

VILLE DE BOIS-GUILLAUME

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1ÈRE PARTIE - ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE	7
1.1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....	7
1.1.1ORIGINE.....	7
1.1.2SITUATION ADMINISTRATIVE	7
1.1.3SITUATION GÉOGRAPHIQUE	7
1.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL ET LA PLANIFICATION TERRITORIALE.....	8
1.2.1LES ORIENTATIONS ISSUES DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE - (SCOT)	8
1.2.2PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT -PLH-	17
1.2.3LES ORIENTATIONS ISSUES DU PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN -PDU-	24
1.2.4ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	28
1.3 COMPATIBILITÉ AVEC LES DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	29
1.3.1LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) ET LE PROJET DE SCHEMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DU CAILLY-AUBETTE- ROBEC 30	
1.4 SITUATION DANS LE BASSIN DE VIE ET D'EMPLOI	31
1.4.1LE ZONAGE EN AIRE URBAINE	31
1.4.2LES AIRES D'INFLUENCE DES PÔLES DE SERVICES INTERMÉDIAIRES	32
1.5 EQUIPEMENTS DE SERVICES PUBLICS - LES ASSOCIATIONS	33
1.5.1LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES COMMERCES.....	33
1.5.2ANIMATION - POSSIBILITÉS DE LOISIRS.....	35
1.6 DÉPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES.....	38
1.6.1TRAFICS ET DÉPLACEMENTS ROUTIERS	38
1.6.2TRANSPORTS EN COMMUN.....	39

2ÈME PARTIE - ECONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX	40
2.1 DÉMOGRAPHIE.....	40
2.1.1ÉVOLUTION DE LA POPULATION	40
2.1.2EXCÉDENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE.....	41
2.1.3STRUCTURE PAR ÂGES.....	42
2.1.4ÉVOLUTION DES MÉNAGES.....	43
2.2 HABITAT	45
2.2.1ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS	45
2.2.2FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT	50
2.3 DONNÉES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES	50
2.3.1DONNÉES ÉCONOMIQUES	50
2.3.2DONNÉES SOCIALES.....	51
2.4 EMPLOI.....	51
2.4.1POPULATION ACTIVE	51
2.4.2ACTIVITÉS AGRICOLES.....	53
2.4.3ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ÉCONOMIQUES	55
3ÈME PARTIE - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	57
3.1 ANALYSE DES PAYSAGES NATURELS ET BÂTIS	57
3.1.1CLIMAT	57
3.1.2RELIEF	57
3.1.3GÉOLOGIE.....	58
3.1.4HYDROGÉOLOGIE.....	59
3.1.5HYDROGRAPHIE DE SURFACE	59
3.1.6GRANDES FORMATIONS VÉGÉTALES	62
3.1.7RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DES SOLS	62

3.1.8	PAYSAGES.....	65
3.1.9	LES INVENTAIRES DES MILIEUX NATURELS	66
3.2	LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE	67
3.2.1	SITES ARCHÉOLOGIQUES.....	67
3.2.2	PATRIMOINE HISTORIQUE OU REMARQUABLE	69
3.3	CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT	73
3.3.1	LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	73
3.3.2	RISQUES NATURELS	75
3.3.3	POLLUTIONS ET NUISANCES DIVERSES	80
3.3.4	LA GESTION ET LA PROTECTION DE L'EAU.....	84
3.3.5	ORDURES MÉNAGÈRES.....	86
4ÈME PARTIE - LES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE		87
4.1	SYNTHÈSE ISSUE DU DIAGNOSTIC.....	87
4.2	LES CHOIX DÉVELOPPÉS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 90	
4.3	LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	92
4.3.1	PROJECTIONS DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS À L'HORIZON DE 2017	92
4.3.2	L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	94
4.4	LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS	95
4.4.1	LES OBJECTIFS DE LA LOI SRU	95
4.5	LES JUSTIFICATIONS DES ZONES AU PAR RAPPORT AUX PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES	101
4.6	LES JUSTIFICATIONS DES ZONES AU AU REGARD DE LA LOI SRU	102
5ÈME PARTIE - DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES		103
5.1	LE CONTEXTE DE LA RÉVISION	103

5.1.1 DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS	103
5.1.2 MOTIFS DE LA RÉVISION ENGAGÉE	105
5.1.3 ÉTAT DES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES LIMITROPHES	106
5.2 LE DÉCOUPAGE EN ZONES	107
5.2.1 DÉFINITION ET RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS TYPES DE ZONES	107
5.3 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINS SECTEURS.....	121
5.3.1 INTÉGRATION DES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ.....	121
5.3.2 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	127
5.3.3 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	128
5.3.4 LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE	128
5.3.5 LES PROPRIÉTÉS REMARQUABLES.....	130
5.3.6 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	131
5.3.7 PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN ASSAINISSEMENT	133
5.3.8 PAYSAGES NATURELS ET BÂTIS	134
5.3.9 FLORE ET FAUNE.....	134
5.4 LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	134
5.5 JUSTIFICATIONS ET PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES DES ZONES ET SECTEURS.....	135
5.6 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU POS DE 1993	148
5.6.1 COMPARAISON DES RÈGLES D'URBANISME POS/PLU	148
5.6.2 JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES ZONES NA DU POS DE 1993	156
5.6.3 JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES ZONES NB	158
5.6.4 JUSTIFICATIONS DE L'ÉVOLUTION DES ZONES NC	158
5.6.5 JUSTIFICATIONS DE L'ÉVOLUTION DES ZONES U	158
5.6.6 SUPERFICIE DES ZONES ET ÉVOLUTIONS DU POS DE 1993 AU PLU DE 2007 (EN M²)	159

6ÈME PARTIE - MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRÉSERVER, PROTÉGER OU METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT	161
6.1 L'AMÉLIORATION DE LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS.....	161
6.1.1 LA RÉDUCTION DES NUISANCES SONORES	161
6.1.2 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	162
6.2 LA PROTECTION DES RESSOURCES	163
6.2.1 LA PROTECTION DE L'EAU.....	163
6.3 LA RÉDUCTION DES ATTEINTES À L'ENVIRONNEMENT.....	164
6.3.1 LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS	164
6.3.2 JUSTIFICATIONS QUANT AUX DÉROGATIONS DE LA LOI « BARNIER »	165
6.3.3 LE TRI SÉLECTIF, LE TRAITEMENT DES DÉCHETS	173
6.3.4 LA PRISE EN COMPTE DES SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS.....	174
6.4 LE RESPECT DES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES	174
6.4.1 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET REMARQUABLES - LE PAYSAGE COMME ÉLÉMENT DU PROJET URBAIN.....	174
6.5 L'AMÉLIORATION DES MOBILITÉS	175
6.6 LES INCIDENCES LIÉES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	175
6.6.1 LES EFFETS SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE	175
6.6.2 LES EFFETS SUR LES ESPACES NATURELS	176
6.6.3 LES INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE	176
6.6.4 LES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN	177
6.6.5 LES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU HYDRAULIQUE	177
6.6.6 CAPACITÉ DES RÉSEAUX À LA PÉRIPHÉRIE DES ZONES À URBANISER	178
6.6.7 (SUPPRIMÉ LORS DE LA MODIFICATION 2009)	181
6.6.8 LES EFFETS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN	181
6.6.9 LES INCIDENCES EN TERME DE LOGEMENT	187

1ÈRE PARTIE - ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

1.1 Présentation de la commune

1.1.1 Origine

Bois-Guillaume (BOSAUM GUILLELMI) tire son nom d'une maison de plaisance bâtie en ce lieu vers l'an 1040 par Arlette de Falaise, mère de Guillaume le Conquérant.

La commune naît officiellement en 1789 au moment de la Révolution, et se sépare de Bihorel en 1892.

1.1.2 Situation administrative

Bois-Guillaume se trouve dans l'arrondissement de Rouen et est le chef-lieu du Canton de Bois-Guillaume, composé des communes de Bihorel, Bois-Guillaume et Isneauville.

Les communes limitrophes sont, Rouen, Bihorel, Mont-Saint-Aignan, Isneauville, Saint-Martin-du-Vivier et Houpeville.

Bois-Guillaume adhère à différents Etablissements Publics de Coopération Intercommunale -EPCI- avec en particulier la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

1.1.3 Situation géographique

La commune de Bois-Guillaume est située sur la rive droite de la Seine, et plus particulièrement sur les plateaux Nord de l'agglomération rouennaise.

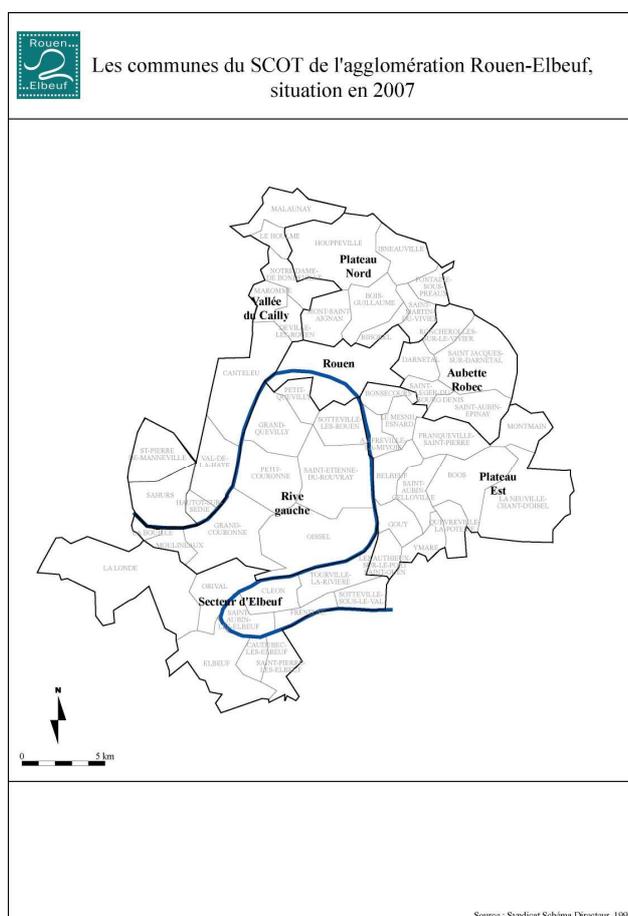
Sa forme est allongée, à partir d'un éperon constitué par le Mont Fortin et orientée vers le Nord-Est. Une enclave en forme de doigt pénètre au Nord-Ouest dans la forêt Verte. La majeure partie de la commune se développe sur un plateau entaillé par de petits vallons secs bordant l'éperon du Mont Fortin. L'altimétrie moyenne de la partie plateau est d'environ 140 m NGF.

1.2 Le contexte supra-communal et la planification territoriale

1.2.1 Les orientations issues du Schéma de Cohérence Territoriale - (SCOT)

Adopté le 2 février 2001, le SCOT de l'Agglomération Rouen Elbeuf constitue un document de références et de perspectives pour le développement de l'agglomération. Il est porté par un syndicat mixte auquel adhère Bois-Guillaume. Le SCOT est divisé en 7 secteurs géographiques.

Bois-Guillaume intègre, avec les communes de Bihorel, Fontaine-sous-Préaux, Houpeville, Isneauville, Mont-Saint-Aignan et Saint-Martin-du-Vivier, le secteur du Plateau Nord de l'agglomération.



□ **Les atouts et les potentialités du secteur du plateau nord**

Il se caractérise par :

- un cadre de vie fortement attractif ;
- une présence importante de forêts et d'espaces agricoles ;

La forêt Verte est un élément fort de la ceinture verte d'agglomération et de l'identité du secteur. L'activité agricole assure particulièrement dans ce secteur une fonction écologique et paysagère qui s'ajoute à sa fonction de production.

- Un potentiel économique tertiaire tourné vers les activités de services et de la petite industrie (Bihorel, Bois-Guillaume avec la zone de la Bretèque, la Vatine à Mont-Saint-Aignan) ;
- La présence de l'université de Mont-Saint-Aignan ;
- Une accessibilité intéressante ;

Il faut noter la présence de l'autoroute A28, du futur contournement Est mais également le développement des transports collectifs.

□ **Les principales options d'aménagement**

- **Une organisation spatiale équilibrée**
- **Promouvoir une planification globale du développement** respectant les milieux agricoles et naturels en coordination avec les secteurs voisins de l'Aubette-Robec et de la Vallée du Cailly.
- **Répartir de façon optimale la construction de logements** en marquant un effort de diversification des logements, notamment en développant une offre locative sociale de logements petits et de taille moyenne, permettant d'assurer une mixité sociale.

- **Polariser le développement urbain et les services** à Bois-Guillaume, Mont-Saint-Aignan, Bihorel puis à Isneauville en fonction de la desserte par les transports collectifs et du développement de la ZAC de la Plaine de la Ronce.
- **Répartir les équipements et les services entre les communes du secteur et éventuellement des secteurs voisins.**
- **Economiser l'espace**, éviter de nouvelles extensions de l'habitat diffus et mieux tirer parti des zones existantes.
- **Préserver les activités agricoles** dans leur fonction économique, écologique et paysagère.
 - **Une dynamique de développement tertiaire**

La ZAC de la Plaine de la Ronce, à dominante tertiaire, à l'exclusion des commerces à grande surface d'exploitation, est retenue comme l'un des quatre grands sites périphériques d'intérêt communautaire. Son développement devra être équilibré au sein du site entre la forêt Verte et la vallée du Robec.

Un plan directeur d'aménagement et de développement est en cours de réalisation donnant une large place à l'image de marque ainsi qu'à l'environnement et au paysage.

La vocation des 400 ha de ce site est :

- un site d'activités, principalement tertiaire, d'environ 100 ha. Il peut accueillir notamment un technopôle destiné aux activités de chimie, biologie et santé. La vocation de ce site ne peut être commerciale. A l'échelle communale, cette zone d'activités s'implante sur une superficie d'environ 17 hectares. Le PLU tient compte de cette implantation et de la création d'emplois qu'elle induit en prévoyant au sud de cette zone un secteur urbanisable à vocation de logements.
- un site d'accueil d'équipements en relation avec Bois-Guillaume et Isneauville ;
- une porte d'entrée Nord de l'agglomération et une « vitrine » pour les activités ;

- une liaison verte entre les deux grandes unités paysagères de la ceinture verte d'agglomération que sont la forêt Verte et la vallée du Robec.

- **Un environnement et des paysages préservés**

- *La gestion de l'eau et des ruissellements*

- **Protéger les ressources en eau** (captage d'eau de Fontaine-sous-Préaux et la zone de vulnérabilité de la nappe) ; le territoire de Bois-Guillaume n'est compris dans aucun périmètre immédiat ou rapproché de captage d'eau. En revanche plusieurs failles karstiques y sont dénombrées sur lesquelles il convient de porter une attention particulière.
- **Assurer la maîtrise des eaux de ruissellement** en limitant les extensions urbaines sur les rebords des vallées du Cailly et du Robec mais aussi dans la partie urbanisée qui domine Rouen (Mont-Saint-Aignan, Bois-Guillaume, Bihorel). La Commune de Bois-Guillaume est concernée par plusieurs axes de ruissellement dont certains se trouvent dans les zones à urbaniser. Il conviendra de les traiter de manière concomitante aux aménagements.

- *La ceinture verte d'agglomération*

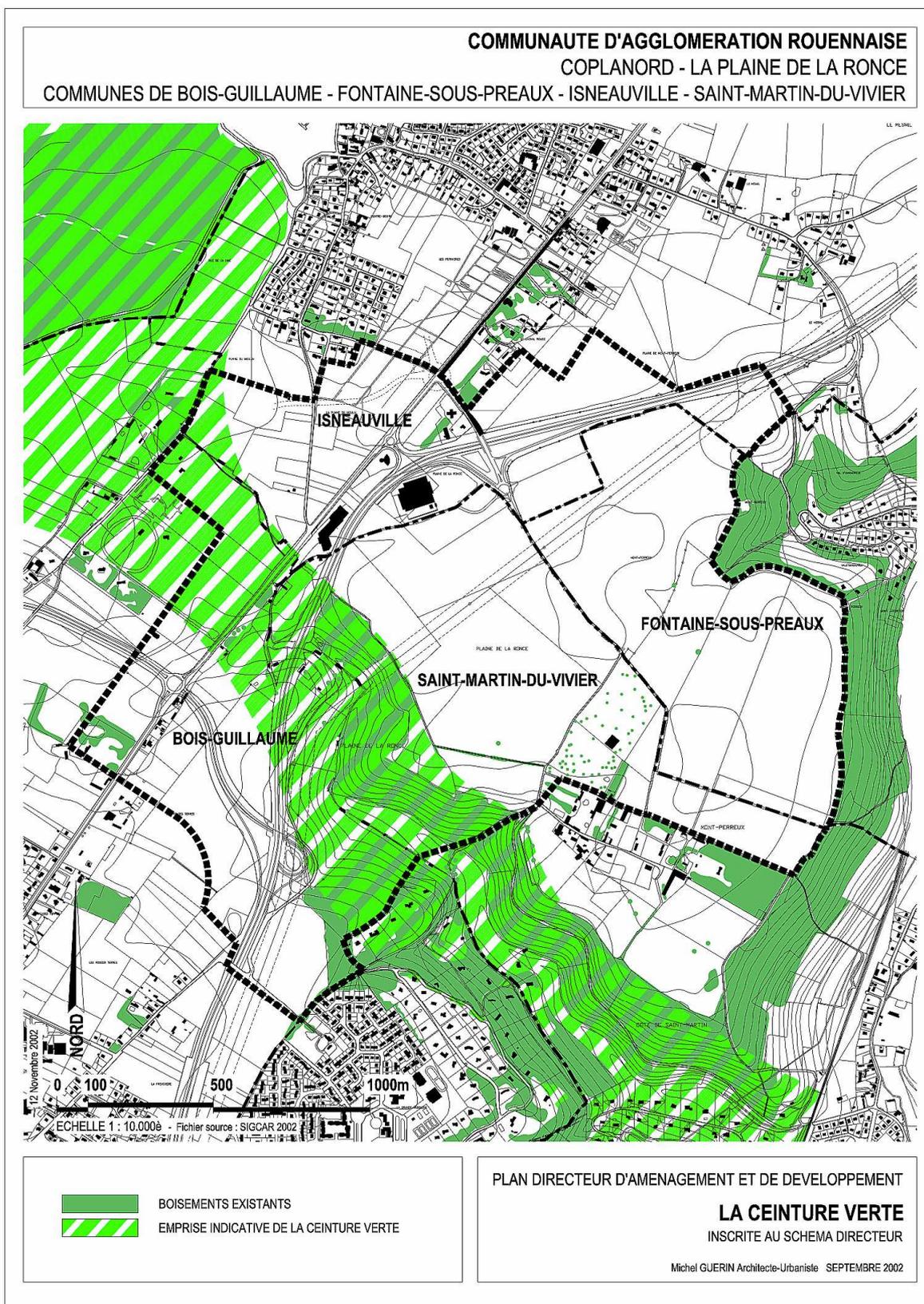
Il s'agit de conforter et de préserver les espaces naturels d'intérêt patrimonial :

- en protégeant les forêts dont la Forêt Verte (ZNIEFF de type II), les boisements de la vallée du Robec, leurs lisières et leurs abords ;
- en protégeant les vallons et les coteaux ;
- en maintenant et en organisant des continuités naturelles entre la vallée du Robec et la Forêt Verte.

A ce titre, le SCOT classe le parc des cosmonautes en « site naturel d'intérêt paysager ». Par ailleurs, les orientations du SCOT se traduisent dans le PLU par :

- Le maintien d'une zone agricole de plus de 250 hectares
- Le classement en espaces boisés classés de près de 26 hectares
- Le classement en zone naturelle de plusieurs parcelles destinées à préserver le vallon de Saint-Martin-du-Vivier





➤ *Le grand paysage*



- Les espaces les plus significatifs (rebords des plateaux forêts, coteaux, vallons,...) font l'objet de dispositions particulières
- L'insertion paysagère de Coplanord dans un site sensible, situé à l'articulation de plusieurs unités paysagères (Forêt Verte, vallée du Robec, plateaux, sites urbains de l'agglomération) est à soigner
- L'agriculture est associée aux démarches et aux actions paysagères et écologiques

La ZAC de la Plaine de la Ronce tient compte de la nécessaire protection du patrimoine naturel environnant en prévoyant l'aménagement du site dans le respect des équilibres écologiques.

□ *Les besoins fonciers et les capacités d'accueil*

Pour les périodes 1999-2010 et 2020, le rythme de consommation d'espace pour l'habitat (besoin estimé à moins de 100 ha pour chacune des périodes) est inférieur à ceux des décennies 1970-80 et 1980-90.

Les disponibilités foncières excédentaires ne doivent cependant pas inciter à une urbanisation diffuse avec de réelles conséquences sur la qualité paysagère.

□ *L'équilibre et la mixité de l'habitat*

La croissance démographique, de même que l'évolution des modes de vie et de comportement, modifie les politiques en matière de logement.

Le SCOT préconise, sur chaque territoire, d'adapter le parc de logements en fonction de cette réalité sociologique.

➤ *Adapter le parc de logements à chaque territoire*

Les politiques en faveur de la mixité sociale nécessitent l'élargissement, dans tous les secteurs du SCOT, de la gamme des produits immobiliers offerts, tant sur le plan de la qualité que sur celui des statuts d'occupation. Sans bouleverser radicalement l'identité des secteurs ni vouloir homogénéiser le parc de chaque commune, cette mixité doit reposer sur un meilleur équilibre entre logements collectifs et maisons individuelles, et entre parc social et parc privé. L'introduction d'un plus grand nombre de logements intermédiaires doit aussi être envisagée.

➤ *Les tendances de l'habitat depuis 1999 : des logements neufs seulement pour stabiliser la population*

A l'échelle du SCOT, au cours des sept années 1999-2005, 12 100 logements ont été mis en chantier, soit un peu plus de 1 700 logements en moyenne par an. Ce résultat est proche du « point mort », c'est-à-dire du nombre de logements nécessaires pour stabiliser, maintenir la population (1 600 logements par an). Or pour accroître la population de façon substantielle les objectifs du SCOT Rouen-Elbeuf sont fixés à 2 700 logements par an (28 700 en 2010). Dans les agglomérations de Rouen et Elbeuf, les PLH affichent respectivement les objectifs de 2 900 et 290 logements/an. Ainsi l'évolution globale de la construction neuve de logements depuis 1999 se situe sous les objectifs du SCOT de Rouen-Elbeuf, permettant seulement de stabiliser, voire d'accroître faiblement la population.

Globalement la répartition entre les logements individuels et collectifs (41 % individuels, 59 % collectifs) correspond à celle fixée dans le SCOT (43 % individuels, 57 % collectifs). Mais par secteur géographique cette répartition est moins bien respectée, en particulier en matière de production de logements collectifs. Aussi l'enjeu de mixité sociale et le principe de solidarité territoriale ne sont pas toujours garantis, alors qu'ils devraient être portés sur tous les territoires.

Projection du SCOT (1999-2020) de la construction neuve annuelle par type de logements

	Rouen	Rive gauche	Secteur d'Elbeuf	Vallée du Cailly	Aubette-Robec	Plateau Nord	Plateau Est	TOTAL
Construction annuelle de logements individuels	80	300	140	200	100	140	200	1 160
Construction annuelle de logements collectifs	530	440	170	160	30	150	60	1 540
TOTAL	610	740	310	360	130	290	260	2 700

Source : Etude G.T.C. - Syndicat Schéma directeur, 1999

Sur la période 1999-2010, le SCOT prévoyait une consommation d'espace inférieure à 100 hectares. La commune de Bois-Guillaume, pour sa part, a consommé :

- Prévôt I et II : 64196 m²
 - Les clairières : 16 196 m²
 - Opération Sainte Venise : 36 225 m²
- } 116 617 m² soit environ 11 ha

Soit environ, 11 hectares sur les 100 hectares urbanisables prévus par le SCOT sur le Plateau Nord.

Sur la période 2010-2020, la ville de Bois-Guillaume ouvre à l'urbanisation 2 secteurs AUe représentant environ 25 hectares sur les 100 prévus par le SCOT pour le Plateau Nord.

En conséquence, pour la période 1999-2020, sur les 200 hectares prévus par le SCOT, le PLU de Bois-Guillaume permet une urbanisation immédiate de 36 hectares, représentant 18 %.

A ces prévisions, pourrait s'ajouter l'ensemble de la zone AU - urbanisation future - qui porterait le total des surfaces à urbaniser à Bois-Guillaume à 76 hectares, représentant un total de 38 % des prévisions du SCOT pour le Plateau Nord pour la période 1999/2020.

Une déclinaison selon le poids de la population donnerait un objectif annuel pour Bois-Guillaume de l'ordre de 70 logements dont une quarantaine en collectif. Considérant les disponibilités foncières de la commune en comparaison à d'autres communes du Plateau Nord, les estimations peuvent être revues à la hausse avec un objectif induit par le SCOT de 40 logements individuels et 50 collectifs, soit 90 logements par an.

1.2.2 Programme Local de l'Habitat -PLH-

Le Programme Local de l'Habitat, élaboré par la Communauté d'Agglomération Rouennaise constitue un outil de programmation. Il définit pour une durée au moins égale à 6 ans les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logements de la population actuelle et future dans le respect de la mixité sociale et d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre. Ce document a pour objectif d'assurer la diversité de l'habitat et la mixité des opérations (opérations mixtes publiques/privées et divers produits de logements).

Ainsi les ambitions de la Communauté d'Agglomération Rouennaise concourent à la fois à améliorer les conditions de logements et le cadre de vie de la population, mais aussi à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

Le second Programme Local de l'Habitat a été adopté par délibération du conseil communautaire de l'Agglomération Rouennaise le 1^{er} octobre 2007 et s'applique sur le territoire de 45 communes. Son aire géographique est moins grande que le SCOT qui compte à la date d'approbation du PLU 55 communes.

Les objectifs quantitatifs, sur une production neuve annuelle de 2 900 logements, ont été répartis par secteur géographique du PLH.

Pour les communes du Plateau Nord et compte tenu de la diversification de l'habitat sur les communes, le programme d'actions du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat envisage pour la période 2007-2013 :

- **Un objectif de production de 313 logements par an**, soit une croissance annuelle du parc de 1,6 %, avec un enjeu de **rééquilibrage territorial** pour répondre aux besoins des populations à revenus faibles et moyens.
- **Un développement de l'offre locative sociale** : accueillir les jeunes ménages en début de parcours résidentiel et assurer l'accès au logement sur le secteur pour les ménages aux revenus faibles et moyens.
- **Un développement de l'offre très sociale pour répondre à des besoins spécifiques** : partager les objectifs de solidarité de l'agglomération.
- **Un développement de l'offre en accession à coûts maîtrisés**, en particulier en direction des actifs de la zone d'emploi du Plateau Nord ; des ménages qui quittent l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété ; des seniors qui souhaitent rester ou revenir dans l'agglomération dans un logement plus confortable et à proximité des services.

➤ Logements neufs : objectifs quantitatifs et priorités pour le Plateau Nord

Les objectifs du PLH (2007/2013) sont les suivants :

	Objectif annuel	Publics ciblés	Type de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS	118	- Jeunes actifs et demandeurs du bassin d'emploi	- Immeubles - Maisons de ville	- Rattrapage pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU - Diversifier les loyers de sortie - Favoriser le parcours résidentiel
Parc très social et logement temporaire/ résidences sociales	20	- Ménages avec un besoin de logement adapté - Ménages défavorisés dans un parcours d'insertion dans le logement	- PLA-I diffus - Résidences sociales, petites structures	- Privilégier la localisation à proximité des services et des réseaux de transports
Accession à coûts maîtrisés	50	- Actifs du pôle d'emploi - Ménages actifs quittant l'agglomération - Seniors	- PSLA - Accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant de 3 au 5 pièces A mener en partenariat avec les opérateurs
Accession et locatif à coût de marché	125	Ceux du marché privé : - ménages aux revenus suffisants - Investisseurs	- Immeubles - Maisons individuelles	- Encourager les opérations mixtes privé/social
TOTAL	313			

Le 2^{ème} PLH a pour objectif prioritaire la définition et la mise en place des différents outils de production de l'offre foncière. Son impact sur la production de logements, eu égard aux délais de libération des terrains et de réalisation des opérations, sera perceptible à plus long terme.

Pour ce faire, l'Agglomération s'engage à accompagner les communes dans leur réflexion et dans la coordination des outils fonciers existants pour favoriser une plus grande mixité et la cohérence du développement global du territoire.

Dans cet esprit, la production de 313 logements à l'échelle du Plateau Nord, doit être quantifiée à l'échelle communale.

Des simulations peuvent être ainsi effectuées, pour chaque commune, au regard,

- du poids démographique (nombre d'habitants)
- du quota de logements sociaux existant
- des potentialités foncières

Pour Bois-Guillaume, au regard du seul poids démographique, on peut estimer la production nécessaire de logements par an à **87**.

Toutefois, compte tenu du faible pourcentage de logements sociaux et, à contrario, des disponibilités foncières importantes de la commune, le chiffre corrigé peut, pour Bois-Guillaume, être estimé aux alentours de **118** logements par an.

A l'échelle communale, les objectifs annoncés pour la construction de logements sur un horizon de +/- 6 ans (durée du PLH 2007/2013), pourraient se traduire de la façon suivante :

Année	Lieu	Total
2008/2009	« La Salamandre » rue de la Mare des Champs	17
	« Villa Verde » 448 rue de la Haie	17
	SCCV Villas d'Uelzen - Rue d'Uelzen	11
	Sous total pour la période 2008/2009	45
2009/2010	Opération Sainte Venise	130
	IBS - 101 rue du Hamel	22
	Haut du chemin de Clères	2
	Rue Delarue Leroy	6
	Sous total pour la période 2009/2010	160
2008/2011	Zone AUe Nord Collège Léonard de Vinci	200
	Terrain AUe CHU - Rue Giroit	150
	Haut du Chemin de Clères (terrain DDE)	30
	Angle route de Neufchâtel et route de Darnétal	30
	Sous total pour la période 2008/2011	410
	Opérations ponctuelles de logements individuels non planifiés : 10 à 20/an	70 (140)
	Total de logements sur la période du PLH	685 (755)

Ces objectifs quantitatifs, tous segments confondus, sont donc en adéquation avec les objectifs du PLH.

➤ Les potentialités foncières

L'analyse des potentialités foncières permet de confronter les possibilités réelles du territoire aux objectifs municipaux, ainsi qu'aux orientations des documents de planification territoriale. Cette confrontation fonde la justification des principes de développement à arrêter dans le cadre d'une gestion économe de l'espace.

Les terrains repérés doivent être au sein ou à proximité immédiate du tissu urbain existant afin de répondre aux exigences formulées par la loi SRU sur le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace.

□ *Les catégories d'espaces mutables repérés*

Une partie des terrains repérés correspond à des parcelles vierges, situées au cœur du tissu urbain (zones AU indicées), et plus au nord, des parcelles au sud de la voie de contournement (zone AU).

D'autres terrains repérés au cœur du tissu urbain correspondent à des parcelles sous-utilisées au regard d'une gestion économe de l'espace. Certains sont d'ores et déjà concernés par une construction en cours ou un projet.

- Terrain non bâti, au droit des routes de Darnétal, sainte Venise et Herbeuse dit « opération Sainte Venise »,
- 101 Rue du Hamel : bâtiment vétuste à usage de commerce destiné à être démoli,
- Rue d'Uelzen : dernière parcelle non bâtie de la ZAC des Bocquets,
- Chemin de Clères, bâtiment municipal de stockage destiné à être démoli,
- Secteur à proximité de la mairie, angle routes de Neufchâtel et de Darnétal, constitué de logements et commerces.

D'autres, dont la maîtrise foncière n'est pas assurée ont été identifiés en emplacements réservés :

- Le terrain en haut du chemin de Clères, ancien dépôt de la DDI et deux propriétés privées rue du Commandant Dubois,
- La propriété bâtie à l'angle des routes de Neufchâtel et Girot,
- Le terrain nouvellement classé en UG rue Delarue Leroy.

1.2.3 Les orientations issues du Plan de Déplacement Urbain -PDU-

Le PDU, élaboré par la Communauté d'Agglomération Rouennaise (CAR), définit comme principes prioritaires le développement des transports collectifs et des modes non polluant (deux-roues, piétons...) ainsi que la nécessité de rendre cohérent urbanisme et transports par l'implantation des activités et de l'habitat à proximité des axes de transports collectifs.

Définissant le cadre de l'organisation des déplacements pour toutes les communes de l'agglomération, le PDU poursuit trois objectifs essentiels :

- **Organiser et satisfaire les besoins de déplacements**, en maîtrisant la circulation automobile et l'utilisation de la voiture particulière, et en développant l'usage des transports collectifs -TC- ;
- **Préserver l'environnement et optimiser le partage de l'espace**, en favorisant les modes les moins consommateurs d'espace (marche, vélo, TC) et en luttant contre la pollution, les nuisances et les accidents ;
- **Rendre cohérents développement et transport**, en localisant les activités pour permettre une bonne desserte, en limitant l'étalement urbain, en renforçant le poids des centres ville, en densifiant et en développant l'habitat et les activités à proximité des axes de transports en commun.

Bois-Guillaume est une commune de la première couronne de l'agglomération rouennaise ; elle est donc directement concernée par le premier objectif du PDU : « *maîtriser la circulation et l'usage de la voiture en favorisant l'usage des transports collectifs* ».

Le PDU prévoit à cet égard la réalisation à long terme d'un Transport Collectif en Site Propre -TCSP- Nord-Sud, qui passera par Bois-Guillaume. Le Plateau Nord est également concerné, en lien avec ce projet, par l'implantation d'un parc relais dont l'emplacement n'est pas précisément défini, mais qui doit permettre le report modal de l'automobile vers le transport collectif.

En matière d'urbanisation, le PDU prévoit que le PLU incite à l'implantation de logements dans les périmètres desservis par les transports en commun. L'aménagement de quartiers équilibrés en terme de programmes de logements, d'activités, de services et d'espaces verts, est également un objectif affiché. La commune de Bois-Guillaume est d'autant plus concernée qu'elle fait partie des pôles périphériques dont les centres sont à renforcer.

Enfin, Bois-Guillaume est desservie par le réseau cyclable d'agglomération dont le maillage est en plein développement.

□ **La charte Agglo. - vélo**

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise a mis en place une politique visant à favoriser l'utilisation du vélo pour les déplacements urbains. Un réseau d'itinéraires cyclables a ainsi été défini, et celui-ci est pris en compte lors des aménagements ou créations de voirie.

Ainsi à l'échelle de l'agglomération, il s'agit de développer un réseau structurant communautaire. Sur un parcours de 145 Km, il est créé :

- des itinéraires permettant de longer les cours d'eau (Cailly, Robec, Aubette) et les berges de la Seine ;
- de poursuivre les aménagements « deux roues » le long des grandes pénétrantes telles que la RN 138, l'Avenue des Canadiens, l'Avenue de la Libération ou encore la RN 15 Est ;
- de tenir compte de la complémentarité des berges des cours d'eau et des accès transversaux (bac de la Bouille, traversée de la Seine à Oissel, la RD 43, ...).

A l'échelle intercommunale, il s'agit de créer un réseau d'armature complémentaire. Ce réseau d'environ 120 Km devrait favoriser les circulations transversales en complémentarité des principales pénétrantes dans le cadre du programme des entrées d'agglomération et du réseau communautaire cité précédemment.

Ce réseau vise à intégrer les itinéraires internes aux communes et relie les grands équipements générateurs de déplacements deux roues, tels que :

- les établissements d'enseignement secondaire et supérieur ;
- les grands équipements culturels ;
- les parcs de loisirs, les équipements sportifs et les parcs ou forêts urbaines ;
- les gares.



A l'échelle de Bois-Guillaume, la commune est concernée par le réseau structurant communautaire traversant le plateau Nord d'Est en Ouest. Ce projet se traduit par l'aménagement d'une piste cyclable le long de l'ancienne RD 43 (avenue de l'Europe, rue de la République et route de Darnétal). Elle est également concernée par le réseau d'armature complémentaire qui permettra de rejoindre le massif forestier de la Forêt Verte à partir du réseau structurant communautaire.

Dans l'ambition de poursuivre la création d'un réseau de cheminements doux à l'intérieur et vers l'extérieur de la commune, la charte Agglo-vélo est donc prise en compte dans le PADD.

□ **La charte Agglo.- balades**

Au-delà des composantes identitaires de l'agglomération (présence du fleuve, des rivières, des coteaux, des falaises...), le patrimoine des communes recèle de nombreux sites spécifiques, actuellement peu valorisés et souvent méconnus du public. Ces sites ont fait l'objet d'un recensement mené en liaison avec chacune des communes, d'une sélection et d'un classement thématique.

La mise en réseau des pôles selon des itinéraires en boucle, représentant près de 360 Km, amènera les promeneurs au contact des 150 pôles recensés. Les boucles comporteront un ou plusieurs pôles d'accueil (stationnement des voitures particulières, liens avec les transports collectifs...).

A l'échelle du territoire communal, la boucle 2 concerne Bois-Guillaume et permet un parcours sur l'ensemble du plateau Nord. La distance de l'itinéraire est de 24 kilomètres. Quatre communes sont concernées - Bois-Guillaume, Mont-Saint-Aignan, Bihorel et Isneauville.

Les actions du *Plan Agglo.-Balades* sur le territoire de Bois-Guillaume identifient les lieux suivants en tant que pôles périphériques :



- Château des Cinq Bonnets
- Château des Rouges Terres
- Mairie

□ ***La charte d'aménagement des entrées et traversées de l'agglomération rouennaise***

La charte, mise en œuvre par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise (CAR), constitue une démarche globale de requalification. Elle concerne 17 axes traversant les communes de la CAR.

Cette charte, support d'une réflexion districale et d'une démarche partenariale et cohérente sur le territoire de l'agglomération, propose des objectifs d'aménagement, de paysage, d'urbanisme, d'architecture, d'éclairage et de signalétique destinés aux différents axes d'entrée et de traversée de l'agglomération rouennaise, exprimant une

identité globale de l'agglomération, mais cependant attachés aux particularités des espaces traversés.

Ce programme se décline par des actions concrètes portant sur :

- La requalification d'axes (aménagement paysager, réduction des gabarits, traitement des matériaux, ...)
- La requalification des espaces publics ;
- Le rétablissement des liaisons piétons/deux roues ;
- La mise en valeur du réseau de transports en commun (bus, métro, train) ;
- L'élaboration d'une signalétique d'agglomération ;
- La maîtrise de l'affichage publicitaire ;
- La mise en valeur des éléments remarquables de l'agglomération (illuminations) ;
- L'élaboration d'un plan lumière à l'échelle du territoire mettant en valeur les éléments identitaires de l'agglomération.

