéder à leurs emplois, leurs désirs de nature, de proximité et de convivialité...

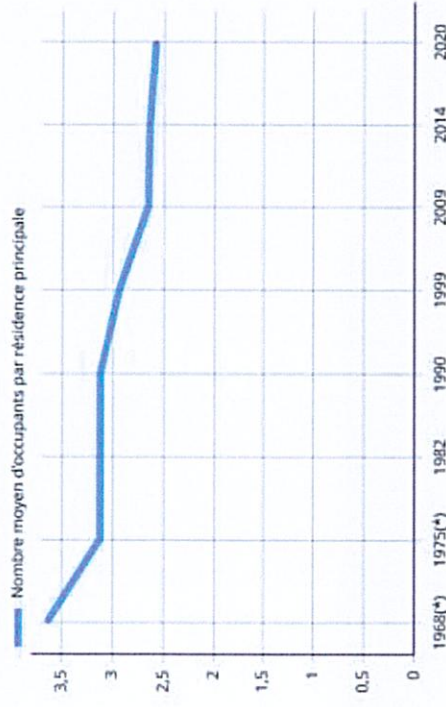
Assez classiquement, la taille moyenne des ménages baisse sur la commune, passant de plus de 3.5 habitants moyens par ménage en 1968 à 2.5 en 2020.



L'analyse socio démographique confirme que Beuzeville-la-Grenier connaît une croissance démographique et démontre une attractivité pour les jeunes ménages nécessitant une adaptation du parc de logement.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

**FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968**



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM  
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.  
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Le projet proposé, tant dans sa forme que dans ses typologies, répond aux besoins actuels et futurs de la population de la commune de Beuzeville la Grenier, considérant que ce projet prévoit la création à minima de 32 logements sur 1.9ha avec une typologie des logements variée (logements groupés et individuels), et une offre de logement qui intègre une certaine mixité sociale (locatif conventionné, peut-être location-accession) de façon à améliorer le parcours résidentiel possible sur la commune de Beuzeville-la-Grenier.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>390</b>	<b>100,0</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>487</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	0	0,0	2	0,5	0	0,0
2 pièces	18	4,7	17	4,1	17	3,5
3 pièces	60	15,5	52	12,2	74	15,2
4 pièces	98	25,1	99	23,3	126	25,9
5 pièces ou plus	213	54,8	255	60,0	270	55,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

**Aujourd'hui le parc de logement de la commune est composé de plus de 90% de résidences principales composées de 5 pièces ou plus ne permettant pas la diversification du parc nécessaire pour répondre aux enjeux de rotation facilitant les parcours résidentiels et répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.**

**Le parc de logement de la commune n'est donc pas diversifié, et peu adapté à la baisse du taux d'occupation. La diversification du parc de logement est donc un enjeu important et le fait de proposer des logements plus petits que ceux présents majoritairement sur la commune semble nécessaire et opportun.**



## La prise en compte de l'environnement et du paysage

La prise en compte de l'environnement fait l'objet d'une évaluation environnementale détaillée, réalisée par le bureau d'étude Ecotone, elle est accompagnée d'un résumé non technique, en annexe.

### Explication du projet au regard des protections environnementales

Au regard des enjeux écologiques mis en évidence lors de l'état initial du document à l'échelle communale des prospections spécifiques au niveau de la zone du projet ont été faites. Le site n'est pas situé dans des zones NATURA 2000, elles ont une distance minimum du projet de 10 km. Au regard de l'éloignement des sites de projets (entre 10,1 km et 12 km), le projet n'entraînera pas directement de destruction des milieux naturels du site Natura 2000.

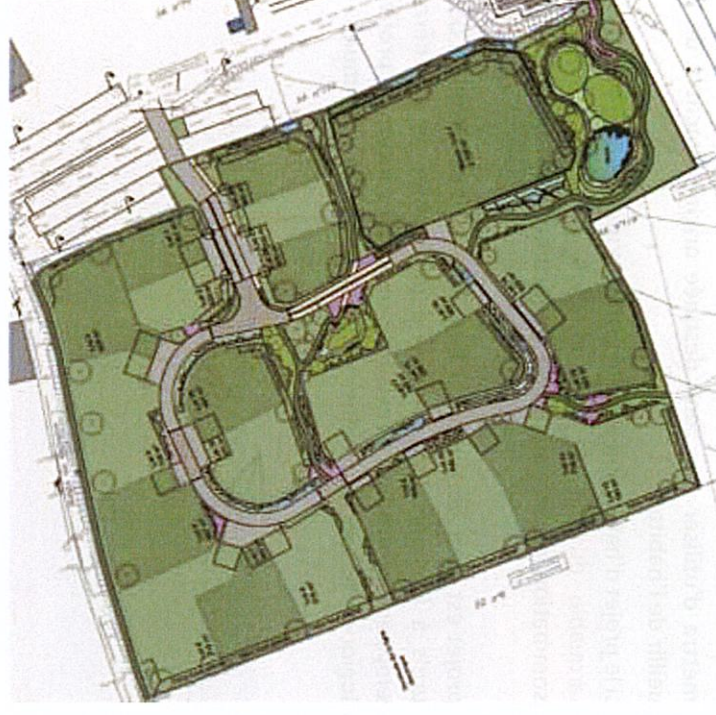
Toutefois, avec la vulnérabilité des milieux naturels, il est important de préciser que le secteur du projet est une prairie fauchée pour la section nord et une pelouse tondue pour la section sud. Dans l'étude faune flore réalisée par le bureau d'étude Vincent Simont, il a été indiqué que la sensibilité écologique est considérée comme faible.

Par ailleurs, toute construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les eaux pluviales seront collectées et traitées avant rejet à un débit limité. Ainsi il n'y a aucun risque de pollution diffuse et donc d'impacts indirects sur les sites Natura 2000.

Dans le cadre du projet des mesures de réduction ont été mises en place en faveur de la biodiversité avec la mise en place d'aménagements prévus :

- des talus hauts, des talus bas,
- la plantation de haies et de nombreux arbres,
- la création de plusieurs noues tampons paysagères qui seront plantées et végétalisées avec des espèces héliophytes.
- la création d'une friche herbacée,
- la création d'une mare permanente,
- la mise en place de cheminement piéton.

En plus des mesures en faveur pour la biodiversité d'autres vont permettre une meilleure gestion du site comme avec la gestion des eaux pluviales, la gestion des eaux usées avec l'assainissement collectif.



Extrait projet Nexity – VE2A



## Synthèse des mesures ERC de l'évaluation environnementale.

Types de mesures	Description
<p>Mesure d'évitement</p> <p>Mesure de réduction</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Descriptif du choix du site</li> <li>- Descriptif du projet</li> <li>- <u>Mesure avant le chantier</u></li> <li>- Mise en place d'inventaire</li> <li>- Analyse des cavités souterraines</li> <li>- Analyse des études de la qualité de l'air</li> <li>- Mise en place d'une étude géotechnique</li> <li>- <u>Mesure en phase chantier</u></li> <li>- Organisation du chantier</li> <li>- Eviter et réduire le risque de pollution des eaux des sols</li> <li>- Prévention du bruit et la pollution de l'air</li> <li>- Information des riverains, signalisation et circulation</li> <li>- Création d'habitats paysagers et d'intérêt écologique</li> <li>- <u>Mesure en phase d'exploitation</u></li> <li>- Intégration paysagère et patrimoniale</li> <li>- Entretien de la végétation</li> <li>- Gestion du stationnement</li> <li>- Gestion des risques naturels</li> <li>- Gestion des eaux pluviales</li> <li>- Environnement humain</li> </ul>
<p>Mesure de compensation</p>	<p>Aucune mesure n'est prévue dans le cadre du projet</p>
<p>Mesure d'accompagnement</p>	<p>Concernant, la préservation des espèces et des habitats, le coordinateur veillera plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à informer en début de chantier le personnel sur la sensibilité environnementale du projet,</li> <li>- à anticiper toute pollution éventuelle des sols et de l'eau,</li> <li>- Le coordinateur Environnement veillera également :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o à suivre les travaux afférents aux mesures,</li> <li>o à la constitution d'un compte rendu à destination de l'administration,</li> </ul> </li> <li>- Réalisation d'un inventaire faune/flore 3 ans après les travaux</li> </ul>

Enfin, le projet de nouveau quartier résidentiel paysager ne générera pas de nouvelle consommation foncière dans le PLU communal. La présente DPMEC permettra d'utiliser une zone destinée originellement à de l'équipement pour accueillir de l'habitat.