Elle constitue un outil d'accompagnement et de cohérence des aménagements à envisager.

La commune de Bois-Guillaume est concernée par cette charte. Ainsi, elle a participé, dans ce cadre, à l'aménagement du seuil d'Agglomération de la RD 928.

1.2.4 Accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, décidé par la Communauté d'Agglomération Rouennaise (CAR), précise que sur l'agglomération rouennaise, «*l'offre doit se faire dans le cadre de petits terrains familiaux* ». En effet, le recensement des besoins a mis en exergue les problèmes d'habitat permanent des gens du voyage normands : une demande de sédentarisation à laquelle il est essentiel de répondre, celle-ci pouvant atténuer les besoins en aires d'accueil temporaire.

Concernant les actions sur le territoire de Bois-Guillaume, un permis de construire a été délivré le 22 novembre 2006. Il prévoit l'installation de 8 emplacements équipés chacun d'un box sanitaire. Cette aire d'accueil est située Route de Neufchâtel au Nord du rond point des « Rouges Terres ».

Le site retenu pour l'implantation de l'aire s'inscrit dans une zone de transition entre l'agglomération au sud et une zone plus rurale au nord, dans un contexte où la végétation actuelle et la topographie du terrain sont un atout majeur pour assurer la meilleure intégration de l'aire d'accueil dans l'environnement.

La parcelle, située route de Neufchâtel (RN 2028), fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de l'Agglomération.

1.3 Compatibilité avec les Déclarations d'Utilité Publique

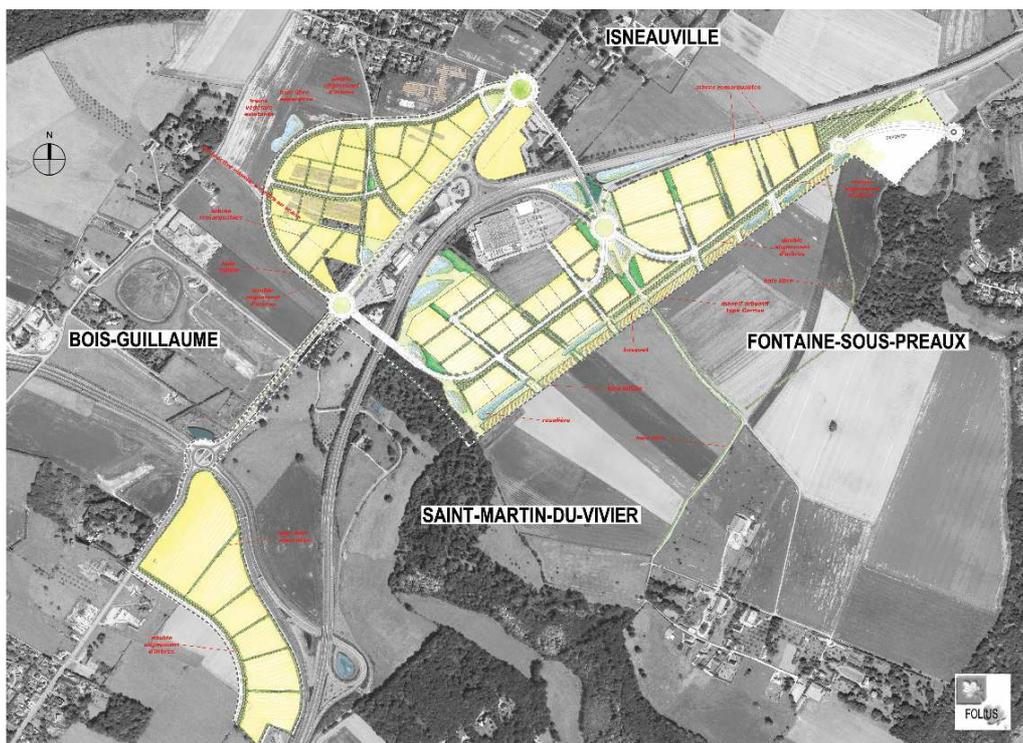
➤ Opération d'aménagement de la plaine de la Ronce

Le site de la Plaine de la Ronce a été déclaré d'intérêt communautaire le 7 juillet 2003 et, le 27 janvier 2005 le conseil communautaire de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a créé la Zone d'Aménagement Concerté -ZAC- de la plaine de la Ronce sur une superficie de 96 hectares représentant 47 hectares commercialisables.

Ce projet constitue une des mesures de mise en œuvre du Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf qui identifie le secteur de la Plaine de la Ronce (sous la dénomination de «Coplanord») comme l'un des six grands sites de développement et figure au contrat d'Agglomération approuvé en 2003.

A Bois-Guillaume, la zone de développement économique s'étend sur 17 hectares dont 11 sont commercialisables

Afin de diversifier l'offre économique locale, cette zone a pour vocation l'accueil d'activités tertiaires (bureaux, services aux entreprises, petite logistique...), l'accueil des pôles de vie nécessaires à l'implantation de ces activités (commerces et services) et l'extension du pôle hôtelier. Elle vise à permettre l'accueil de 2 000 à 2 500 emplois dans une perspective de 10 à 15 ans.



Par arrêté préfectoral du 16 octobre 2006, la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a été autorisée au titre du Code de l'Environnement à procéder à la création de la ZAC de la Plaine de la Ronce. Cet aménagement a été déclaré d'utilité publique et cette déclaration emporte la mise en compatibilité du POS pour permettre la réalisation des aménagements.

1.3.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Cailly-Aubette-Robec

□ Le SDAGE

Le SDAGE, approuvé le 20 décembre 1996, concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Les enjeux majeurs sont :

- La gestion et la protection des milieux aquatiques ;
 - La gestion qualitative de la ressource ;
 - La gestion quantitative de la ressource, la prévention et la gestion des risques, les inondations et les étiages.
- **Le SAGE (Cf. cartographie en fin de document)**

La commune de Bois-Guillaume est dans l'aire d'étude du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux -SAGE- de la vallée du Cailly, de l'Aubette et du Robec porté par un syndicat mixte regroupant l'ensemble des communes concernées. Il a pour objectif notamment de renforcer la sécurité des habitants face aux risques d'inondations et de ruissellements et de compléter les programmes curatifs de lutte contre les inondations par des mesures préventives de la formation des ruissellements.

Le SAGE a été approuvé le 23 décembre 2005. Les décisions prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives devront être compatibles ou rendues compatibles avec ce document. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du schéma.

1.4 Situation dans le bassin de vie et d'emploi

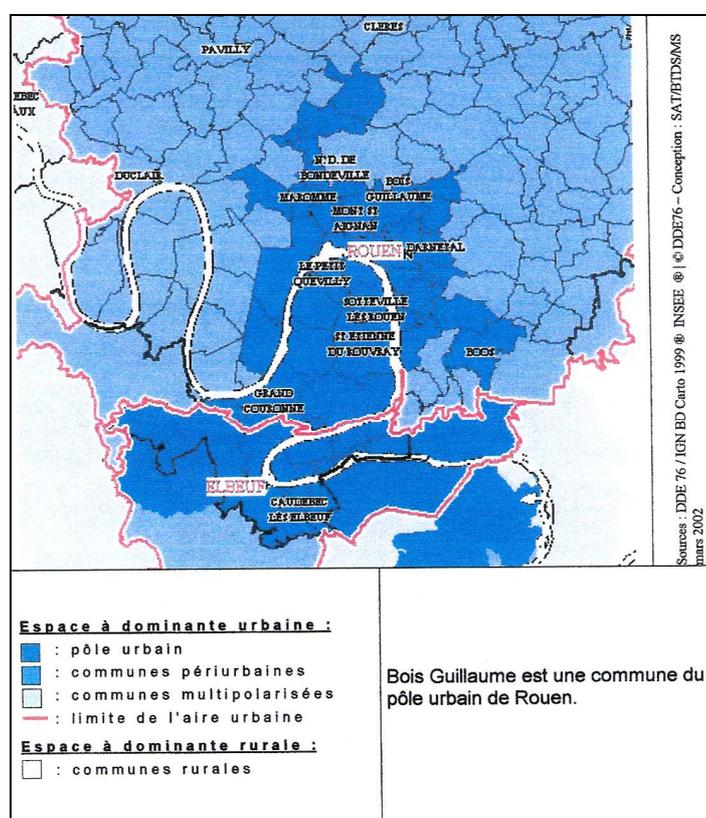
1.4.1 Le zonage en aire urbaine

L'aire urbaine définie par l'INSEE à partir des données des recensements de la population, permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'agglomération rouennaise comprend ainsi un pôle urbain et une couronne périurbaine sous influence dont Bois-Guillaume fait partie. Chaque commune périurbaine envoie au moins 40 % de sa population active en emploi, travailler dans l'aire urbaine.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multipolarisée (40 % de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

Le zonage en aires urbaines en 1999



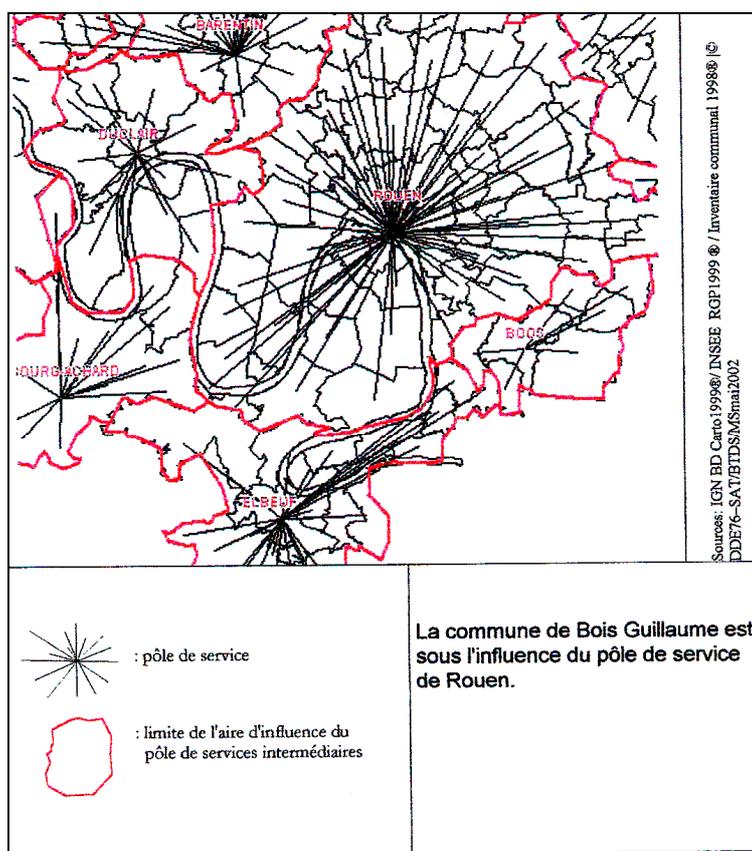
1.4.2 Les aires d'influence des pôles de services intermédiaires

L'INSEE a également défini, à partir des données de l'inventaire communal de 1998, des bassins d'attraction liés aux équipements. Les pôles de services intermédiaires sont ainsi des communes qui concentrent un certain niveau d'équipements (33 équipements communs tels que supermarché, banque, collège, etc...) vers lesquels se rendent les habitants des communes alentours.

La commune de Bois-Guillaume est sous l'influence du pôle de service de Rouen.

L'extrait de carte ci-joint permet d'appréhender l'aire d'influence des communes pôles et traduit en quelque sorte des zones de chalandise.

Les aires d'influence des pôles de services intermédiaires en 1998



1.5 Equipements de services publics - les associations

1.5.1 Les équipements, les services et les commerces

La commune de Bois-Guillaume, chef-lieu de canton, bénéficie de nombreux équipements publics. La situation des équipements d'intérêt général est la suivante :

□ **Services publics**

- Mairie
- C.C.A.S
- Police Municipale
- Services Techniques Municipaux
- Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale
- Poste

□ **Petite enfance et enseignement**

Pour la petite enfance, 3 crèches sont mises à la disposition des parents (rue de la Haie, Portes de la Forêt et plus récemment rue de la Prévotière). La ville a signé avec l'association Liberty une délégation de services publics. A ce titre, Liberty exerce la gestion des établissements avec l'aide financière de la ville.

Il existe 5 écoles maternelles à Bois-Guillaume, dont une en établissement privé (Les Bocquets, Coty, Pompidou, Les Clairières et Ste Thérèse d'Avila). En ce qui concerne les écoles primaires, celles-ci sont au nombre de 4 dont un établissement privé (Bernanos, Codet, Portes de la Forêt et Ste Thérèse d'Avila). La ville de Bois-Guillaume compte également un collège, Léonard de Vinci. L'enseignement secondaire se poursuit ensuite sur des établissements présents dans l'agglomération rouennaise.

□ **Equipements médico-sociaux**

Bois-Guillaume est le centre de développement d'un important secteur tertiaire, médical et technologique. En lisière des zones d'extension de la ville, ces entreprises ont choisi de s'installer sur le territoire. Ainsi, on peut citer :

- Le C.H.U. et ses différents satellites,
- L'Hôpital de la Croix Rouge et son école d'infirmière,
- Le centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle « Les Herbiers »,

- L'Établissement Français du Sang,
- Plusieurs résidences pour personnes âgées,
- 2 cliniques privées.



Sur le territoire, en complément des cliniques et hôpitaux cités précédemment, on peut trouver plusieurs types de services liés notamment au domaine de la santé (cabinets médicaux, dentistes, pharmacies, laboratoire pharmaceutique, etc.).

□ *Cimetières*

La commune possède 2 cimetières :

- le cimetière ancien, rue de la Mare des Champs
- le cimetière nouveau, dit « des Rouges Terres », rue de la Haie

Ces 2 cimetières permettent d'assurer les besoins à long terme. Néanmoins l'extension de celui des Rouges Terres est envisagée et fait l'objet d'un emplacement réservé.

1.5.2 Animation - Possibilités de loisirs

Bois-Guillaume met à la disposition de ses habitants un large panel d'activités sportives et socioculturelles avec le soutien de près de 70 associations.

A ce titre, on peut citer diverses associations culturelles (écoles de musique, d'arts plastiques, bibliothèque, cours de langue par exemple).

Les structures d'accueil pour les activités et les manifestations socioculturelles sont principalement:

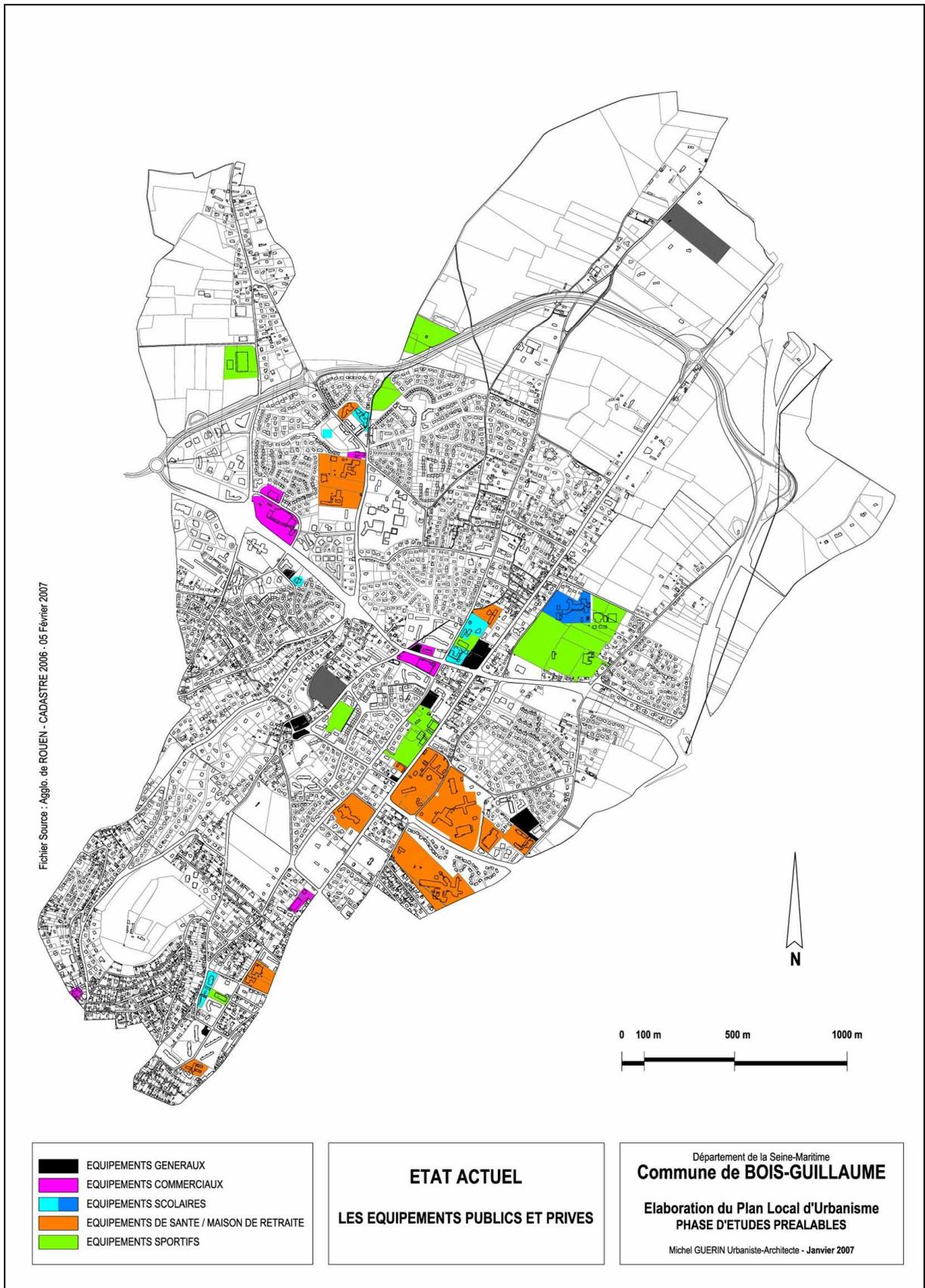


- La Chapelle du Carmel (lieu d'expositions)
- L'espace Guillaume le Conquérant
- La Salle Schuman
- Le local des scouts
- L'école de musique
- La Maison de l'Enfance
- Le centre pluridisciplinaire du Mont Fortin

Les activités sportives sont également nombreuses et diversifiées (plus de 15 disciplines pratiquées : tennis, football, arts martiaux, danse, poney, piscine...).

Les principales structures d'accueil pour le sport sont :

- Le Parc Nordique, mis à la disposition de l'USCB Tennis, comprenant 6 courts couverts et 5 extérieurs, un club-house, une salle de danse et de gymnastique ;
- Une piscine intercommunale à Bihorel gérée par le Syndicat Intercommunal de Bihorel - Bois-Guillaume de la piscine Georges Vallerey « Transat » ;
- Le Parc des Cosmonautes qui rassemble plusieurs terrains de football, un terrain de base-ball, un gymnase, une salle de judo, 2 courts de tennis couverts, un mur d'escalade ;
- Un poney-club ;
- Une halle de sports : François Codet ;
- L'espace multifonctionnel du Mont-Fortin ;
- Plusieurs centres équestres (privés).



1.6 Déplacements et infrastructures

La commune de Bois-Guillaume est située au nord de l'agglomération de Rouen et en périphérie immédiate de celle-ci.

➤ Un impact fort de la topographie sur l'organisation de la voirie

Un plateau bordé à l'est et à l'ouest par des vallées orientées principalement nord-sud. Cette topographie a un impact fort sur la structuration du réseau de voirie :

- Le réseau est structuré selon des axes est-ouest et nord-sud,
- La voirie principale est limitée à quelques voies sur ces axes d'orientation, sans possibilité d'alternative,
- Sur l'axe nord/sud sont situées des voies d'écoulement quasi « naturelles », avec seulement trois entrées vers Rouen
- La ville est scindée en deux parties. La « frontière » entre les deux parties se situe sur l'axe des rues du Docteur Caron, Girot, et du Commandant Dubois :
 1. une partie sud, avec de fortes déclivités vers Rouen et Mont-Saint-Aignan,
 2. une partie nord, plus importante en superficie, quasiment plane.

1.6.1 Trafics et déplacements routiers

Le fort taux d'emploi de la commune (134 % RGP 1999) génère des déplacements domicile-travail importants et dans les deux sens. Les voies qui supportent les échanges les plus forts sont les axes nord-sud de Bois-Guillaume / Rouen et est-ouest Bois-Guillaume / Mont-Saint-Aignan.

Les axes nord-sud et est-ouest sont pourvus depuis quelques années de voies à grande capacité d'écoulement de circulation (A28, RD1043) qui ont permis d'alléger, en partie, les trafics sur le réseau urbain de la commune, tout particulièrement l'ancienne entrée Nord de l'Agglomération (Route de Neufchâtel). Les utilisateurs des transports en commun représentent 10 % du nombre de déplacements effectués en voiture. Cette utilisation des transports en commun est d'ailleurs la plus forte sur l'axe Bois-Guillaume - Rouen.

1.6.2 Transports en commun

Actuellement, la ligne 7 « Grand-Quevilly / Isneauville » est une ligne structurante du réseau, sur un axe nord-sud, inscrit au Plan de Déplacement Urbain -PDU-.

Avec 70 rotations par jour, elle est la quatrième ligne de bus du réseau de l'agglomération en terme d'offre et de voyages par kilomètre. Le devenir de cette ligne est donc capital et doit tenir compte des projets urbains des communes qu'elle dessert.

En complément de la ligne 7, la commune est desservie également par d'autres lignes de la T.C.A.R :

- 1 en direction de Rouen : n°11 dont la fréquence est d'un bus toutes les 12 minutes en heure de pointe,
- 1 transversale : n°40 assurant la liaison Mont-Saint-Aignan vers les quartiers Nord de l'agglomération.

Ce dispositif est complété par :

- une station de taxis

Un parc relais permettant le report modal de l'automobile vers le transport collectif est pressenti à proximité du rond-point des Rouges Terres.

□ S.N.C.F.

La gare SNCF de Rouen est à 5 km de la Mairie.

2ÈME PARTIE - ECONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX

2.1 Démographie

Peuplée de 11 968 habitants (RGP 1999), Bois-Guillaume est, avec Mont-Saint-Aignan, la seule commune limitrophe de Rouen à avoir connu une croissance de sa population entre 1990 et 1999.

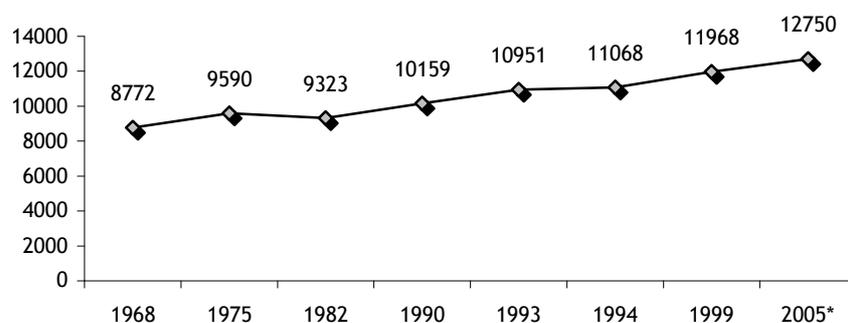
2.1.1 Evolution de la population

Il est précisé que les chiffres exploités ci-dessous font référence au recensement de la population de 1999 (les données collectées du recensement rénové -années 2004/2005/2007- n'étant pas encore exploitables). Toutefois, la population de la commune est estimée à 12 750 habitants au 1^{er} juillet 2005, en évolution à 6,5% par rapport au recensement de 1999 (document publié par l'INSEE le 3 décembre 2007)

Commune de Bois-Guillaume - une augmentation constante de la population

	1968	1975	1982	1990	1993	1994	1999	Pop. 1999 avec double compte	2005*
Population	8 772	9 590	9 323	10 159	10 951	11 068	11 968	12 174	12 750

* Estimation de la population issue des enquêtes INSEE du recensement mené en 2004, 2005, 2006 et 2007.



L'évolution de la population de la commune de Bois-Guillaume est positive depuis un certain nombre d'années. Cet indicateur favorable est consécutif à la situation géographique privilégiée de Bois-Guillaume (proximité de la forêt, de la campagne et du centre ville de Rouen, ainsi que des grandes infrastructures routières et ferroviaires).

Evolution démographique de la commune de Bois-Guillaume - Source INSEE 1999

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	850	714	939	1 144
Décès	531	559	670	812
Solde naturel	319	155	269	332
Solde migratoire	489	- 422	557	1 147
Variation totale	808	- 267	836	1 809

2.1.2 Excédent naturel et solde migratoire

La population de la commune croît annuellement depuis 1982, après avoir connu une baisse de 0,40 % entre 1975 et 1982. La tendance s'est inversée grâce au solde migratoire devenu positif.

Ainsi, la commune de Bois-Guillaume apparaît comme un territoire particulièrement attractif au sein de l'agglomération rouennaise. Elle a connu une évolution très marquée de sa croissance démographique au cours de deux dernières périodes intercensitaires passant d'une évolution annuelle de + 1,08 % à + 1,84 % (selon le porter à connaissance de l'Etat).

Cet essor démographique résulte d'un apport de population supplémentaire très significatif. En effet, Bois-Guillaume a affiché entre 1990 et 1999, un solde migratoire de 1,5 %, à comparer à une moyenne de 0,29 % pour les autres communes du Plateau Nord.

Variation de la population - Bois-Guillaume et Communauté d'Agglomération - Source INSEE 1999

	Population en 1982	Taux de variation annuel	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	Population en 1990	Taux de variation annuel	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	Population en 1999
Bois-Guillaume	9 323	1,08%	0,35%	0,73%	10 159	1,84%	0,34%	1,50%	11 968
Communauté d'Agglomération	383 642	0,09%	0,75%	-0,66%	386 546	0,14%	0,57%	-0,44%	391 375

2.1.3 Structure par âges

La structure de la population de Bois-Guillaume par classe d'âge permet de constater pour les deux catégories extrêmes (0-19 ans et plus de 60 ans) une part relative d'environ 25 % de la population totale d'où un indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) proche de 1.

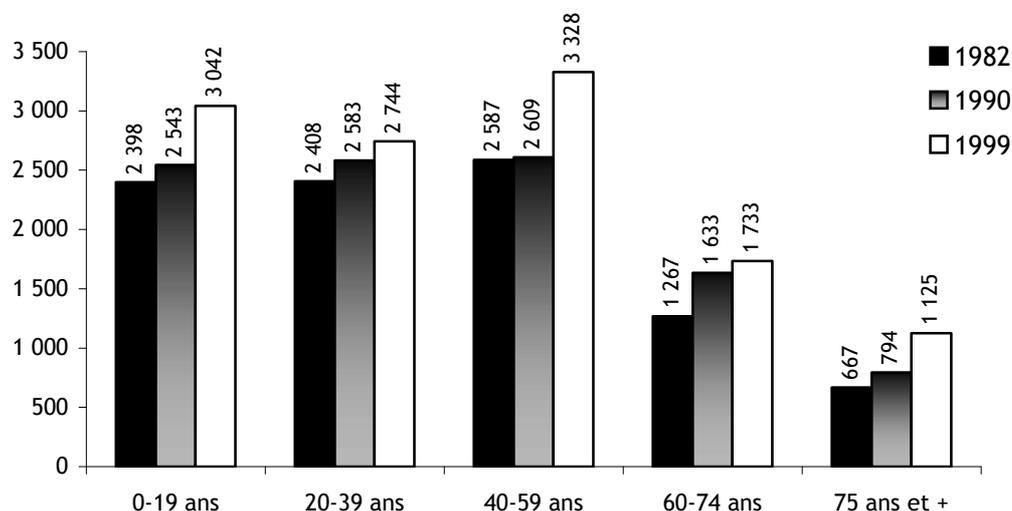
Les apports de population nouvelle sur la période 1990-1999 ont été profitables respectivement aux classes d'âge des 40-59 ans et aux classes d'âge des plus de 75 ans.

Ce constat traduit l'arrivée de familles avec enfants sur le territoire communal, mais aussi des ménages plus âgés (les plus de 60 ans) en quête d'un environnement de qualité pour vivre leur retraite.

Cette répartition de la population sur Bois-Guillaume s'apparente aux moyennes de la Communauté d'Agglomération Rouennaise. Les classes d'âges les plus jeunes restent bien représentées même s'il apparaît un vieillissement de la population.

La répartition des classes d'âges s'explique par la combinaison de deux facteurs : une population stable vieillissante et l'arrivée de nouveaux ménages. Les habitants résidant depuis longtemps à Bois-Guillaume viennent renforcer les rangs des plus de 60 ans. Parallèlement la nouvelle population s'explique par de la création de logements.

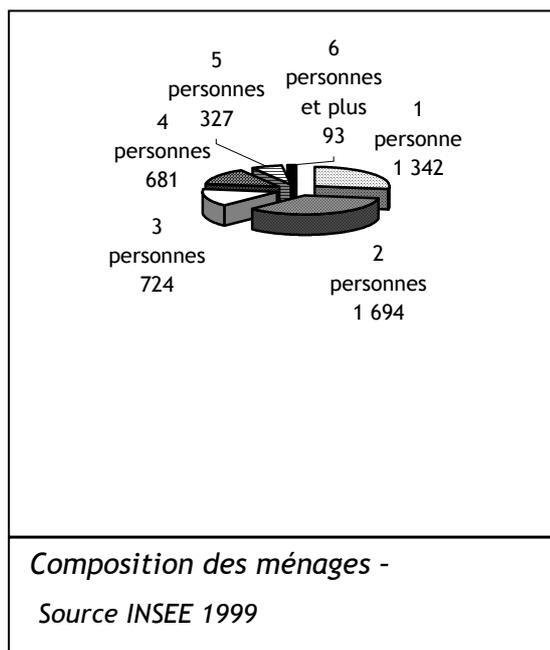
Répartition de la population de Bois-Guillaume - Evolution de la population selon les classes d'âge - Source INSEE 1999



Dans sa globalité, on constate donc une dynamique démographique de la population. Ceci peut être la résultante directe d'une conjugaison d'un solde migratoire favorable et d'un mouvement naturel positif.

2.1.4 Evolution des ménages

La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi, le recensement de 1999 démontre une part importante des ménages de 2 personnes, caractéristique de l'évolution de la composition familiale depuis trois décennies, les familles nombreuses étant de moins en moins fréquentes



	1982		1990			1999		
	Total des ménages	Nombre moyen de personnes par ménage	Total des ménages	Variation 1982-90	Nombre moyen de personnes par ménage	Total des ménages	Variation 1990-99	Nombre moyen de personnes par ménage
Bois-Guillaume	3 475	2,7	3 987	15 %	2,5	4 860	22 %	2,4
Communauté d'Agglomération	141 928	2,6	153 242	8 %	2,5	166 334	8,5 %	2,3

	1 et 2 personnes		3 et 4 personnes		5 personnes et plus	
	%	Evolution entre 1990 et 1999	%	Evolution entre 1990 et 1999	%	Evolution entre 1990 et 1999
Bois-Guillaume	62	32 %	29	4 %	9	28 %
Communauté d'Agglomération	66	19 %	27	-8 %	7	-7 %

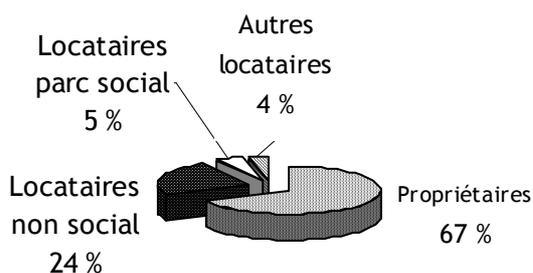
Les informations ci-dessus peuvent faire l'objet d'une interprétation commune. En effet, on constate une forte augmentation du nombre des ménages (+ 22 % entre 1990 et 1999) d'une part et, d'autre part, la taille de ces ménages est réduite à 2,4 personnes par ménage (2,5 sur la période précédente).

La situation de la commune de Bois-Guillaume résulte du phénomène cumulé du desserrement des ménages et de l'évolution démographique par apport de population nouvelle.

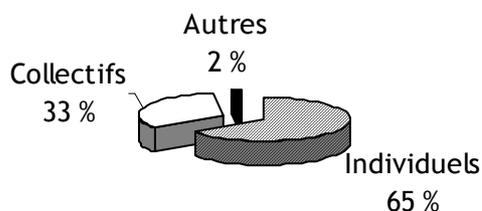
Ces deux aspects sont générateurs de besoins en logement. Corollairement, on peut noter la prédominance des petits ménages (une ou deux personnes) qui représentent 62 % des ménages et la part de plus en plus importante (évolution + 28 % entre 1990 et 1999) que prennent les grandes familles (5 personnes et plus).

2.2 Habitat

L'habitat de Bois-Guillaume est dominé par les catégories « propriétaires » (67 % environ) et « Locataires non-HLM » (24 % environ) ; Le parc social étant limité à 5 % du total des résidences principales. (données rp 1999)



La commune de Bois-Guillaume est majoritairement composée de logements individuels (65 %) et la période antérieure (1990 -1999) conforte cette observation.



2.2.1 Etat du parc de logements publics et privés

L'état du parc communal se caractérise par :

- une forte proportion de logements de construction récente puisque plus des deux tiers du parc sont postérieurs à 1949 ;
- une part importante de grands logements puisque le recensement de 1999 fait état de 46 % de logements de 5 pièces et plus, et seulement 14 % de 1 ou 2 pièces ;

- un niveau de confort élevé et toujours en évolution ;
- une dominante de logements en accession à la propriété : 67 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires ;
- une majorité de logements individuels : les pavillons représentent 65 % du parc immobilier.

La répartition du parc - Source INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	2 677	3 213	3 488	3 983	4 861
Résidences secondaires	59	59	56	81	60
Logements vacants	151	179	182	236	279
Nombre de logements	2 897	3 451	3 726	4 300	5 200
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,21	2,93	2,65	2,53	2,43

Le taux de logements vacants apparaît satisfaisant comparativement au reste de l'agglomération :

- Bois-Guillaume : 5,4 %
- Agglomération : 6,6 %

La vacance de plus de 3 mois est, sur le territoire communal, très faible (environ 3 %). Elle ne permet pas d'assurer la fluidité du marché. En ce sens, la faiblesse de ce taux est révélatrice d'une certaine tension sur le marché du logement. Cette tension s'explique donc par la part très limitée de l'offre locative.

Statistiques des logements neufs depuis 1994 - Source SITADEL

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nombre de logements autorisés	219	81	54	186	106	82	92	105	46	98	59	109
Nombre de logements commencés	178	201	86	92	64	186	17	92	123	46	84	101

Depuis 1999, on ne peut que constater la poursuite des tendances observées dans le passé : le taux de construction se maintient à un niveau très élevé sur Bois-Guillaume (39/1 000 habitants) à opposer à la moyenne de l'agglomération qui affiche entre 1999 et 2003 un taux de 19/1 000 habitants. La construction neuve est essentiellement axée sur la production de logements en accession à la propriété (80 %), avec cependant une part moins importante de logements individuels (65 %).

Le nombre de résidences a augmenté de 22 % entre 1990 et 1999 (contre 9 % en moyenne sur l'agglomération rouennaise). Comme il a été précisé précédemment, le parc de logement est essentiellement composé de logements individuels (65 %). En conséquence, on constate une croissance du logement et des résidences principales de 2 % par an qui accompagne la croissance de la population, ce qui traduit le fait d'une ville active.

□ ***Le parc locatif social***

Le parc locatif social récemment construit est attractif et ne connaît pas de vacance, ce qui conforte l'idée qu'un patrimoine locatif social plus développé permettrait de satisfaire les besoins des ménages actifs attirés par les emplois proposés localement.

Il représente en 2004 5,9 % du parc de logement total, la moyenne sur le secteur du Plateau nord étant de 14,7 % (source : enquête EPLS-DRE 2004 pour % logements sociaux. (RGP 1999 pour nombre de logement total)).

Ces chiffres, examinés à la lumière des orientations du Programme Local de l'Habitat - PLH- pour le secteur du Plateau Nord, font apparaître deux enjeux majeurs :

- Continuer à programmer du logement social dans le respect de la mixité sociale ;
- Développer l'offre locative.

Le projet habitat de la commune de Bois-Guillaume devra donc être constitué d'un ensemble d'actions concourant à la prise en compte de ces enjeux, favorisant ainsi l'atteinte des objectifs qualitatifs du PLH. Cette ambition est affirmée dans les projets communaux concernant les zones à urbaniser et par l'inscription d'emplacements réservés.

Au regard des obligations définies par l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et selon le porter à connaissance des services de l'Etat, le nombre de logements sociaux encore à construire à Bois-Guillaume était de 835 au 1^{er} janvier 1999. Depuis ce chiffre a progressivement évolué pour s'établir à 755 en 2006.

	Résidences Principales	Sociaux	Taux	20% des RP	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20%
2002	5 192	224	4,31	1 038	814
2003	5 170	224	4,33	1 034	810
2004	5 361	252	4,70	1 072	820
2005	5 446	313	5,75	1 089	776
2006	5 510	347	6,30	1 102	755

* Tableau établi au vu des décomptes annuels transmis par les Services de l'Etat.

Afin de pallier ce déficit, la ville a recensé sur son territoire différents espaces mutables et emplacements réservés. Les programmes devront privilégier le logement social, type PLUS - Prêt Locatif à Usage Social - et également prendre en compte les cibles du label HQE - Haute Qualité Environnementale -. La typologie des logements ne peut être définie à ce stade. Cependant, les grands logements devront être en nombre suffisant pour permettre d'accueillir de jeunes couples avec enfants.