Ainsi le projet d'habitation projeté présente une prise en compte de l'environnement remarquable du fait de son ambition paysagère mais aussi par sa faible consommation foncière au regard du document d'urbanisme local.

Ce projet est donc vertueux car il ne nécessite pas d'ouvrir de nouveaux espaces naturels à l'urbanisation, mais il a pour objet de régénérer un potentiel de développement urbain en revisitant ses usages futurs au profit d'un projet social, écologique, et sociétal plus vertueux pour la commune et ses habitants.



L'impact général du projet sur l'environnement est détaillé dans le rapport relatif à l'évaluation environnementale (Articles R151-3 du code de l'urbanisme)

Le projet d'aménagement contient un aspect biodiversité très fort notamment grâce à la création d'une mare qui permettra d'abriter des espèces « patrimoniales ». Elle est un site de reproduction privilégié par les amphibiens, un lieu d'habitat pour les odonates.

Elle va permettre de faciliter la circulation et les échanges entre les différents écosystèmes.

Pour favoriser l'avifaune ainsi que les insectes de nombreux talus hauts plantés et des talus bas plantés vont être installés dans le lotissement. Ces installations vont permettre de créer des réservoirs de biodiversité et vont permettre le stockage du carbone. En plus des arbres, des arbustes et des cépées vont être plantés.

La palette végétale suit les principes suivants :

- Plantations d'espèces héliophytes dans les noues tampons paysagères.
- Une gestion différenciée.
- Une intégration écologique environnementale et paysagère.
- Limiter les besoins en arrosage.
- Diversifier les milieux pour offrir plusieurs stations de biodiversité.

Le projet paysager prévoit la plantation d'essences locales avec des haies fleuries, des plantes couvre-sol, des strates arbustives avec des graminées, des arbres et des espèces en cépées.



Projet de Nexity – VE2A



## LE RESEAU ECOLOGIQUE SUR CSA



### Légende

#### Reservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité (SRADDET)
- Réservoirs locaux de biodiversité (CSa)
- Les rivières
- La Seine

#### Corridors écologiques

##### Niveau de fonctionnalité du corridor

- Corridor fonctionnel avec obstacles
- Corridor fonctionnel sans obstacles
- Corridor à restaurer

#### Éléments supports de corridors

- Alignement d'arbres protégés (CSa PLU/PNR)
- Inventaire mares (CSa/PNR)
- Alignements d'arbres protégés (CSa PLU)
- Périmètre de 150m autour des mares (CSa/PNR)
- Parcelles supports des corridors (périmètre 75m autour des prairies permanentes, bosquets, réservoirs)

#### Obstacles aux continuités écologiques

- Zone urbaine
- Voie ferrée
- Infrastructures routières

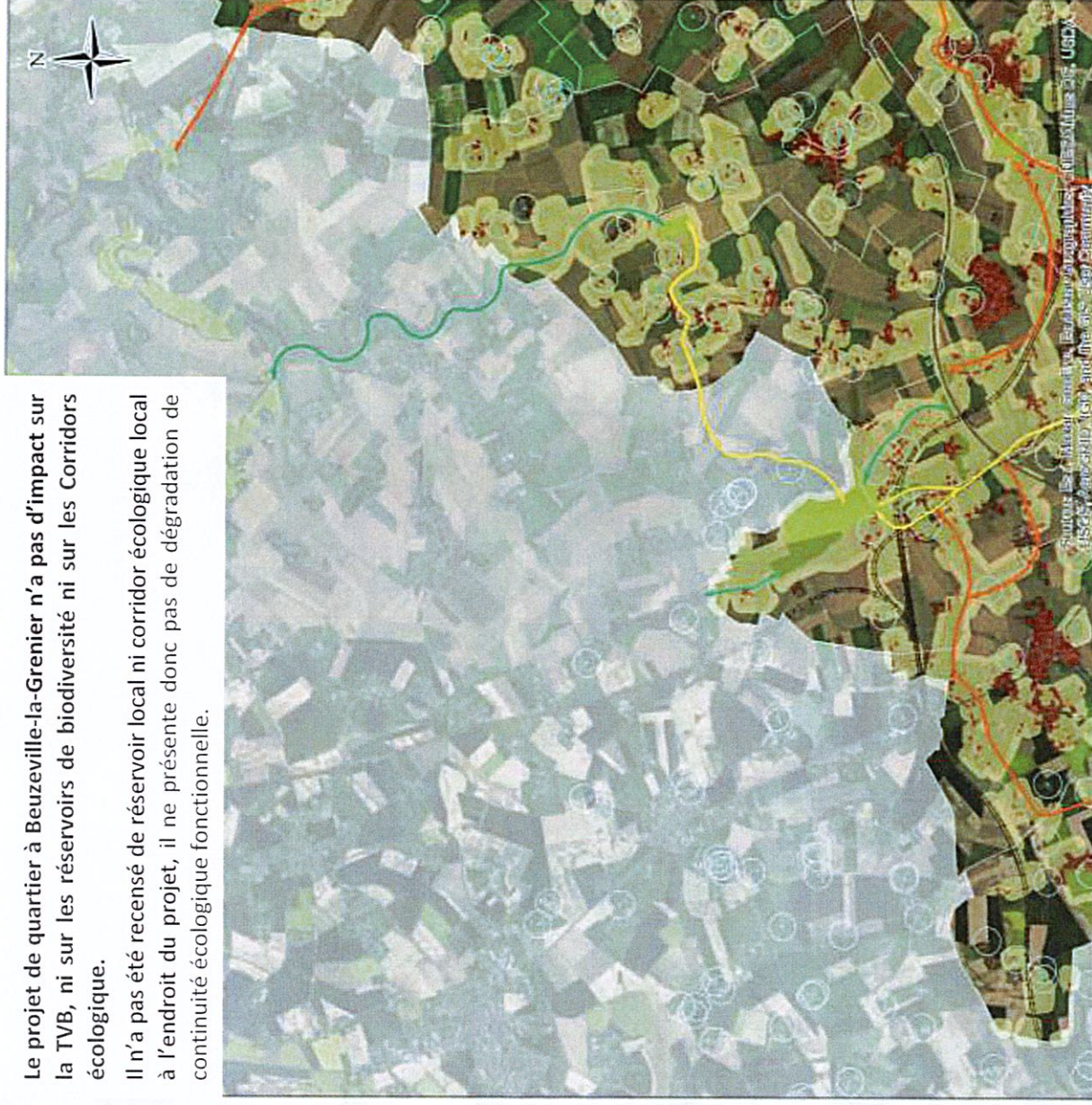
Service Planification territoriale  
© Gaux Seine agglo  
Tous droits réservés  
Diffusion et reproduction interdites  
Date de réalisation : 24/10/2023



1 100  
Mètres

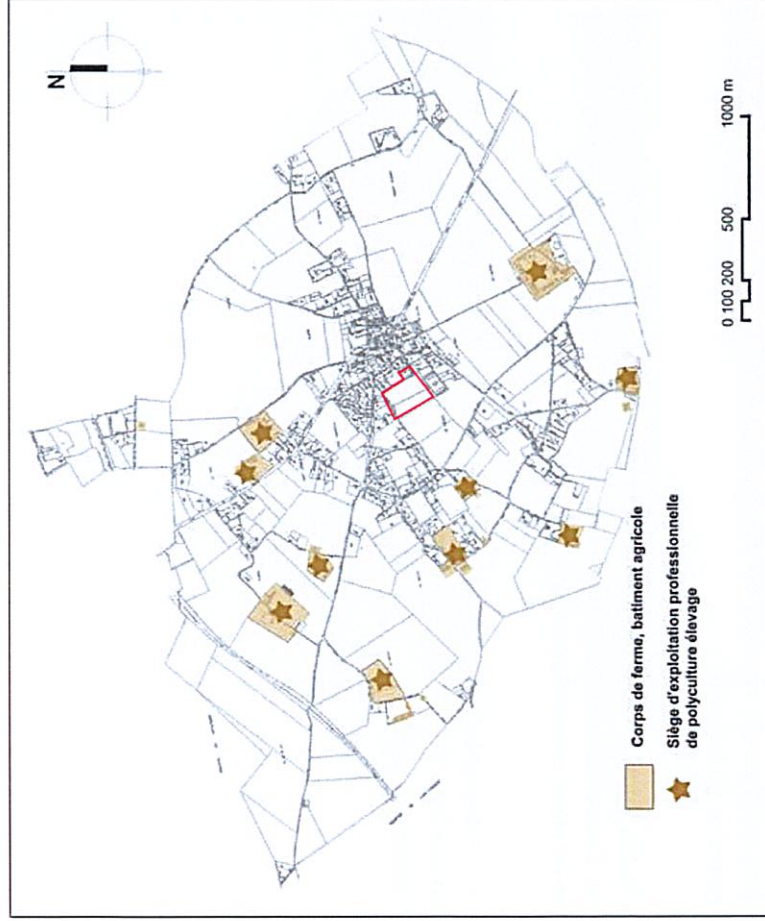
Le projet de quartier à Beuzeville-la-Grenier n'a pas d'impact sur la TVB, ni sur les réservoirs de biodiversité ni sur les Corridors écologiques.