□ Parc de logements locatifs sociaux au 1^{ER} janvier 2007 (prêts aidés par l'Etat)

Gestionnaire	Adresse	Collectif	Pavillon	Nbre	Type
OPAC	La Table de Pierre		x	22	
OPAC	210 avenue H. Dunant Le Muguet	x		16	
OPAC	L'Aubelière Rue K. Adenauer	x	x	5 59	PLA PLA
OPAC	Ch. De la Bretèque, n° 842 Ch. De la Bretèque, n° 843	x x		24 24	PAL PLA
La Plaine Normande	4240 route de Neufchâtel Les Erables	x		22	PLA
CCAS	La Fontaine 50 sente des Planchettes	x		54	
Personnes Physiques	Côte Pierreuse		x	3	
Logiseine	274 rue Reine des Bois	x	x	3 11	PLA PLA
Logiseine	273 rue Reine des Bois	x	x	3 12	PLA PLA
I.B.S	11 rue Pimont 1036 du Champ des Oiseaux (40) • 30 au 01/01/04 • 10 au 01/01/05	x		30 10	PCLS
Logiseine	452/454 rue de la Prévotière	x		15	PLUS
La Plaine Normande	151 rue de la Prévotière livraison déc 2005	x		19	PLUS
Seine Manche immobilier Nice Azur	23/33 avenue de Nice	x		15	VEFA PLS
OPAC	Rue Delarue Leroy		x	6	PLUS
TOTAL				353	

Par délibération du 22 septembre 2005, la commune de Bois-Guillaume a confirmé sa volonté de créer des logements sociaux sur son territoire et ce, dans le cadre du 2^{ème} PLH de l'Agglomération Rouennaise. Ainsi, plusieurs sites font d'ores et déjà l'objet de projets de réalisation de logements sociaux, notamment, rues du Hamel, d'Uelzen, chemin de Clères.

De plus, pour combler ce déficit en logement social, la municipalité de Bois-Guillaume a déjà incité les promoteurs privés à intégrer des logements sociaux dans tout projet de construction de logements collectifs sur le territoire communal. En exemple, un permis de construire a été délivré le 19/10/2006 au n° 448 rue de la Haie à la SNC « Villa Verde » pour 18 appartements dont 11 acquis par l'Association Foncière Logement.

2.2.2 Fonctionnement du marché local du logement

La demande de logements sur la commune est présente et est essentiellement constituée par des recherches en :

- terrains individuels pour de la construction neuve,
- logements locatifs

Dans le premier cas, l'offre existe compte tenu du fait que les terrains disponibles se trouvent essentiellement dans les zones d'urbanisation future. Dans le second cas, la demande est supérieure à l'offre.

2.3 Données économiques et sociales

2.3.1 Données économiques

La commune perçoit la taxe d'habitation, la taxe sur le foncier bâti et non bâti dont les taux ont été fixés comme suit au budget primitif 2006 :

- Taxe d'habitation 8,56 %
- Taxe foncière sur les propriétés bâties 19,62 %
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties 38,71 %

La taxe professionnelle est perçue par la Communauté d'Agglomération, qui reverse à la commune une attribution garantissant le produit 1999.

Taux d'imposition et ressources fiscales 2006

Potentiel fiscal	Taux d'imposition	Valeurs pour la commune
Taxe d'habitation	8,56 %	2 187 062
Foncier bâti	19,62 %	3 334 297
Foncier non-bâti	38,71 %	29 160
TOTAUX		5 550 519

2.3.2 Données sociales

Statistiques impôts sur le revenu - Bois-Guillaume/Communauté d'Agglomération

Evolution des revenus entre 1990 et 2000 indexés sur 2002	Revenus moyens par foyer fiscal		Revenus moyens par foyer fiscal imposé		Revenus moyens par foyer fiscal non imposé		Foyers non imposés	
	Revenus	Evolution	Revenus	Evolution	Revenus	Evolution	Part	Evolution
Bois-Guillaume	31 100	11 %	38 781	10 %	7 388	6 %	25%	- 1 %
Communauté d'Agglomération	14 622	- 0,30 %	22 255	2 %	5 758	- 6 %	46%	1 %

Source : DGI 1999 (les revenus sont indexés afin de tenir compte des évolutions du coût de la vie)

Les revenus sont plus élevés et progressent plus vite à Bois-Guillaume que ce que l'on peut constater à l'échelle de l'agglomération rouennaise.

La part des ménages non imposés est par ailleurs très en deçà de ce que l'on peut constater pour l'ensemble de l'agglomération : 25 % de foyers fiscaux non imposés en 2001 sur Bois-Guillaume contre 46 % à l'échelle de l'agglomération.

2.4 Emploi

2.4.1 Population active

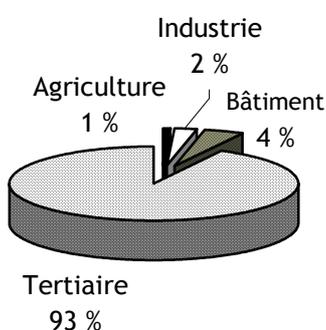
Environ 6 577 personnes travaillent chaque jour à Bois-Guillaume (source INSEE 1999) apportant une contribution au développement économique de l'agglomération rouennaise, en particulier pour la lutte contre le chômage.

Le nombre d'emplois (nombre d'emplois/population active) atteint une valeur de 134 %, ce qui place Bois-Guillaume au troisième rang après Rouen et Mont-Saint-Aignan, au sein de l'agglomération. Cet indicateur, très positif, n'empêche pas, cependant, une forte mobilité des actifs, et, comme dans la plupart des communes de l'agglomération et de la zone d'emploi de Rouen, on constate de fortes migrations alternantes « habitat-travail ».

Ces migrations importantes, induisent, inévitablement, des flux quotidiens de population utilisant, pour la plupart, des moyens personnels de transport.

Le tissu économique de Bois-Guillaume est, essentiellement, composé d'établissements du secteur tertiaire, qu'il s'agisse d'entreprises privées ou de services publics ou parapublics.

Répartition de la population active par secteur d'activité - Source INSEE 1999



Les caractéristiques professionnelles les plus représentées sont les cadres et les professions intermédiaires du secteur tertiaire plus particulièrement.

Les catégories sociales et professionnelles - Source INSEE 1999

	1999	Evolution 90-99
Ensemble	9 732	18,20 %
Agriculteurs	4	- 66,70 %
Artisans-commerçants	412	10,80 %
Cadres-professions intermédiaires	1 800	38,50 %
Professions intermédiaires	1 424	18,30 %
Employés	996	21,50 %
Ouvriers	360	- 17,40 %
Retraités	2 416	17,50 %
Autres inactifs	2 320	14,10 %

La population active résidente ayant un emploi est en 1999 de 4 688, dont 857 avaient un emploi sur la commune.

La commune de Bois-Guillaume, qui affiche un taux d'emploi supérieur à 1 (rapport entre le nombre d'emplois sur le secteur et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur ce secteur) affirme ainsi sa fonction de pôle d'emploi. La commune est attractive pour les communes avoisinantes, attirant les actifs qui viennent quotidiennement travailler sur le territoire communal.

Ainsi en 1999, la commune connaît un taux de chômage (7 %) inférieur à ce qu'il est sur la zone d'emploi de Rouen (15 %).

Provenance des actifs travaillant sur Bois-Guillaume - Source INSEE 1999

Commune de résidence	Actifs travaillant sur Bois-Guillaume	%
Rouen	1 730	37 %
Bois-Guillaume	857	18 %
Mont-Saint-Aignan	406	9 %
Sotteville-lès-Rouen	116	2 %
St-Etienne-du-Rouvray	111	2 %
Paris	90	2 %
Déville-lès-Rouen	82	2 %

En conséquence, la commune de Bois-Guillaume draine pour occuper les emplois proposés localement 64 % d'actifs résidants sur la commune même et dans les communes d'immédiate proximité (Rouen, Mont-Saint-Aignan).

2.4.2 Activités agricoles

Le Groupement Agricole Exploitation en Commun DU CHAPON, unique exploitation agricole de la commune est dirigée par 2 jeunes agriculteurs de 30 et 40 ans.



Le développement multifonctionnel et l'ancrage de cette exploitation reposent sur l'équilibre entre les objectifs individuels et professionnels de cette famille, et le respect des intérêts collectifs des Bois-Guillaumais.

L'articulation de cet équilibre repose sur 3 fonctions essentielles :

- ⇒ Economique : L'activité laitière est la production dominante du GAEC du Chapon, associée à l'élevage de viande bovine, réalisé sur la surface en herbe de l'exploitation et la culture de maïs fourrager. L'autre moitié est destinée aux cultures traditionnelles de notre région, à savoir blé, orge, lin et pois. 100 hectares sont exploités dont 25 sur la commune d'Isneauville.
- ⇒ Sociale : Pérennisation de l'entreprise assurée depuis l'installation du plus jeune fils en 1997 et du 2^{ème} en 2002 suite au départ en retraite de leur père.
- ⇒ Environnementale : Les contraintes économiques et les aspirations environnementales, dans les choix de localisation de l'ensemble des activités du GAEC ont été maîtrisées. Les méthodes de production sont conçues pour protéger l'environnement et préserver l'espace naturel (entretien du paysage périurbain, mise aux normes et en conformité des bâtiments d'élevage en 1997).

Cependant, du fait de mesures agro-environnementales de plus en plus contraignantes, l'exploitation, pour rester économiquement viable, ne peut se permettre de diminuer sa surface d'activité.

D'autres terrains sur le territoire sont exploités par des agriculteurs dont le siège social n'est pas sur la commune.

2.4.3 Activités commerciales et économiques

□ Equipements commerciaux

La commune dispose d'équipements commerciaux principalement orientés sur les services quotidiens à la population, comprenant une cinquantaine de points de ventes situés à proximité de la Mairie, route de Neufchâtel, au début du chemin de Clères et au centre commercial des Bocquets, ou encore sur la place de la ZAC Les Portes de la Forêt.

Ces points de vente « traditionnels » sont complétés par des surfaces commerciales de moyenne importance.

□ Activités économiques

De nombreuses activités, notamment tertiaires, sont implantées sur la commune, et parmi les établissements les plus importants, on peut citer :

- le Centre Hospitalier Universitaire,
- La Croix Rouge Française
- L'Etablissement Français du Sang
- La Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel
- La Mutualité Sociale Agricole
- La Caisse Régionale d'Assurance Mutuelle Agricole
- La Caisse d'Epargne et de Prévoyance
- La Clinique du Cèdre
- La Clinique Saint Antoine et sa maison pour personnes âgées
- Le Centre d'Economie Rurale de Haute Normandie

Par ailleurs, la commune a développé des sites d'accueil pour les nouvelles sociétés en bordure de l'Avenue de l'Europe :



- L'Espace Leader
- Le Technoparc de la Bretèque
- Le Parc d'activités de la Bretèque

3ÈME PARTIE - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 Analyse des paysages naturels et bâtis

3.1.1 Climat

Située sur un des trajets des dépressions atlantiques qui viennent du secteur Ouest en apportant des précipitations assez abondantes, la commune jouit d'un climat doux et humide. L'abondance et la fréquence des précipitations, la douceur des températures, la faiblesse des amplitudes saisonnières caractérisent le climat local.

- La majeure partie de la Seine-Maritime reçoit plus de 800 mm d'eau par an.
- Les précipitations moyennes du Plateau nord sont de 750 mm d'eau par an.
- Les mois les plus humides de l'année se situent en automne, et le nombre de jours de brouillard dans l'année avoisine la centaine.
- En moyenne, 51 jours de gelées sous abri sont observés par an à la station météorologique de Rouen-Boos.
- Les températures moyennes annuelles sont relativement uniformes, voisines de 10° c.
- Les vents dominants sont de Sud-Ouest.

De ce fait, la tonalité générale du paysage est verdoyante.

3.1.2 Relief

Nous sommes en présence d'un relief sensiblement marqué laissant apparaître une partie du passé géologique de ce site :

- Le secondaire forme la masse calcaire, qui constitue parfois presque l'état pur, le sol des coteaux.
- Au tertiaire le calcaire du plateau est recouvert d'argile à silex provenant de la décomposition de la craie. Cette argile apparaît rarement à l'air libre.
- Au quaternaire l'ensemble a été noyé par une couche de loess d'épaisseur variable.

C'est à partir de cet élément que se sont constitués, sous l'action de la végétation (humus) et du climat, les sols bruns et les rendzines du plateau.

3.1.3 Géologie

L'examen de la carte géologique à 1/50 000^{ème} de Rouen Est (BRGM 1967) met en évidence que le domaine d'étude appartient au plateau crétacé, celui-ci incisé par de nombreuses vallées sèches ou humides. Sur les autres terres, le substrat est altéré sous forme d'une argile rouge résiduelle, elle-même masquée par un épais manteau limoneux.

Sur Bois-Guillaume, ont été rencontrés :

- en position de plateau, des limons formant une couverture continue. C'est un matériau fin dont la puissance peut atteindre plusieurs mètres. Ces dépôts ont été affectés d'altérations pédologiques profondes. Ils présentent une perméabilité moyenne dans les premiers décimètres qui s'abaisse fortement en profondeur au niveau des planchers argileux d'origine pédologique,
- en rebord de plateau et aux accélérateurs de pente, une argile à silex qui résulte de la dissolution de la craie. Elle est de couleur rouge au sommet, brune à la base. Elle emballé de nombreux silex qui sont fragmentés en surface. Cette formation est compacte et imperméable (ou très faiblement) et son épaisseur varie fortement suivant la profondeur du front de décarbonatation. Elle a été rencontrée localement lors des sondages à la tarière,
- en profondeur ou en partie haute de versant, les craies du Turonien et du Conacien. Ce sont des craies à silex de couleur blanche à jaunâtre dures, légèrement glauconieuse à la base. La craie du Turo-Conacien n'affleure pas sur le périmètre d'étude.

Ont été relevés :

- des sols bruns profonds limoneux, faiblement lessivés et faiblement argileux,
- des sols bruns profonds limoneux, hydromorphes,
- des sols minces sur argile résiduelle à silex,
- des sols anthropiques.

3.1.4 Hydrogéologie

L'aquifère profond se situe dans la craie du Crétacé supérieur, il constitue le réservoir principal de la région et se situe à environ 100 mètres de la surface du plateau en période de hautes eaux. Au niveau des vallons, l'aquifère est plus proche.

La protection de l'aquifère contre d'éventuelles pollutions par infiltration est assurée par l'écran imperméable d'argile à silex et l'épaisseur des limons.

Toutefois la présence de nombreux trous, bétoires ou marnières sont autant de points de vulnérabilité de l'aquifère pour tout rejet des eaux épurées dans des points d'engouffrements rapides des eaux superficielles (circulations karstiques).

3.1.5 Hydrographie de surface

Après analyse du bilan hydrologique réalisé par SOGETI (étude mise à disposition en annexe), il en résulte un réseau hydrographique peu structuré et qui se limite à une association de fossés et de buses à proximité des routes.

Ainsi, le territoire de la commune de Bois-Guillaume est éclaté en 4 bassins versants.

□ A l'échelle du bassin versant au nord-ouest de la commune

Bassin versant à dominante agricole, il comporte cependant la zone d'habitat de la Bretèque ainsi qu'une partie de la ZAC du même nom.

Situé sur un terrain relativement plat (pente environ 1,5 %), ce bassin versant est parsemé de points d'infiltration : deux puisards de part et d'autre du chemin de la Forêt Verte et surtout des cavités au nord du lieu-dit «La Bretèque».

Les dysfonctionnements hydrauliques concernent des stagnations des eaux de pluie en bas de parcelles cultivées et au niveau du sentier des Coquets.

Toute urbanisation dans ce secteur devra prévoir une gestion optimisée des eaux pluviales afin de ne pas aggraver la situation à l'aval immédiat et à l'exutoire au niveau de Notre-Dame-de-Bondeville.

□ ***A l'échelle du bassin versant au nord du bourg de la commune de Bois-Guillaume***

Le sous-bassin versant situé au nord du bourg de la commune couvre une superficie de 84 ha et est composé majoritairement par des terres agricoles réparties de part et d'autre de la rue de la Haie.

Ce bassin versant est caractérisé par un relief très peu marqué et par la présence de plusieurs cavités souterraines. Le paysage naturel est également structuré par des lignes de haies et des points d'eau (mares situées hors des axes d'écoulement).

Aucun dysfonctionnement hydraulique n'est à signaler. Le réseau pluvial existant (buses...) est à entretenir. Cependant, la rue de la Haie est génératrice et vecteur de ruissellement.

□ ***A l'échelle du bassin versant au nord-est du territoire communal***

C'est un bassin versant d'une superficie de 250 ha à dominance agricole (« Les Rouges Terres », «Le Point du jour», et «Sainte Venise») sur des pentes relativement faibles. Il est limité au nord par la «Plaine du Moulin» et «la Ronce», à l'ouest par la ZAC des «Portes de la Forêt», à l'est par le vallon de Saint-Martin-du-Vivier. Il est traversé par des grands axes routiers (RD 1043, RD 928 et RN 28). Il est également concerné par la présence d'indices de présomption de cavités souterraines. De plus, plusieurs axes de talwegs parcourent ce bassin versant.



L'exutoire final de l'ensemble de ce bassin versant est situé au bas de la côte du vallon des moines à Saint-Martin-de-Vivier. Les ruissellements concentrés provoquent des désordres hydrauliques : inondations d'habitations, dysfonctionnements hydrauliques de la rivière à l'exutoire.

Cependant, compte tenu des problèmes d'inondation existants sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier située à l'aval, il est essentiel que tout projet d'urbanisation prévoit une gestion optimisée des eaux pluviales (ce point est repris dans le projet d'aménagement de la Plaine de la Ronce).

Par ailleurs, il faut veiller à ce que les zones potentielles d'expansion des ruissellements, d'une part ne soient pas remblayées pour ne pas entraîner de désordres hydrauliques en aval et, d'autre part soient exemptes de toute construction.

□ ***Le bassin versant du secteur urbanisé de la commune de Bois-Guillaume***

Ce bassin versant, majoritairement urbanisé, s'étend sur 481 ha, soit environ 55 % de la superficie totale de la commune. Les eaux pluviales sont gérées par un réseau pluvial peu développé et unitaire associé à plusieurs bassins de régulation. Ce bassin versant est parcouru par des talwegs qui suivent la plupart du temps les axes routiers.

Ainsi, deux axes de collecte principaux sont à signaler, le long de la rue de la Haie et le long du chemin de Clères.

Les désordres hydrauliques sont dus aux écoulements concentrés sur les axes routiers suite à la mise en charge du réseau pluvial ou unitaire existant. Les dysfonctionnements restent néanmoins locaux. Toute nouvelle zone constructible doit prévoir une gestion des eaux pluviales (stockage, infiltration ...).

3.1.6 Grandes formations végétales

Les espaces boisés participent grandement à la qualité du site de Bois-Guillaume. Les plus caractéristiques sont protégés dans le PLU.



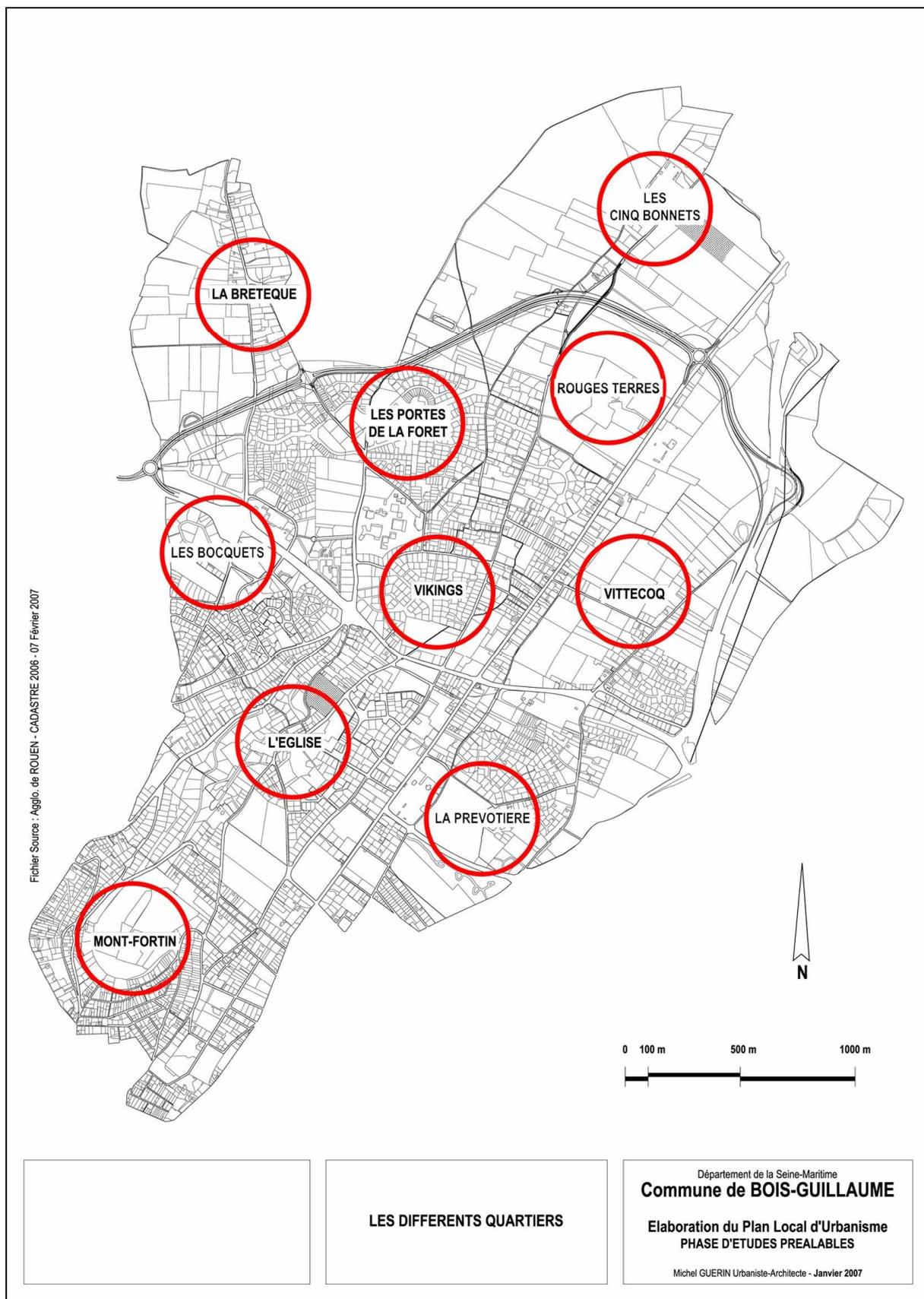
Les principaux espaces boisés classés - E.B.C.- sont le Mont-Fortin, le parc public Andersen, l'allée de la Pépinière, ainsi qu'un certain nombre de parcs faisant partie des propriétés privées. Il faut rappeler, ici, le caractère résidentiel de Bois-Guillaume, la majeure partie du parc immobilier étant constituée de logements individuels implantés sur des parcelles très végétalisées.

3.1.7 Répartition de l'occupation des sols

La commune couvre une surface de 885 hectares, divisée sommairement en secteurs ou quartiers bien caractéristiques :

- **Le secteur de pentes du Mont-Fortin**, escarpé par endroits, avec une dominante d'anciennes maisons individuelles ;
- **L'ancien village, groupé autour de l'église**, qui a vu sa physionomie changer dans les années 1970/1980 ;
- **Les quartiers des Vikings** et du Hameau des Champs de type pavillonnaire, et le Clos du Hamel, au nord de la Rue de la République ;
- **La Prévotière**, à l'est de la route de Neufchâtel et bordant l'hôpital, le Rouvre Vert, et plus récemment de nouveaux lotissements à proximité de la limite communale avec Bihorel ;

- **Les Bocquets**, à l'ouest, les secteurs de la Vielle et des Bocquets, mixité de pavillons, collectifs, logements sociaux et activités ;
- **La Bretèque**, au nord ouest, en bordure de forêt, à caractère plus rural ;
- **Les Portes de la Forêt**, au nord, en bordure de forêt et des terrains agricoles, le récent quartier « des Portes de la Forêt », mixité de pavillons, de collectifs et d'équipements ;
- **Les Rouges Terres**, au nord de la rue Dair, et des Portes de la Forêt, le secteur plus rural avec la ferme.
- **Secteur Vittecoq**, au nord du collège Léonard de Vinci, à l'ouest de la route de Neufchâtel, la rue Vittecoq.
- **Les Cinq Bonnets**, au nord est, secteur agricole avec un secteur NH sur lequel quelques habitations récentes ont été construites sous couvert du POS de 2001.



3.1.8 Paysages

□ *La végétation*

Son évolution est très liée à l'histoire de la forêt et de son défrichement. Vers moins 3 000 ans, le site est occupé par une futaie dense de hêtres, chênes, pins, bouleaux, noisetiers, saules et aulnes. La Forêt Verte (située hors commune) est le reste d'un immense massif forestier.

Aujourd'hui, après les défrichements successifs au cours des siècles passés et l'urbanisation depuis le XIX^{ème} siècle, il ne reste quasiment rien de la forêt primitive. La végétation du plateau est avant tout dominée par les arbres. Mais, dans l'ensemble, c'est une flore pauvre ne présentant aucune espèce caractéristique.

Les espaces naturels (grands espaces non urbanisés, champs, prairies, ...) représentent environ le quart de la commune.

Dans le cadre de la réflexion menée sur la mise en place d'un PLAN VERT, une étude a été réalisée sur le patrimoine végétal de Bois-Guillaume. Les éléments suivants peuvent en être extraits.

L'analyse la plus récente des photographies aériennes de Bois-Guillaume permet de définir une répartition de la végétation selon 3 zones :

Zone agricole - 28 % environ du territoire communal, est principalement située au Nord de la commune

Zone boisée - 3 % environ du territoire communal, est constituée par des bois et des bosquets. Ceux-ci sont dispersés sur la totalité du territoire de la commune.

Zone urbanisée - 60 % environ du territoire communal : où l'on distingue 3 classes selon l'importance de la végétation par rapport au bâti:

- 100 à 75 % de végétation
- 75 à 50 % de végétation
- < 50 % de végétation

Les zones entièrement recouvertes de végétation (100 %) correspondent aux terrains de sports, aux pelouses et aux divers bassins de retenue des eaux pluviales.

On constate, , l'importance des parcs et jardins privés par rapport aux espaces verts publics, avec différentes ambiances végétales, selon le type d'habitation et la taille des parcelles.

On remarque également l'existence de nombreuses haies clôturant les emprises privées. Si certaines sont constituées d'essences locales diverses, d'autres ne sont que des alignements de thuyas ou de lauriers palme.

Les espaces verts publics sont essentiellement des espaces sportifs ou récréatifs.

3.1.9 Les inventaires des milieux naturels

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique -ZNIEFF- sont des outils de connaissance des milieux naturels. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats qui y sont liés.

La commune de Bois-Guillaume est concernée par deux ZNIEFF de type II situées en bordure du territoire communal.

□ « **La Forêt Verte** » (Cf. cartographie en fin de document)

Ce massif forestier domanial est caractérisé par une succession de formations acidiphiles des plateaux d'argile à silex, de formations calcicoles de pente et de colluvions à humus doux de fond de thalweg. Cette diversité de milieux est à l'origine de la richesse floristique de la ZNIEFF. La plus grande diversité floristique se trouve dans les fonds de vallons. On peut observer des groupements de jacinthes et d'orchidées comme la néottie nid d'oiseau (*Neotia nidus avis*), espèce remarquable et peu fréquente, et l'orchis de mai (*Dactylorhiza majalis*), protégé au niveau régional. Ces entités physiologiques rencontrées sont : Querceto-Fagetea et Fraxino-Carpinion.

Cette forêt abrite également de nombreuses espèces d'oiseaux et de mammifères, dans les secteurs où la pression anthropique n'est pas trop élevée.

- *Evolution et proposition de gestion*

L'anthropisation importante due à la grande fréquentation des promeneurs de l'agglomération rouennaise, et le développement de certaines activités sont des menaces qui pèsent sur le site (sources DRE, commentaires datant de 1983).

- « *La vallée du Robec, La Forêt de Préaux* » (Cf. cartographie en fin de document)

Concernant cette ZNIEFF, l'intérêt n'a pas été explicité.

3.2 Les éléments du patrimoine

3.2.1 Sites archéologiques

Les découvertes fortuites sont protégées par les articles L.531-14, L.531-15 et L.531-16 du Code du Patrimoine. Les textes indiquent en substance que, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute-Normandie (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, ces sites sont protégés par les articles L.322-1 et L.322-2 du Code Pénal précisant que : « *La destruction, la dégradation, ou la détérioration (...) (d') une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, (d') un terrain contenant des vestiges archéologiques (...) est punie* ».

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 a modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. A ce titre, tous les projets de lotissements et Zones d'Aménagement Concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux soumis à déclaration préalable, les travaux sur

immeubles classés au titre des Monuments Historiques seront transmis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service régional de l'Archéologie). Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

La liste des sites figurant dans le tableau suivant, recense le patrimoine archéologique de la commune :

N°	Nom	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Observations
01	Eglise la Sainte-Trinité		Eglise	Moyen âge	
02	Maladrerie Ste-Venise	Sainte-Venise	Léproserie	Moyen âge	Non localisée
03		La Ferme du Colombier	Manoir	Moderne	MH 1978
04		Le point du jour	Sépulture	Age du fer 2	Sondages
05		Les Terres rouges	Cimetière	Age du fer 2	Sondages
06		Sente des Forrières	Occupation	Gallo-romain	Sondages
07		Chemin de la Bicyclette	Occupation	Gallo-romain	Sondages
08		Chemin de la Bretèque	Bâtiment	Gallo-romain	Sondages
09		Les Bocquets	Cimetière	Age de fer 2	Sondages
10		Les Bouillons - Giratoire	Occupation	Gallo-romain	Sondages
11	Briquetterie Léger		Occupation	Paléolithique	
12	Manoir des Cottés		Manoir	Moderne	
13	Carrière Huet		Occupation	Paléolithique	

A noter, qu'une ou deux voies antiques traversent la commune. Les tracés supposés sont pour l'un, proche de celui de la RD 928, et pour l'autre par le vallon de Clères.

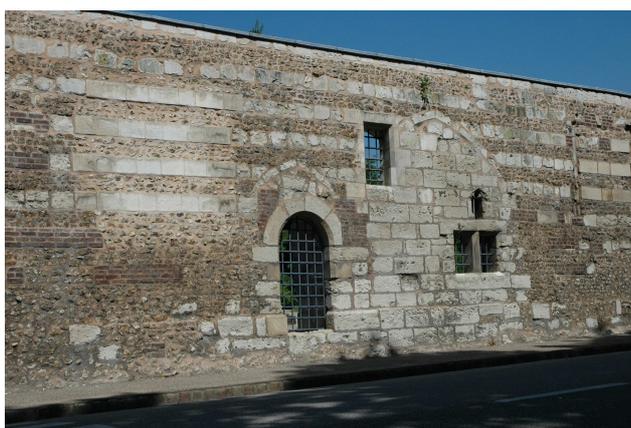
Dans les zones d'intérêt historique, la présence, à peu près certaine, de vestiges archéologiques provoquera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la Loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et de celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet, en effet, de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

3.2.2 Patrimoine historique ou remarquable

La commune possède sur son territoire un monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 28 décembre 1978, route de Neufchâtel, sur la propriété du Centre Hospitalier Universitaire de Rouen -C.H.U.R.- : la ferme du Colombier. Cette construction est quasiment détruite et seul un pan de mur subsiste, celui-ci a fait l'objet d'un programme de réhabilitation mené par le C.H.U.R, en collaboration avec l'Etat, le Département et la Commune.



Par ailleurs, la commune a souhaité recenser des propriétés dites « remarquables » et les prendre en compte dans le PLU.

Liste des propriétés dites « remarquables »

N°	Références cadastrales	Localisation des propriétés
1	AC 1364	70 rue des canadiens
2	AD 429	4235 rue de la Haie
3	AH 660	2519 rue de la Haie - sente Fairouelle et sente de la Rouette
4	AH 391	2557 rue de la Haie
5	AL 126	816 rue Herbeuse
6	AL190	686 rue Herbeuse
7	AM 431	853 rue Herbeuse
8	AN 207	3304 route de Neufchâtel
9	AO 474	Mairie - Place de la Libération
10	AR 428	239 rue du Commandant Dubois
11	AS 574	11 rue du Commandant Dubois
12	AS 118	Eglise - Place de l'Eglise
13	AS 599	146 Place de l'Eglise
14	AS 511	Presbytère - 50 Place de l'Eglise
15	AV 236	2248 route de Neufchâtel
16	AV 322	271 rue sainte Venise - Route de Neufchâtel
17	AV 339	Rue Girot - Route de Neufchâtel (2 granges)
18	AW 29/378	1387 rue de l'Eglise
19	AX 613	923 rue de l'Eglise - Le Mont Fortin
20	AR 759	88 rue Jean François Millet

Rue des Canadiens,



Rue Jean François Millet



Rue Herbeuse



Rue de la haie



Route de Neufchâtel, la Mairie



Quartier de l'église



Route de Neufchâtel



Rue de l'Eglise



3.3 Contraintes et environnement

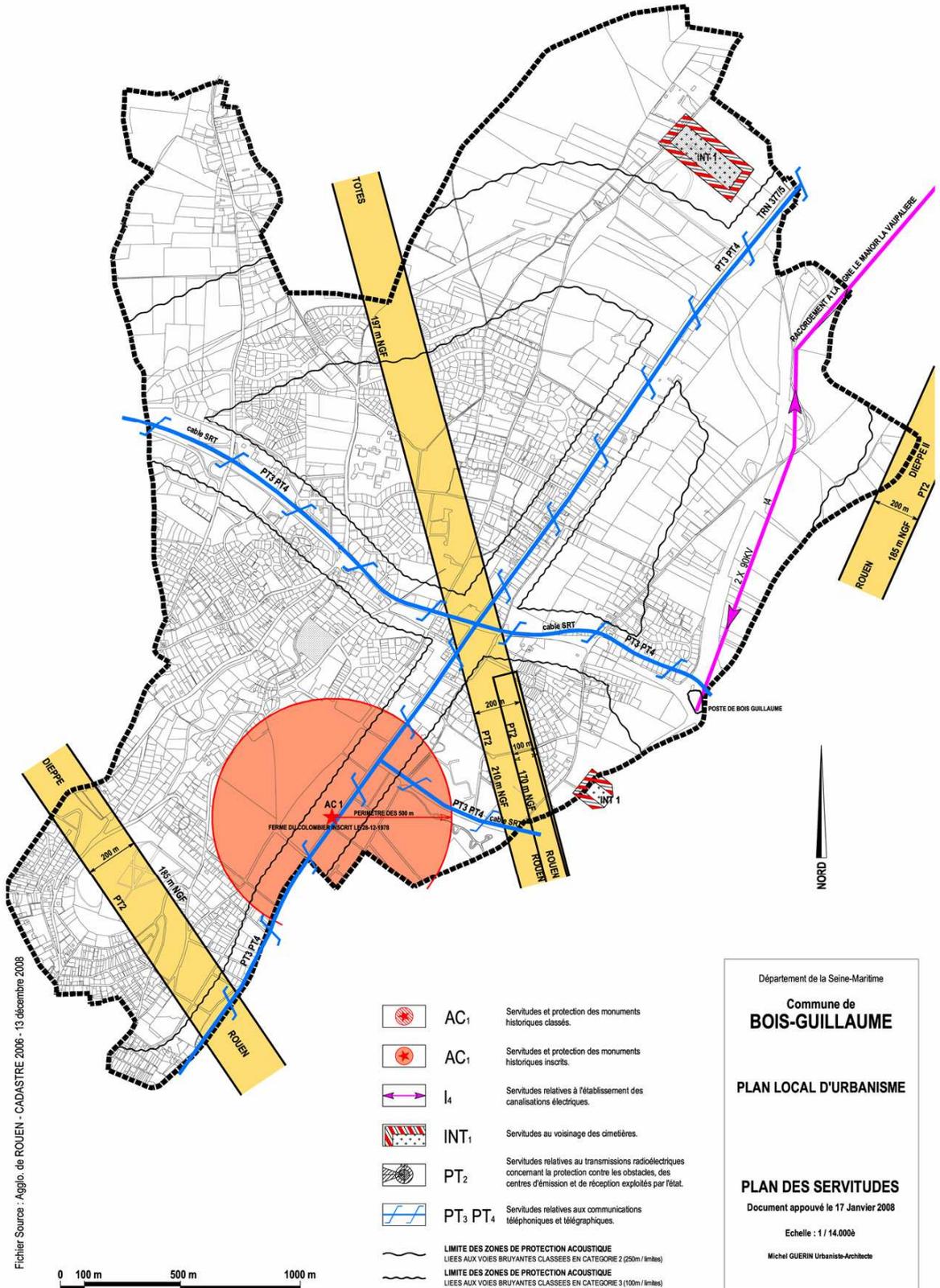
3.3.1 Les servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique -SUP- affectent l'utilisation du sol. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *le Plan Local d'Urbanisme doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent dans une liste dressée par décret en Conseil d'Etat (cette liste étant annexée à l'article R.126.1 dudit Code)* ».

Pour Bois-Guillaume les servitudes sont les suivantes :

- AC1 La servitude relative à la protection des monuments historiques, en ce qui concerne les restes du mur Ouest de la ferme du Colombier (les 3 cheminées ont été déposées au dépôt départemental d'objets d'art de l'usine Fromage à Darnétal) inscrits le 28 décembre 1978.
- I4 La servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes, les lignes de tension supérieure ou égale à 63 KW.
- INT1 La servitude relative à la protection du cimetière situé rue de la Haie.
- PT2 La servitude relative à la protection contre les obstacles des transmissions radioélectriques instituée par décrets des :
 - 15 février 1982 en ce qui concerne la liaison hertzienne Rouen-Dieppe (tronçon Amfreville les Champs - Martin Eglise),
 - 10 août 1982 en ce qui concerne le faisceau hertzien Rouen - Sevis,
 - 17 juillet 1984 en ce qui concerne le faisceau hertzien Rouen Têtes,
 - 16 août 1989 en ce qui concerne le faisceau hertzien Bois-Guillaume Rouen GCI,
- PT3-4 La servitude relative au réseau de télécommunication. Seuls sont reportés au plan des servitudes, les câbles nationaux et régionaux.



3.3.2 Risques naturels

□ *Les risques liés à la présence de cavités souterraines*

Le département est soumis à des risques liés à la présence de nombreuses cavités souterraines correspondant à des phénomènes naturels ou d'exploitation humaine. La commune de Bois-Guillaume est concernée par le risque « cavité souterraine » et en particulier les marnières, bétoires, puits et puisards.

• **Etude initiale faite par le CETE**

En septembre 1999, la ville a confié une mission au Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Normandie - CETE-.

Le CETE a répertorié et analysé de nombreux indices.