Il n'a pas été recensé de réservoir local ni corridor écologique local à l'endroit du projet, il ne présente donc pas de dégradation de continuité écologique fonctionnelle.





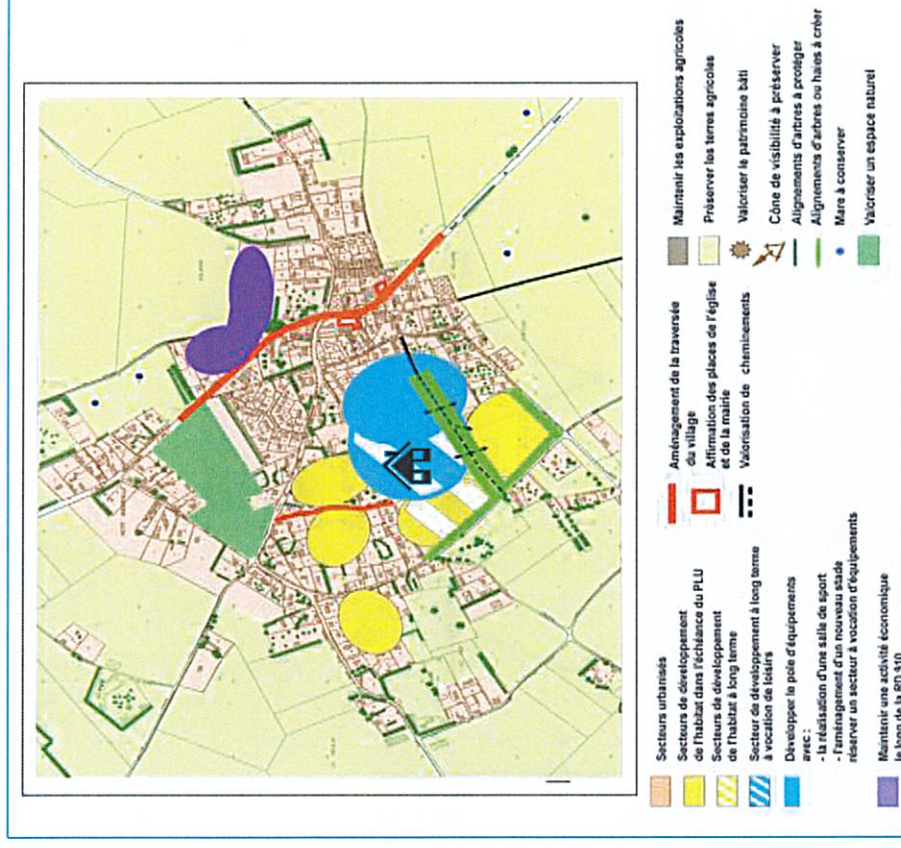
## Un projet de quartier pour renforcer la centralité du bourg dans l'esprit du PLU de 2007



Les parcelles concernées par le projet (périmètre rouge sur la carte ci-dessus) ne sont pas concernées par les critères issus du PLU de 2007 qui pourraient justifier de leur préservation sur le long terme. Et rappelés ci-après :

- « Compte tenu de l'orientation technico-économique des exploitations, le développement éventuel de l'urbanisation ne pourra pas s'envisager :
- à proximité immédiate des corps de ferme,
  - sur les terrains attenants aux sièges d'exploitation ou proches de ces derniers,
  - qu'en continuité de zone déjà urbanisée. »

Extrait du Rapport de présentation du PLU 2007.



Aussi, le projet respecte les prescriptions du rapport de présentation du PLU de 2007 de la commune, l'urbanisation du foncier envisagé par le projet ne déroge donc pas aux règles énoncées et rappelées ci-dessus.

- Après analyse du PADD de 2007, si le projet se propose d'urbaniser des parcelles communales à usages agricoles (entretien gracieux, précaire, sans bail), celles-ci étaient destinées initialement au PLU de 2007, à accueillir de futurs équipements en complément d'autres terrains ciblés dans le PADD et à long terme (post PLU 2007 dans le PADD) pour l'accueil d'une urbanisation future et à usage d'habitat.

Aussi, et pour la réalisation du projet objet de la MECDU modifiant l'usage de la



zone à urbaniser AU2 en AU1, la commune abandonne clairement son intention d'urbaniser à long terme pour de l'habitat des terrains agricoles (illustrés dans son PADD en jaune hachuré), alors qu'ils étaient fléchés en sus de la zone AU2 prévue quant à elle pour l'accueil des activités de loisir.

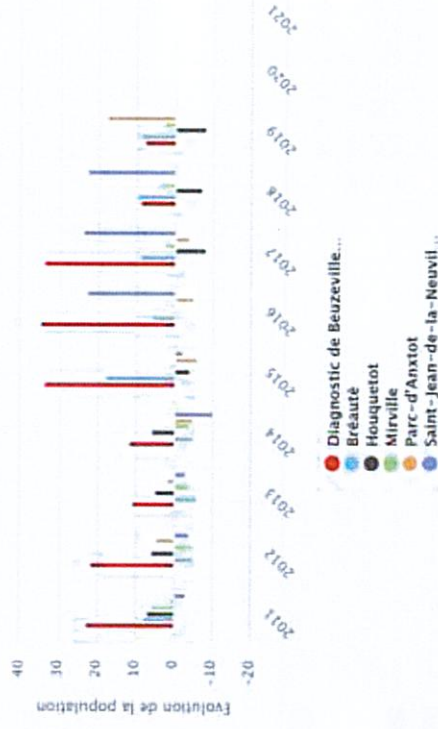
La commune vise donc une économie de son foncier agricole à terme en marquant la limite claire de son urbanisation et de son cœur de ville au seuil de la zone AU2 identifiée dans son PADD (zone hachurée bleue) en secteur de développement à vocation de loisirs bénéficiant donc à la préservation des sols agricoles.

Cette trajectoire vertueuse est engagée par la commune, elle répond à un sincère engagement pris par celle-ci. Dans un contexte de zéro artificialisation nette, la densification est un outil de l'urbanisme à déployer afin de conserver les sols agricoles et naturels.

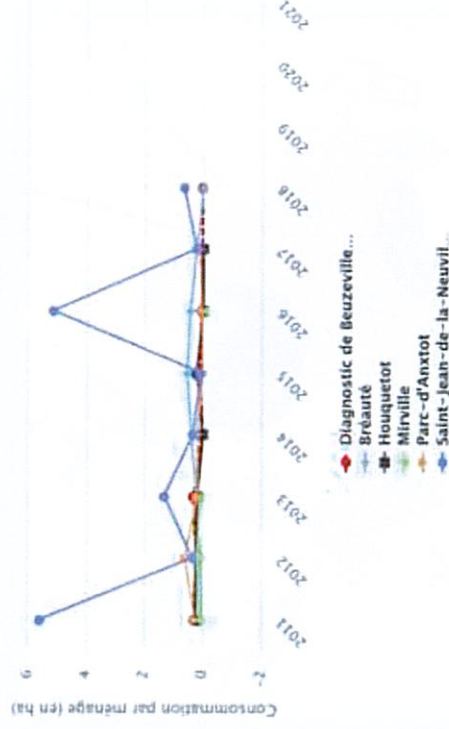
Les graphiques ci-après montrent explicitement la faible consommation foncière sur Beuzeville-la-Grenier et par nouveau ménage accueilli depuis 2011 (visible en rouge) tout en ayant une évolution croissante de sa population.