La méthodologie mise en œuvre par le CETE a été la suivante :

- Consultation des archives communales, archives départementales à la Tour des Archives à Rouen qui regroupe les archives de toutes natures provenant des divers services de l'Etat, etc..., permettant d'utiliser tous les documents anciens relatifs aux exploitations souterraines ;
- Etude de photographies aériennes permettant le repérage d'anomalies de surface en relation possible avec des vides souterrains ;
- Enquête locale auprès des habitants de la commune. Généralement, ce sont les Anciens, proches des milieux agricoles qui détiennent l'essentiel de la mémoire collective ;
- Reconnaissance pédestre dans les zones le permettant, afin de tenter de localiser au sol les indices déjà découverts par les investigations précédentes et d'en repérer éventuellement d'autres.

La consultation des archives anciennes de Bois-Guillaume a permis de retrouver 35 déclarations d'ouverture de carrières, dont 28 ont pu être reportées de manière plus ou moins précise.

Les archives de l'Etat ont apporté 6 points supplémentaires, dont 1 seulement a pu être reporté sur le plan. Certaines ont confirmé des archives trouvées en Mairie.

L'étude des photographies aériennes IGN a permis de localiser 7 puisards. Il s'agit des indices 77.78.79.80.81.82.83

Chaque indice a fait l'objet d'une fiche regroupant les informations concernant sa localisation, son origine, sa description précise et sa nature probable. A la suite de l'étude initiale et globale, d'autres indices ont été répertoriés et reportés ensuite sur nos documents. Quotidiennement, le document est donc mis à jour et, est en constante évolution.

Ainsi, au 1^{er} Avril 2007, 140 indices sont dénombrés, à savoir :

- Carrière souterraine ou indice non déterminé	53
- Bétoire	8
- Indice levé suite à des investigations	46
- Indice n'ayant pu être localisé	13
- Indice correspondant à un puisard	16
- Indice correspondant à une exploitation à ciel ouvert	4

Ce recensement effectué a permis l'établissement d'un plan de localisation d'indices de présomption (document joint en annexe). La présence d'indices sur ce plan ne signifie pas forcément l'existence d'un vide en profondeur, et une reconnaissance complémentaire de l'indice pourra être réalisée au moyen de diverses méthodes d'investigations à déterminer en fonction de sa nature.

- **Suivi ultérieur des indices**

Afin de déterminer s'il existe un vide en profondeur, suite aux indices repérés par le recensement, il convient de prévoir des dispositions adaptées à la nature de l'indice et au type d'infrastructure projeté, dans le cas de projets futurs d'aménagement ou d'urbanisation.

En fonction du type d'indice, de son origine et de sa localisation géographique, les moyens de reconnaissance qui peuvent être effectués sont de type :

- Décapages spécifiques : ils permettent de repérer les puits de manière mentionnés en archives ou lors de l'enquête orale et les effondrements remblayés non visibles sur le terrain ;
- Sondages à la pelle : ils servent à détecter des puits ou des zones de remblaiement correspondant au comblement d'anciens effondrements ; cette méthode est employée quand l'indice étudié est parfaitement localisé ou visible sur le terrain et de faible dimension ;
- Sondages destructifs avec enregistrement des paramètres de forages : leur fonction est double, d'une part de rechercher les vides et zones décomprimées en profondeur, d'autre part permettre le passage d'une caméra vidéo qui donnera un aperçu de ces vides ;
- Interventions de puisatiers : par l'intermédiaire de forages, ils peuvent déboucher ou creuser des puits de taille métrique permettant l'accès aux cavités ;
- Visites des marnières : réalisées par un spécialiste, elles permettent de déterminer leur extension, leur volume et leur état.

A l'issue de la reconnaissance, le traitement d'une cavité peut être envisagé. Le type de traitement sera lié à la nature du vide identifié et au type d'aménagement projeté (mise en place ou maintien d'un périmètre de sécurité, confortement de la cavité et suivi de son évolution dans le temps, comblement total ou partiel par un coulis adapté...).

En fonction des projets futurs d'aménagement, il est nécessaire de prévoir des dispositions adaptées à la nature de l'indice et du type d'infrastructure projeté.

Par ailleurs, il est à noter que compte tenu des limites inhérentes aux moyens de détection, ce recensement ne peut être exhaustif. Il peut subsister des cavités pour lesquelles aucun indice n'a été décelé. Ainsi, il est nécessaire d'actualiser régulièrement l'étude, en la complétant par les nouveaux indices qui peuvent apparaître, ou en retirant les indices pour lesquels des investigations auront permis de supprimer ou traiter l'indice.

Dans les annexes du PLU figurent,

- 1) un plan de la commune sur lequel sont matérialisés l'ensemble des indices répertoriés
- 2) un tableau récapitulatif des différents indices
- 3) les fiches correspondant à l'ensemble des indices.

□ ***Les risques liés aux inondations et ruissellements***

Les problèmes d'inondation et de ruissellements sont dus à la conjugaison de facteurs naturels : climat, sol, précipitations, géomorphologie, géologie et de facteurs anthropiques aggravants : développement de l'urbanisation (imperméabilisation des surfaces liées à l'urbanisation), pratiques culturelles, régression progressive de freins hydrauliques naturels (l'arrachage de haies, la disparition progressive des zones humides)

Concernant la commune de Bois-Guillaume, il a été constaté l'état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises par arrêté interministériel :

- le 03/11/1987 pour les inondations et coulées de boues du 01/09/1987
- le 20/04/1989 pour les inondations et coulées de boues du 07/05/1988
- le 06/12/1994 pour les inondations et coulées de boues du 24/07/1994
- le 01/07/1997 pour les inondations et coulées de boues du 16/06/1997
- le 12/03/1998 pour les inondations et coulées de boues du 17/07/1997
- le 29/12/1999 pour les inondations et coulées de boues du 25/12/1999
- le 07/02/2000 pour les inondations et coulées de boues du 07/05/1999

Deux secteurs de la commune ont été plus particulièrement touchés. Il s'agit du chemin de Clères et de la route d'Houpeville dans le secteur de la Bretèque. Afin de résoudre ces problèmes, deux ouvrages de régulation des eaux pluviales ont été réalisés.

La commune est intégrée à l'aire du SAGE des bassins du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Le SAGE a pour objectif, notamment, de renforcer la sécurité des habitants face aux risques d'inondations et de ruissellements. Il prescrit également des orientations d'aménagement pour lutter contre les ruissellements et améliorer la protection contre les inondations.

En application du SAGE, un bilan hydrologique recensant les zones potentiellement exposées aux risques d'inondation par ruissellement a été réalisé. Cette étude est jointe au PLU.

➤ **Compatibilité du PLU avec le SAGE**

L'atlas cartographique du SAGE a vocation à présenter un schéma d'aménagement des bassins versants pour l'ensemble de son territoire, soit 71 communes. Il indique notamment à une échelle au 25 000^{ème} les axes de ruissellement majeurs.

Ce document n'a donc pas été élaboré pour définir précisément le risque d'inondation avec la finesse requise pour élaborer un PLU.

Ainsi, afin de préciser et confirmer la position des axes de ruissellement à l'échelle d'une parcelle cadastrale comme le demande un PLU, il est nécessaire de réaliser un bilan hydrologique détaillé. Celui-ci a été confié par la Communauté d'Agglomération Rouennaise (CAR) à un bureau d'étude spécialisé.

Globalement, le bilan hydrologique confirme et précise l'étendue de chacun des axes identifiés au niveau du SAGE. Seul un axe orienté sud-nord et situé au « point du jour » n'a pas été repris. En effet, après vérification sur le terrain, celui-ci n'existe pas.

□ ***La ceinture verte d'agglomération, atout environnemental contre les risques naturels liés à l'eau***

De grands principes fondent la politique de protection et de mise en valeur de la ceinture verte d'agglomération du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération :

- Maintenir les grandes continuités paysagères, écologiques et biologiques ;
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel ;
- Assurer la pérennité des espaces boisés ;
- Valoriser la qualité des vallées, de leurs rivières, de leurs versants et de leurs continuités vertes.

De manière complémentaire, la trame verte vise à renforcer la présence des éléments naturels dans la partie urbaine de l'agglomération, développer l'offre en espaces verts, créer un réseau maillé et hiérarchisé, mettre en valeur le paysage urbain, organiser et mettre en valeur les jardins familiaux.

Elles jouent toutes les deux, un rôle positif sur le cycle de l'eau, notamment en matière de ruissellement. Ces milieux naturels ont une fonction de frein hydraulique.

3.3.3 Pollutions et nuisances diverses

□ ***Le bruit***

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre les bruits de transports.

Les prescriptions d'isolement acoustique pour les secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, sont définies dans des arrêtés préfectoraux au regard du classement de la voie.

Les arrêtés préfectoraux sont les suivants :

- Routes nationales, autoroutes et voies ferrées, arrêté du 28/02/2001

- Routes départementales, arrêté du 28/05/2002
- Routes communales et le reste de la voirie départementale, 13 arrêtés du 25/03/2003.

De plus, la Directive relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement de 2006 impose aux grandes agglomérations telles que Rouen de réaliser une cartographie de l'exposition au bruit sur leur territoire avant le 30 juin 2007 et un plan de prévention du bruit avant le 18 juillet 2008.

□ **La voirie et le trafic routier (Cf. cartographie en annexe)**

Le réseau structurant est ordonné selon les axes nord-sud et est-ouest. Il comprend :

- La Route de Neufchâtel (RD 928)
- Les chemins de Clères et de la Bretèque
- L'avenue du Maréchal Juin
- La section centrale de la rue de la Haie
- L'axe avenue de l'Europe, rue de la République, route de Darnétal, N28-Tunnel de la Grand-Mare
- La voie de contournement nord - ouest RD 1043

Ce réseau est complété par un réseau de rabattement qui fait aussi fonction de « court-circuit » ou de réseau complémentaire et alternatif, car il est, soit parallèle, soit en continuité du réseau principal. Il s'agit de :

- La Rue de la Haie
- La Rue de l'Église
- La Rue Herbeuse
- L'axe Avenue Henri Dunant, rue Dair.

La rue de la Haie est utilisée selon ses sections comme alternative à l'axe nord-sud que représente la route de Neufchâtel.

L'avenue Henri Dunant est parmi les voies de ce réseau de deuxième niveau celle dont la fonction est la plus éloignée de sa configuration de destination naturelle de desserte de quartier.

Le réseau structurant principal et secondaire, décrit ci-avant, est pratiquement sans alternative pour les VL. En dehors de ces axes, la morphologie des quartiers, largement dominée par le relief ou par des extensions de lotissements de diverses époques, se traduit au plan des voiries par une faible, voire une très faible perméabilité aux déplacements des véhicules automobiles.

Le réseau de voiries est donc organisé comme suit :

- Le réseau des voies structurantes qui peut être utilisé pour les liaisons intercommunales ou au-delà, avec des sections saturées, voire même fermées à certaines périodes se traduisant par des reports « parasites » ;
- Les secteurs où la circulation est possible et envisageable en tant que réseau de report de deuxième niveau, ces zones étant semi-perméables à la circulation : secteur au sud de l'avenue du maréchal Juin, secteur délimité par la rue Girot, rue de l'Eglise - rue de la Haie, route de Neuchâtel, et la partie est de la zone d'activité entre l'Avenue de l'Europe et la voie de contournement, près du giratoire des Mobiles ;
- Les secteurs imperméables où le transit est proscrit et / ou n'est possible et d'ailleurs voulue comme telle, qu'une circulation de desserte très locale
- Le raccordement au réseau peut-être constitué dans ce cas de deux, voire parfois d'un seul carrefour de sortie de lotissement.
- Par ailleurs, le système de voiries y est semi-circulaire, en boucle ou en impasse ce qui n'offre aucune facilité de déplacement aisé et rapide pour le transit, même s'il reste physiquement possible dans certains cas.

Les différentes voies sont équipées de trottoirs, parfois de taille très réduite, en particulier dans les quartiers les plus anciens vers la partie sud de la commune.

Les itinéraires deux-roues manquent de continuité et les arrivées en carrefour ne sont pas traitées. L'axe avenue de l'Europe, rue de la République, route de Darnétal serait susceptible de constituer l'épine dorsale d'un futur réseau 2 roues. On pourrait à partir de

cet axe, irriguer les différentes zones de commerces et de services, en lien avec les diverses zones d'habitation, et en particulier les zones non perméables propices aux déplacements piétons et deux roues. Un lien pourrait être fait avec les transports en commun (parkings vélos aux arrêts de bus).

□ ***L'insécurité routière***

Si l'on prend les données de 2002 à 2004 pour les accidents corporels, à l'exclusion des accidents matériels, ceux-ci sont principalement localisés sur la route de Neufchâtel et l'Avenue Europe / République / Darnétal.

Il existe un point de concentration au carrefour de ces deux axes près de la Mairie. Ailleurs, les accidents sont situés près des lieux actifs : commerces, services. Sauf pour un cas où il y a eu un accident mortel, les 36 accidents corporels recensés n'ont occasionné que des blessés légers. Ceci laisse supposer que les accidents ont eu lieu à des vitesses peu élevées. Point important, sur 36 accidents, 14 ont impliqué des usagers vulnérables, vélos, cyclomoteurs, piétons. Le seul tué est d'ailleurs un piéton. Par ailleurs, 14 accidents ont eu lieu après le coucher du soleil, dont 5 en pleine nuit.

Un apaisement des circulations sur les axes nord-sud et est-ouest, ainsi qu'à leur croisement dans la zone de la mairie est à envisager. Un traitement ponctuel des zones de commerces et de services serait un bon complément. Les conditions d'éclairage seront à examiner. Une prise en compte des usagers vulnérables dans l'ensemble des circulations serait à faire.

□ ***Les sols pollués ou potentiellement pollués***

Il a été recensé 24 sites susceptibles d'être pollués dont les caractéristiques sont rassemblées ci-dessous (source BASIAS, Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement). Avant toute nouvelle urbanisation, en cas de pollution avérée, le niveau sera relevé et rendu compatible avec l'usage prévu.

Indice	Raison sociale	Adresse
HNO-I-76 0294		48 route de Neufchâtel
HNO-I-76 3819	Achat et vente de produits pétroliers (SA D') Normandie (SA économique de)/ex RADAR, ex SA FRANCAISE DE SUPERMARCHES	Angle rue Haie et République
HNO-I-76-3822	Normandie (SA économique de)/ex RADAR, ex SA FRANCAISE DE SUPERMARCHES	Angle rue Haie et République
HNO-I-76 3823	CHR et CHU de Rouen	CHR et CHU de Rouen
HNO-I-76-3824	LACRIQUE	63 route de Neufchâtel
HNO-I-76 3825	LANDEL / ex BOUGAIS Amed	109 route de Neufchâtel
HNO-I-76 3825	LANDEL / ex BOUGAIS Amed	109 route de Neufchâtel
HNO-I-76 3826	BOIGNET J.	3877 route de Neufchâtel
HNO-I-76 3826	BOIGNET J.	3877 route de Neufchâtel
HNO-I-76 3827	SCHELL	3501 route de Neufchâtel
HNO-I-76 3829	HOUDUSSE Jacques / ex Sté STM	4667 route de Neufchâtel
HNO-I-76 3830	ESSO	Route de Neufchâtel, RN 28
HNO-I-76 3831	TOTAL	Quartier Saint Venise
HNO-I-76 3832	LEFEBVRE	N28 Bois-Guillaume
HNO-I-76 3833	QUEMENEUR	349 rue Max Pouchet
HNO-I-76 3833	QUEMENEUR	349 rue Max Pouchet
HNO-I-76 3833	QUEMENEUR	349 rue Max Pouchet
HNO-I-76 3836	PELLIOT	Route de Rouen à l'église
HNO-I-76 3837	TAILLE F.	4 rue du Bas
HNO-I-76 4896	Garage de Bapeaume	Rue Gustave Eiffel, Espace Leader /
HNO-I-76-5089	Pressing du Champ des Oiseaux	1050 rue du Champ des Oiseaux
HNO-I-76 5122	Hôpital de Bois-Guillaume	147 av. du maréchal Juin
HNO-I-76 5123	Clinique du Cèdre	950, rue de la Haie

3.3.4 La gestion et la protection de l'eau

□ *Organisme de prise en charge de l'eau*

Depuis le 1^{er} janvier 2005, la Communauté d'Agglomération Rouennaise a pris en charge l'alimentation en eau potable de ses communes membres, en lieu et en place des syndicats et collectivités qui en avaient jusque là, la compétence.

□ **L'eau potable et le captage de l'eau**

La commune de Bois-Guillaume, qui se trouve sur le territoire de l'ex-syndicat de Maromme, est alimentée par deux ressources :

- les captages d'eau du Haut Cailly à Fontaine le Bourg ;
- les captages et forages de Maromme.

□ **Assainissement**

Une grande partie du territoire communal est desservie par un réseau de collecte de type séparatif, notamment dans les quartiers récemment urbanisés, et de type unitaire pour la partie la plus ancienne.

Les effluents sont traités à la station d'épuration « Emeraude » de Rouen-Petit-Quevilly.

La Communauté d'Agglomération Rouennaise qui a en charge l'exploitation des réseaux d'assainissement et du traitement des eaux usées a, par ailleurs, effectué un recensement des dispositifs d'assainissement autonome.

1 142 installations ont été dénombrées sur l'ensemble du territoire de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise dont 48 sur la commune de Bois-Guillaume. Les constructions en assainissement non collectif dans les secteurs urbanisés représentent aujourd'hui des cas isolés et d'autres sont situés au Nord de la commune et notamment rue de la Haie (40 %).

Pour ces cas, le Service Public d'Assainissement Non Collectif -SPANC- de la Communauté d'Agglomération Rouennaise a procédé aux diagnostics et contrôles de ces systèmes d'assainissement non collectif le 5 juin 2006 et ce, dans le cadre de la loi sur l'Eau du 03 janvier 1992.

3.3.5 Ordures ménagères

La compétence relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés a été transférée des communes et des syndicats vers la Communauté de l'Agglomération Rouennaise à compter du 1^{er} janvier 2002.

La CAR a transféré la partie traitement, tri et valorisation au SMEDAR -Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets de l'Arrondissement de Rouen-.

S'inscrivent également dans les compétences de l'agglomération de Rouen, la construction et l'exploitation d'un réseau de déchetteries ouvertes à l'ensemble des habitants de l'agglomération rouennaise.

Ainsi, un règlement de collecte communautaire est élaboré. Ce règlement fixe le type des déchets admis, les conditions de présentation de ceux-ci à la collecte et les modalités de réalisation de celle-ci. Un arrêté municipal a été pris pour son application le 19/07/2004.

Les ordures ménagères et assimilées, les végétaux, et autres déchets recyclables sont collectés en porte à porte, alors que la collecte des verres s'effectue par apport volontaire.

Deux distributions annuelles de sacs sont organisées ; les sacs sont gratuits.

Les gravats ou végétaux peuvent être déposés par apport volontaire à la déchetterie, 2 001 rue Herbeuse.



4ÈME PARTIE - LES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

4.1 Synthèse issue du diagnostic

□ *Orientations issues de la planification territoriale*

Bois-Guillaume fait partie de l'entité géographique du Plateau Nord.

Les orientations d'aménagement prévues dans le cadre de la planification territoriale précisent quatre points principaux pour le secteur de Bois-Guillaume :

- **Promouvoir une planification globale du développement** en respectant les lieux agricoles et naturels, notamment sur le site de la Plaine de la Ronce identifié comme l'un des six grands sites stratégiques de développement pour l'Agglomération Rouen-Elbeuf,
- **Répartir de façon optimale la construction de logements** en développant une offre locative sociale,
- **Renforcer le développement urbain et les services** en fonction de la desserte par les transports collectifs et du développement de la Plaine de la Ronce,
- **Préserver les activités agricoles dans leur fonction économique, écologique et paysagère,**
- **Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux activités de sports et de loisirs.**

Les objectifs environnementaux du SCOT insistent sur la nécessité de :

- prendre en compte les risques naturels,
- conforter et préserver les espaces naturels d'intérêt patrimonial,

□ **Objectifs communaux**

Ils s'inscrivent dans le cadre des orientations du SCOT, à savoir :

- préserver le cadre et la qualité de vie,
- renforcer les lieux de centralité,
- définir une vocation pour les terrains à l'Est de la commune, dont la maîtrise ne dépend plus du syndicat intercommunal de Coplanord,

□ **Economie, emploi, habitat et équilibre sociaux**

▪ Démographie

Bois-Guillaume est avec Mont-Saint-Aignan la seule commune de la première couronne de Rouen à avoir connu une croissance de sa population entre 1990 et 1999. Les estimations au 1^{er} juillet 2005 confortent cette croissance, uniquement sur Bois-Guillaume. La population de la commune s'élève à environ 12 750 habitants.

▪ Habitat

Il reste dominé par les catégories de « propriétaires » (environ 67 %), majoritairement acquéreurs d'un logement individuel puisque les autres catégories représentent 35 % du parc de logements total. Le parc de logements de Bois-Guillaume est relativement récent et le rythme de construction est plutôt élevé.

On observe également une dynamique démographique de la population, celle-ci étant la résultante d'un solde migratoire favorable et d'un solde naturel positif. Ainsi, des apports de population sur le territoire communal ont été essentiellement profitables pour les classes d'âge 40-59 ans et plus de 75 ans.

▪ Activité économique

Le tissu économique de Bois-Guillaume se compose essentiellement d'établissements de type tertiaires regroupés principalement au nord-ouest de la commune et d'établissements médicaux ou para-médicaux.

Ces emplois sont majoritairement occupés par des cadres habitant la commune.

□ ***Atouts et contraintes du territoire***

A la transition entre le tissu urbain dense de Rouen et le tissu péri-urbain et rural des communes limitrophes, la commune bénéficie donc d'une situation géographique attractive (proximité du centre de Rouen, de la Forêt Verte...).

▪ Développement urbain inachevé à dominante résidentielle

Le cadre de vie, la position géographique de la commune ont généré un développement régulier. Le territoire a majoritairement une vocation résidentielle. Celle-ci est caractérisée par une faible densité, ponctuée par de petits ensembles immobiliers plus denses, disséminés sur le territoire.

Cependant, 367 hectares ne sont pas urbanisés ce qui en fait également une commune avec des paysages à caractère agricole. Le développement peut donc se poursuivre en ouvrant à l'urbanisation certains secteurs en limites des territoires urbanisés.

▪ Trame végétale

On peut constater une trame végétale omniprésente sur le territoire, composée d'espaces ouverts et naturels tel le parc des Cosmonautes à vocation sportive ou la coulée verte dans le quartier plus récent des Portes de la Forêt, des espaces boisés classés privés avec notamment celui du Mont-Fortin qui constitue un impact fort, mais également plus au nord la proximité de la ceinture verte.

La commune de Bois-Guillaume s'identifie donc par un large territoire urbanisable, à court et moyen termes, en cohérence avec l'urbanisation actuelle et en greffe sur le tissu urbain existant. Ce développement maîtrisé et circonscrit permet de sauvegarder un vaste territoire agricole, au Nord de la Commune, permettant d'inscrire durablement une césure urbaine au sein de l'agglomération, correspondant à la ceinture verte inscrite au SCOT.

- Espaces d'enjeux
 - Affirmer un cœur de ville, aujourd'hui peu lisible,
 - Supprimer l'image routière de l'ancienne RD 43 (déclassée voie communale) et poursuivre l'aménagement des entrées est et ouest de la ville,
 - Renforcer les itinéraires de circulation douce,
 - Définir la vocation d'espaces à urbaniser au nord de la commune,
 - Préserver un cadre de vie tout en assurant une mixité sociale et urbaine,
 - Permettre le développement des activités de loisirs,
 - Maintenir l'activité agricole.

4.2 Les choix développés pour le projet d'aménagement et de développement durable

A partir des objectifs communaux, de l'analyse thématique architecturale et urbaine, des atouts et des contraintes du territoire, il en résulte des orientations d'aménagement qui s'inscrivent dans une perspective d'évolution et d'aménagement de la ville tout en prenant en compte l'identité urbaine et le contexte environnemental de la commune.

Notons tout d'abord que la ville de Bois-Guillaume n'est pas confrontée à des problèmes majeurs sur son territoire. Son cadre de vie de qualité et sa position géographique ont engendré un développement croissant qui est appelé à perdurer.

Des disponibilités foncières existent et permettent d'envisager une offre complémentaire, tant en terme d'activités ou services, de loisirs, que de logements. Un développement modéré de la commune est donc envisageable tout en préservant son caractère résidentiel.

➤ Le projet d'aménagement porte sur plusieurs actions :

- **Protéger et maintenir la qualité du cadre de vie**, en prenant en compte dans le document les propriétés remarquables, les espaces naturels, boisés et agricoles.

Cette protection a pour but de freiner la disparition de ce patrimoine bâti qui participe pleinement au côté « résidentiel » de la commune. Les espaces naturels et agricoles participent, quant à eux, au confortement de la ceinture verte d'une part et à la qualité du cadre de vie des Bois-Guillaumais d'autre part.

- **Améliorer des conditions de tous les modes de déplacement** par la mise en évidence de la trame viaire existante et de la hiérarchisation des différentes voies de liaison et de desserte.

Le but est de favoriser la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité, en desservant le secteur central bordé par les services, les commerces et différents équipements publics (écoles, collège), mais également d'aménager la voirie au droit des nouvelles zones à urbaniser, et d'organiser les maillages inter-quartiers.

- **Favoriser la diversité de l'habitat**, en ouvrant à l'urbanisation deux zones destinées à accueillir du logement. Ces zones devront assurer une diversité urbaine et sociale. La production de nouveaux logements sociaux est traduite dans la partie réglementaire du PLU.

L'ambition est de maintenir un solde migratoire positif et de répondre aux objectifs du PLH de l'Agglomération et de la loi SRU.

- **Gérer l'espace de manière économe**, en ouvrant à l'urbanisation une partie de son territoire ; en permettant la réalisation d'opérations de logements sociaux dans le tissu urbain existant et en aménageant le cœur de ville aujourd'hui peu lisible. L'objectif est de ne pas grever trop fortement les espaces agricoles et d'essayer de densifier les secteurs plus urbains et ceux situés à proximité des secteurs desservis par les réseaux.

- **Maintenir et développer l'activité économique**, en tenant compte de la Déclaration d'Utilité Publique concernant la zone d'intérêt communautaire et la matérialisation d'une partie de la ZAC de la Plaine de la Ronce, réglementant l'aménagement du secteur Bois-Guillaume/Bihorel.

Le but est de pouvoir faire perdurer l'activité économique, mais également de la développer afin de maintenir le dynamisme local.

- **Développer des activités de sports et de loisirs**, en réservant deux sites à cet effet, le secteur Nord-Est, rue Herbeuse et la zone Nord-Ouest de la Bretèque.
L'objectif est de diversifier l'offre et de maintenir les structures existantes tant pour les Bois-Guillaumais, que les actifs travaillant sur la commune.

4.3 Les perspectives de développement de la commune

4.3.1 *Projections de la population et du nombre de logements à l'horizon de 2017*

Les hypothèses de développement de la commune à l'horizon 2017 doivent tenir compte des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale. Par ailleurs, plusieurs critères propres à la commune sont à prendre en compte :

- la variation annuelle moyenne du nombre d'habitants constaté au cours des dernières années,
- le nombre moyen de personnes composant le même foyer,
- le rythme de construction de logements observé ces dernières années,
- le nombre moyen de logements vacants,
- le nombre moyen de logements occasionnels et secondaires.

a) - La variation annuelle moyenne du nombre d'habitants :

Elle peut être estimée selon trois scénarii différents ayant pour point de départ, soit le recensement général de la population de 1982, soit celui de 1990, soit les projections de l'INSEE sur la base des enquêtes de recensement menées en 2004, 2005, 2006 et 2007 :

- 9 323 habitants en 1982 pour 11 968 en 1999 : 28.80 % en 18 ans, soit 1,6 % / an,
- 10 159 habitants en 1990 pour 11 968 en 1999 : 18 % en 10 ans, soit 1.8 % / an,
- 11 968 habitants en 1999 pour 12 748 au 1^{er} juillet 2005 : 7% en 7 ans, soit 1 %/an.

A l'horizon 2017, le nombre d'habitants à Bois-Guillaume pourrait donc s'établir selon les 3 projections suivantes :

	Population estimée au 1 ^{er} juillet 2005	Variation retenue	Nombre d'habitants Supplémentaires en 2017	Nombre d'habitants total en 2017
Hypothèse 1	12 748	1,6 %/an	2 674	15 422
Hypothèse 2	12 748	1,8 %/an	3 043	15 791
Hypothèse 3	12 748	1,0 %/an	1 616	14 364

b) - Le nombre moyen de personnes composant le même foyer :

Depuis 1982, le nombre de personnes par foyer est en constante diminution à Bois-Guillaume : 2,7 en 1992, 2,5 en 1990 et 2,4 en 1999. Les projections à réaliser dans le cadre du PLU doivent donc tenir compte de cette tendance lourde. C'est la raison pour laquelle un ratio de 2,3 est retenu comme hypothèse pour la période des 10 ans à venir (2007-2017).

c) - Le rythme de construction observé ces dernières années :

Selon les données chiffrées de la Direction Régionale de l'Équipement (SITADEL), la construction de logements neufs (résidence principale) à Bois-Guillaume au cours de la période 1995-2005 s'est élevée en moyenne à 90 par an. Ce rythme de croissance tient compte de fluctuations importantes selon les années.

d) - Le nombre moyen de logements vacants :

Dans les données INSEE du dernier recensement général de 1999, le nombre de logements vacants à Bois-Guillaume ressort à 5,4 % du parc total de logements.

e) - Le nombre moyen de résidences secondaires et occasionnelles :

Dans les données INSEE du dernier recensement général de 1999, le nombre moyen de résidences secondaires et occasionnelles ressort à 1,15 % du parc total de logements.

Synthèse :

S'agissant des projections démographiques, le PLU vise un objectif de 15 250 habitants en 2017. Celui-ci constitue une moyenne des évolutions constatées au cours des 2 dernières périodes intercensitaires et durant la période 1999-2005. Cet objectif, qui représente un accroissement de la population d'environ 2 500 habitants entre 2005 et 2017 (1,45 % par an), est compatible avec les projections du SCOT en terme de population (4 400 habitants pour les communes du plateau Nord à l'horizon de 2020). Il convient de souligner à ce propos que le nombre d'habitants des deux autres grandes communes du plateau nord (Bihorel et Mont Saint Aignan) est en baisse d'environ 1200 sur la période 1999/2004.

Concernant le nombre de logements, le PLU fixe l'objectif de construction à environ 1 090 sur cette même période, (2500 habitants/2.3) soit une moyenne annuelle de 90 logements.

Cet objectif est compatible avec celui du SCOT (290 logements par an pour les communes du plateau nord). Il constitue le seuil minimum de construction prévu dans les objectifs du 2^{ème} PLH pour la période 2007-2013 (313 logements par an pour les communes du plateau Nord).

	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2005 et 2017	Nombre moyen de personnes par foyer	Nombre de logements supplémentaires entre 2005 et 2017	Nombre de logements à construire par an
Scénario PLU	2 500	2,3	1 090	90

4.3.2 L'activité économique

En matière d'activités économiques, le taux d'emploi à Bois-Guillaume est déjà élevé. (nombre d'emplois locaux/population active) est déjà élevé, et s'appuie, pour une large part, sur des catégories d'activités plutôt porteuses (tertiaires, services).

Le développement de la future ZAC de la Plaine de la Ronce sur le plateau Nord, en juxtaposition sur plusieurs communes dont Bois-Guillaume, devrait conforter cette image

et renforcer le poids que représente Bois-Guillaume en terme d'emplois qualifiés. D'ici 2009, ce pôle majeur pour le développement économique de l'agglomération rouennaise devrait accueillir ses premières activités : des entreprises tertiaires et de service qui généreront à terme près de 2 500 emplois.

Comme il a été précisé, l'un des effets induits par cette forte présence d'activités concerne les flux de migrations alternantes et leurs conséquences en matière de transport.

Dans le domaine de l'activité commerciale, une analyse détaillée de l'équipement commercial des différents quartiers serait, sans doute, nécessaire pour accompagner les projets d'aménagements qui seront finalement retenus, en particulier, dans le domaine de l'habitat.

4.4 Les orientations en matière de programmation de logements

4.4.1 Les objectifs de la loi SRU

A la date d'approbation du PLU, la commune de Bois-Guillaume n'a pas atteint le pourcentage de 20 % de logements sociaux défini par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Aussi, pour répondre à cette obligation transcrite à l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation et, en conformité avec la loi ENL -Engagement National pour le Logement- du 13 juillet 2006, le PLU prévoit de diviser le territoire communal en plusieurs secteurs dans lesquels sont instaurées des règles en faveur de la construction de logements sociaux locatifs :

- Dans les zones AU à vocation d'habitat :

Toute opération de construction de logements devra inclure un pourcentage équivalent à au moins 30 % de logements sociaux locatifs.

- Dans les zones U à vocation d'habitat :

Toute nouvelle opération de construction, égale ou supérieure à 15 logements, devra inclure un pourcentage équivalent à au moins 20 % de logements sociaux locatifs.

Ces pourcentages sont repris dans la partie réglementaire du PLU. Il sera précisé dans les permis de construire que l'intégration de logements sociaux est subordonnée à l'obtention des concours financiers de l'Etat.

- Dans les zones Naturelles et Agricoles,
- Dans les zone à vocation d'activités

Il n'est instauré aucune disposition en faveur des logements sociaux locatifs.

L'évaluation de la répartition des futurs programmes de logements entre les différentes catégories d'habitat résulte d'objectifs qui peuvent être multiples et contrastés selon les politiques locales.

Dans ces circonstances, les espaces mutables sont pris en considération.

□ ***Les terrains disponibles à vocation d'habitat, (zones AU indicées)***

L'aménagement des zones AU devra correspondre aux caractéristiques du tissu urbain Bois-Guillaumais notamment en ce qui concerne la densité de logements et la présence d'espaces verts.

A titre d'exemple, la ZAC les Portes de la Forêt présente une densité de 15 logements à l'hectare (38 hectares / 578 logements).

En appliquant cette base de 15 logements à l'hectare, il pourrait être envisagé, sur les zones à urbaniser à court terme, la construction de :

- **200 logements sur la zone AUe au Nord du collège (13,5 ha x 15 logements)**
- **150 logements sur la zone AUe rue Girot (10 ha x 15 logements)**

Une mixité urbaine y sera recherchée tout en gardant le caractère résidentiel de la commune. L'aspect paysager devra également être mis en évidence en ouvrant au public certains espaces.

□ **Les emplacements réservés**

La ville de Bois-Guillaume envisage d'inscrire 3 sites en emplacements réservés pour la construction de logements sociaux , . il s'agit des parcelles situées

- A l'angle de le rue Girot/Neufchâtel, 1 654 m², cadastrée : AV 306
Avec un COS applicable à la zone UE de 0,55, la SHON s'estime à 909 m² soit un équivalent de **10 à 20 logements**.



- En haut du chemin de Clères, ancien dépôt de matériaux du Département et 2 propriétés bâties, 3200 m², cadastrées : AR 798 - 799 - 258 - 336
Avec un COS applicable à la zone UE de 0,55, la SHON s'estime à 1 760 m² soit un équivalent de **15 à 30 logements**.



- En haut de la rue Delarue Leroy, en lisière de l'EBC de la propriété du Mont-Fortin, une surface d'environ 1 000 m² est à extraire de la parcelle AX 283.
- Avec un COS applicable à la zone UG de 0,25, la SHON s'estime à 250 m² soit un équivalent de **2 logements**.



□ **Les espaces mutables**

Il s'agit pour l'essentiel d'autres parcelles identifiées par délibération du 22 septembre 2005 pour la construction de logements sociaux.

L'avancement de ces projets ne nécessite plus de réserver ces terrains au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme. De plus, tous ces projets feront l'objet d'une attention particulière et un équilibre sera recherché entre habitat individuel et collectif ainsi qu'entre location et accession à la propriété.

- A l'angle des rues Herbeuse et de Darnétal, l'opération Ste Venise se développe sur 36 225 m². Des autorisations de construire ont été délivrées pour **130 logements dont 36 logements sociaux**.
3 permis de construire ont été délivrés le 26.01.07 pour ces 130 logements
- Rue d'Uelzen, 2 650 m², cadastré AC 1392
Avec un COS applicable de 0,30, la SHON estimée à 795 m² permet la construction de **11 logements sociaux** (maisons individuelles).
Permis de construire n° 07.0.0023 délivré le 04.12.07
- 101 rue du Hamel, 3 135 m², après démolition du bâti vétuste, construction d'un immeuble collectif avec la Société IBS.
Avec un COS applicable à la zone UE de 0,55, la SHON est estimée à 1 724 m² soit l'équivalent de **22 logements sociaux**.
Permis de construire déposé le 25.10.07
- Chemin de Clères, 506 m², après démolition du bâtiment communal existant, cadastré AR 167. Avec un COS applicable à la zone UF de 0,30, le SHON est estimée à 151 m² soit l'équivalent de **2 logements sociaux**.
- Quartier de la Mairie, après démolition du bâti existant, élaboration d'un projet incorporant du commerce en rez-de-chaussée et de l'habitat.

➤ Tableau récapitulatif des futurs programmes de logements tous segments confondus

Ces chiffres sont en concordance avec les projections démographiques à l'horizon de 2017.

Localisation et surfaces des terrains	Prévisions	Prévision du nombre de logements
Rue de la Mare des Champs - La Salamandre	2005/2007	17
448 rue de la Haie Villa Verde	2007/2009	17
Zone AUe, Nord du collège 125 360 m ² ⁽¹⁾	2010/2012	200
Zone AUe, Rue Girot 80 620 m ² ⁽²⁾	2012 et +	150
ER rue Girot 1 654 m ²	2012 et +	10 à 20
ER Ht chemin de Clères 3 200 m ²	2008/2012	30
Rue Delarue Leroy Environ 6 600 m ²	2008/2010	6
Opération Ste Venise 36 225 m ²	2009/2011	130
Rue d'Uelzen 2 650 m ²	2008/2010	11
101 rue du Hamel 3 135 m ²	2008/2010	22
Chemin de Clères 506 m ²	2008/2010	2
Angle routes de Neufchâtel et de Darnétal	2010/2012	30
Opérations ponctuelles de constructions neuves (sur division du parcellaire existant)	10 à 20 logements/an 2007/2017	100 (200)
SOUS-TOTAL		734 (834)
Zone AU strict après révision simplifiée du PLU	2015 et +	350
TOTAL	2005-2017	1 090 (1 190)

Pour répondre aux besoins démographiques et compte tenu des données sociologiques, les projets actuellement en cours de réalisation ainsi que les possibilités offertes par le PLU permettront la construction de 730 à 1 190 logements à l'horizon 2017. Le nombre maximum de logements permet de tendre vers l'objectif lié à l'application de la loi SRU concernant la mixité sociale (20 % de logements sociaux à l'horizon 2020).