Ce croisement de données permet de mettre en évidence un accueil de nouvelle population faible en consommation foncière et vertueuse au regard de l'environnement.

Evolution de la population du territoire



Ha par nouveau ménage accueilli



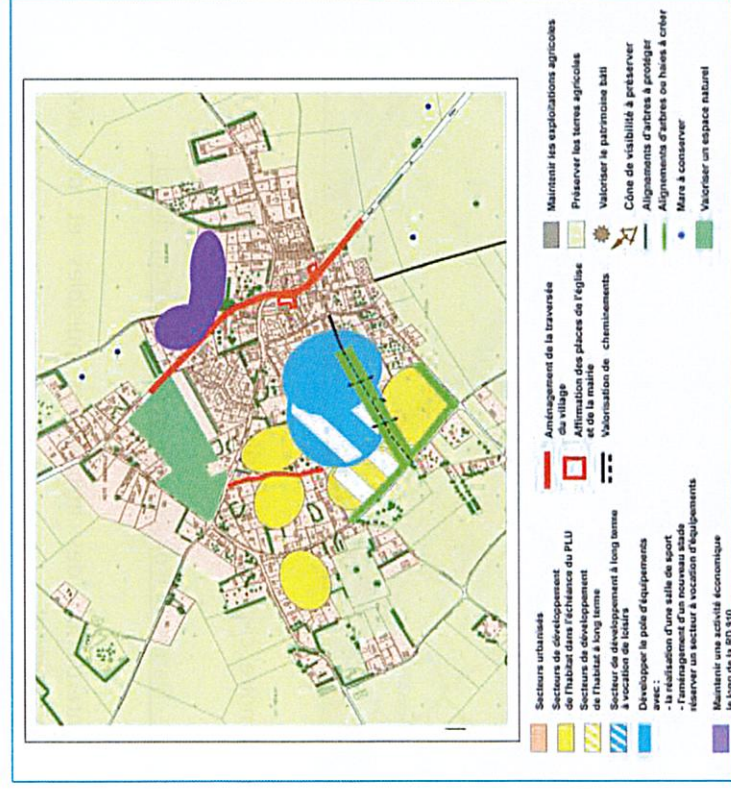
Extrait de Mon diagnostic Artificialisation période 2011 - 2021 05/2024



# Incompatibilité du projet avec le PLU en vigueur et intégration avec les documents d'urbanisme existants ou en cours

## Le PADD du PLU (2007) une nécessaire adaptation

Le PADD, projet politique du PLU en vigueur-de 2007 porte une politique sur l'accueil de nouveaux habitants à travers le développement résidentiel mais souhaitant au maximum préserver aussi les ressources agricoles.



Résultant du diagnostic, les orientations générales du PADD retiennent quatre objectifs principaux qui sont :

1. *La Reconquête et valorisation du centre du village.*
2. *Le Développement Résidentiel du bourg.*
3. *La réduction des nuisances liées au trafic sur la RD 910 par des aménagements de la traversée et le traitement des entrées du village.*
4. *La Protection des ressources agricoles.*

Aujourd'hui,

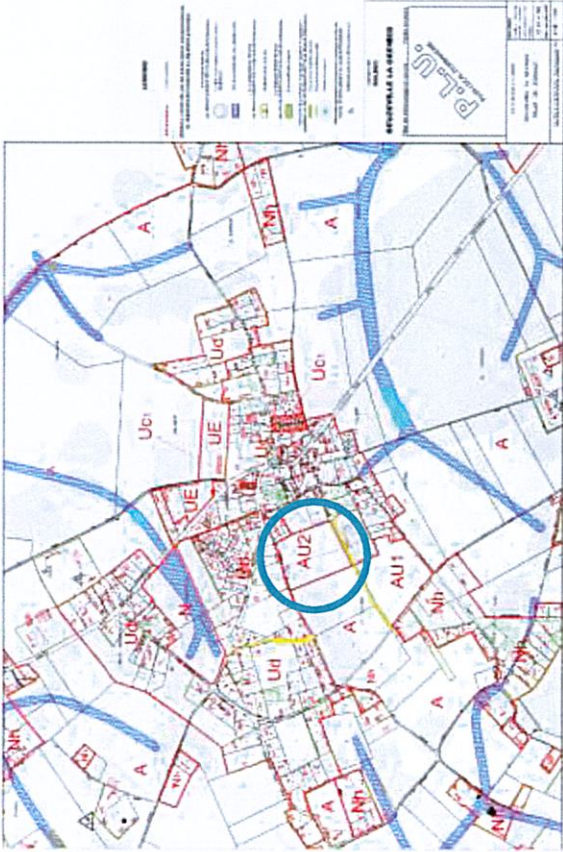
- Le parc d'équipement public et d'espaces de loisirs sont suffisants pour les besoins de Beuzeville la Grenier,
- Les besoins en logements tant en nombre qu'en diversification de typologies à offrir sont quant à eux insuffisants. Les besoins actuels et futurs font ressortir un besoin orienté vers des jeunes familles dans un secteur géographique fort d'un développement économique engagé qui attire et attirera des nouveaux ménages.

C'est pourquoi il est nécessaire d'apporter une évolution au PADD de 2007 afin et tout en respectant son intention première de le faire évoluer en considérant les évolutions, les besoins à venir et les obligations réglementaires en vigueur.

## Le REGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (2007) une nécessaire adaptation également.

La zone identifiée pour la réalisation du projet, est actuellement destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif, tout en tenant compte des contraintes spécifiques identifiées pour certains terrains.





Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Pas de coefficient d'occupation du sol défini.

A la lecture du règlement écrit du PLU en vigueur la zone AU 1 est parfaite en tout point pour permettre la réalisation du projet. Un changement de zonage de la zone AU2 en zone AU1 permettra de réaliser le projet.

**La prise en compte du SCOT (2024)**

Densités nettes moyennes de logements à l'hectare préconisées :

	Individuels	Groupés	Collectifs
Communes urbaines	20	30	50
Communes périurbaines	14	25	30
Communes rurales	12	20	0

Extrait du DOO du SCOT approuvé en 2024

Pour mémoire, ci-après les principales règles pour la zone AU2 :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :

- Interdiction des installations nuisibles et des activités de camping permanent.
- Conditions spéciales pour les constructions liées aux services publics ou collectifs.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol :

- Exigences pour les accès et la voirie, y compris la sécurité et l'adaptation aux futurs besoins.
- Raccordement obligatoire aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.
- Caractéristiques des terrains, recul minimal par rapport aux voies publiques et limites séparatives, et règles d'implantation des constructions.

Le projet se positionne sur une assiette foncière 1.9ha, pour à minima 22 terrains à bâtir et à minima 10 logements intermédiaires représentant une surface foncière valorisable de 1.2 ha.



Soit une densité de 17 logs / ha brut et de 26,5 logts /ha net. Le projet répond parfaitement aux besoins en foncier des communes rurales, en proposant d'urbaniser 1.9 ha qui permettra de dessiner une délimitation continue de la tache urbaine de Beuzeville-la-Grenier tout en étant vertueux sur les densités de construction : **26 logements/ha prévus sur le projet au regard d'une préconisation** pour des logements individuels par le SCOT de 12 logements/ha.

Le SCOT préconise notamment un seuil maximal d'emprise foncière en hectare net en extension de l'urbanisation de 2 ha pour Beuzeville-la-Grenier, le projet s'intègre dans ces objectifs en affichant une surface foncier valorisable de 1.2ha.

Beuzeville-la-Grenier est une des 7 communes pôles de proximité de la CSA. En ce sens le SCOT définit les pôles de proximité comme des communes rurales ou périurbaines qui possèdent des équipements, des services et/ou des commerces exerçant une attraction sur quelques communes voisines.

Il indique que les objectifs du SCOT réservés à ces communes sont de polariser le développement rural autour de celles-ci que ce soit pour les besoins quotidiens mais aussi pour les besoins en logements plus diversifiés.

« Les pôles de proximité sont les communes privilégiées pour le développement d'équipements et de services mutualisés, de commerces et l'accueil de nouveaux habitants en milieu rural. »  
 extrait du DOO du Scot 2024

2021-2030	Histoire des logements		Typologie de logements		Foncier	
	Production de logements	DOIT logements (MVM) à construire en densification	logements individuels	logements groupés		logements collectifs
<b>Communes urbaines</b>						
76114 - BOURG	470	94	94	165	212	5,2
76164 - BOTS EN SÈNE - Cradibec en Caux	127	25	25	44	57	1,8
76229 - GIBCHET-LE-VALAISSE	158	32	32	55	71	2,4
76384 - LILLEBOINE	427	85	85	149	192	8,2
76476 - P25 - RD de Gravuchon	376	75	75	132	169	6,1
76236 - TERRES DE CAUX - L'auvillie en Caux	162	32	32	57	71	3,1
<b>TOTAL - Communes urbaines</b>	<b>1720</b>	<b>344</b>	<b>344</b>	<b>602</b>	<b>774</b>	<b>24,9</b>
Répartition par type de logement						
Densité nette moyenne à l'hectare						
	20%	35%	20%	30%	50%	4,5
<b>Communes périurbaines</b>						
76281 - FREUAYE (LA)	135	27	47	68	20	3,1
76382 - LAUREHOT	88	18	31	44	13	2,4
76465 - HORTOT	81	16	28	41	12	2,8
76499 - PETRILLI	72	14	25	36	11	2,5
76226 - SAINT-ANTOINE-LA-FORÊT	104	21	37	53	16	3,8
76576 - SAINT-EUSTACHE LA FORÊT	74	15	26	37	11	2,8
76593 - SAINT-JEAN-DE-LA-NEUVILLE	32	6	11	16	5	0,1
76557 - SAINT-ABRIEULT	112	22	39	56	17	4,3
76712 - TRINETTE-DES-MONTS (LA)	36	7	13	18	5	1,9
<b>TOTAL - Communes périurbaines</b>	<b>736</b>	<b>144</b>	<b>256</b>	<b>368</b>	<b>110</b>	<b>25,8</b>
Répartition par type de logement						
Densité nette moyenne à l'hectare						
	25%	50%	14%	21%	30%	0,9
<b>Communes rurales</b>						
76602 - ALVARE	29	9	20	9	0	0,6
76622 - ANCRETTEVILLE	15	5	11	5	0	2,3
76401 - ARDANNE-EN-SÈNE - La Malherroye au Saix	51	15	36	15	0	1,1
76401 - ARDANNE-EN-SÈNE - St Nicolas de Bèguevast	17	5	12	5	0	1,2
76602 - BEBIBES	29	9	20	9	0	2,0
<b>TOTAL - Communes rurales</b>	<b>145</b>	<b>44</b>	<b>114</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>1,3</b>
76602 - BEUZEVILLE	30	9	21	9	0	0,9
76115 - BOLLÉVILLE	21	6	15	6	0	0,4
76181 - CLESVILLE	10	3	7	3	0	0,0
76182 - CLIPVILLE	10	3	7	3	0	0,6
76236 - ENVOUVILLE	1	0	1	0	0	1,5
76274 - FRANCAERT	15	5	11	5	0	0,1
76318 - GRAND-CAMP	31	9	22	9	0	0,1
76342 - HATTEVILLE	32	10	22	10	0	0,1
76342 - HEURTEVILLE	10	3	7	3	0	0,8
76386 - LINTOT	20	6	14	6	0	

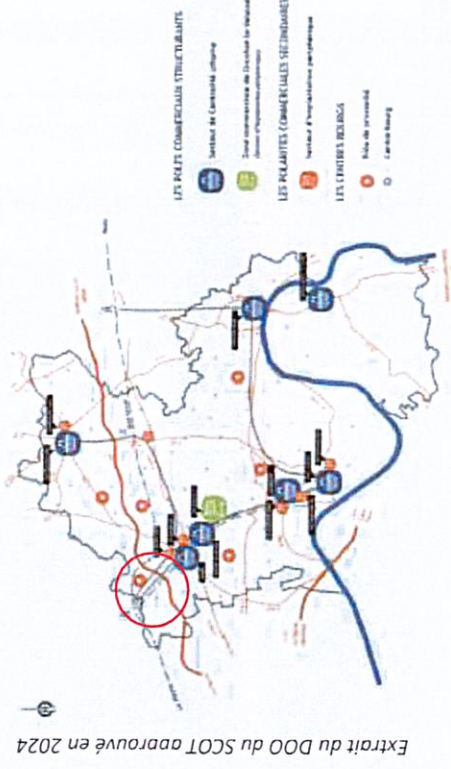
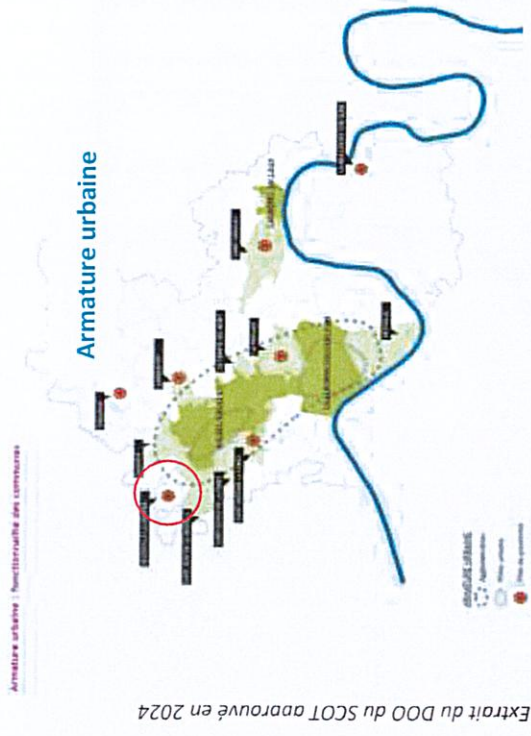
**Pôle de proximité**



De plus, Beuzeville est un pôle de proximité se situant sur la continuité de la vallée du commerce, **traversée par l'A29 et disposant d'une gare sur la ligne : Paris/ Le Havre**, elle est un pôle de proximité bien ancré sur le territoire.

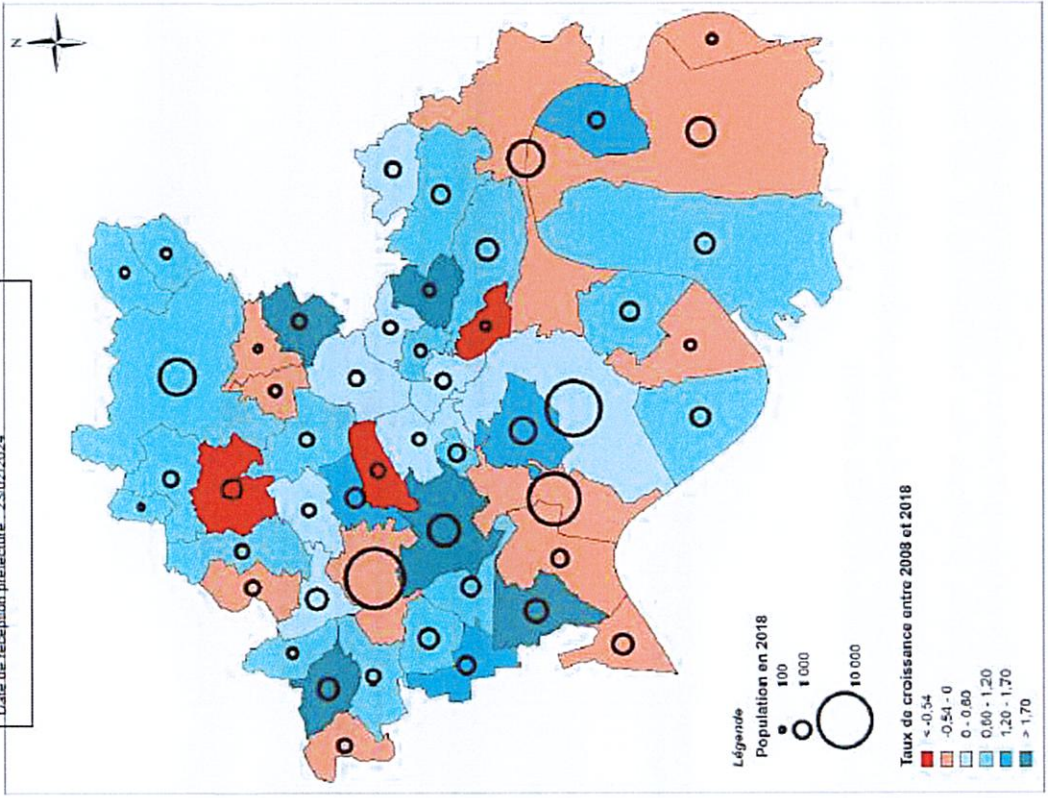
Les cartes ci-dessous tirées du rapport du diagnostic territorial du SCOT indiquent que Beuzeville-la-Grenier est une des communes rurales qui connaît la plus grosse croissance démographique entre 2008 et 2018 (bleu foncé) et qui, par ailleurs connaît un solde migratoire positif, preuve de son attractivité.