➤ **Objectifs de programmation de logements sociaux locatifs**

Estimation de l'année de livraison des logements	Identification du site	Estimation du nombre de logements aidés à construire
2009	448 Rue de la Haie - Villa Verde	11
2010	Rue d'Uelzen	11
2010	101 rue du Hamel - construction par la société IBS d'un immeuble collectif après démolition d'un bâtiment vétuste	22
2010	Route de Darnétal - opération sainte Venise - Deux bâtiments de 18 logements	36
2010	Chemin de Clères en remplacement d'un bâtiment de dépôt de matériel communal	2
2010/2012	Aménagement de la zone AUe au nord du collège	60
2012/2017	Réaménagement du quartier route de Neufchâtel angle route de Darnétal - propriétés communales à démolir et commerces à reconstruire	30
2010/2012	Projet de construction sur l'emplacement réservé de deux maisons de ville rue Delarue Leroy	2
2010/2017	Aménagement de la zone AUe rue Giroit sur les terrains appartenant au CHUR	45
2010/2017	Projet sur l'emplacement réservé du haut du chemin de Clères (ancien dépôt de matériaux de la DDE et deux propriétés privées)	15
2010/2017	Projet sur l'emplacement réservé situé à l'angle de la route de Neufchâtel et de la rue Giroit	20
Total des prévisions de construction de logements sociaux locatifs à l'horizon de 2017		254

Ce total de logements sociaux locatifs, rapporté aux 730 logements mentionnés précédemment, représente un pourcentage de 35 % permettant à la ville de tendre à la réalisation des objectifs de la loi SRU. Il ne tient cependant pas compte des logements locatifs sociaux qui pourront être construits par des aménageurs privés dans les zones U suivant la règle imposée dans le PLU (20% de logements sociaux dans toutes constructions d'au moins 15 logements).

4.5 Les justifications des zones AU par rapport aux projections démographiques

Situé au nord-est de la commune, de part et d'autre de la route de Neufchâtel, ce territoire est essentiellement constitué de terrains non bâtis. Il fera l'objet d'un projet de développement d'ensemble seulement une fois qu'auront été réalisés les aménagements des zones à urbaniser situées au nord du collège et au sud de la ZAC de la Plaine de la Ronce.

Le renforcement des réseaux existants conditionnera l'aménagement de ce secteur. Pour cela, une révision simplifiée du PLU sera mise en œuvre

Les projections démographiques étudiées au chapitre 4.3.1 font état d'un accroissement de la population de l'ordre de 2 500 habitants supplémentaires à l'horizon de 2017. Pour prendre en compte cette donnée, il sera nécessaire de bâtir chaque année environ 90 logements sur l'ensemble du territoire communal.

Or, les espaces immédiatement urbanisables dans le cadre du PLU (zone U et AUe) n'autorisent qu'un accroissement de l'ordre de 70 habitations par an ce qui ne répond pas aux objectifs du PLH.

Il est donc nécessaire de prévoir une zone d'urbanisation future (AU) «des rouges terres», pour atteindre, d'une part, les objectifs démographiques fixés (15 250 habitants à l'horizon 2017) et, d'autre part, les objectifs en terme de construction de logements.

La zone AU « des rouges terres » se justifie par ailleurs, d'une part, en ce qu'elle reprend en partie la zone NA définie dans le POS de 1993 et, d'autre part, en ce qu'elle permettra d'amorcer un rééquilibrage entre les actifs demeurant et travaillant sur le territoire communal (18 %), et ceux y travaillant uniquement (82 %). En l'espèce, la Ville doit maintenir le lien social existant en offrant plus de logements aux actifs travaillant sur son territoire. L'implantation à court et moyen termes d'activités sur les zones COPLANORD doit encourager la Ville dans cette voie.

4.6 Les justifications des zones AU au regard de la loi SRU

En dépit des efforts de la Ville, il paraît clair que les zones U et AUe ne suffiront pas à elles seules, eu égard aux obligations de la loi SRU, à combler le déficit de la Ville en logements locatifs sociaux. Les estimations actuelles permettent d'envisager sur les zones ouvertes à une urbanisation immédiate la construction d'environ 254 logements locatifs sociaux à moyen terme. Le « taux SRU » s'élèverait alors à environ 9 % des résidences principales soit un résultat toujours en deçà des obligations légales.

En prévoyant la construction d'environ 350 nouveaux logements sur toute ou partie de la zone AU « des rouges terres », le PLU offre à la ville la possibilité de s'inscrire dans une démarche volontaire de création de logements locatifs sociaux afin d'atteindre l'objectif de la loi SRU (20 % de logements sociaux à l'horizon 2020).

Il est donc justifié de prévoir dès maintenant suffisamment de zones à urbaniser dans le Plan Local d'Urbanisme.

5ÈME PARTIE - DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES

5.1 Le contexte de la révision

5.1.1 Documents d'urbanisme antérieurs

Prescrit par arrêté préfectoral du 20 août 1973, le Plan d'Occupation des Sols -POS- de la commune de Bois-Guillaume a été établi en application de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 et du Décret n°70.1016 du 28 octobre 1970, relatifs aux Plans d'Occupation des Sols.

Le 1^{er} P.O.S. a été approuvé le 16 mai 1978 et révisé le 15 septembre 1986. Il couvrait l'ensemble du territoire communal, à l'exception des Zones d'Aménagement Concerté des Bocquets, de l'Agriculture et de la Bretèche.

Suite aux études menées par un urbaniste, le Conseil Municipal prescrit par délibération la révision du POS, et présente aux Bois-Guillaumais les grandes options directrices d'aménagement de la ville, s'inscrivant dans le cadre d'un projet global à long terme.

Le 10 février 1993, le Conseil Municipal approuve la révision du P.O.S.

Le 29 novembre 1995, le Conseil Municipal juge opportun de lancer une réflexion sur l'ensemble des zones urbaines, en particulier celles concernant la zone UD (délimitation et règlement), de revoir certaines règles d'alignement et de minimum parcellaire (zone UE), de prévoir un terrain pour les gens du voyage et la future déchetterie intercommunale, de décider du devenir de certains terrains et de réexaminer la localisation de certains emplacements réservés.

Les terrains compris dans le périmètre des zones opérationnelles qui relèvent de la compétence de COPLANORD et des ZAC (Bretèque - Agriculture - Bocquets - Portes de la Forêt et Champ des Oiseaux) sont exclus de cette révision.

Le 13 janvier 1999, le POS est modifié par délibération du Comité du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Plateau nord de Rouen - COPLANORD - pour ce qui concerne la création de 2 sous-secteurs NAa1 et NAa2 à vocation de déchetterie et de protection végétale par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de la Déchetterie du Canton de Bois-Guillaume.

Le 31 mars 1999, le POS est mis à jour par arrêté du Président du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Plateau nord de Rouen - COPLANORD - pour ce qui concerne la création d'un secteur NCd à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage par le District de l'Agglomération Rouennaise.

Le 13 janvier 1999, le POS est modifié pour la création de 2 sous-secteurs NAa 1 et 2 pour l'aménagement d'une déchetterie.

Le 31 mars 1999, le POS est mis à jour pour la création d'un secteur NCd à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.

La révision du POS partiel de Bois-Guillaume, prescrite le 29 novembre 1995, a été approuvée par délibération du 24 janvier 2001. Or, par jugement rendu le 25 février 2004, le Tribunal Administratif de Rouen a annulé cette dernière délibération.

Le conseil municipal décide donc en séance du 29 avril 2004 d'engager une nouvelle fois la révision générale du POS en vue d'approuver un PLU.

Entre temps, le 2 décembre 2004, le POS fait l'objet d'une modification des règles de la zone UZ et de la levée de l'emplacement réservé n° 13.

Le 23 juin 2005, d'une modification des règles de la zone UZ (création d'une zone intercommunale d'activités avec Bihorel).

Le 15 décembre 2005, le POS est révisé-simplifié. Les raisons de cette révision concernent l'aménagement du secteur NAd.

Le 21 décembre 2006, le POS est révisé-simplifié ; il s'agit de la création d'un sous secteur UEa pour permettre la création de logements sociaux rue du Hamel.

Le 16 octobre 2006, il est mis en compatibilité par arrêté préfectoral pour la création d'un secteur NAe, ZAC de la Plaine de la Ronce.

5.1.2 Motifs de la révision engagée

Le POS approuvé le 10 février 1993 a donc fait l'objet de nombreuses modifications ou révisions simplifiées, avec entre-temps l'approbation d'un POS partiel aujourd'hui annulé.

La révision générale actuelle a donc pour objectif d'approuver un PLU, qui reprend les principes généraux du POS approuvé en 2001, annulé en 2004 par le Tribunal Administratif de Rouen sur un motif de forme.

Elle couvre l'ensemble du territoire communal, (ce qui n'était pas le cas du POS de 2001) avec notamment la prise en compte des périmètres des zones opérationnelles qui relèvent de la compétence de COPLANORD et les territoires couverts par les ZAC de l'Agriculture, de la Bretèque, des Bocquets, du Champ des Oiseaux, des Portes de la Forêt et de la Plaine de la Ronce.

5.1.3 Etat des documents d'urbanisme des communes limitrophes



Bihorel : POS approuvé le 07 août 1978 mis en révision pour approbation d'un PLU.

Isneauville : POS approuvé le 23 septembre 1996 mis en révision pour approbation d'un PLU.

Saint-Martin-du-Vivier : POS approuvé le 17 décembre 1987. Procédure de révision du POS en PLU en cours.

Rouen : PLU approuvé le 24 septembre 2004.

Mont-Saint-Aignan : PLU approuvé le 20 septembre 2007.

Houppeville : POS approuvé le 29 mai 1995 mis en révision pour approbation d'un PLU.

5.2 Le découpage en zones

Pour atteindre les objectifs d'aménagement avec la prise en compte des contraintes et des atouts de la commune, le PLU prévoit la division du territoire en différentes zones à l'intérieur desquelles s'applique un règlement propre à chacune d'elles. La présente élaboration du PLU propose une simplification du découpage en zone et une plus grande cohérence et harmonisation de chacune d'elles.

Pour cela, il a été nécessaire de renommer une partie des zones pour afficher clairement la densification décroissante et son affectation correspondante depuis la zone la plus dense jusqu'à la zone la moins dense.

Quatre types de zones ont été définis, réparties en trois grandes catégories :

- Une zone urbaine U qui se décline en 7 zones et secteurs, UD, UE, UEa, UF, UG, UGa et UZ
- Une zone à urbaniser AU qui se décline en 3 secteurs : AUe, AUy et AUz
- Une zone agricole A
- Une zone naturelle N qui se décline en 6 zones et secteurs : N, NC, NH, NL, NLa et Nv

5.2.1 Définition et répartition des différents types de zones

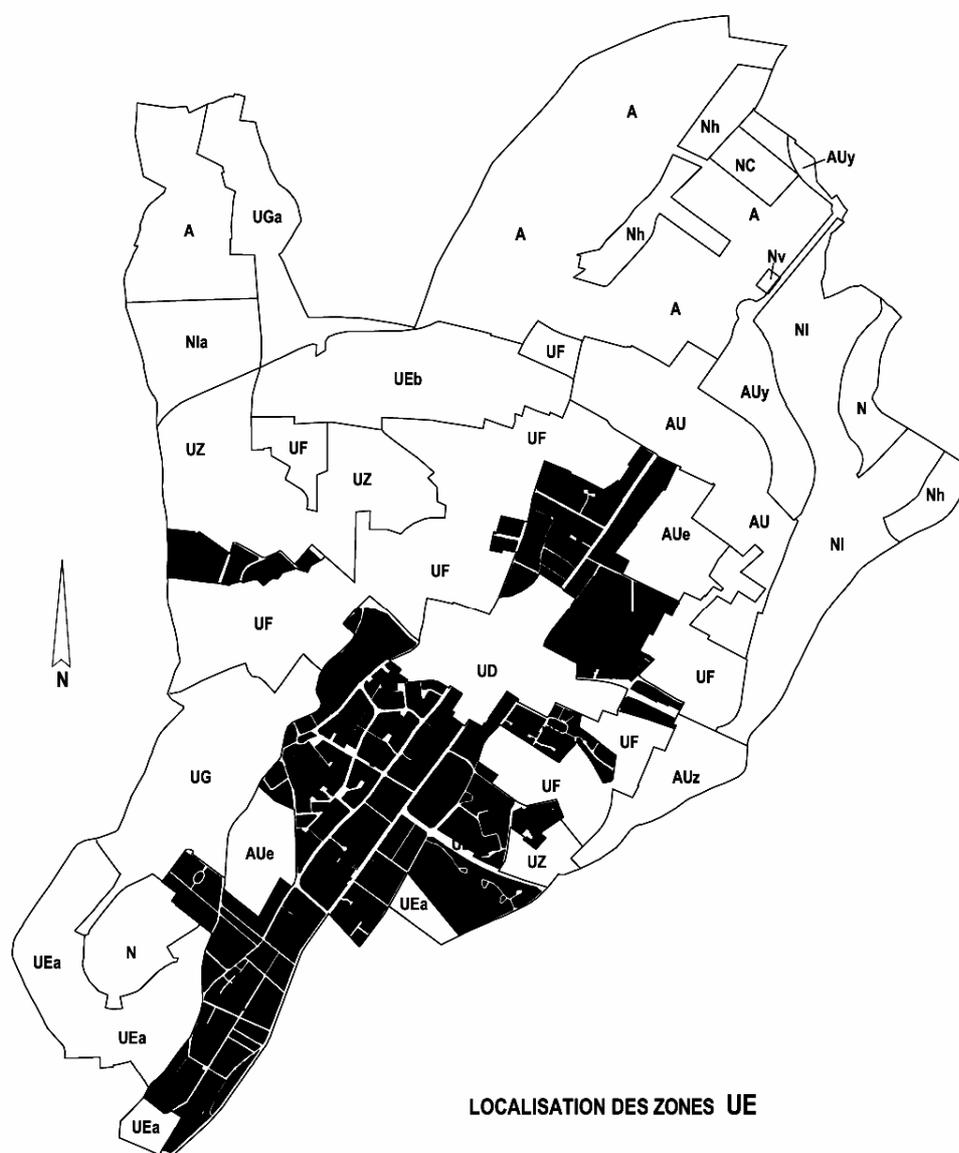
➤ Les zones urbaines

Elles ont pour vocation d'assurer le développement des constructions à usage d'habitation ou d'activités en harmonie avec le tissu urbain existant, en incluant les lotissements récents, les équipements publics et les programmes d'activité économique.

Elles sont réparties en 5 grands types suivant la forme urbaine existante à développer et suivant la nature des occupations des sols dominantes (habitat collectif, habitat individuel et activités).

- La zone UE correspond essentiellement à la partie ancienne de la commune. Située à la transition entre le secteur central et les zones pavillonnaires périphériques, cette zone mixte est constituée d'une dominante d'habitat individuel ponctuée par quelques ensembles d'habitation collective, des équipements publics, des immeubles d'activités et des établissements médicaux.

Les activités et services sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement.

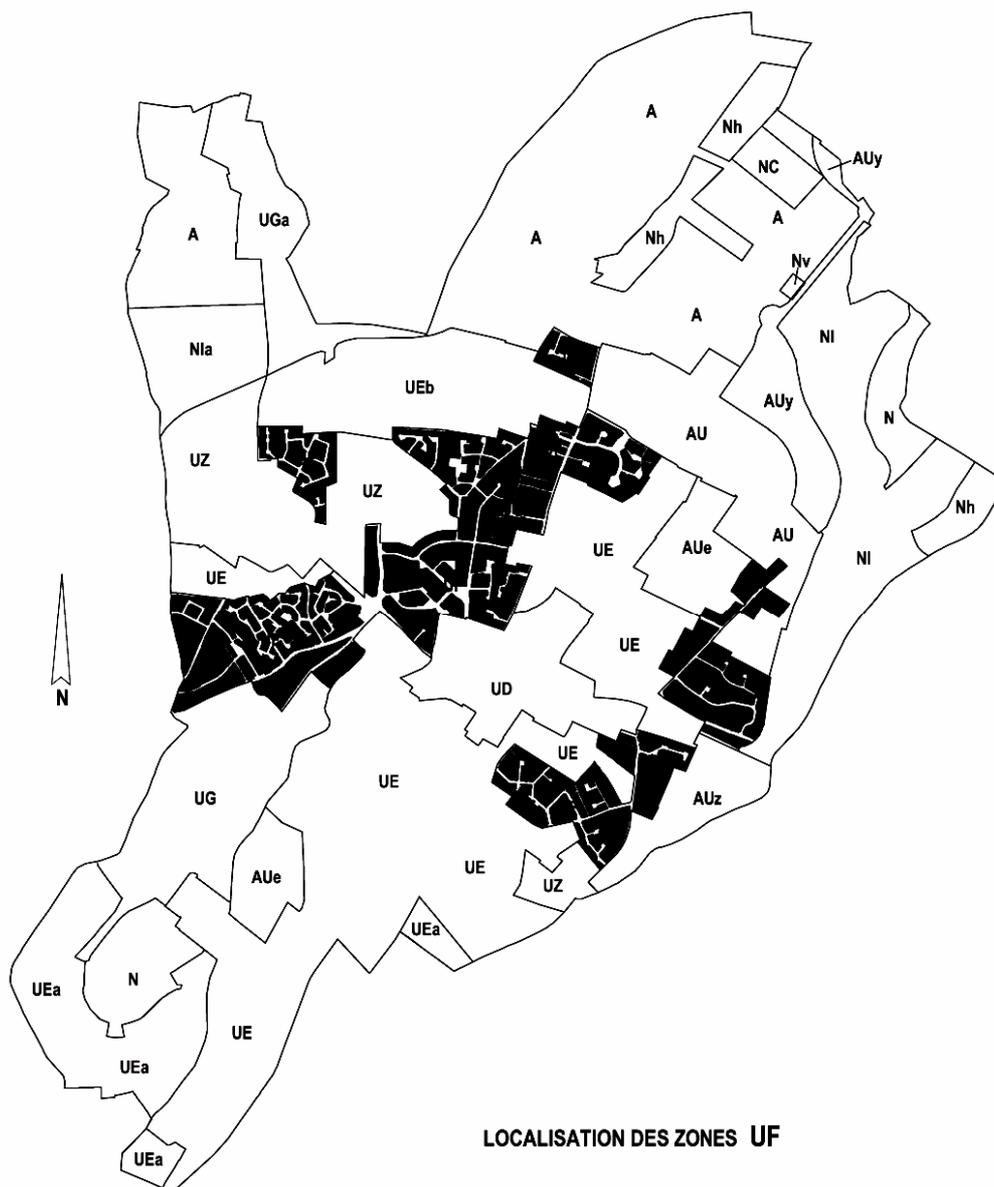


- Le secteur UEa se développe sur l'ensemble du versant sud du Mont-Fortin, et sur le quartier ancien des rues de Cérès et de Diane. L'habitat qui s'est développé au fil des années est caractéristique des terrains pentus (Mont-Fortin) ou étroits. L'identité de ces quartiers sera préservée tout en permettant une légère évolution pour les adapter aux nouvelles exigences des habitants. Il s'agit d'un secteur dédié à l'habitat individuel.
- Le secteur UEb, urbanisé récemment, correspond au quartier des « Portes de la Forêt », constitué d'un tissu urbain résidentiel à dominante d'habitat individuel, avec une « place » où sont regroupés quelques immeubles collectifs, avec commerces et services. L'essentiel des prescriptions architecturales d'origine devra être maintenu pour préserver le caractère affirmé de ce secteur.

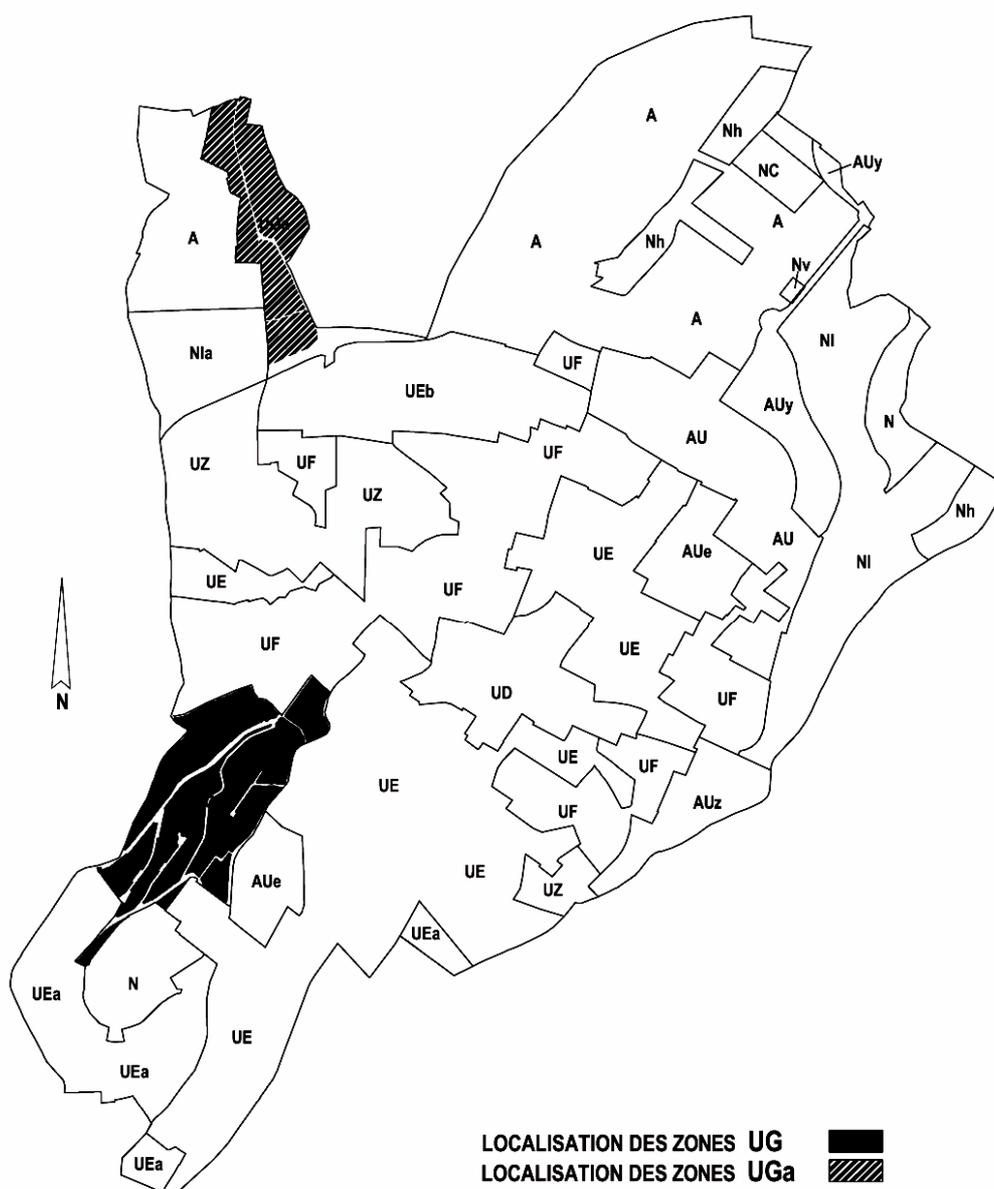


- La zone UF est constituée d'un tissu urbain résidentiel à dominante d'habitat individuel avec quelques équipements publics et privés de proximité.

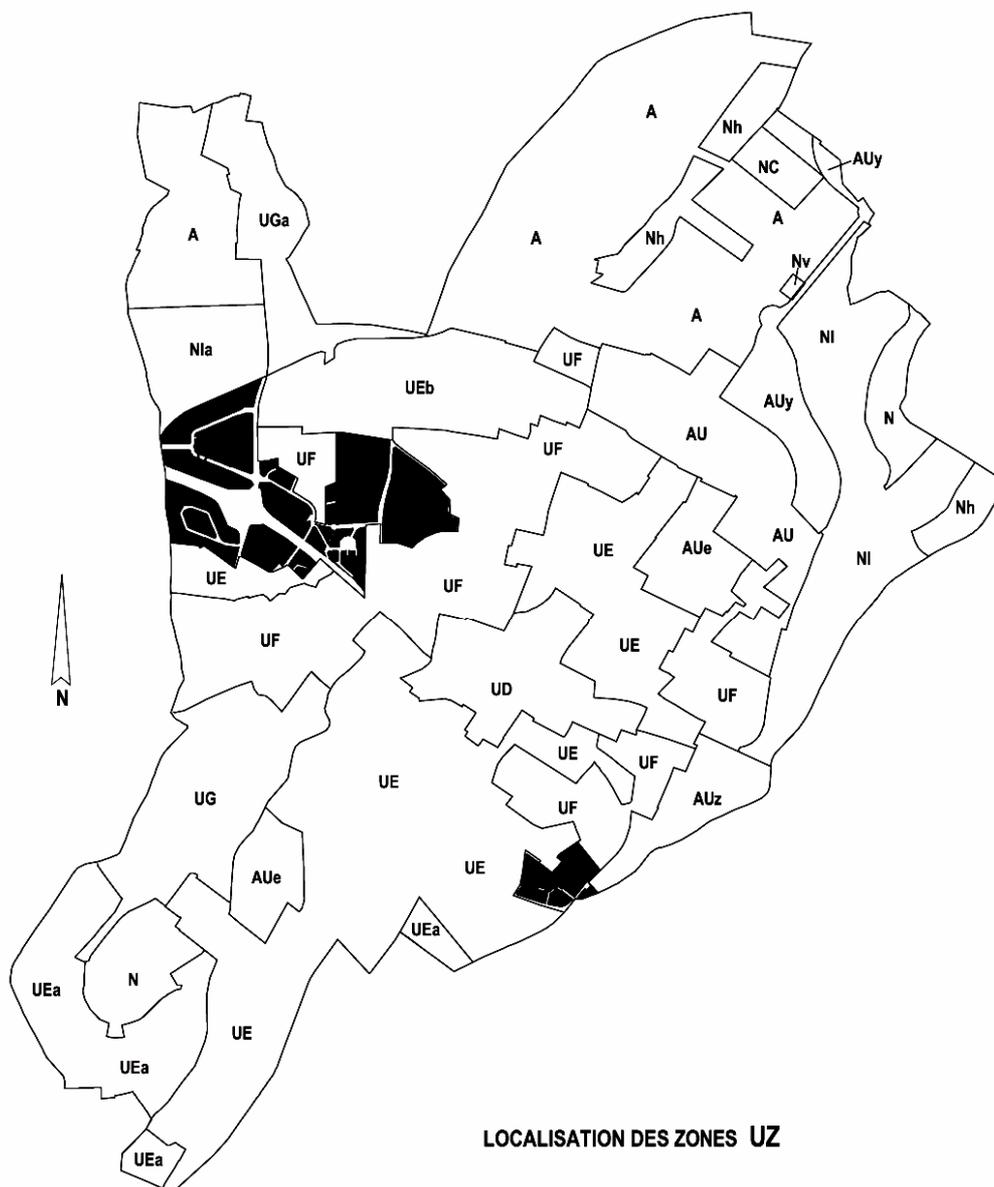
Les activités et services sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement.



- La zone **UG** correspond au vallon du chemin de Clères, où se sont développés des lotissements d'habitat individuel sur de grandes parcelles avec des équipements publics et privés de proximité. Les activités et services sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement.
- Le secteur **UGa** correspond au Hameau de la Bretèque, ancien hameau où l'habitat très diffus vient très récemment d'être raccordé au réseau d'assainissement. Situé à la lisière de la forêt domaniale et des terres agricoles, l'ambiance de ce hameau doit être maintenue en fixant un minimum parcellaire garantissant ainsi son identité.



- La zone UZ est la zone réservée aux implantations d'activités économiques. Compte tenu de son imbrication dans le tissu urbain résidentiel de la commune, seuls sont autorisés les activités, bureaux et services qui ne génèrent pas de nuisance pour l'environnement.



➤ **Les zones à urbaniser**

Il s'agit de zones encore naturelles (prairie, culture,...) situées au contact des zones urbaines. Elles sont destinées à être urbanisées à court, moyen ou long terme pour satisfaire les besoins de développement de la commune.

- **La zone AU des rouges terres** correspond à des terrains insuffisamment desservis par les réseaux, du fait de l'importance de la zone (36 hectares). L'aménagement de ces terrains est conditionné par le renforcement des réseaux et la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

- **Les secteurs AUe** concernent des terrains naturels destinés à être urbanisés à court ou moyen terme suivant la réglementation du présent PLU.

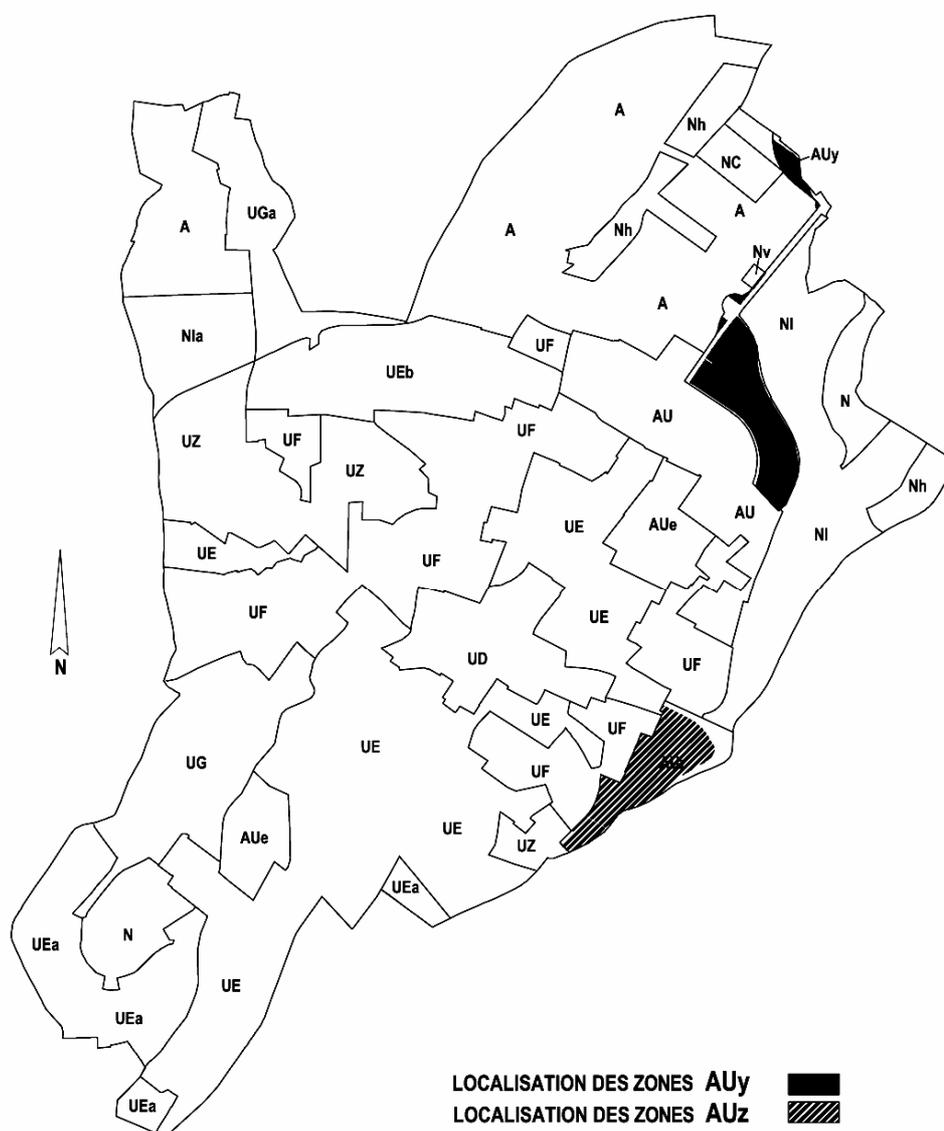
Ces espaces sont desservis à leur périphérie immédiate par des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement dont les capacités sont suffisantes pour alimenter les futures constructions.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUe devra tenir compte des orientations d'aménagement.

Les aménageurs prendront en charge l'ensemble des réseaux et ouvrages internes aux secteurs et nécessaires à leur fonctionnement.

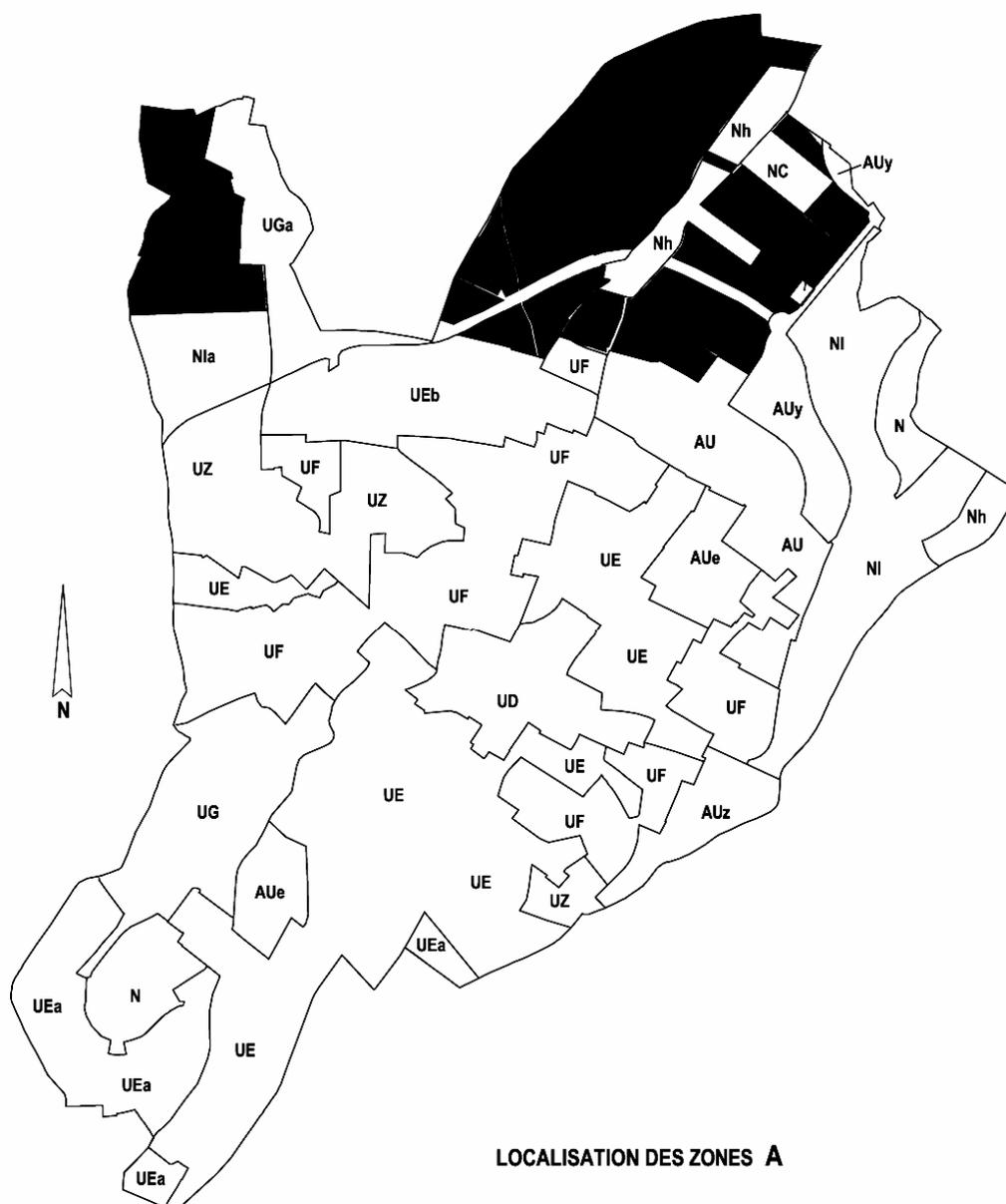
La programmation sera définie pour assurer une bonne intégration des projets dans l'environnement urbain contigu en recherchant une mixité entre les programmes de logements individuels et collectifs (en accession ou en location) et une synergie avec les équipements publics.

- **Le secteur AUy**, situé sur le territoire de la Plaine de la Ronce, concerne des terrains à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante tertiaire. Déclaré d'intérêt communautaire le 7 juillet 2003, le site de la Plaine de la Ronce d'une superficie d'environ 100 ha, couvre 17 ha du territoire communal dont 11 ha de surface commercialisable.
- **Le secteur AUz**, concerne les zones à urbaniser à vocation d'accueil d'activités. L'aménagement d'opérations est conditionné par la prise en charge des équipements et des réseaux par le constructeur, sous réserve que l'opération s'inscrive dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



➤ **Les zones agricoles**

- La zone A qui couvre la partie nord de la commune en limite de la Forêt Verte est protégée en raison de la qualité de ces terres de culture et également pour la qualité de son paysage. Le périmètre de la zone a été déterminé de façon à assurer la pérennité des exploitations. Seules sont autorisées les constructions directement liées au fonctionnement de l'activité agricole.



➤ **Les zones naturelles**

Elles regroupent les espaces naturels protégés boisés ou non boisés et les secteurs non équipés sur lesquels s'est développé, au fil du temps, un habitat très diffus.

Sur l'ensemble du territoire communal, on distingue 6 types de zones naturelles :

▪ **Les zones N**

La première est située au nord-est de la commune.

A l'amorce de la forte déclivité du vallon vers Saint-Martin-du-Vivier, une zone naturelle y est identifiée en cohérence avec la trame verte définie par le Schéma Directeur.

La seconde couvre le sommet de la butte du Mont-Fortin, largement boisée, et constitue dans l'environnement un lieu marquant et facilement identifiable depuis de nombreux lieux de l'Agglomération.

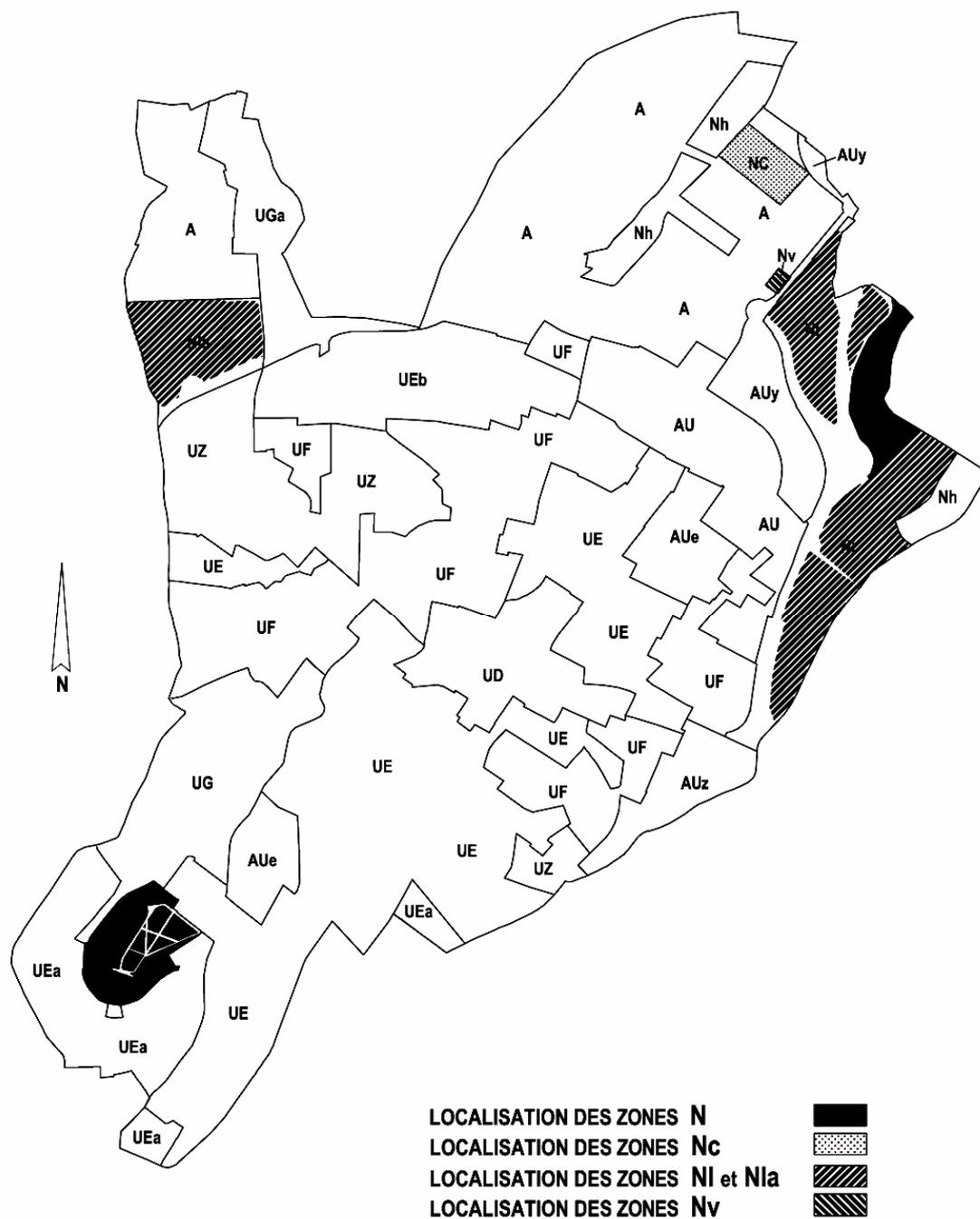
- **Le secteur NL**, en continuité avec une zone N, correspond à des terrains sur lesquels peuvent se développer des équipements de sport ou de loisirs de faible emprise. L'aménagement de ce secteur devra tenir compte du principe de boucle de raccordement, dont le tracé reste à définir, entre l'A28 et la voie de contournement.

- **Dans le secteur NLa** sont autorisées les activités de loisirs et l'hébergement directement lié aux activités qui y sont pratiquées.

Ainsi, le développement de ces deux secteurs ne portera pas atteinte au caractère naturel du lieu et ne représentera pas l'anticipation d'une urbanisation future.

- **Le secteur Nv** est un emplacement réservé destiné à l'accueil des gens du voyage.

- **Le secteur Nc** correspond au cimetière des « Rouges Terres » et à l'emplacement réservé destiné à son extension.



5.3 Les dispositions particulières à certains secteurs

5.3.1 Intégration des Zones d'Aménagement Concerté

La Loi SRU a abrogé l'Article L.311-4 du Code de l'Urbanisme sur les Plans d'Aménagement de Zone -PAZ- en vigueur. C'est désormais le PLU qui détermine les règles d'occupation du sol à l'intérieur des ZAC. Les ZAC intègrent ainsi le droit commun de la planification locale.

L'ensemble des ZAC déjà bâties de la commune couvre un territoire d'environ 105 ha. Il s'agit de :

- ZAC des Portes de la Forêt
 - ZAC des Bocquets
 - ZAC de la Bretèque
 - ZAC du Champ des Oiseaux
 - ZAC de l'Agriculture
- Sur le schéma graphique
 - la ZAC des Portes de la Forêt est intégrée au secteur UEb
 - la ZAC des Bocquets est intégrée au secteur UF, pour la partie Habitat « individuel », UE pour le secteur concerné par de l'habitat « collectif » et UZ pour le secteur « activités »
 - la ZAC de la Bretèque est intégrée au secteur UZ
 - la ZAC du Champ des Oiseaux est intégrée au secteur UEa
 - la ZAC de l'Agriculture est intégrée au secteur UZ
 - Dans le règlement

Le règlement de ces 5 ZAC n'a pas été repris textuellement dans le PLU, puisque globalement il s'avère que ces 5 ZAC sont quasiment terminées. Par ailleurs, leur règlement s'apparente sur de nombreux points aux articles du PLU comme on peut le constater ci-dessous.

➤ **ZAC les Portes de la Forêt**

Créée par délibération du 21 décembre 1990, l'affectation de cette ZAC est à dominante de logements individuels ou collectifs, avec un secteur plus central où sont regroupés quelques commerces, équipements publics ou activités tertiaires.

Seul un terrain, quartier des Clairières, rue Reine des Bois, (petite réserve foncière communale) n'est pas construit.

Les principaux articles du RAZ sont :

L'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

En limite ou H/2 avec minimum :

- 3 mètres sur mur aveugle
- 5 mètres autres cas
- 1,5 mètres si H inférieure à 3,50 mètres

L'article 9 : Emprise au sol

25 % pour certains secteurs.

L'article 10 : Hauteur

2 ou 3 niveaux autorisés selon les secteurs.

4 pour collectif sur maxi 50 % de l'emprise totale.

L'article 14 : C.O.S.

0,30 pour les habitations isolées

0,40 pour les habitations groupées

0,50 pour les collectifs

Sur le schéma graphique, un secteur UEb a été créé. Il reprend le périmètre de la ZAC les Portes de la Forêt.

Les articles 7 et 9 sont repris de manière identique au RAZ.

L'article 10 prévoit une hauteur de R+2

L'article 14 prévoit un COS de :

0,55 pour l'habitat

0,80 pour les équipements collectifs

De plus, l'article 11-8 prévoit que toute nouvelle construction devra respecter impérativement les proportions des matériaux déjà utilisés sur les constructions existantes.

Ainsi, on peut observer la volonté de maintenir les différentes prescriptions architecturales imposées lors de la création de la ZAC « les Portes de la Forêt ».

➤ **ZAC des Bocquets**

Créée par arrêté préfectoral du 15 janvier 1979, cette ZAC est subdivisée en plusieurs lots destinés principalement au logement individuel ou collectif, à l'activité et aux services. L'ensemble des terrains de la ZAC sont bâtis, et il ne reste donc plus de terrain à urbaniser.

Les principaux articles du RAZ sont :

L'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Logement : H/2 avec minimum :

- 3 mètres si mur aveugle
- 5 mètres si non aveugle*
- 1,50 mètres si construction < à 3 mètres avec mur aveugle

Logement collectif et activités : 3H/2

L'article 10 :

La hauteur ne doit pas excéder 2/3 alignement opposé

3 niveaux maximum, 4 niveaux possible si 50 % emprise au sol

L'article 14 :

Pour le logement individuel : 0,25 avec possibilité 130 m² de SHON

Pour le logement collectif : 0,40

Pour les activités : 0,45 ou 0,50 (établissements médicaux)

L'article 7 prévoit :

- En zone UF pour le logement individuel - H/2 mini 5 mètres
- En zone UE pour le collectif (> à 500 m² de SHON) - 3H/2 mini 5 mètres - extension possible dans différentes conditions
- En zone UZ pour activités - H/2 mini 5 mètres

L'article 10 prévoit :

- UF : H = 10 m h = 6 m
- UE : R+3 H = 14 m h = 10 m
R+4 (médicaux) H = 18 m h = 15 m
- UZ : 4 niveaux maxi 13 m avec respect 2/3 alignement opposé

L'article 14 prévoit:

- UF : 0,30
- UE collectif : 0,80
- UZ : sans COS

En intégrant la ZAC des Bocquets dans 3 zones distinctes, cela permet de préserver leur forme urbaine.

L'attribution d'un COS à 0,30 pour le logement individuel permettra des petites extensions ou aménagements de combles jusqu'alors rendus difficiles.

➤ **ZAC de la Bretèque**

La ZAC de la Bretèque est exclusivement réservée à l'accueil d'activités. Au 1^{er} janvier 2007, il ne restait qu'une grande parcelle constructible. Au 1^{er} décembre 2007 des permis de construire sont en instruction. A l'approbation du PLU il n'y aura donc plus de parcelles disponibles à la construction.

Les principaux articles du RAZ sont :

L'article 7 :

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou H/2 mini 5 mètres

L'article 10 : hauteur

3 niveaux maxi - 4 possibles si maxi 13 mètres

L'article 14 :

SHON totale fixée à 40.000 m²

En intégrant la ZAC de la Bretèque à la zone UZ, quasiment aucun bouleversement n'est observé. En effet, concernant la hauteur par exemple, le PLU prévoit 4 niveaux hors sous-sol (13 mètres). L'implantation est égale à H/2 avec un minimum de 5 mètres et il n'est pas prévu de COS.

➤ **ZAC du Champ des Oiseaux**

Créée le 28 septembre 1989, elle est affectée principalement aux logements collectifs avec bureaux, commerces ou équipements publics en rez-de-chaussée.

A ce jour, seul un terrain appartenant à la Ville reste non construit. Il a été répertorié comme site susceptible d'accueillir du logement social. Un projet de collectif a été étudié. Cependant, la topographie de ce terrain très pentu, sa petite contenance (749 m²), son imbrication dans le tissu urbain dense du secteur rendent difficile la réalisation d'un immeuble collectif. Aussi, le PLU n'intègre plus la création de logements à cet endroit.

Dans le secteur UEa, les constructions d'une surface >500 m² SHON seront édifiées à 3H/2 avec 5 mètres minimum. Une implantation en limite est autorisée si elle est adossée à un bâtiment existant ou si la parcelle existe à la date de l'approbation du PLU.

La hauteur prévue en UEa est de R+2 (H = 11m - h = 7m)

Le COS applicable est de 0,80 pour les équipements collectifs.

➤ **ZAC de la Cité de l'Agriculture**

Créée par arrêté préfectoral en date du 28 avril 1972, cette ZAC est dédiée principalement à l'activité. Les constructions d'habitation à vocation sociale y sont autorisées de manière ponctuelle, suite à la révision simplifiée approuvée le 21 décembre 2006. Le 4 décembre 2007, un permis de construire a été délivré pour la construction de 11 logements sur le seul terrain non bâti de la ZAC.

Les règles principales à regarder concernent :

L'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite est autorisée. Si ce n'est pas le cas, il convient de respecter H/2 avec un minimum de 5 mètres. S'il s'agit d'immeuble collectif ou bureaux : 3H/2

L'article 10 : hauteur

Elle ne peut excéder 12 m et R +2 - toutefois, un étage supplémentaire est autorisé dans la limite de 50 % de l'emprise au sol en vue d'introduire une variété dans les volumes.

L'article 14 - COS

Le COS maximum est de 0,45

La ZAC de la Cité de l'Agriculture est intégrée à la zone UZ. La zone UZ est à vocation d'accueil des activités. Seul le terrain destiné à recevoir des logements sociaux est intégré à la zone UF.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Elle est fixée à H/2 avec un minimum de 5 mètres.

Article 10 : Hauteur

Le nombre de niveaux est fixé à 4 avec une hauteur maximum de 13 mètres.

Article 14 : il n'est pas fixé de COS

Il ressort de cette comparaison que le règlement de la zone UZ peut se substituer à celui de la ZAC de la Cité de l'Agriculture sans compromettre la vocation de la zone et d'éventuelles modifications ou extension de bâtiments existants.

5.3.2 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics sont identifiés sur le schéma graphique. Ils représentent environ 74 500 m² soit près de 7,45 hectares et se décomposent de la manière suivante :

1. Une emprise pour l'élargissement et le prolongement de la rue Dair, qui représente environ 9 100 m² ;
2. Une emprise pour la voie de liaison de la zone AUe/UE qui représente environ 800 m² ;
3. Une emprise pour la création d'un bassin enterré pour le réseau unitaire, à l'est de la rue de la Haie et à l'angle de la rue Girot, qui représente environ 1 000 m² ;
4. Une emprise de 5 000 m², route de Neufchâtel pour l'aire d'accueil des gens du voyage ;
5. Une emprise de 21 000 m², pour l'extension du cimetière dit « des Rouges Terres » ;

Trois sites sont réservés pour la construction de logements sociaux :

6. Parcelle AV 306 - angle rue Girot / Route de Neufchâtel, 1 654 m² ;
7. Parcelle AR 800 - 799 - 779 - 258 - Haut Chemin de Clères / Rue du Commandant Dubois, 3 200 m² ;
8. Parcelle AX 283p - Rue Delarue Leroy, pour une contenance d'environ 1 000 m² ;

Deux sites sont réservés sur le site de la Plaine de la Ronce :

9. Une emprise pour la desserte de la Plaine de la Ronce, 23 900 m² ;
10. Une emprise pour des aménagements paysagers et des aménagements hydrauliques sur la ZAC de la Plaine de la Ronce 13 700 m².

5.3.3 Les espaces boisés classés

Des massifs boisés, des bosquets et des parcs remarquables ont été répertoriés et classés en « Espaces Boisés Classés» afin de sauvegarder ces éléments forts du paysage urbain. Ils représentent une surface d'environ 26 hectares.

Au terme de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, aucun aménagement et aucune construction ne peut avoir pour effet, dans un espace boisé classé, de compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation préalable et tout défrichement est interdit.

Les espaces, dont le parcellaire est en partie concerné, sont :

Situation	Références cadastrales
- Le Mont-Fortin	AX 341, 346, 347, 613
- Le parc propriété rue de l'Eglise	AS 592 p
- Le bois propriété place de l'Eglise	AS 129 p
- Le bois propriété 239 rue du Cdt Dubois	AR 428
- Le parc Andersen	AP 436
- Le bois propriété route de Neufchâtel	AE 37
- Le bois propriété 4 667 route de Neufchâtel	AD 333 p
- Le bois propriété rue de la Haie	AD 463, 464, 466
- Le parc propriété 21 rue Sainte Venise	AV 322
- Le bois de l'allée de la pépinière	AC 804, 805
- Le bois du parc du chapitre	AE 63, 73, 74, 75, 76, 77, 78 p

5.3.4 Les éléments du paysage

En application de l'article L123-1-7e du Code de l'Urbanisme, des terrains, des mares et des propriétés remarquables ont été identifiés et localisés comme éléments du paysage à mettre en valeur ou à protéger :

- Les terrains

Trois terrains publics et privés ont été identifiés et localisés comme des éléments du paysage à mettre en valeur car ces espaces, ainsi sauvegardés, participent à la qualité du paysage urbain de la commune.

Ces espaces sur Bois-Guillaume représentent 39 150 m².

Situation	Références cadastrales
- 1 / Espace vert rue de la Mare des Champs	AP 370
- 2 / Espace vert de la propriété place de l'Eglise	AS 599 p
- 3 / Espace vert angle rue Giroton - route de Neufchâtel	AV 339 p

- 1 / Espace vert rue de la Mare des Champs

Situé à proximité de l'église, cet espace vert engazonné permet des rencontres ponctuelles, diverses et variées (cirques, kermesses, plaine de jeux accessible à tous). Localisé au cœur du tissu urbain, ce poumon vert doit être maintenu.

-2 / Espace vert de la propriété place de l'Eglise

Il s'agit d'un jardin privé en partie visible du domaine public avec en arrière plan une propriété classée remarquable qui constitue un repère visuel et un site d'exception à proximité immédiate de l'église de la Sainte Trinité.

- 3 / Espace vert angle rue Giroton - route Neufchâtel

Localisé à l'angle de la rue Giroton et de la route de Neufchâtel, cet espace vert appartient au Centre Hospitalier et Universitaire de Rouen.

Bordé par le mur, classé monument historique de l'ancienne ferme du Colombier (ou manoir du Colombier édifié entre le 16^{ème} et 19^{ème}), ce site symbolise également l'arrivée sur le plateau de Bois-Guillaume. Il constitue en ce sens un repère visuel très fort, ponctué par les deux granges du 17^{ème} répertoriées comme propriétés remarquables.

L'ensemble de cet espace, largement agrémenté d'arbres, est entretenu de manière très soignée par les services espaces verts des Hôpitaux de Rouen.

Dans ces circonstances, il constitue un élément fort dans le paysage urbain de la ville et doit ainsi être préservé.

- Les mares

Les mares présentent un intérêt biologique, hydrologique et contribuent à la biodiversité. En outre, elles participent à la régulation des eaux de ruissellement. Elles figurent dans l'étude « hydrologique » établie par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise et sont prises en compte dans les dispositions générales du règlement. A ce titre, il convient de les préserver notamment contre tout remblaiement.



5.3.5 Les propriétés remarquables

Sur l'ensemble du territoire communal, à l'intérieur des différentes zones du PLU, ont été répertoriés des maisons et édifices remarquables témoins du caractère traditionnellement résidentiel de la commune qui marquent et ponctuent le paysage urbain.

Ce sont essentiellement des grosses maisons rurales, des maisons bourgeoises et hôtels particuliers du début du siècle passé (XX^{ème}) qui, par leur situation et leur environnement, peuvent être considérés comme remarquables.

En application de l'article L.123.1.7, les propriétés remarquables sont des éléments du paysage à sauvegarder. Néanmoins, ces édifices étant la plupart du temps des propriétés privées « non classées », il est précisé dans le règlement que leur démolition doit faire l'objet d'une autorisation préalable soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article R. 430-8-3). Ces dispositions prises en application de la Loi Paysage du

09.02.1994 ont pour objectif de freiner le démantèlement du patrimoine architectural de la commune.

5.3.6 La prise en compte des risques naturels

- **Les zones de présomption de risque d’effondrement de cavités souterraines naturelles et artificielles**

La commune de Bois-Guillaume a confié au Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Rouen (CETE Normandie Centre) une étude de recensement des indices de cavités souterraines.

Tous ces indices, dont la localisation a pu être effectuée, sont matérialisés sur le schéma graphique avec un rayon d’inconstructibilité de :

- 60 m pour les indices de marnières et d’effondrements d’origine indéterminée
- 35 m pour les bétoires naturelles
- 10 m pour les puits et puisards, non visibles sur le terrain.

Ces rayons définis par le CETE ont été retenus et mis en application et ce, en vertu du principe de précaution. Pour les marnières, en particulier, ils correspondent à la longueur maximale des galeries visitées à ce jour pour ce type de cavité.

Cependant, les rayons peuvent être modifiés au cas par cas après une étude détaillée et visite sur le site. La modification du rayon autour d’un indice est validée par le CETE, et est retranscrite au cas par cas sur le plan « cavités souterraines ».

- **Dans le règlement**, « dispositions générales 1 et 2 de chaque zone »

A l’intérieur des périmètres définis au schéma graphique, il sera fait application des dispositions de l’article R.111.2 du Code de l’Urbanisme : « *les terrains sont inconstructibles à titre préventif dans l’attente de sondages et reconnaissances complémentaires avant traitement et confortement des cavités* ».

Dans les espaces concernés par une zone de risque lié à la présomption de cavités souterraines, seules sont autorisées :

- les réhabilitations et les extensions mesurées des constructions existantes, jointive ou non, pour l'amélioration du confort des habitants sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- la reconstruction après sinistre, sauf si le sinistre a pour origine un problème géologique ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants.

□ ***Les zones de présomption des risques liés aux ruissellements***

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la Communauté d'Agglomération Rouennaise a confié à la SOGETI une étude visant à identifier ce risque et notamment à localiser à l'échelle parcellaire les axes de ruissellements potentiels.

Les espaces concernés par ce risque ont été traduits par une zone dite d'expansion des ruissellements d'une largeur de 25 mètres pouvant le cas échéant être portée à 50 mètres en fonction de la topographie du terrain. En l'absence de données complémentaires, cette bande est inconstructible.

Par ailleurs, sur ces zones à risques, des prescriptions particulières ont été indiquées dans le règlement :

- Les remblais sont interdits sauf pour réaliser des ouvrages hydrauliques permettant de lutter contre les ruissellements,
- Les clôtures doivent être ajourées afin d'assurer la libre circulation des eaux.

Plus largement, la suppression de tout obstacle aux ruissellements et notamment comblement de mares est interdit. En effet, en application de l'article L.123.1.7., ces éléments du paysage sont à sauvegarder.

En complément, le principe de gestion des eaux pluviales a été réglementé afin de ne pas aggraver la situation existante. Il a enfin été indiqué que « les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent ».

5.3.7 Prise en compte des besoins en assainissement

Conformément à la Loi du 3 janvier 1992 sur l'eau, il est envisagé de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où il convient d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ces différents zonages sont en cours de définition par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise. Néanmoins pour les zones pouvant relever de l'assainissement non collectif, un minimum parcellaire est imposé.

5.3.8 Paysages naturels et bâtis

Conformément à la loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 modifiant l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, le présent PLU prend en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution d'une part en :

- Préservant des espaces boisés, classés au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme,
- Conservant en zone naturelle (A et N) les secteurs agricoles ou à protéger,

et d'autre part en :

- Limitant les zones d'urbanisation nouvelle à l'extension de zones déjà urbanisées, sans créer de nouveaux secteurs urbains isolés,
- Réglementant l'aspect et les caractéristiques des constructions nouvelles.

En particulier, le règlement des zones U prévoit une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en imposant de respecter les implantations sur parcelles, hauteur, aspect... du bâti avoisinant, de façon à conserver le caractère qualitatif de la zone.

5.3.9 Flore et faune

La faune observée au nord de la commune, à proximité de la forêt domaniale et de la zone agricole est assez diversifiée. La faune des vertébrés est la plus représentative, si l'on excepte les insectes aquatiques observés à proximité des mares ou des bassins de la ZAC les Portes de la Forêt.

5.4 Le droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain, dont la ville est titulaire, a été institué sur l'ensemble des zones urbaines par délibération du 18 juin 1987 en application des articles L211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, avec une extension aux zones AU et ZAC par délibération du 10 février 1993.

5.5 Justifications et principes réglementaires des zones et secteurs

Les objectifs d'aménagement de la commune conduisent à prescrire, dans chaque zone, des règles d'urbanisme qui définissent ses vocations et ses conditions de constructibilité.

Le règlement de chacune des zones définies ci-dessous comprend quatorze articles.

Il s'applique non seulement à la réalisation de constructions neuves ou autres transformations de constructions existantes, mais aussi aux divers modes d'occupation des sols réglementés, par exemple, les exhaussements de sol.

- **Articles 1 et 2 - Mode d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales ou interdites.**

L'article 1 traite les occupations et utilisations des sols interdites, tandis que l'article 2 traite celles qui sont admises sous conditions.

Pour les zones urbaines non spécialisées (UD, UE, UF, UG) et spécialisée (UZ), le principe consiste à définir à l'article 1, tout ce qui est interdit (ce que l'on n'accepte pas dans la zone et qui, compte tenu du caractère dominant de la zone, doit être en nombre limité ou réalisé sous certaines conditions), et à lister à l'article 2 les autorisations envisageables sous certaines conditions.

- **La zone UD** est par nature la plus diversifiée. C'est une zone située au cœur de la ville, constituée d'un tissu urbain discontinu devant évoluer vers un tissu urbain plus structuré afin d'exprimer une centralité. Cette zone est affectée principalement à l'habitat collectif, aux équipements publics, aux commerces et services de proximité. A l'intérieur de la zone, il peut être autorisé certains établissements artisanaux et sans nuisance à condition qu'ils soient nécessaires à la commodité des habitants et qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances. De façon à préserver le caractère attractif du centre ville, y sont interdits les terrains de camping et les dépôts divers.

- **La zone UE** est une zone constituée d'un tissu urbain relativement ancien, située à la transition entre le cœur de ville et les zones pavillonnaires. Cette zone est affectée à un habitat mixte de collectifs et d'individuels dans laquelle se développent des équipements publics, des activités et services non nuisants. A l'intérieur de la zone UE, le règlement prévoit des règles particulières pour deux secteurs UEa et un secteur UEb. Les secteurs UEa se situent, pour l'un, dans le quartier ancien constitué des rues de Cérès et de Diane et, pour l'autre, au Mont-Fortin. Le secteur du Mont-Fortin présente une typologie d'habitat individuel sur la quasi-totalité des parcelles. Le tissu urbain s'est développé sur des coteaux aux accès difficiles. La trame viaire existante, l'imbrication des constructions existantes et l'exiguïté du parcellaire rendent, dans ce quartier atypique, impossible toute nouvelle implantation de logements collectifs. Le secteur UEb, urbanisé récemment et très homogène correspond au quartier des Portes de la Forêt.
- **La zone UF** est constituée d'un tissu urbain résidentiel à dominante d'habitat individuel avec des équipements publics et privés de proximité. Les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement.
- **La zone UG** est constituée d'un tissu urbain résidentiel à dominante d'habitat individuel sur grandes parcelles avec des équipements publics et privés de proximité. Les établissements à usage d'activités y sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement. Le secteur UGa correspond au quartier de la Bretèque dans lequel des règles spécifiques sont prévues.
- **La zone UZ** est réservée à l'accueil d'activités non polluantes tel que : artisanat, bureaux, services, commerces et équipements collectifs (publics et privés).
- **La zone AU des rouges terres** est une zone naturelle correspondant à des terrains insuffisamment équipés, réservés pour l'urbanisation future de la commune. L'aménagement des terrains peut être autorisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation préalable des réseaux et équipements

publics nécessaires. A cette occasion, une modification ou une révision du PLU sera mise en œuvre.

Dans les secteurs AUe, AUy et AUz un aménagement à court ou moyen terme est envisageable. Les secteurs AUe sont destinés à la réalisation de logements, d'équipements et de services. Le secteur AUy accueillera des activités à dominante tertiaire et le secteur AUz des activités générales.

Chaque secteur sera urbanisé à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménageur devra prendre en charge la réalisation des réseaux et ouvrages internes nécessaires.

Dans ce cas, les règles applicables aux secteurs AUe seront principalement celles de la zone UE, et celles de la zone UZ pour le secteur AUz.

- **La zone A** qui occupe la partie nord de la commune en limite de la forêt verte est une zone agricole protégée en raison de la qualité des terres de culture et également pour la qualité du paysage généré. Seules sont autorisées les constructions directement liées au fonctionnement de l'activité agricole.
- **La zone N** est une zone naturelle protégée en raison de la qualité du site et du paysage. Cette zone peut être complétée par l'indication d'espaces boisés classés.
- **Le secteur NH** est un secteur considéré comme naturel sur lequel se sont développées au fil des années, des constructions isolées sur des anciennes parcelles agricoles. Cette zone est partiellement desservie par les équipements publics et doit conserver son caractère champêtre.
- **Le secteur NL** est un secteur naturel pouvant accueillir des constructions à usage d'équipement collectif de loisirs. A l'intérieur de cette zone, un secteur NLa est défini. Destiné à l'accueil d'activités sportives et de loisirs, un hébergement lié à ces activités y est autorisé.
- **Le secteur Nv** est réservé à l'accueil des gens du voyage.
- **Le secteur Nc** correspond au cimetière des « Rouges Terres » et à l'emplacement réservé pour son extension.

➤ **Article 3 - Accès et voiries**

De nombreuses prescriptions préservent dans toutes les zones, la sécurité sur la voie publique. Notamment, les accès ne peuvent pas être multipliés et doivent assurer une bonne visibilité. Enfin, les voies de desserte doivent permettre la circulation des véhicules assurant des services publics.

➤ **Article 4 - Desserte par les réseaux**

Outre l'eau potable, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf les zones UF, UG, A et N où l'assainissement non collectif est autorisé à défaut des réseaux publics.

Dans tous les cas, on s'efforcera, quelle que soit la nature du programme, de retenir au maximum les eaux pluviales sur le terrain avant tout rejet dans le réseau collectif.

Dans les zones urbaines ou d'extension, tous les réseaux doivent être enterrés.

Ces dispositions permettent de répondre aux préoccupations relatives à la préservation de l'environnement et des paysages.

➤ **Article 5 - Caractéristique des terrains**

Les secteurs NH s'étirent le long de la rue de la Haie et sont bordés par des zones agricoles, où situés à l'est en limite avec la zone NL, au cœur d'un EBC et limitrophe avec le Parc du Chapitre à Bihorel. Ces secteurs NH ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le secteur UGa, ancien hameau de la Bretèque, est imbriqué entre la Forêt Verte Domaniale et les terres agricoles.

La volonté de la commune est de maintenir le caractère aéré de ces quartiers où la majorité des constructions existantes est implantée sur de grandes parcelles. Ces quartiers assurent la transition entre les zones urbaines de la commune et les espaces naturels et justifient la mise en place d'un minimum parcellaire.

Il faut noter, pour conforter cette volonté, que ces secteurs sont les seuls situés au nord de la voie de contournement (RD 1043), véritable « frontière » souhaitée entre la ville, ses possibilités d'extension et la campagne. Pour ces raisons, un minimum parcellaire de 2 000 m² y a été instauré.

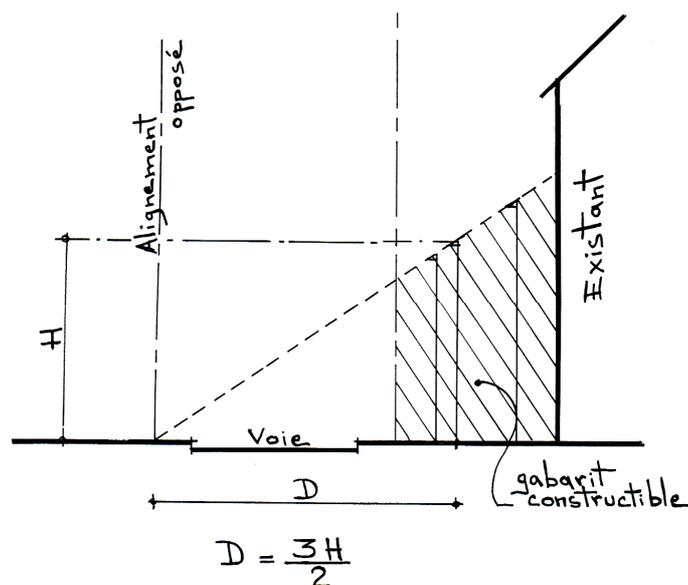
➤ **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cette règle permet de maîtriser le paysage urbain et le caractère de chacune des voies et emprises publiques.

De manière générale, il est prévu d'une part, une continuité bâtie en alignement ou en retrait d'alignement dans la zone « cœur de ville » (UD) et d'autre part, des reculs sur alignement pour les zones les moins denses (UG).

Pour les extensions de constructions existantes l'implantation est liée à la hauteur du bâtiment projeté. Plus sa hauteur est élevée plus il devra être implanté en retrait.

Cette règle permet de préserver l'ensoleillement des constructions situées à l'alignement opposé.



Pour le secteur AUy, en raison du projet de zone d'activité économique, la règle d'implantation par rapport à la RN 2028 est de 10 mètres. Elle est de 5 mètres par rapport à la voie desservant la zone des rouges terres.

Pour les secteurs AUz, les constructions doivent respecter, par rapport à l'alignement, une marge de recul au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

Pour le secteur Nv, compte tenu de la spécificité et de la démarche d'insertion, la règle d'implantation par rapport à la RN 2028 est de 35 m.

➤ **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'application de cette règle permet d'assurer une bonne organisation des constructions par rapport aux limites séparatives en affirmant le caractère de la zone et en préservant l'intimité des parcelles.

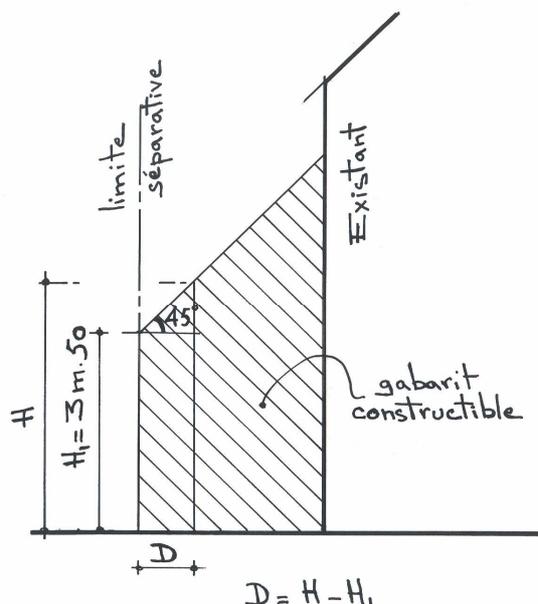
Ainsi, depuis des voies et emprises publiques, le tissu urbain disposera d'une maille plus ou moins serrée générant des transparences entre constructions plus ou moins franches selon que l'on se situe en zone centrale ou périphérique.

Cette règle est essentielle pour organiser les constructions d'habitat d'une SHON > 500 m² à usage d'habitation collective et d'activité par rapport aux limites séparatives. En effet, ces programmes autorisés dans certaines zones, et dans certaines conditions, doivent pouvoir se développer sans perturber l'environnement dans lequel ils s'implantent.

Ainsi, les règles d'implantation distinguent d'une part, les constructions < 500 m² de SHON et d'autre part, les constructions d'une SHON supérieure à 500 m².

En limite de zone, lorsque les règles d'implantation sont différentes, il est précisé dans le règlement que ce sont les dispositions de la zone les plus contraignantes qui s'appliquent afin d'assurer une transition « douce » entre les zones.

Pour les extensions de constructions existantes, sous certaines conditions, des implantations variables par rapport aux limites sont prévues afin de permettre l'évolution du tissu existant tout en préservant les propriétés voisines.



➤ **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le présent règlement ne propose pas de règle particulière car, en fonction de la nature des programmes, les distances entre les constructions sur une même propriété seront issues du projet qui doit normalement prendre en compte l'orientation des façades et la préservation des vues depuis les baies des pièces d'habitation ou des activités.

Excepté pour les zones AUy et N où les constructions peuvent être contiguës ou séparées d'une distance au moins égale à la hauteur du plus haut bâtiment.

Pour les zones AUz et UZ, les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des locaux et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

➤ **Article 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature permet d'assurer l'aération du tissu urbain et la végétalisation des surfaces non construites. Le pourcentage maximum autorisé est dégressif de la zone la plus dense à la zone la moins dense de la manière suivante :

- Zone UD : non réglementé
- Zone UE : 50 %
- Zone AUe : 50 %
- Zone UF : 30 %
- Zone UG : 20 %
- Zone UZ : 30 %
- Zone AUy et AUz : 30 %
- Zone A : non réglementé
- Zone N : 15 %
- Secteurs NH, NL, NV et NC : 15 %
- Secteur NLa : 30 %

L'emprise au sol d'une construction est la superficie du sol qu'accuse la base du rez-de-chaussée de cette construction.

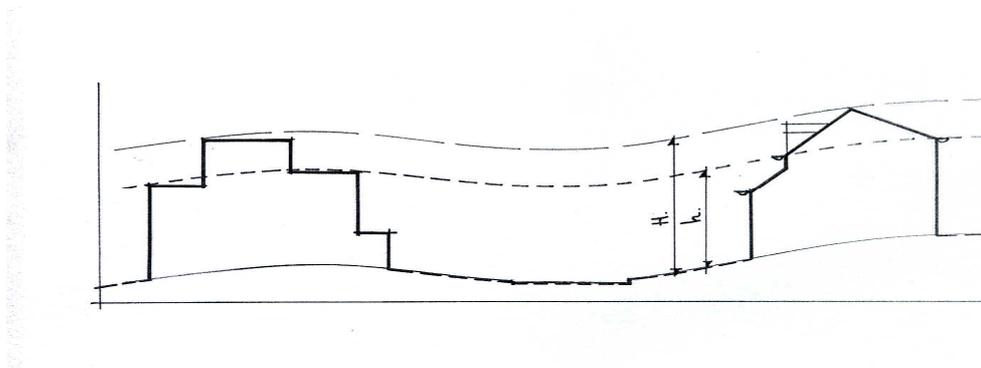
➤ **Article 10 - Hauteur maximum des constructions**

La règle définissant la hauteur des constructions est celle qui généralement est la plus observée. En effet, à l'intérieur d'une zone, les hauteurs autorisées permettent de définir le gabarit des immeubles qui peuvent se développer et qui déterminent le caractère du quartier.

L'uniformité des hauteurs et des volumes n'étant pas souhaitable, les hauteurs autorisées pour les constructions doivent obéir à une double règle :

- le respect de la hauteur maximale absolue des volumes (H)
- le respect de la hauteur maximale des façades (h)

Les volumes des toits, des étages en retrait, des ouvrages techniques et autres édifices doivent se situer dans la différence de hauteur entre celle définie pour le volume (H) et celle définie pour les façades (h) comme le précise le croquis ci-après :



	H	h	Nombre de niveaux indicatif
Zone UD / Toutes constructions	16 m	13 m	R+3
Zone UE			
Equipements sanitaires et médicaux	18 m	15 m	R+4
Autres affectations	14 m	10 m	R+3
Secteur UEa / Toutes constructions	11 m	7 m	R+2
Zone UF / Toutes constructions	10 m	6 m	
Zone UG / Toutes constructions	10 m	6 m	
Zone UZ / Toutes constructions	13 m		R+4
Zone AUe / Toutes constructions	14 m	10 m	
Zone AUy			
Toutes constructions	12 m		
Equipements collectifs	15 m		
Zone AUz / Toutes constructions	13 m		R+4
Zone A / Constructions d'habitation			R+1
Secteur NH / Toutes constructions	10 m	6 m	
Secteur NL / Toutes constructions	10 m	6 m	
Secteur NLa / Toutes constructions	10 m	6 m	
Secteur Nc / Toutes constructions	10 m	6 m	
Secteur Nv / Toutes constructions	3 m		

➤ **Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

Cet article ne peut gérer que l'aspect et non la nature des matériaux employés. Aussi, en dehors des généralités liées au respect de l'environnement et des paysages avoisinants, les règles sont généralement relatives à l'adaptation au sol, aux toitures, et aux couleurs des matériaux.