**En conclusion, les orientations et objectifs du SCOT, qu'ils soient en termes de densification, d'armature urbaine, d'armature commerciale ou de démographie sont en parfaites cohérence avec l'aménagement de ce quartier résidentiel sur la commune de Beuzeville-la-Grenier.**



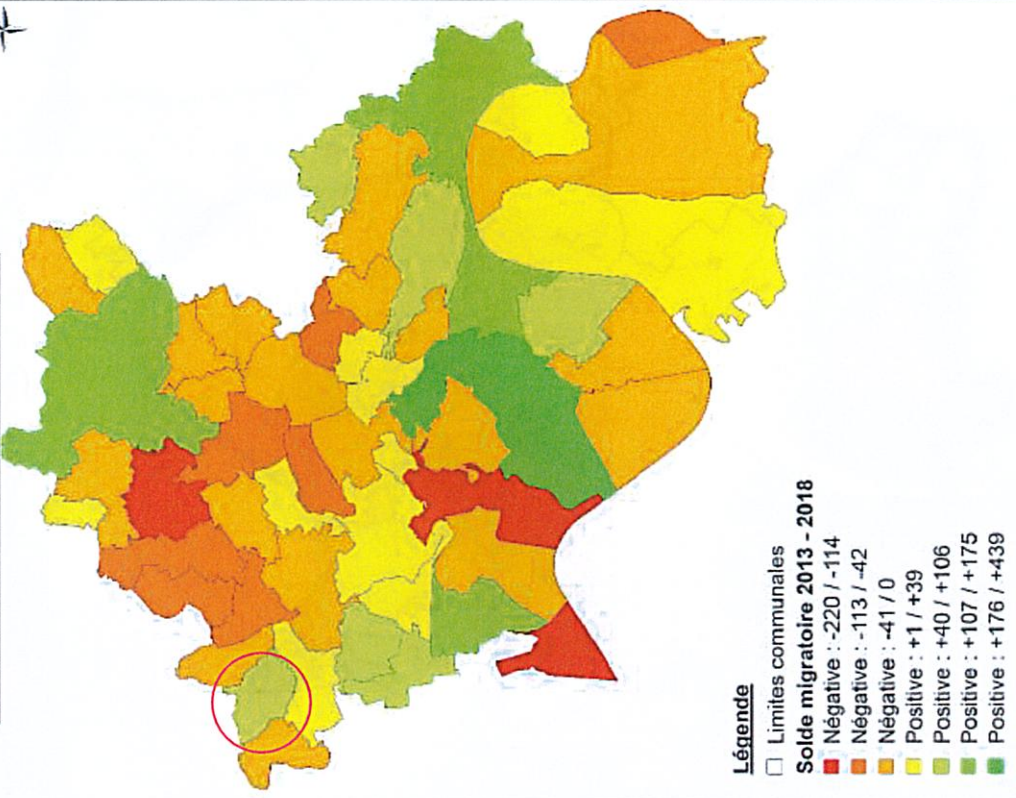


Accusé de réception en préfecture  
076-200010700-20240220-D17-02-24Anx2-DE  
Date de télétransmission : 23/02/2024  
Date de réception préfecture : 23/02/2024



Extrait du rapport du diagnostic territorial du SCOT approuvé en 2024

Accusé de réception en préfecture  
076-200010700-20240220-D17-02-24Anx2-DE  
Date de télétransmission : 23/02/2024  
Date de réception préfecture : 23/02/2024



Extrait du rapport du diagnostic territorial du SCOT approuvé en 2024



La prise en compte du PADD du PLUI en cours (débatu en conseil communautaire le 08/03/2022)

Le PADD du PLUI débatu indique qu'il faut permettre des extensions urbaines en continuité de la tache bâtie principale des centres-villes et des centre bourg.

Le projet du nouveau quartier résidentiel à Beuzeville-la-Grenier s'inscrit et vient encore répondre aux ambitions du PADD du PLUI.

**Initier une nouvelle organisation territoriale liant les quatre bassins de vie**

- Bassin de vie
- Pôle urbain principal
- Pôle urbain hiérarchique

**Structurer le développement du territoire selon une armature urbaine hiérarchisée et complémentaire**

- Partir de l'architecture résidentielle du territoire
- Affirmer les pôles urbains comme moteur du développement du territoire
- Placer des communes adossées, un lieu d'accueil de nouveaux habitants en complément des pôles urbains tout en faisant l'équilibre urbain
- Préserver les communes rurales du développement en permettant une production de logements assurés et renouvellement de la population
- Des équipements structurés tout en étant connectés les uns aux autres

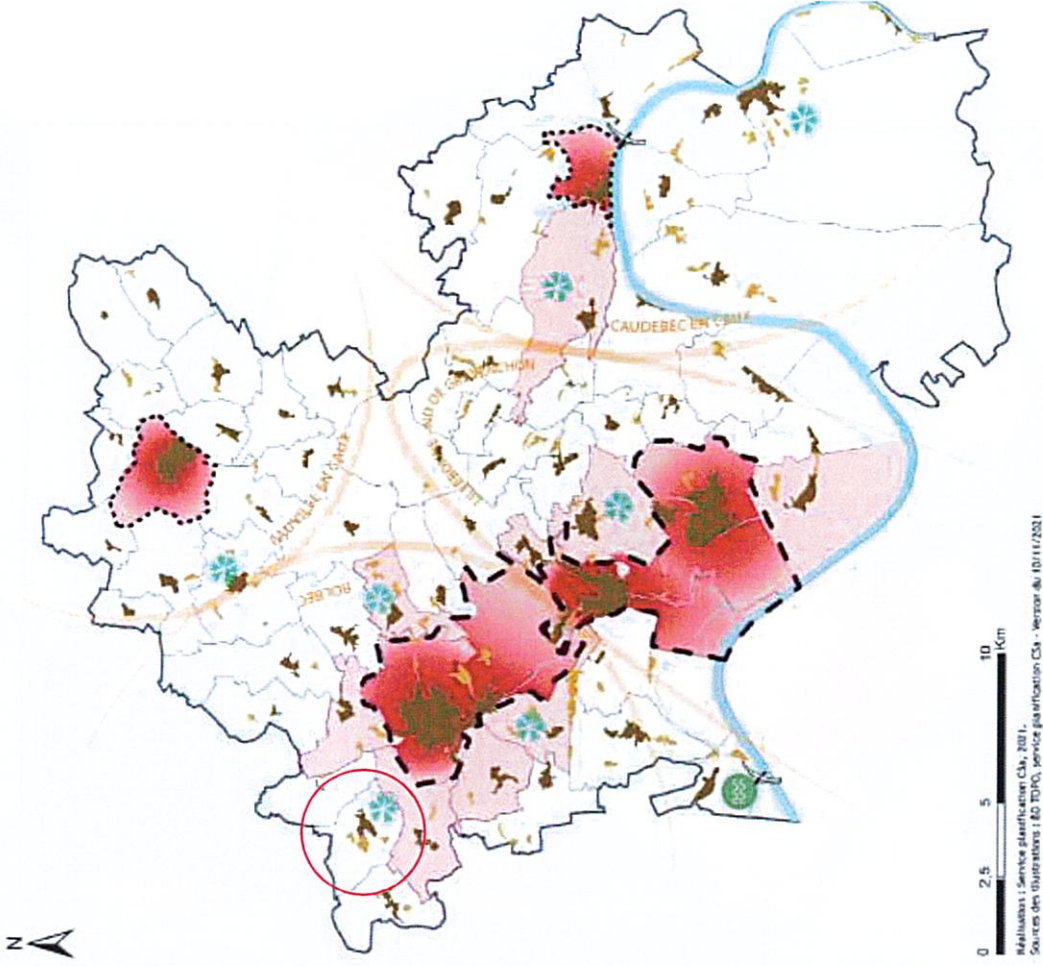
- Renforcer les fonctions urbaines des communes pôles de services de proximité, appartenant aux bassins de vie

**Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espaces lié à l'habitat**

- Accroître en priorité les capacités de réhabilitation de la trame bâtie existante
- Remplir des extensions urbaines en continuité de la tache bâtie principale des centres-villes et des centres-bourgs
- Encadrer les extensions autorisées tout en maintenant le caractère rural
- Normaliser la police de l'habitat afin compatible avec la préservation des paysages ruraux, agricoles et forestiers

Appliquer la loi Labourg

une modification de PADD devant être accompagnée d'études et d'actions de concertation, d'accompagnement et de médiation - pendant - en vue d'un dialogue constructif et pérenne





## IV. La mise en compatibilité du PLU – adaptations à apporter au PLU

La mise en œuvre du projet, nécessite la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Cette modification entraine la modification du PADD moins sur le fond que sur sa forme, la transformation de la Zone AU2 en Zone AU1, et l'évolution du rapport de présentation.

### Evolution du rapport de présentation

La notice sera ajoutée au rapport de présentation.

### Evolution du PADD du PLU (2007)

Avant la modification, Le PADD de 2007 qui porte une politique sur l'accueil de nouveaux habitants à travers le développement résidentiel mais souhaitant au maximum préserver aussi les ressources agricoles.

*Résultant du diagnostic, les orientations générales du PADD retiennent quatre objectifs principaux qui sont :*

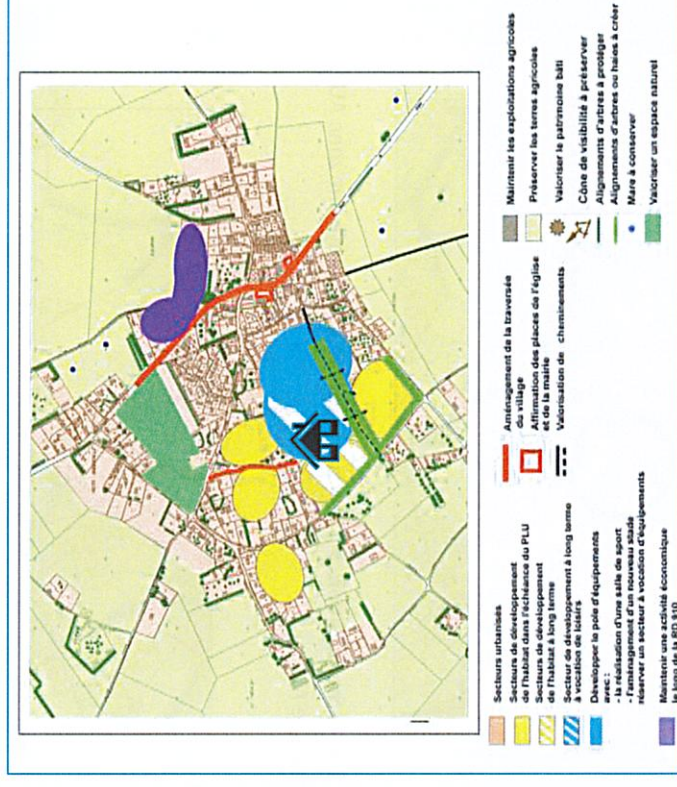
1. *La Reconquête et valorisation du centre du village.*
2. *Le Développement Résidentiel du bourg.*
3. *La réduction des nuisances liées au trafic sur la RD 910 par des aménagements de la traversée et le traitement des entrées du village.*
4. *La Protection des ressources agricoles.*

*Extrait du PADD du PLUI débattu en mars 2022*

Aujourd'hui, le parc d'équipement public est jugé suffisant pour les besoins de Beuzeville la Grenier, c'est pourquoi dans la prise en compte du PADD, ce projet semble tout à fait en cohérence avec les objectifs du PADD de 2007, il répond notamment à l'objectif de reconquête et valorisation du centre du village, au

développement résidentiel du bourg et à la protection des ressources agricoles en réduisant le zonage à urbaniser règlementé par le PLU.

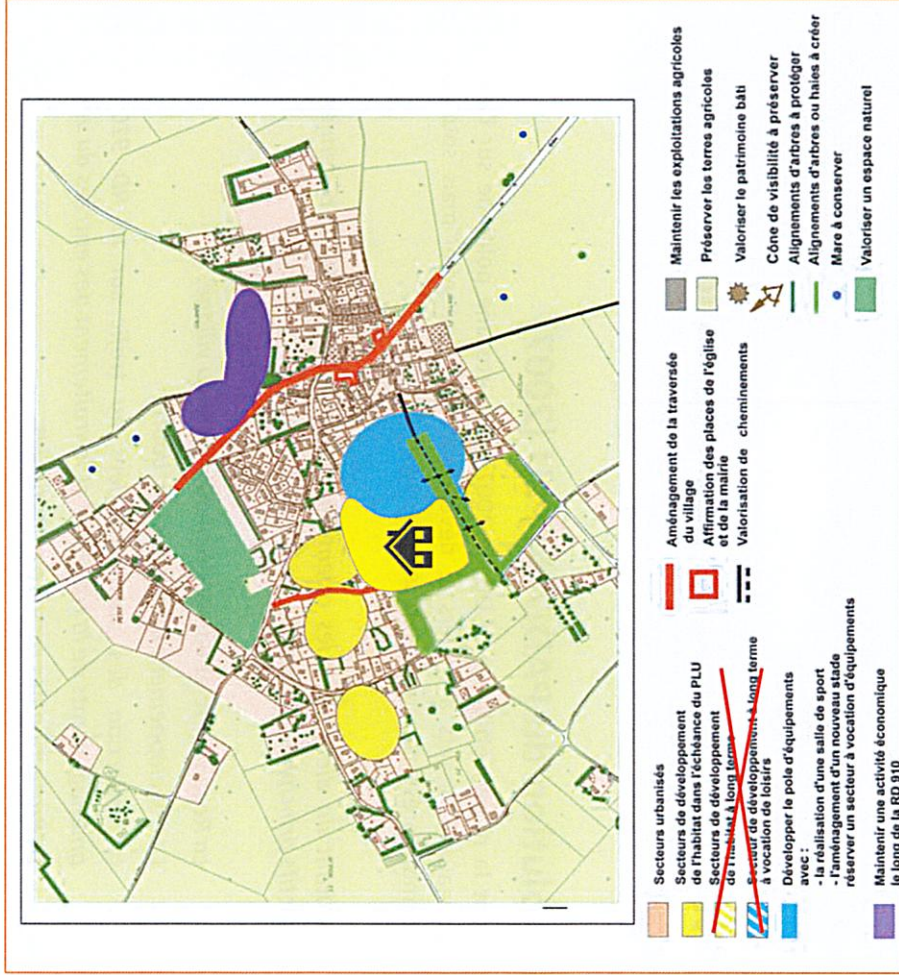
La modification réalisée sur la représentation graphique du PADD concernera l'aplat bleu hachuré en blanc qui correspond aujourd'hui à une orientation vers de l'équipement. Le projet est représenté par le symbole « maison ». L'aplat jaune aujourd'hui sur une zone agricole est orienté vers de l'habitat.



*Extrait graphique des orientations du PADD de 2007 avant mise en compatibilité*



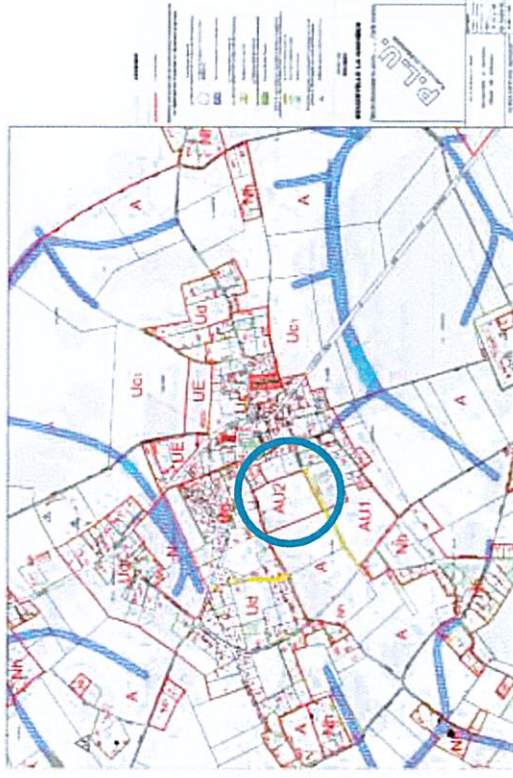
Après modification, l'aplat jaune orienté habitat remplacera l'aplat bleu orienté équipements et permettra de protéger le foncier agricole de toute urbanisation à terme. La limite de la ville et du cœur de village est clairement redéfinie en protégeant des espaces agricoles. Les zones à long terme sont retirées des orientations.