➤ **Article 12 - Stationnement des véhicules**

La règle affichée dans le règlement est l'obligation de réaliser les places de stationnement en nombre suffisant à l'intérieur de la parcelle constructible.

La norme à respecter varie en fonction de la nature des programmes en étant la même pour toutes les zones du PLU :

- Constructions à usage de logement : 2 places par logement dont une couverte
- Commerces, bureaux et services : 1 place pour 30 m² de SHON
- Autres affectations : suivant les besoins des usagers.

Afin d'éviter que les aires de stationnement liées aux programmes d'habitations collectives et aux bureaux n'occupent une trop large place à l'air libre et ne compromettent la réalisation des espaces verts, il est, en général, demandé de réaliser un minimum de 50 % des places en sous-sol ou en rez-de-chaussée intégrées au volumes des constructions.

Les parkings aériens de plus de 500 m² seront plantés sur la base d'un arbre pour 6 emplacements.

➤ **Article 13 - Espaces libres et plantations**

Afin de préserver le caractère verdoyant de la commune, les règles concernant le traitement des espaces libres et les proportions des espaces verts sont essentielles.

A l'intérieur des zones, les espaces verts figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

Le règlement précise pour chacune des zones les pourcentages des espaces verts à réaliser sur la parcelle :

- Zone UD : non réglementé
- Zone UE : 40 %
- Zones UF : 50 %
- Zone UG : 50 %
- Secteur UGa : 60 %
- Zone UZ : 1/3
- Secteur AUe : 40 %
- Secteur AUy : 35 %
- Secteur AUz : 1/3

➤ **Article 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols -COS- est la dernière règle applicable à la zone. Contrairement aux idées reçues, elle n'est pas la plus importante et n'est qu'une règle parmi d'autres.

Sur certaines parcelles, bien souvent, les règles de hauteur, d'emprise au sol, d'espaces verts et d'implantation définissent un volume et une Surface Hors Œuvre Nette -SHON- inférieure aux possibilités offertes par le COS.

Rappelons ici que le COS est le coefficient applicable à la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de la construction qui définit la surface hors œuvre nette constructible.

Cette SHON est l'addition des surfaces des différents planchers (pris hors œuvre).

Ne sont pas comptées dans cette surface, principalement :

- Les surfaces non closes en rez-de-chaussée ou en étage (porche, loggia, balcon...)
- Les surfaces dont la hauteur libre est inférieure à 1,80 m.
- Les surfaces à l'usage de stationnement

Pour une définition complète et un calcul précis, on se reportera aux circulaires des 28.12.1988 et 27.07.1999.

Ainsi, les COS applicables aux zones du PLU sont modulés pour chaque zone en fonction de la nature des programmes envisagés :

Zone UD :

- Habitations : 0,65
- Habitations avec commerce(s) et
(ou) service(s) en rez-de-chaussée : 0,75
- Equipements collectifs : 0,80
- Commerces, bureaux et (ou) services : 0,75

Zone UE et secteur UEa :

- Habitations : 0,55
- Equipements collectifs : 0,80
- Autres usages autorisés : 0,55

Zone UF :

- Toutes constructions : 0,30

Zone UG :

- Toutes constructions : 0,25

Secteur UGa :

- Toutes constructions : 0,20

Zone UZ :

- Sans objet

Secteur AUe :

- Habitations : 0,55
- Equipements collectifs : 0,80
- Autres usages autorisés : 0,55

Secteur AUy :

- Constructions sur les terrains
- Issu d'une division : 0,60

□ Autres dispositions du règlement

Afin de ne pas entraver des opérations de faible importance nécessaire à la vie quotidienne, les prescriptions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 20 m² de SHOB, aux extensions mesurées des constructions existantes, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre.

La notion d'extension mesurée vise à permettre la possibilité d'étendre, dans des proportions modérées, un bâtiment pour rendre par exemple, un logement plus habitable. Cette extension mesurée est limitée à 40 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) sans dépasser 25 % de la SHOB existante.

5.6 Les modifications apportées au POS de 1993

5.6.1 Comparaison des règles d'urbanisme POS/PLU

	POS 1993	PLU 2007
	UD	UD
Vocation	Habitat - Activités - Commerces - Services - Bureaux Pas de collectif en UDa et UDb	Habitat collectif dominant Commerces - Services - Equipements - Bureaux Expression d'une centralité
Caractères des terrains	500 m ² - possibilité de 400 m ² pour les collectifs. UDa : 350 m ² 300 m ² si continuité bâtie	Sans objet
Implantation	<u>Emprise publique</u> : Alignement ou en continuité bâtie Terrain en pente : différentes prescriptions <u>Limites séparatives</u> : Limite ou H/2 mini 3,50 m sur une profondeur de 15 m Autres cas : 5 m mini avec H=L Annexes dont H < 3,50 m en limite	<u>Emprise publique</u> : Alignement ou en continuité bâtie avec façades riveraines Possibilité de prescrire un mur pour assurer la continuité <u>Limites séparatives</u> : Limite ou H/2 mini 3,5 m Annexes < 20 m ² limite ou mini 1,50 m Parcelles jouxtant autre zone = application du plus contraignant Règles différentes pour les extensions
Emprise au sol	Sans objet	Sans objet
Hauteur des constructions	RN28 et RD43 H=2/3L 3 niveaux H=L alignement opposé Habitat collectif 4 niveaux dont 50 % pour le 4 ^{ème} niveau Activités	R + 3 H = 16m h = 13m 4 ^{ème} étage < 50 % SHON rez-de-chaussée Marge +/- 2m pour ne pas créer de décalage
C.O.S.	Habitat individuel = 0,4 Autres constructions = 0,65 150 m ² pour parcelles < 375 m ²	Habitat = 0,65 Habitat avec commerces et (ou) services en rez-de-chaussée = 0,75 Equipement collectif = 0,8 Commerces, bureaux et (ou) services = 0,75

	UE - UEa - UEb	UE - UEa (Fortin/Cérès) UEb (Portes de la Forêt)
Vocation	Habitat individuel dominant Toute construction autorisée	Habitat mixte + activités Toute construction autorisée sauf à usage industriel, entrepôt, agricole et de stationnement
Caractères des terrains	Parcelle > 600 m ² Lotissement mini 400 m ² moyenne à 600 m ² UEa=mini 2 000 m ² pour habitat collectif	Minimum parcellaire 1 000 m ² si assainissement autonome Disposition ne s'applique pas aux parcelles existantes à la date d'approbation du PLU.
Implantation	<u>Emprise publique :</u> Mini 5 m ou continuité bâtie <u>Limites séparatives :</u> D = H/2 avec : 5 m mini pour mur avec ouvertures 3m mini pour mur aveugle 1,50 m ou limite pour bâtiment H <3,50 m UEa collectifs D = 3H/2 UEb : limite séparative en fond de parcelle Sur une même propriété, 10m entre les baies des différents bâtiments	<u>Emprise publique :</u> A l'alignement si continuité bâtie existante UEb retrait minimum de 5m Retrait bande parallèle à la voie <u>Limites séparatives :</u> Logement <500 m ² SHON D=H/2 avec mini 5m pour les baies et 3m pour mur aveugle Annexes < 20 m ² et H < 3m50 m limite mur aveugle ou mini 1,50 m Autres constructions D=3H/2 mini 5 m UEa : en limite avec mur aveugle UEb : en limite ou H/2 - 3 m si aveugle, 5 m autres cas 1,50 m si H < 3,50 m Extensions possibles dans conditions différentes.
Emprise au sol	Espaces verts : 50 % mini.	Construction : 50 % maxi UEb : 25% maxi Espaces verts : 40 % mini UEb : 25 % maxi
Hauteur des constructions	3 niveaux (R+2 ou R+1+C) D= 3H/2 par rapport à l'alignement opposé UEa : 4 niveaux pour habitat collectif si 4 ^{ème} niveau < 50 % emprise	<u>Equipements sanitaires :</u> R+4 H : 18 m h : 15 m <u>Autres :</u> R+3 H : 14 m h : 10 m UEa R+2 H : 11 m h : 7 m UEb: R+2 Un étage partiel de 50 % de la SHON du rez-de-chaussée entre H et h autorisé
C.O.S.	Habitat individuel = 0,35 Autres constructions = 0,55 150 m ² SHON sur parcelles < 425 m ²	A usage d'habitation = 0,55 A usage d'équipements collectifs = 0,8 A autres usages autorisés = 0,55

	UE	UF
Vocation	Habitat individuel dominant Toute construction autorisée	Dominante habitat individuel Toute construction autorisée sauf celles à usage industriel, d'entrepôt, agricole, de stationnement et hôtelier
Caractères des terrains	Création parcelle 600 m ² Lotissement mini 400 m ² moyenne à 600 m ² UEa = mini. 2 000 m ² pour habitat collectif	Minimum parcellaire 1 000 m ² si assainissement autonome Disposition ne s'applique pas aux parcelles existantes à la date d'approbation du PLU.
Implantation	<u>Emprise publique</u> : Mini 5 m ou continuité bâtie <u>Limites séparatives</u> : D = H/2 avec : 5 m mini pour mur avec ouvertures 3 m mini pour mur aveugle 1,50 m ou limite pour bâtiment H < 3,50 m UEa collectifs D = 3H/2 UEb : limite séparative en fond de parcelle Sur une même propriété, 10m entre les baies des différents bâtiments	<u>Emprise publique</u> : Alignement si constructions riveraines à l'alignement <u>Limites séparatives</u> : SHON < 500 m ² Toute construction D=H/2 mini 5 m Bâtiments annexes < 20 m ² et H < 3m50 mini 1,50 m
Emprise au sol	Espaces verts : 50 % mini	30 % maxi 50 % d'espaces verts
Hauteur des constructions	3 niveaux (R+2 ou R+1+C) D= 3H/2 par rapport à l'alignement opposé UEa : 4 niveaux pour habitat collectif 4 ^{ème} niveau < 50 %	Toutes constructions H = 10 m h = 6 m Etage partiel < ou = 50 % SHON RDC
C.O.S.	Habitat individuel : 0,35 Autres constructions : 0,55 150 m ² SHON sur parcelles < 425 m	Toutes constructions : 0,30 150 m ² mini sur parcelles existantes < 500 m ²

	UGa - UGb	UG - UGa
Vocation	Habitat à dominante individuelle Toute construction autorisée sauf les immeubles collectifs de logements ou d'activités	Habitat individuel dominant Seules les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux et de service y sont autorisées UGa seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées
Caractères des terrains	Création parcelle 1 000 m ² 2 000 m ² en UGb Lotissement mini 600 m ² avec moyenne à 1 000 m ² sauf en UGb	UG mini 1 000 m ² si assainissement autonome. UGa mini 2 000 m ² si assainissement autonome. Disposition ne s'applique pas aux parcelles existantes à la date d'approbation du PLU.
Implantation	<u>Emprise publique</u> : 5m mini sauf si continuité bâtie <u>Limites séparatives</u> : D = H/2 Mini 5 m pour mur avec ouvertures Mini 3 m pour mur aveugle En limite avec mur aveugle adossé à un bâtiment existant 1,50 m si H < 3,50 m avec mur aveugle	<u>Emprise publique</u> : Alignement si constructions riveraines à l'alignement Prolongement des constructions riveraines si recul Secteur UGa : recul mini de 5 m. <u>Limites séparatives</u> : Toute construction SHON < 500 M ² D=H/2 mini 5 m Bâtiments annexes <20 m ² et H< 3m50 mini 1,50 m ou en limite UGa 20 m mini de la forêt sauf pour annexes Autres constructions : 3/2H
Emprise au sol	Sans objet	20 % maxi 50 % d'espaces verts UGa : 60 % d'espaces verts mini
Hauteur des constructions	UG - UGb = 2 niveaux UGa = 3 niveaux D= 3H/2 par rapport à l'alignement opposé	Toutes constructions H = 10 m h = 6 m Etage partiel 50% SHON RDC
C.O.S.	Maison individuelle : 0,20 Autres constructions : 0,30 avec maximum 500 m ² de SHON	UG : 0,25 150m ² maxi pour parcelle existante < 600m ² UGa : 0,20 150 m ² pour parcelle existante < 750 m ²

	UZ	UZ
Vocation	Toute activité de commerce, d'artisanat, de bureau, de service et équipements	Toute activité de commerce, d'artisanat, de bureau, de service et équipements
Caractères des terrains	Sans objet	Sans objet
Implantation	<u>Emprise publique</u> : $D = H/2$ mini 5 m <u>Limites séparatives</u> : $D = H/2$ mini 5 m	<u>Emprise publique</u> : $D = H/2$ mini 5 m <u>Limites séparatives</u> : $D = H/2$ mini 5 m et $D = H$ mini 5 m par rapport aux zones d'habitat
Emprise au sol	30 % maxi 1/3 de la parcelle en espaces verts	30 % maxi 1/3 parcelle en espaces verts
Hauteur des constructions	4 niveaux H maxi 13 m $D = 3H/2$ par rapport à l'alignement opposé	4 niveaux H maxi 13 m $D = 3H/2$ par rapport à l'alignement opposé
C.O.S.	Sans objet	Sans objet

	NA - NAa - NAb - NAc - NAd	AU - AUe - AUy - AUz
Vocation	<p>NAa : Equipements, services, activités, logements NAb : Equipements, services, activités et logements NAc : activités et services NAd : logements, activités et services NAe : activités tertiaires</p>	Toutes constructions autorisées avec schéma d'aménagement d'ensemble et prise en charge de tous les équipements (réseaux)
Caractères des terrains	Sans objet	Sans objet
Implantation	<p><u>Emprise publique</u> : NAa, NAc et NAd 35 m par rapport à l'axe voie de contournement et 25 m par rapport à l'axe de la RD43 Autres voies règles UE pour NAc et règles UD pour NAd</p> <p><u>Limites séparatives</u> : NAe : $D=H/2$ et mini de 5 m pour maisons individuelles NAd : maisons individuelles à 3m ou en limite Autres constructions $r>H/2$</p>	<p><u>Emprise publique</u> : AUe : min 5m des emprises publiques AUy : 10 m par rapport aux voies structurantes AUz : $H/2$ min 5m</p> <p><u>Limites séparatives</u> : AUe : $H/2$ min 5m AUy : $H/2$ min 5m AUz : $H/2$ min 5m</p>
Emprise au sol	<p>NAd : 50% espaces verts NAe : 0.30 maxi et 35 % espaces verts</p>	<p>AUe : 50 % maxi AUy et AUz : 30 % maxi Espaces verts : 40 %</p>
Hauteur des constructions	<p>NAd : R+3, H=16m, h=13m Etage partiel 50% emprise au sol NAe : 12m maxi, 15m maxi pour S.P</p>	<p>AUy : maxi 12m, 15m pour S.P AUe : H :14, h : 10 m, 4^{ème} étage inf. 50 % SHON RDC AUz : R+4, maxi 13m</p>
C.O.S.	<p>NAd : SHON maxi 16 690m² (constructions nouvelles) 400 m² (constructions existantes) NAe : SHON des terrains issus de division COS < 0.60</p>	<p>AUe : Habitat : 0.55 Equipements collectifs : 0.80 Autres usages : 0.55</p> <p>AUy : 0.60 pour les terrains issus de divisions</p> <p>AUz : sans objet</p>

	NC - NCa - NCb	A
Vocation	Usage agricole NCa couloir électrique NCb activités sportives et loisirs	Constructions liées à l'activité agricole
Caractères des terrains	5 000 m ² si transformation bâtiment agricole en habitation	2 000 m ² =si assainissement autonome
Implantation	<u>Emprise publique</u> : Rocade et voie de contournement N-E/ 35m 10 m mini par rapport aux autres voies <u>Limites séparatives</u> : 5 m mini 30 m par rapport à la limite boisée Sans minimum vis-à-vis des limites des zones U et NA	<u>Emprise publique</u> : 75 m mini par rapport à l'axe de la RD 1043 et 10 m par rapport aux autres voies 30 m par rapport à la limite boisée <u>Limites séparatives</u> : 5 m mini
Emprise au sol	Sans objet	Sans objet
Hauteur des constructions	2 niveaux (R+C) NCa et NCd : H maxi 8m	Habitations = 2 niveaux (R+C)
C.O.S.	Sans objet	Sans objet
	ND	N
Vocation	Zone naturelle protégée Agrandissement mesuré de l'existant SHON maxi 200 m ² Application des règles de la zone UE	Zone naturelle protégée Agrandissement mesuré de l'existant SHON maxi 200 m ² Application des règles de la zone UF
Caractères des terrains	Sans objet	Sans objet
Implantation	Sans objet	Sans objet
Emprise au sol	Sans objet	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet	Sans objet
C.O.S.	Sans objet	Sans objet

	NB	NC - NH - NL - NLa - NV
Vocation	Toute construction non nuisante autorisée sauf immeubles collectifs	Nc : cimetière et son extension NH : habitat et équipements publics NL : équipements collectifs de loisirs NLa : équipements collectifs de loisirs avec hébergement lié à ces activités Nv : zone d'accueil pour les gens du voyage Application des règles UF
Caractères des terrains	1 000 m ²	Si assainissement autonome, parcelle > 2 000 m ² sauf parcelles existantes d'au moins 1 000 m ²
Implantation	<u>Emprise publique</u> : 35 m par rapport à l'axe de la rocade et 5 m mini par rapport aux autres voies <u>Limites séparatives</u> : D=H 5 m mini pour mur avec ouvertures 3 m mini pour mur aveugle en limite ou 1,50 m mini si H<3,50 m 30 m par rapport à la limite boisée	<u>Secteurs NH, NL, NLa, NV et NC</u> <u>Emprise publique</u> : 75 m par rapport à la RD 1043 et 5 m par rapport aux autres voies <u>Secteurs NH, NL, NLa, et NC</u> <u>Limites séparatives</u> : D = H 5 m mini 1,50 m si H<3,50 m ou limite <u>Secteur Nv</u> : 3m min des limites de propriété
Emprise au sol	Sans objet	<u>Secteurs NH, NL, NV et NC</u> 15 % maxi <u>Secteur NLa</u> : 30 % maxi
Hauteur des constructions	2 niveaux (RDC+combles) D = 3H/2 par rapport à l'alignement opposé	Toute construction : H = 10 m h = 6 m Nv = 3m
C.O.S.	0,12 et 400 m ² maximum 150 m ² minimum autorisé	Sans objet

5.6.2 Justification de l'évolution des zones NA du POS de 1993

- **La zone NAa, à l'ouest de la commune.** L'urbanisation de cette zone, couverte par la ZAC de la Bretèque, est maintenant réalisée. Elle a donc été classée en UZ dans le PLU.
- **La zone NAc, rue de la Prévotière.** Zone urbanisée ces dernières années avec la construction d'habitat principalement individuel, elle a été intégrée au secteur UF.
- **La zone NAc, à l'est de la commune.** L'aménagement de cette zone était possible avec un Schéma d'Aménagement d'Ensemble. Territoire couvert par COPLANORD sur lequel deux permis de lotir ont été autorisés pour permettre la réalisation d'activités, cette zone a donc été naturellement intégrée au secteur AUz.
- **La zone NAd, au sud de la route de Darnétal.** Ce territoire a fait l'objet d'un P.A.E -Programme d'Aménagement d'Ensemble- et des permis de construire ont été délivrés en janvier 2007 pour la construction de 130 logements. Il a donc été naturellement intégré au PLU en zone UD.
La partie située au-delà de la rue Herbeuse, à l'arrière du lotissement de la gentilhommière est quant à elle intégrée à la zone UE.
- **La zone NAa à l'est de la commune et de la ligne à haute tension.** Cette zone couverte par COPLANORD, sur laquelle se sont installés les jardins familiaux de Bihorel, est dorénavant classée en zone NL.
En effet, la commune n'a pas souhaité laisser se développer sur ce territoire très enclavé des services, activités ou logements, mais permettre le développement des activités de loisirs.
Plus au nord dans la partie vallonnée, cette partie du territoire a été intégrée à la zone N. En effet, à proximité de la Ceinture verte et sur un axe de ruissellement, il a été jugé opportun de préserver cet espace et d'y interdire toute construction.
- **Zone NAa à l'ouest de la ligne de haute tension et de l'A28.** Dans le PLU, ce vaste territoire est divisé en 2 zones.

D'une part, celle plus au nord, située sur le territoire de COPLANORD, et couverte par le périmètre d'intérêt communautaire de la ZAC de la Plaine de la Ronce, a donc été classée en AUy.

D'autre part, la partie plus au sud se trouve aussi « enclavée » en partie par la nouvelle zone à urbaniser au Nord du collège et la nouvelle zone AUy de la Plaine de la Ronce. La commune a jugé opportun de ne pas ouvrir ce territoire à l'urbanisation tant que ces 2 projets ne seraient pas plus avancés, et sécuriser par la même le développement de la commune en classant ce territoire en zone AU.

Dans son prolongement se trouve la zone NAb qui pour les mêmes raisons a été classée en zone AU.

- **La zone NAb - rue Giroton** - L'urbanisation de ces terrains était rendue possible avec le POS de 1993, aussi pour cette zone très centrale un classement en zone AUe a-t-il été effectué ; l'aménagement devra s'inscrire dans un objectif de mixité sociale et urbaine.
- **La zone NA au nord du collège.** Cette zone, située juste en face du collège et très près de la RN 28, a été classée AUe dans le PLU.
En effet, son urbanisation s'inscrit dans la continuité urbaine de la commune, puisqu'elle est déjà bordée au sud par le collège, à l'est et à l'ouest par de l'habitat. Par ailleurs, un objectif de mixité sociale et urbaine sera recherché.
- **La zone NA à l'est de la rue de la Haie.** Les terrains les plus au nord, jusqu'à la limite de l'exploitation agricole, ont été classés en zone A. En effet, la commune a précisé qu'elle souhaitait que l'activité agricole puisse perdurer.
Plus au sud, les parcelles ont été intégrées à la zone AU, dont nous avons déjà dit plus haut que la ville ne jugeait pas opportun de les ouvrir à l'urbanisation pour l'instant.
- **La zone NA au nord du secteur UEb avec un « décroché » issu de la zone NC.** A l'ouest de la rue de la Haie, bordée par les maisons du secteur UEb, par la ZAC les Portes de la Forêt, et au nord par une exploitation agricole, ce secteur est aujourd'hui urbanisé (autorisation de lotir délivrée sous le régime du POS de 2001) ; le classement de cette enclave a donc été effectué en zone UF.

5.6.3 Justification de l'évolution des zones NB

- **La zone NB, secteur « la Bretèque ».** Les zones NB n'existant plus dans les PLU, le secteur a donc été classé en UGa. En effet, il s'agit là d'un hameau où s'est développé de l'habitat sur de grandes parcelles.
- **La zone NB, secteur « du Chapitre »** situé à l'est, au cœur de l'espace boisé a, quant à lui, été classé en zone NH - Ici les règles du lotissement sont maintenues.

5.6.4 Justifications de l'évolution des zones NC

- **Evolution de la zone NC, après la ferme, rue de la Haie.** L'urbanisation diffuse, au fil du temps, réalisée le long de la rue de la Haie dans sa partie rurale, a nécessité la création d'un nouveau secteur, non desservi par le réseau d'assainissement collectif, afin d'organiser les constructions existantes et futures et de définir des règles tout en maintenant le caractère rural. Pour cela, un minimum parcellaire est instauré et un classement en zone NH a donc été effectué.

5.6.5 Justifications de l'évolution des zones U

- **La création d'une zone UD centrale,** située à proximité de l'Hôtel de Ville, des écoles et des commerces, pour clairement identifier le cœur de ville. Le règlement doit permettre l'évolution de ce quartier vers des caractéristiques plus urbaines en favorisant son attractivité.
- **La zone UE, partie ancienne de la commune, et son secteur UEa** couvrent essentiellement les anciens secteurs UD, UDa, UDb et UE et la ZAC des Portes de la Forêt devenant un secteur UEb.
- **La zone UF à dominante d'habitat individuel** couvre les anciennes zones UE et la ZAC des Bocquets en partie.
- **La zone UZ, réservée à l'implantation d'activités économiques,** s'est étendue avec la prise en compte des ZAC de la Bretèque et de la Cité de l'Agriculture.

**5.6.6 Superficie des zones et évolutions du POS de 1993 au PLU de 2007
(en m²)**

POS 1993		PLU 2007		Evolution 1993 - 2007
UD	1 099 650			
UDa	186 900			
UDb	32 200	UD	283 600	
UE	1 218 750	UE	1 759 500	
UEa	616 800	UEa	407 500	
UE b	4 800	UEb	391 900	
UG	248 950	UF	1 196 300	
UGa	195 450	UG	399 400	
UGb	6 650	UGa	227 100	
NB	279 550	NH	207 300	
Total des zones urbaines à vocation dominante d'habitations	3 889 700 43, 91 %	Total des zones urbaines à vocation dominante d'habitations	4 872 600 55 %	982 900 25,26 %
UZ	91 500	UZ	526 150	
Total des zones urbaines à vocation dominante d'activités	91 500 1,03 %	Total des zones urbaines à vocation dominante d'activités	526 150 5,94 %	434 650 475,03 %
ZAC des Bocquets	361 100	ZAC des Bocquets	-	
ZAC cité de l'agriculture	82 900	ZAC cité de l'agriculture	-	
ZAC de la Bretèque	167 050	ZAC de la Bretèque	-	
ZAC champ des oiseaux	8 800	ZAC champ des oiseaux	-	
ZAC des portes de la Forêt	395 250	ZAC des portes de la Forêt	-	
TOTAL des ZAC	1 015 100 11,46 %	TOTAL des ZAC	0,00 %	- 1 015 100 - 100 %
NAa	528 400	AU	366 300	
NAb	333 000	AUe	278 000	
NAc	197 150	AUz	139 150	
NAd	58 550	AUy	182 800	
Total des zones naturelles destinées à l'urbanisation future	1 541 050 17,40 %	Total des zones naturelles destinées à l'urbanisation future	966 250 10,90 %	- 574 800 - 37,29 %
NC	1 773 200	A	1 473 000	

Rapport de présentation

NCa	143 050	N	225 650	
		Nc	52 500	
NCb	177 000	NL	561 600	
ND	214 250	NLa	177 000	
NDa	14 300	Nv	4 400	
Total des zones naturelles et agricoles	2 321 800 26,21 %	Total des zones naturelles et agricoles	2 494 150 28,15 %	172 350 7,42 %
Total des zones de la commune	8 859 150 100 %	Total des zones de la commune	8 859 150 100 %	0,00 %
Dont Espaces boisés Classés	177 500 2 %	Dont Espaces boisés Classés -EBC-	258 750 2,92 %	
Dont Espaces libres à protéger	91 150 1,03 %	Dont espaces libres à protéger	39 150 0,44 %	
TOTAL	268 650 3,03 %	TOTAL	297 900 3,36 %	

6ÈME PARTIE - MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRÉSERVER, PROTÉGER OU METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 L'amélioration de la protection des personnes et des biens

6.1.1 La réduction des nuisances sonores

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- Les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (Article 12 de la loi bruit, décret 95-221 du 09 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1995) ;
- Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures des transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La rigueur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie.

La catégorie 1 qui est la plus bruyante engendre un secteur d'une largeur maximale de 300 m de part et d'autre du bord de la chaussée, pour une route, ou du rail extérieur pour une voie ferrée. En catégorie 2, cette largeur passe à 250 m ; en catégorie 3, elle passe à 100 m ; en catégorie 4, elle passe à 30 m et pour la catégorie 5, elle passe à 10 m.

La commune de Bois-Guillaume est concernée par le classement des voies bruyantes.

N° infrastructure	Tronçon débutant	Tronçon finissant	Classement du tronçon	
RN 28 - Voie express	Accès tunnel	Echangeur A 28	Catégorie 2	250 m
RD 1043 - voie de contournement	Rond point des mobiles	Echangeur A 28	Catégorie 2	250 m
RD 43 Avenue de l'Europe (déclassée voie communale)	Rond point des Mobiles	Carrefour de la vielle	Catégorie 2	250 m
RN 2028 - Route de Neufchâtel	Beauvoisine	Echangeur A 28	Catégorie 3	100 m
RD 43 Route de Darnétal (déclassée voie communale)	Poste EDF	Rue de la république	Catégorie 3	100 m
Rue des Canadiens	Route de Maromme	Chemin de Clères	Catégorie 4	30 m
Chemin de la Bretèque	Carrefour de la vielle	Rond point ZAC PdF	Catégorie 4	30 m
Chemin de Clères	Côte Pierreuse	Avenue de l'Europe	Catégorie 4	30 m
Rue de la Haie	Rue Girot	Rue de la République	Catégorie 5	10 m
Rue Girot	Route de Neufchâtel	Rue de la Haie	Catégorie 5	10 m

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

6.1.2 La prise en compte des risques naturels

Au cours de l'élaboration du PLU de Bois-Guillaume, la prise en compte des risques naturels sur le territoire s'est faite à partir :

- des études qui ont été diligentées par la commune concernant la présomption de cavités souterraines ;
- de l'analyse et la prise en compte du SAGE, pour les risques relatifs aux phénomènes inondation et ruissellement ;

- d'une consultation des services de la CAR au titre de la compétence inondations, ruissellements et assainissement.

La consultation des documents et le résultat des études ont permis de faire un état des lieux des risques naturels présents sur le territoire communal.

En conséquence, les risques sont identifiés et localisés sur le règlement graphique et font l'objet de restrictions, voire d'interdictions en matière de construction notifiée dans le chapitre II, relatives aux prescriptions complémentaires dans le règlement écrit.

D'autres dispositions sont également introduites dans le règlement telles que, la prise en compte des mares, la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pour limiter les ruissellements vers les fonds, un ensemble de mesures avant rejet des eaux pluviales au titre de la pollution, le dimensionnement de dispositifs sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale ou centennale selon les secteurs, au titre de la prévention du risque inondation.

Par ailleurs, le classement en zone N ou EBC, des boisements et des structures arborées protègent la nature et le patrimoine naturel de la commune. Certaines dispositions au règlement écrit, contribuent à renforcer et à maintenir la trame végétale de la ville (pourcentages d'espaces libres paysagers à respecter,...).

6.2 La protection des ressources

6.2.1 La protection de l'eau

La loi n°92.3 du 03 janvier 1992 sur l'eau a modifié le Code Général des Collectivités Territoriales en instituant un article L. 372.3 ainsi rédigé :

« Les communes et leur groupement délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elles le décident, leur entretien ;
- Les zone où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique, risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

La Communauté d'Agglomération de Rouennaise est compétente pour définir les zones relevant de l'assainissement collectif ou de l'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement constitue l'une des annexes à caractère informatif du PLU (article R. 132-14 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées et pluviales dans le cadre du PLU ainsi que la prise en compte des orientations du SAGE permettent :

- de lutter contre une érosion des sols et des inondations par ruissellements importants ;
- de permettre une protection efficace des captages d'eau potable ;
- de maintenir et améliorer la qualité de l'eau.

6.3 La réduction des atteintes à l'environnement

6.3.1 Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée notamment par la Loi Barnier du 02 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui, le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

Ainsi, l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme est dorénavant rédigé comme suit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédant ne s'appliquent dès lors que « les règles concernant ces zones, contenues dans un Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages ».

Ces dispositions sont applicables aux zones non urbanisées situées le long de :

- La RN 2028, Route de Neufchâtel, voie classée à grande circulation
- La RD 1043, voie de contournement
- La RN 28, voie express

6.3.2 Justifications quant aux dérogations de la loi « Barnier »

Le secteur AUe « nord du collège »

Le secteur AUe « nord du collège » est situé à la limite nord de la zone agglomérée de la commune et à proximité de la future zone d'activité de la Plaine de la Ronce.

Ce secteur est composé, d'une part, d'une zone de 13,5 hectares dédiée à la construction de logements et, d'autre part, d'une zone d'environ 4 hectares principalement destinée à l'implantation d'un établissement d'enseignement.

Cette dernière se situe en façade de la route de Neufchâtel, ancienne route nationale transférée au Département (RD928). Dès lors, cette situation à proximité d'un axe routier classé à grande circulation soumet ces terrains à l'application de la loi Barnier (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme)

Diagnostic :

Les 4 hectares concernés présentent une topographie relativement plane, avec une très légère déclivité vers l'est. Ils se situent dans un secteur où se sont installés, au fil du temps et sur de grandes parcelles, différents dépôts commerciaux. Le site a lui même accueilli en son temps une société qui exposait et vendait des caravanes. Depuis la cessation de l'activité, une maison d'habitation et ses annexes, dépourvues de cachet particulier et en état de vétusté, demeurent inoccupées. Une ancienne grange est également présente sur cet espace.

Face à ce site et au-delà se maintiennent depuis de nombreuses années un habitat diffus et un patchwork de petites entreprises, entrecoupés d'espaces verts, générant un effet de mitage par leur caractère hétéroclite et leur éloignement les uns des autres. A noter également, le long de la rue Dair, une haie champêtre et le long de la route de Neufchâtel, au nord-ouest de la zone concernée, la présence d'un premier espace boisé classé (EBC) ayant un impact visuel assez fort. Un deuxième EBC se situe en retrait de la route de Neufchâtel, juste à la lisière du site.

En amont du site, se développe la zone urbaine à vocation principale d'habitat, majoritairement constituée de maisons individuelles, mais comportant quelques collectifs. Elle s'est densifiée au fil des décennies.

La vocation de la zone est d'accueillir un lycée dont est dépourvue actuellement la commune, mais aussi plus généralement le Plateau Nord de l'agglomération.

Permettre sa construction est donc justifié par le nombre de lycéens potentiels du secteur.

L'enjeu, en terme de paysage et d'architecture, est de marquer l'entrée de la zone urbaine, par un bâtiment suffisamment imposant par sa volumétrie, son architecture et le

traitement végétal de ses abords qui assurera l'intégration paysagère de ce nouvel équipement.

Le site est face à quelques centaines de mètres du rond point « des rouges terres », rond-point reliant la RD 1043, voie de contournement de Bois-Guillaume, la RN 28, et la RD 928, route de Neufchâtel.

La zone concernée correspond donc aujourd'hui à un site désaffecté, en friche, qui ne met pas en valeur l'entrée de la commune. Elle s'inscrit en lisière d'un environnement bâti ancien, dense, et d'une zone d'habitat et d'activité diffus entrelacés d'espaces verts. Elle est également suffisamment desservie par la route de Neufchâtel qui ne présente pas, dans cette portion, de dangerosité particulière.

Justifications du projet d'aménagement

Il a été décidé d'accueillir principalement sur la zone concernée un établissement d'enseignement et ses annexes. Ce choix est justifié pour plusieurs raisons, et notamment :

- la proximité de voies structurantes,
- la facilité d'accès par la route de Neufchâtel,
- la présence d'une ligne de transport en commun,
- la volonté d'identifier « l'entrée de ville » par la présence d'un équipement structurant.

L'aménagement d'un carrefour à feux

Une attention particulière devra être apportée au maillage viaire et donc à l'accès au site. C'est dans ce sens qu'un carrefour urbain sera créé à l'intersection de la route de Neuchâtel et de la rue Dair.

Dans le PLU approuvé, un emplacement a été réservé pour la création d'une voie, dite «prolongement de la rue Dair ». Cette voie à créer est destinée à desservir les logements à construire dans le reste du secteur AUE, mais également, par la suite, l'établissement d'enseignement. La large emprise de cette voie permettra la réalisation d'aménagements conséquents pour les piétons et cyclistes, à l'image de l'avenue Henri Dunant. Cette voie est en outre destinée, à plus long terme, à desservir la zone d'urbanisation future « des rouges terres ».

Par ces aménagements (carrefour et prolongement de la rue Dair) la ville entend accompagner l'implantation du lycée afin d'assurer la sécurité de ses usagers et, d'une manière générale, les piétons, cyclistes et automobilistes.

L'impact visuel

Afin de réaliser une urbanisation en adéquation avec le site, le choix s'est arrêté sur la mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de profondeur au droit de la route de Neufchâtel, permettant ainsi de maintenir une présence arborée fortement visible.

Afin d'intégrer une séquence paysagée continue sur cette bande, celle-ci ne pourra accueillir aucun stationnement et devra être traitée en espace vert (rideaux d'arbres, haies bocagères...).

L'aménagement de cette frange de 10 mètres de profondeur doit participer à la qualité paysagère de l'entrée de ville, assurant la transition avec le bâti existant au sud et offrant une protection visuelle vis-à-vis de la route de Neufchâtel.

Ainsi, le recul minimum d'implantation par rapport à la route de Neufchâtel, en secteur AUe « nord du collège », sera d'un minimum de 10 mètres.

o **Vis-à-vis de la zone NV - aire d'accueil des gens du voyage -**

La zone NV a pour vocation spécifique d'être aménagée en aire d'accueil des gens du voyage. Ce site a été choisi pour ses caractéristiques morphologique, son accessibilité et sa localisation.

Le site retenu pour l'implantation de l'aire s'inscrit donc dans une zone de transition, entre une agglomération au sud et une zone plus rurale au nord, dans un contexte où la végétation actuelle et la topographie du terrain sont un atout majeur pour assurer la meilleure intégration possible dans l'environnement.

Le terrain se situe sur d'anciennes friches d'un terrain de camping et d'un dépôt de matériaux. Afin d'intégrer ce projet sur ce site plat, le terrain, support des installations de l'aire (bâtiments et voiries), sera décaissé permettant non seulement de diminuer l'impact visuel de l'aménagement, mais aussi de contribuer à limiter, pour les occupants l'impact sonore des voies environnantes. De ce fait, un talus planté ceinturera l'ensemble de l'équipement.

La végétation en périphérie du terrain sera préservée et renforcée. En effet, elle sera complétée d'une haie dense réalisée à base d'essences locales variées dont la hauteur permettra d'isoler visuellement le site. Seules resteront perceptibles, depuis la route de Neufchâtel, les façades du bâtiment d'accueil, servant à l'identification du lieu, et rappelant dans son traitement et sa morphologie, l'habitat traditionnel du secteur.

La plantation de nombreux arbres d'essence locale viendra compléter les haies plantées en périphérie. Ces arbres seront disposés dans un square et dans les surfaces de rupture séparant les espaces réservés aux stationnements.