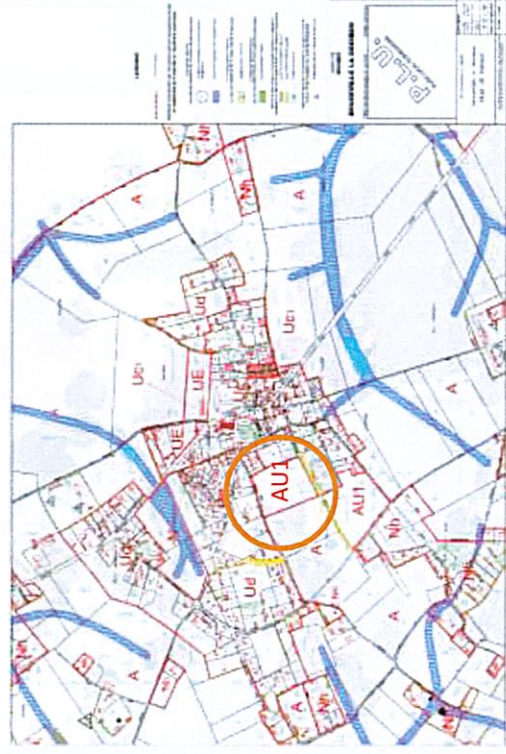
Extrait graphique des orientations du PADD de 2007 après mise en compatibilité

## Evolution du règlement graphique du PLU (2007)

Avant la modification, le règlement graphique présent une zone AU2



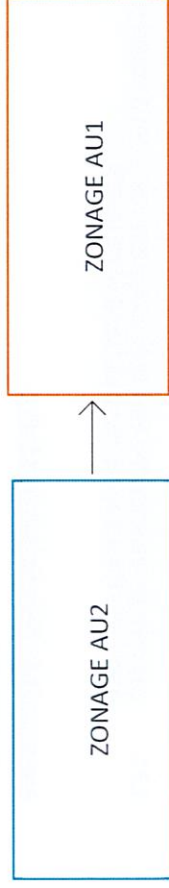
Après la modification, le règlement graphique présente une zone AU1 en lieu et place de l'ex-zone AU2.





## Evolution du règlement écrit du PLU (2007)

L'évolution du règlement a pour objectif de passer les parcelles Section AA n°0151, 0139 et 0119 de la zone AU2 à la zone AU1 ;



Ce passage d'un zonage à l'autre permettra alors réglementairement l'aménagement du quartier résidentiel et paysager.

L'intégralité du règlement de la zone AU1, remplacera l'ex-intégralité de la zone AU2.

Pour tenir des évolutions réglementaires, les articles 5 et 14 de la zone AU1 seront supprimés

En bleu ci-après le règlement de la zone AU2 et en orange le règlement de la zone AU1

Règlement écrit *avant mise en compatibilité*

## ZONE AU2

### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU2-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les installations classées, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R.443-7) ;
- saisonniers (art. R.443-8.1).

Le stationnement des caravanes (art. R.443-4).

Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutes autres occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

#### ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES



Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre ruissellements et inondations..

2.2. Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU2-3 : ACCES ET VOIRIE

#### Accès

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :

1. la visibilité soit suffisante ;
2. les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

#### VOIRIE

3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

### ARTICLE AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### 1.5. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

1.1.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

1.1.2. A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### 1.2. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).

4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale. Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

### 1.3. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

### ARTICLE AU2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'assainissement autonome, le minimum parcellaire est fixé à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

### ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. L'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.



- 11.3.1. Les couleurs principales des façades seront choisies dans la gamme des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement.

#### TOITURES

- 11.4.1. Pas de prescriptions particulières.

#### CLOTURES

- 11.5.1. Il n'est pas fixé de règle particulière, cependant les clôtures si elles sont nécessaires devront s'intégrer à son environnement architectural et paysager.

#### ARTICLE AU2-12 : STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

#### ARTICLE AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. 20% au moins de la superficie de la parcelle devra être traité en espaces verts.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

#### ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative.

#### ARTICLE AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### ARTICLE AU2-9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### ARTICLE AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 5.1. La hauteur des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

#### ARTICLE AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

##### GENERALITES

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti et/ou paysager.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

##### ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

##### APECT



### III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE AU1

### QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

*Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires à l'intérieur de la zone. Elle sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une proportion minimum de 20% de logements locatifs sociaux.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents ( art. R.443-7 )
- saisonniers ( art. R.443-8.1 ).

1.3. Le stationnement des caravanes ou de mobil homes ( art. R.443-4 )

1.4. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et tout autre déchet.

Toutes autres occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

#### ARTICLE AU1- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

##### 2.1. Sont autorisés:

Les constructions destinées à l'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux, et les installations classées, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;

Pour tout programme de logements, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

- 2.1.3. La construction d'annexes jointives ou non ;
- 2.1.4. Le changement de destination ;
- 2.1.5. La mise en conformité.

Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :

- 2.2.1. Les extensions de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale.
- 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- 2.2.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- 2.2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL



## ARTICLE AU1-3 - ACCES ET VOIRIE

### **3.1. ACCES**

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

### **3.2. VOIRIE**

3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

3.2.4. Les voies principales de desserte des opérations, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou cheminements piétonniers latéraux. Les voies de distribution résidentielles pourront ne pas comporter de trottoirs.

Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres

## ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **4.1. EAU POTABLE**

4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **1.1. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).

4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence centennale. Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

### **4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de téledistribution seront enterrés.

## ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute division de propriété doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et permettant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots créés.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome. Dans ce cas, le terrain devra avoir une superficie au moins



avant à 4000 m<sup>2</sup>. Il pourra être autorisé une surface au-dessus de 4000 m<sup>2</sup> dans les zones de caractéristiques de l'opération.

#### ARTICLE AU1- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3. :

44. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.

45. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantées en limite d'emprise publique ou observer un retrait minimum d'un mètre.

#### ARTICLE AU1- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D=H/2$ ) sans être inférieur à 1,90 m.

7.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, définies à l'article 2.3. :

46. La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantées en limite séparative ou observer un retrait d'un mètre minimum.

#### ARTICLE AU1- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage artisanal, de commerce et de bureaux ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

#### ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements d'intérêt collectif ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

La hauteur des autres constructions quelque soient leur usage, ne doit pas excéder 10 mètres, au faîtage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

#### ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

##### 11.1. GENERALITES

11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.

11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain sauf si est mis en place au sein dudit sous-sol un équipement de relèvement des eaux.

Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

##### 11.2. ADAPTATION AU SOL

11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.



Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400m<sup>2</sup> comporteront deux volumes différenciés.

#### 11.3. ASPECT

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants, d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.  
Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

Les extensions attenantes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

#### 11.4. TOITURES

Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes. Pour les habitations, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.

Les toitures terrasses ou de faible pente sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles sont composées avec la volumétrie d'ensemble.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.

Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume, la tôle ondulée sont interdits. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions.

La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

#### 11.5. CLOTURES

11.5.1. Les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.

11.5.2. Les portails pourront être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

11.5.3. Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

11.5.4. Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

#### ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2. Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement.

#### ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.3. Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

13.4. Les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses réalisés dans les opérations d'ensemble, devront être paysagers.

### **SECTION J. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.



## Annexe : L'évaluation environnementale

### Equipe projet :

Christelle  
*Oghia*



**Directrice générale**  
Fondatrice, gérante & associée

Architecte-urbaniste  
c.oghia@ve2a.com

+33 6 63 86 11 34



Léonard  
*Guesdon*

**Chargé de projets**  
Ingénieur Urbaniste

Chargé de développement R&D et Lab  
l.guesdon@ve2a.com

+ 33 9.72.33.32.84