De plus, pour associer optimisation de la fonctionnalité et maîtrise des coûts, cette réalisation s'inscrira dans une logique de simplicité des formes, tout en respectant l'harmonisation nécessaire avec l'environnement dans lequel elle s'insère.

En complément, plusieurs dispositions d'aménagement seront mises en place, de façon à organiser parallèlement la circulation des véhicules et celle des piétons.

Compte tenu de ces éléments, une dérogation quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies est alors justifiée.

Ainsi, la règle d'implantation par rapport à la RN 2028, en zone Nv sera de 35 mètres.

○ **Vis-à-vis de la zone AUy - ZAC de la Plaine de la Ronce**

Le projet se développe :

- Au sud de l'autoroute A 28
- Au nord de la RN 2028 (Route de Neufchâtel)
- A l'ouest de la RD 1043 (voie de contournement de Bois-Guillaume)

dans le prolongement des secteurs urbanisés des communes de Bois-Guillaume et d'Isneauville, à la transition entre les secteurs agglomérés de Rouen et les secteurs les plus ruraux des plateaux Nord.

Les deux points d'entrée principaux de la zone sont :

- Le giratoire des Rouges Terres à Bois-Guillaume
- L'échangeur d'Isneauville (Collège)

Ces deux points d'entrée sont repérés comme des seuils d'agglomération par la Charte des entrées et traversées de l'Agglomération adoptée par la Communauté d'Agglomération Rouennaise et ont fait l'objet d'aménagements dans ce cadre.

La zone de la Plaine de la Ronce constitue un point majeur d'entrée dans l'Agglomération en venant du Nord. Le rôle de « vitrine » de cet espace est également mis en évidence par le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf.

La situation stratégique de cet espace a amené les élus de l'Agglomération Rouennaise et des communes impliquées sur le secteur à concevoir un projet urbain cohérent et ambitieux exprimé dans le cadre de la ZAC.

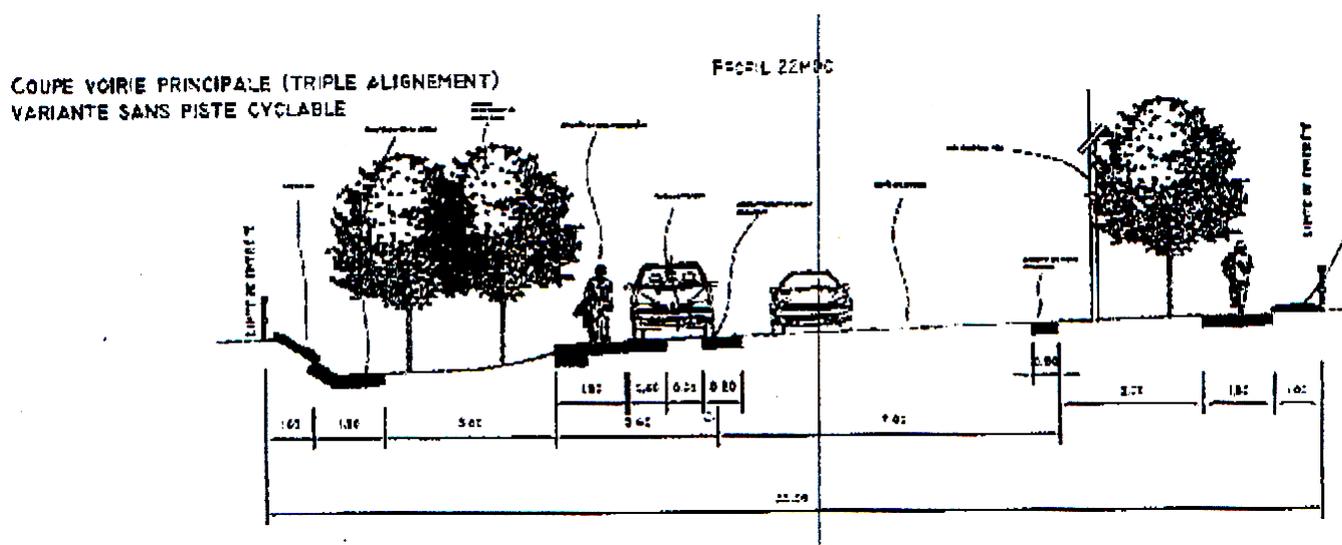
La composition urbaine du projet est exprimée dans le document graphique « projet d'aménagement de la ZAC p.8 ; l'ensemble des impacts de ce projet est présenté dans le cadre de l'étude d'impact.

Les objectifs développés dans le cadre de ce projet s'appuient notamment sur les principes suivants :

➤ Insertion paysagère du projet

La prise en compte de l'environnement et du grand paysage du Plateau nord a guidé le parti d'aménagement de la ZAC. Le projet de développement de ce parc d'activités s'intégrera dans l'environnement naturel des communes de Saint-Martin-du-Vivier et de Fontaine-sous-Préaux et dans l'environnement urbain des communes d'Isneauville et de Bois-Guillaume. Afin de permettre l'intégration durable de ce projet d'aménagement dans les secteurs urbanisés des communes, un plan paysager a été élaboré. Le parti d'aménagement retenu consiste à maintenir les haies existantes dans le paysage et les prolonger à l'intérieur de la ZAC, préserver les éléments intéressants des parcelles (ex : certaines plantations des délaissés des pépinières) et respecter les perspectives visuelles intéressantes.

Les voiries structurantes seront plantées d'arbres tiges en double alignement afin de donner de l'épaisseur au paysage. Elles accueilleront des noues chargées de collecter les eaux de ruissellement. L'emprise réservée aux voiries intègre de vastes espaces consacrés aux espaces verts (environ 9 mètres sur 22 mètres pour les voiries principales et 6 mètres sur 17 mètres pour les voiries secondaires) qui se traduisent dans le projet de mise en compatibilité par l'inscription d'emplacements réservés.



Les aménagements hydrauliques font partie intégrante du projet paysager. Les bassins situés sous la ligne haute tension constituent des dépressions paysagères plantées. Ils s'intègrent dans une vaste emprise verte, faisant transition avec l'espace rural. L'ensemble des espaces verts publics figure en emplacement réservé pour la réalisation des espaces paysagers et hydrauliques représente environ 165 000 m².

➤ Fonctionnement urbain et qualité architecturale.

L'autoroute qui traverse le territoire constitue un des points d'ancrage du projet. Son tracé et son profil en déclivité permettent d'offrir des vues ouvertes sur les futures zones de développement.

La composition d'ensemble des espaces publics et des futures constructions permet d'assurer le lien entre cette infrastructure structurante et les territoires desservis. Des aménagements paysagers sont prévus sur les franges des terrains pour créer un filtre végétal entre l'autoroute et les secteurs d'activités. Ces espaces ne sont pas constructibles.

Cette opération d'aménagement intégrera les réalisations antérieures situées en contact avec l'autoroute (magasin Leroy Merlin, hôtels, jardinerie) et réalisées sans plan directeur et uniquement sur la base d'opportunités foncières.

C'est l'une des principales raisons qui a conduit les collectivités locales à s'associer pour développer ensemble, sur ce secteur stratégique, un projet cohérent et valorisant leur propre territoire, et par la même, le territoire d'entrée de l'agglomération.

La vocation de ce parc d'activités a été définie en prenant en considération ces objectifs. Une dominante d'activités tertiaires sera développée sur ce site, en particulier sur les zones de contact avec l'autoroute et l'échangeur de la Ronce. Les constructions présenteront une architecture de qualité dont le projet de mise en compatibilité pose les bases (implantation des constructions en retrait des emprises publiques avec un traitement paysager des limites, hauteur mesurée des constructions ...).

Ces règles d'implantations seront ensuite détaillées dans un cahier des préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposera aux constructeurs.

Conçue dans une vision de développement à long terme, le projet préserve des potentialités d'accès aux espaces voisins ainsi qu'aux voiries situées à proximité.

C'est pour ces principales raisons qu'il est fait dérogations aux dispositions à l'article L. 111.1.4 .

- **Vis-à-vis des zones NL à vocation de sport et de loisirs :**

La zone NL est un espace naturel sur lequel seules les constructions à vocation sportive et de loisirs ont été souhaitées.

Cette zone se développe, pour sa partie sud, le long de la voie rapide A28 et pour sa partie nord, entre la voie rapide A28 et la route départementale RD1043.

Les terrains concernés par cette zone s'étirent le long de voies à grande circulation et présentent une largeur moyenne de 200 à 250 mètres sur une longueur d'environ 1 800 mètres.

L'application de la loi Barnier rend la constructibilité de ce site bordé par deux voies à grand trafic difficile et la diminution de la bande de 100 m inconstructible paraît indispensable.

Pour s'affranchir de ce recul par rapport à l'axe de ces voies, il a été décidé de limiter l'emprise des bâtiments à 15 % et de renforcer les articles 11 et 12. En effet, afin de minimiser l'impact des quelques constructions à vocation sportive et de loisirs, il est imposé que l'architecture de celles-ci s'inspire des volumétries de bâtiments agricoles. Pour les mêmes raisons, les espaces réservés au stationnement des visiteurs devront présenter un traitement paysager affirmé en utilisant par exemple des talus plantés, un maillage de haies champêtres, des dalles gazon type « écogreen » afin de préserver l'environnement et l'ambiance champêtre de ce site.

Ainsi la règle d'implantation par rapport à la voie rapide A28 et la RD1043 est ramenée à 50 mètres de leurs axes.

6.3.3 Le tri sélectif, le traitement des déchets

La réduction des atteintes à l'environnement se mesure notamment dans la gestion des déchets par la mise en place du tri sélectif et de déchetteries par la communauté de l'Agglomération Rouennaise.

La Communauté d'Agglomération Rouennaise a délégué la partie traitement, tri, et valorisation au SMEDAR. Elle met en place un réseau de déchetteries à l'ensemble des habitants de l'agglomération.

Un règlement de collecte communautaire a également été élaboré. Ainsi, il convient d'en tenir compte pour tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles collectifs ou de tout projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'habitation.

Comme le prévoit l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, le règlement de collecte communautaire et les fiches techniques font parties des annexes du PLU.

6.3.4 La prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués

Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

Le PLU mentionne sur les documents graphiques les sites dont le sous-sol est pollué selon le recensement BASOL.

6.4 Le respect des équilibres écologiques

6.4.1 Préserver et valoriser les espaces naturels et remarquables - le paysage comme élément du projet urbain

L'objectif est de protéger, valoriser et conforter des espaces qui relèvent à la fois d'une grande diversité de milieux d'une valeur écologique avérée et d'un potentiel de pratiques multiples. Ce sont, par ailleurs, des éléments positifs de régulation pour le cycle de l'eau.

L'objectif est :

- de permettre la préservation et la gestion des milieux sensibles d'intérêt écologiques -ZNIEFF- et le maintien de la biodiversité sur le territoire ;
- de préserver les espaces naturels et majeurs sur le territoire qui contribuent au maintien des continuités naturelles entre la Forêt Verte et la vallée du Robec. Ils sont également porteurs d'activités de loisirs et contribuent à la qualité du cadre de vie sur le territoire ;
- de conforter et de préserver la trame végétale et les espaces semi-naturels (espaces publics verts, parcs...) dans l'espace urbain. L'une des préconisations vise, par la réglementation du PLU, à assurer un pourcentage d'espaces libres paysagers sur les parcelles ou groupement de parcelles qui peuvent faire l'objet de constructions nouvelles.
- de préserver les mares en tant qu'élément du patrimoine paysager.

6.5 L'amélioration des mobilités

L'objectif est d'offrir une meilleure qualité de vie quotidienne aux habitants en optimisant les conditions de déplacements (tous modes confondus) et non d'augmenter les flux, particulièrement les flux automobiles.

La notion de micro territoires en terme d'accessibilité et de satisfaction des besoins de déplacements intra-muros est envisagée en renforçant et en poursuivant les liens par les modes doux.

Ces ambitions auront dans l'ensemble des incidences positives sur l'environnement en permettant une diminution des vitesses de circulation des automobiles et en privilégiant les modes doux.

6.6 Les incidences liées aux zones d'urbanisation future

Dans les orientations du PLU, plusieurs secteurs sont voués à être urbanisés dans les années à venir. Ces projets peuvent induire des impacts tant positifs que négatifs sur l'environnement. Cependant toutes les mesures seront mises en œuvre pour réduire voire supprimer toutes nuisances.

6.6.1 Les effets sur la maîtrise foncière

Plusieurs collectivités publiques, Communauté de l'Agglomération Rouennaise, Syndicat intercommunal COPLANORD, commune de Bois-Guillaume possèdent déjà une surface importante des terrains destinés à être urbanisés. (Zone d'Intérêts Communautaires, terrains face au Collège, secteur rue Herbeuse/Bihorel)

Par ailleurs, lors d'éventuelles cessions, la Ville dispose d'un droit de préemption urbain, ce qui lui permet, entre autre, d'agir sur le rythme du développement urbain qu'elle souhaite.

Le secteur AUe, rue Girot, constitue une réserve foncière du Centre Hospitalier et Universitaire de Rouen.

6.6.2 Les effets sur les espaces naturels

Avant toute urbanisation des secteurs, une évaluation des conséquences sur l'environnement sera établie par la réalisation d'une étude d'impact. Suite aux conclusions de cette étude, l'ensemble des enjeux environnementaux visibles sur ces secteurs seront pris en considération et l'urbanisation sera faite en conséquence sans nuire à l'environnement.

De plus, les orientations d'aménagement des zones AUe ont pour objectif de préserver et développer les espaces naturels. Ceci se matérialise notamment par le maintien d'un EBC -Espace Boisé Classé- dans la zone au nord du Collège, par le maintien ou la création d'une coulée verte tout en affirmant les modes de déplacement doux.

Ainsi, l'aménagement et l'urbanisation de ces sites s'inscriront dans la même optique que ceux réalisés aux Portes de la Forêt.

6.6.3 Les incidences sur l'activité agricole

Les différentes zones AU sont situées au sud de la voie de contournement, alors que les terres agricoles se localisent principalement au nord.

Ces parcelles, classées en zone à urbaniser, sont exploitées par différents agriculteurs qui bénéficient de baux à titre précaire. Compte tenu de cette précarité de l'occupation agricole, il y aura peu d'incidences sur la pérennité des différentes exploitations.

En effet, pour les exploitants concernés, les terrains situés sur le territoire de Bois-Guillaume ne représentent qu'une partie des parcelles qu'ils exploitent par ailleurs.

De surcroît, l'ensemble des terrains concernés par une éventuelle urbanisation est aujourd'hui en nature d'herbage, sans valeur paysagère particulière et sans élément remarquable. Ces terrains ne correspondent en outre à aucune priorité définie par le SCOT en terme de préservation de l'environnement et des milieux agricoles.

Il n'y aura pas de démembrement des parcelles pour la création des voies structurantes, puisque globalement les terrains sont délimités au sud par la voie de contournement et à l'est par l'A28. Les terrains ne sont ni couverts par une ZNIEFF, ni inclus dans un périmètre de captage d'eau.

Pour les parcelles du secteur AUe, rue Giroton, il s'agit d'un site non exploité mais planté, à titre conservatoire, d'arbres fruitiers.

6.6.4 Les incidences sur le milieu humain

La réalisation de la ZAC de la Plaine de la Roncée -AUy- ainsi que l'aménagement du lotissement d'activités Bois-Guillaume/Bihorel -AUz- et le développement des activités économiques permettront un accroissement de 2 000 à 2 500 emplois sur le territoire de l'agglomération Rouennaise. Cette nouvelle zone d'emplois devrait permettre de satisfaire des demandes d'emplois émanant des populations riveraines.

Le périmètre réduit de ces opérations permet de limiter les incidences sur les activités agricoles : huit exploitants sont concernés par l'emprise du projet de la ZAC de la Plaine de la Roncée, mais aucun siège d'exploitation n'est localisé sur le site. Des compensations, des échanges fonciers sont envisagés avec ces exploitants afin d'assurer la pérennité des exploitations. Sur Bois-Guillaume, un seul exploitant est concerné.

Pour le secteur AUz, un seul agriculteur exploitait, à titre précaire, les terrains.

6.6.5 Les incidences sur le réseau hydraulique

Pour l'ensemble des zones constructibles, une étude technique de faisabilité ou étude d'impact hydraulique devra être réalisée sur la base de levés topographiques précis et d'hypothèses de ruissellement adaptées à la vulnérabilité sur l'ensemble du bassin versant.

La localisation et la largeur des écoulements en cas de crue seront vérifiées afin de s'assurer de l'absence du risque inondation.

Pour les zones constructibles contributives aux ruissellements, un assainissement sans contrainte pour le cycle de l'eau est préconisé. Cela implique que les eaux pluviales générées par l'imperméabilisation des sols devront être impérativement traitées dans le cadre de l'opération et en aucun cas générer des désordres à l'aval.

La zone à urbaniser au nord du collège et la zone AU sont concernées par des ruissellements mineurs qui seront pris en compte lors des aménagements.

Dans ces circonstances, l'aménagement des parcelles prendra en compte ce risque en créant, par exemple, des noues, bassins de stockage ou tout au autre dispositif permettant de protéger les constructions actuelles et futures.

❖ Pour les zones naturelles

- Le secteur NLa, secteur de la Bretèque, est également soumis à aléas. Aussi, les aménagements futurs devront les prendre en compte en conservant, par exemple, une prairie et en aménageant des bandes enherbées.
- Sur le secteur NL à l'est du territoire communal, il conviendra de considérer attentivement l'axe de ruissellement vers le talweg de Saint-Martin-du-Vivier. Des aménagements spécifiques seront donc mis en œuvre avec par exemple la création d'un fossé ralentisseur.

6.6.6 Capacité des réseaux à la périphérie des zones à urbaniser

Dispositions générales concernant l'assainissement pluvial

L'urbanisation de la zone AU « des Rouges terres » et des secteurs AUe, AUy et AUz sera génératrice d'une quantité supplémentaire d'eaux pluviales qui aura un impact significatif sur le milieu.

Aussi, sur l'ensemble des zones à urbaniser, il est demandé une gestion optimisée des eaux pluviales, dimensionnée sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de fuite, c'est-à-dire la quantité d'eau générée à l'aval de la zone AU « des Rouges

terres » et des secteurs AUe, AUy et AUz, sera limité à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

Dispositions spécifiques aux différentes zones et secteurs

La zone AU « des rouges terres », allant de la rue de la Haie à l'ouest à la rue Herbeuse à l'est, est traversée par la route Départementale 928.

L'ouverture à l'urbanisation de cette vaste zone qui pourrait, à terme, accueillir plusieurs centaines de logements, est conditionnée par la réalisation d'études et d'aménagements spécifiques, notamment sur la voirie et les réseaux. Compte tenu de sa taille, un impact significatif sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées est à prévoir. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU « des rouges terres » est donc conditionnée au renforcement des réseaux périphériques et subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Le secteur AUe, « rue Giroton », est bordé par les rues de l'Eglise, Giroton et de la Haie, dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.

Le réseau d'assainissement en périphérie de ce secteur est de type unitaire. Sa capacité est suffisante.

Le réseau d'électricité en périphérie du secteur est suffisant.

Le réseau gaz naturel moyenne pression se trouve à proximité immédiate. Sa capacité est suffisante pour assurer l'alimentation gaz des futures constructions.

Les réseaux d'eau potable situés en périphérie ont une capacité suffisante, sous réserve de la mise en place de maillages à l'intérieur du secteur à charge des aménageurs.

Ce secteur est donc immédiatement urbanisable.

Le secteur AUe, « nord du Collège », est bordé par la rue Vittecoq et par la route départementale 928, route de Neufchâtel, dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.

La capacité du réseau d'assainissement en périphérie de ce secteur est suffisante.

Le réseau d'électricité en périphérie du secteur est suffisant.

Le réseau gaz naturel moyenne pression se trouve à proximité immédiate. Sa capacité est suffisante pour assurer l'alimentation gaz des futures constructions.

Les réseaux d'eau potable en périphérie ont une capacité suffisante, sous réserve de la mise en place de maillages à l'intérieur du secteur à charge des aménageurs.

Ce secteur est donc immédiatement urbanisable.

Le secteur AUy à vocation d'activités, est desservi par la Route de Neufchâtel - Des aménagements spécifiques y ont été étudiés dans le cadre de la ZAC de la Plaine de la Ronce.

La route de Neufchâtel est desservie par des réseaux d'assainissement, d'électricité et d'eau potable suffisants.

Ce secteur est donc immédiatement urbanisable.

Le secteur AUz à vocation d'activités, est desservi par la rue Herbeuse, l'avenue du maréchal Juin et la rue de la Prévotière à Bihorel.

Les différents réseaux d'assainissement, d'eau potable, de gaz et d'électricité existent en périphérie du secteur et sont de capacité suffisante pour desservir et alimenter les différentes constructions à y implanter.

Ce secteur est donc immédiatement urbanisable.

Le secteur AUe, « nord du Collège », est bordé par la rue Vittecoq et par la route départementale 928, route de Neufchâtel, dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.

La capacité du réseau d'assainissement en périphérie de ce secteur est suffisante.

Le réseau d'électricité en périphérie du secteur est suffisant.

Le réseau gaz naturel moyenne pression se trouve à proximité immédiate. Sa capacité est suffisante pour assurer l'alimentation gaz des futures constructions.

Les réseaux d'eau potable en périphérie ont une capacité suffisante, sous réserve de la mise en place de maillages à l'intérieur du secteur à charge des aménageurs.

Ce secteur est donc immédiatement urbanisable.

Le secteur AUy, à vocation d'activités, est desservi par la Route de Neufchâtel - Des aménagements spécifiques y ont été étudiés dans le cadre de la ZAC de la Plaine de la Ronce.

La route de Neufchâtel est desservie par les réseaux d'assainissement, d'électricité et d'eau potable suffisants.

Ce secteur est donc immédiatement urbanisable.

Le secteur AUz, à vocation d'activités est desservi par la rue Herbeuse, l'avenue du maréchal Juin et la rue de la Prévotière à Bihorel.

Les différents réseaux d'assainissement, d'eau potable, de gaz et d'électricité existent en périphérie du secteur et sont de capacité suffisante pour desservir et alimenter les différentes constructions à y implanter.

Ce secteur est donc immédiatement urbanisable.

6.6.7 (supprimé lors de la modification 2009)

6.6.8 Les effets sur le fonctionnement urbain

Le principal objectif est de limiter les risques induits par la circulation. Les problèmes de desserte et de sécurité seront donc pris en considération. Ces contraintes se traduisent notamment dans le règlement :

- A l'article 6 qui prescrit une implantation des nouvelles constructions en zone d'urbanisation future, en zone agricole et naturelle, en retrait de la voie publique afin d'élargir la perspective sur la voie et d'améliorer la sécurité routière.
- A l'article 12 qui prévoit dans les zones d'urbanisation future, un nombre de place de stationnement pour chaque construction à usage d'habitation, et un nombre de places suffisant pour les autres constructions. D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

L'article 12 agit donc bien sur la fluidité de la circulation. Cette mesure vise à éviter le stationnement sur la chaussée qui peut entraîner des dommages sur la circulation piétonne et automobile.

Incontestablement, l'urbanisation future de la ville va induire un flux de circulation supplémentaire.

Pour répondre à cette conséquence, plusieurs dispositions en termes d'accès, de raccordement et d'aménagement seront étudiées et éventuellement mises en application pour réguler les flux.

En complément, des éléments sur les déplacements et les projets concernant les secteurs de la rue Giroton et du collège sont approfondis ci-dessous.

Secteur de la Grand-Route - Rue Girot

Il est prévu d'implanter 150 logements sur le secteur de la Grand-Route - Rue Girot.

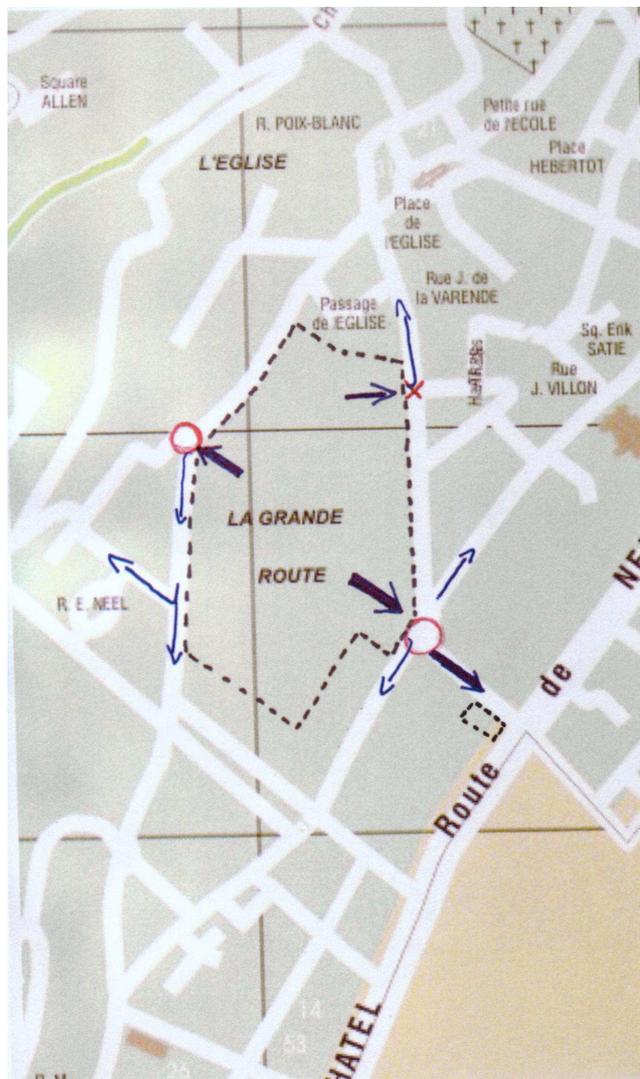
Un emplacement pour 20 logements est réservé au coin de la rue Girot et de la route de Neufchâtel.

Aussi nous prendrons comme base 170 logements pour examiner les incidences en termes de génération de véhicules.

L'implantation de ces 170 logements devrait générer 115 véhicules supplémentaires en heure de pointe dont 108 voitures (VL) et 7 deux-roues.

On peut estimer leur répartition comme suit :

- 75 véhicules vers l'est :
 - La majorité vers la route de Neufchâtel
 - Le reste répartis à parts égales vers le nord et vers le sud de la rue de la Haie
- 20 véhicules vers l'ouest répartis entre la rue de l'Eglise vers le sud, et la rue Delarue-Leroy vers Rouen
- 20 véhicules vers le nord par la rue Girot, puis la rue de l'Eglise



Il convient de prévoir 3 accès sur le réseau existant :

- Sur le carrefour de la rue de la Haie et de la rue Girot (est)
- Sur la rue de l'Eglise (ouest)
- Sur le carrefour Rue Girot - rue JL Breteau/nord (nord-est)

Ces trois accès devront être reliés en interne, mais de manière non directe, et un calibrage en voirie de desserte très locale sera à faire. L'ensemble pourrait être une zone 30. Une place particulière sera à faire aux cheminements piétons et 2 roues.

Dans l'hypothèse où seule la zone de La Grande Route serait en zone 30 sans extension à l'ensemble du secteur, une harmonisation de la gestion des régimes priorités dans le secteur sera à étudier, en tenant compte de la hiérarchisation des voies.

Secteur nord du collège

Le secteur Nord du collège est concerné par deux projets :

- Le secteur immédiatement au nord du collège où il est envisagé d'implanter 200 logements
- Plus au nord en lisière de la voie de contournement une zone d'activités tertiaires

Ces deux projets sont actuellement sur deux lots distincts, mais il convient également de traiter de leurs relations en fonction de possibles développements futurs.

Le secteur immédiatement au nord du collège.

Il est envisagé implanter 200 logements sur ce secteur.

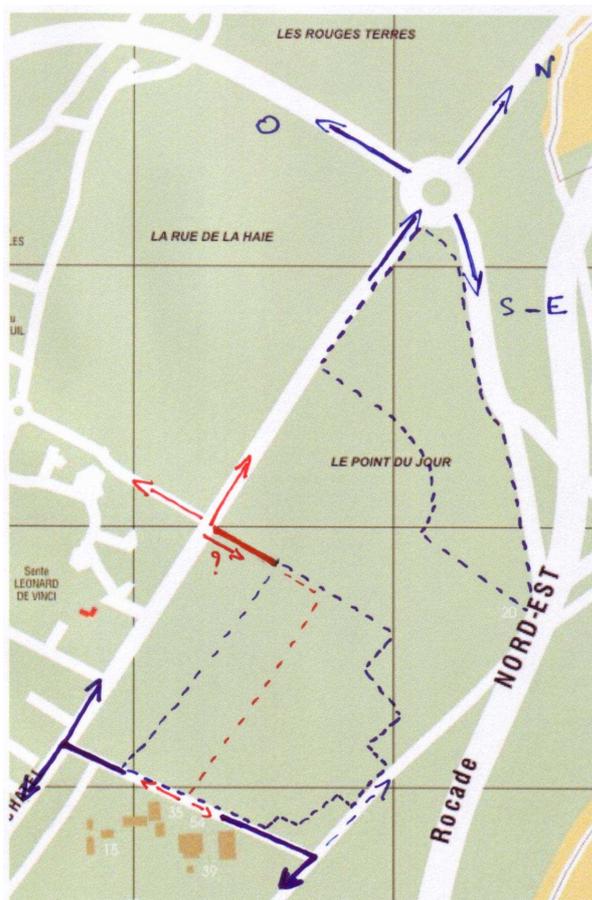
L'implantation de ces 200 logements devrait générer 135 véhicules supplémentaires en heure de pointe dont 127 voitures (VL) et 8 deux-roues.

Il est difficile aujourd'hui d'estimer la répartition des flux selon les directions, néanmoins il y a déjà des activités dans les 4 directions aujourd'hui, et cela se renforcera à l'avenir. On estimera que les circulations se répartiront dans les quatre directions de manière égale.

Dans la configuration actuelle les entrées et sorties existantes sont au nombre de deux principalement :

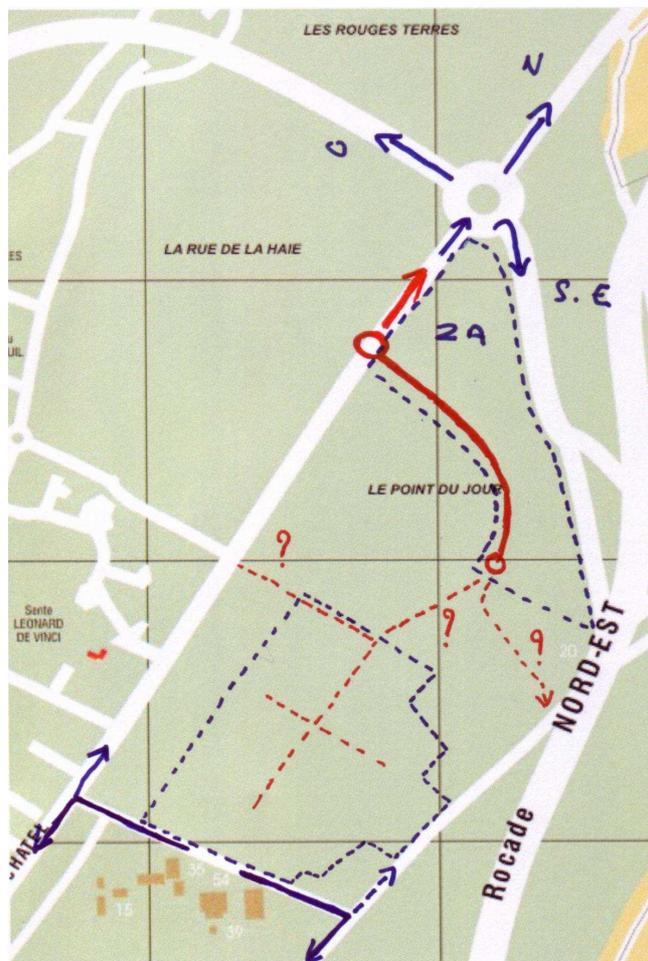
- du collège vers la rue Herbeuse, vers le sud et l'est ;
- du collège vers le carrefour de la rue de Neuchâtel vers le sud, l'est et le nord ;
- accessoirement la rue Herbeuse peut constituer un itinéraire vers le nord, mais elle n'est pas en mesure d'assurer la sûreté des déplacements si elle voit son trafic augmenter sensiblement dans les deux sens.

Scénario 1



Scénario 2

Raccordement plus au nord - utilisation de la voie de desserte de la ZA



— accès actuels — création d'accès

En fonction des options les différentes voiries créées pourront avoir des géométries différentes toutefois elles ne devront pas présenter de caractère interurbain. Elles seront l'occasion de traiter en accompagnement les déplacements piétons et deux-roues. Le cœur de la zone d'habitat devra être calibré en voirie de desserte très locale. La création d'une zone 30 élargie, collège - zone d'habitat, sera à examiner. Une place particulière sera à faire pour les cheminements piétons et 2 roues.

Pour le secteur de la Plaine de la Ronce, il est difficile de faire des estimations des trafics générés car ils seront fonction des activités. Néanmoins la proximité du contournement et sa facilité d'accès, amènent à considérer que le trafic de la zone aura peu d'influence sur les trafics internes à Bois-Guillaume.

Une étude de trafic réalisée en 2004 sur le secteur d'Isneauville met en évidence un déficit de capacité sur l'axe Isneauville - giratoire de la voie de contournement de 12 % en heure de pointe du matin (le soir, il y a un excédent de capacité).

L'étude d'impact réalisée dans le cadre de la création de la ZAC de la Plaine de la Ronce et rendue publique en janvier 2005 estimait l'impact de cette zone sur les conditions de circulation (voir étude d'impact annexe 2). Celle-ci faisait notamment apparaître une augmentation de la circulation générale sur le secteur, à laquelle participera le projet Plaine de la Ronce. Cependant, ce projet ne devrait pas altérer les conditions de circulation route de Neufchâtel en amont du rond point des « Rouges Terres ».

En terme de transports en commun, à travers un certain nombre d'études, la Communauté d'Agglomération Rouennaise a constaté l'augmentation de la fréquence des déplacements sur le territoire de Bois-Guillaume. Dans ce cadre, elle a d'ailleurs mis en place un dispositif couplant des rotations plus fréquentes sur la ligne de bus numéro 7 et la possibilité de transporter son vélo dans le bus.

L'aménagement de la zone AU « des rouges terres » permettrait de s'inscrire dans une démarche plus poussée en accueillant, par exemple, un parc relais assurant le report modal de l'automobile vers les transports collectifs.

6.6.9 Les incidences en terme de logement

Afin de répondre aux orientations définies par le SCOT de l'agglomération Rouen-Elbeuf, il est prévu dans les secteurs AUE d'accueillir un habitat diversifié et de favoriser l'implantation d'équipements publics dans un souci global d'économie de l'espace. L'absence de minimum parcellaire ainsi que la volonté de construire 30 % de logements aidés dans les deux zones concernées répondent en partie à cet objectif de mixité.

Toutefois, la typologie des logements à construire (maisons individuelles et petits immeubles collectifs) ainsi que la volonté de poursuivre dans la voie d'un urbanisme de qualité ne conduiront pas à une densification trop importante de ces zones.

Compte tenu de la configuration des terrains à aménager et des caractéristiques moyennes du tissu urbain de Bois-Guillaume, l'aménagement de ces deux zones peut être appréhendé sur la base d'une densité de 15 logements à l'hectare, à l'image de la ZAC Les Portes de la Forêt (578 logements sur 38 hectares).

S'agissant de la zone AU « des rouges terres », dont la vocation n'est pas pour le moment définie, sa destination finale représente le dernier enjeu majeur pour la commune en terme d'urbanisation. En effet, les terrains concernés jouxtent les parcelles agricoles du nord de la commune dont la vocation n'est pas remise en cause par le présent document compte tenu de la viabilité de l'activité agricole sur la commune.

L'aménagement de cette zone dépend en réalité de nombreux facteurs et principalement de la rapidité avec laquelle les secteurs AUe et AUy seront aménagés.

L'hypothèse la plus vraisemblable pour ces secteurs, notamment pour les terrains couverts par la zone d'activité de la Plaine de la Ronce et ceux au nord du Collège, est un aménagement à moyen terme (5-7 ans) compte tenu du fait que les aménageurs (publics ou privés) maîtrisent une grande partie des terrains. La question de l'urbanisation de la zone AU « des rouges terres », peut donc, avec vraisemblance, se poser avant l'échéance de 10 ans que constitue la durée du PLU.

A cette date, la ville devra encore répondre à plusieurs enjeux, notamment en terme d'habitat, d'équipements de proximité, de transport et de loisirs.

➤ Equipements de proximité

L'aménagement de la zone AU « des rouges terres », est légitime au regard de la création des équipements publics nécessaires pour accompagner le développement de la Ville. Du fait de l'accueil de populations nouvelles, résidentes ou actives, la Ville va souffrir dans les années à venir d'un déficit d'équipements publics, principalement dans les domaines

sociaux et sportifs. Les crèches, halte-garderie, gymnases devront, entre autres, être construits intelligemment pour compléter les équipements existants actuellement.

➤ Transport

La zone AU « des rouges terres », traversée par la route de Neufchâtel, se justifie également par sa vocation à recevoir un parc relais permettant le report modal de l'automobile sur les transports en commun. Il apparaît clairement aujourd'hui que le développement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce induira un renforcement des lignes de transport en commun sur l'axe Isneauville-Rouen. L'enjeu pour Bois Guillaume est d'éviter le retour d'une circulation dense route de Neufchâtel telle qu'elle pouvait l'être avant l'ouverture de la voie de contournement et du tunnel sous la Grand'Mare.

La Ville, en relation avec la Communauté d'Agglomération, autorité organisatrice des transports, s'attellera à ce dossier dans un proche avenir, sous réserve qu'existent des disponibilités foncières que seule la zone AU « des rouges terres » offre actuellement.

➤ Loisirs

Dans ce secteur de la commune, la Ville se réserve également la possibilité de tirer profit du patrimoine environnemental pour aménager, à proximité des zones d'habitats et de services, des aires de loisirs extérieures et des espaces verts communs.

➤ Synthèse

La zone AU « des rouges terres », se justifie donc en grande partie par les besoins à terme de la Ville en matière de construction de logements. De ce point de vue, les capacités de ce secteur permettent d'envisager plusieurs scénarii d'aménagement. Selon les projections, cette zone pourrait accueillir à terme de 300 à 400 logements, dont une proportion de 30 % de logements locatifs sociaux.