



Commune de Bordeaux-Saint-Clair Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Octobre 2015

Volume 2 – Justifications et incidences



ELABORATION :

Prescrite le 24/10/08

Enquête publique du 26/05/15 au 26/06/15 (inclus)

Approuvée le 16/10/15

CACHET DE LA MAIRIE :



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
1- LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.	4
1-1- <i>Habitat / Aménagement de l'espace</i>	6
1-2- <i>Cadre de vie</i>	8
1-3- <i>Transport et déplacements</i>	10
1-4- <i>Patrimoine naturel</i>	11
1-5- <i>Activités économiques</i>	13
2- LES JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT, DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	15
2-1- <i>Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU</i>	15
2-1-1- La zone Urbaine.....	15
2-1-1-1- Le secteur Urbain Aggloméré (Ua).....	15
2-1-1-2- Le secteur Urbain de Hameau (Uh).....	22
2-1-1-3- Le secteur Urbain Patrimonial (Up).....	26
2-1-1-4- Le secteur Urbain à vocation de Loisirs (Ul).....	29
2-1-2- La zone A Urbaniser – le secteur A Urbaniser Aggloméré	31
2-1-3- La zone Agricole	35
2-1-4- La zone naturelle	37
2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié.....	39
2-1-6- Les éléments de superposition.....	40
2-1-6-1- Les emplacements réservés	40
2-1-6-2- Les cavités souterraines	40
2-1-6-3- Les axes de ruissellement	40
2-1-6-4- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti.....	40
2-1-6-5- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver	41
2-2- <i>Les principes généraux du règlement écrit</i>	42
2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites	42
2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	42
2-2-3- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	44
2-2-4- Implantation par rapport aux limites séparatives	44
2-2-5- Implantation des constructions sur une même propriété.....	44
2-2-6- L'emprise au sol.....	45
2-2-7- La hauteur des constructions	45
2-2-8- L'aspect extérieur	45
2-2-9- Les espaces libres et plantations	46
2-2-10- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	47
2-2-11- Accès et voirie	47
2-2-12- Desserte par les réseaux	47
2-2-13- Le stationnement	47
2-2-14- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	48
3- LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	49
3-1- <i>Volet écologique et patrimonial</i>	49
3-1-1- L'espace.....	49
3-1-2- Le paysage	50
3-1-3- La faune et la flore.....	51
3-1-4- Patrimoine architectural et urbain	51
3-1-5- Préservation de la ressource en eau	52
3-1-6- Inondations et ruissellements	52
3-1-7- Risque effondrement	53
3-2- <i>Volet équipements et déplacements</i>	53
3-2-1- A l'échelle communale	53
3-2-2- A l'échelle supra communale	54
3-3- <i>La compatibilité du PLU avec les principaux documents supérieurs</i>	56
3-3-1- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine	56
3-3-2- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie.....	57
3-3-3- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Hautes Falaises	58

4- LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN	60
4-1- <i>Habitat et fonctionnement urbain</i>	61
4-2- <i>Cadre de vie</i>	63
4-3- <i>Transport et déplacements</i>	64
4-4- <i>Patrimoine naturel</i>	65
4-5- <i>Activités économiques</i>	66
4-6- <i>Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme</i>	68
TABLE DES FIGURES	71

1- Les justifications du P.A.D.D.

Conformément à l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, « le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

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

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.121-1 et des dispositions de l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

De plus, le PADD du PLU de Bordeaux-Saint-Clair a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, du 12 juillet 2010 et qui a profondément modifié le contenu des PLU, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document.** La préservation et la remise en état des continuités écologiques est également un enjeu affiché du PADD de Bordeaux-Saint-Clair. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune débattu en conseil municipal. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet communal. Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus directement opposable aux tiers, contrairement aux orientations d'aménagement et au règlement écrit et graphique. En même temps qu'il perd ainsi une partie de son poids juridique, il demeure une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Bordeaux-Saint-Clair a été élaboré selon une méthodologie particulière, structurée autour de trois points d'étapes :

- ✓ La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation (volume 1) ;
- ✓ **L'intégration au PADD des préconisations du conseil municipal**. Un questionnaire de prospective territoriale a été transmis aux élus afin que chacun d'entre eux donnent leur vision du territoire communal à une échelle temporelle de 10 ans ;
- ✓ La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire de Bordeaux-Saint-Clair, présentées en préambule du PADD.

La partie graphique du PADD a été élaborée avec les membres de la commission urbanisme et validée par le conseil municipal. Ils ont procédé à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD. Le PADD, document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'un débat en conseil municipal, qui a eu lieu le 23 janvier 2013.

Le décret du 25 août 2012 a élargi le champ de réalisation de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Lorsqu'une commune n'est pas littorale et qu'elle n'est pas impactée par un site NATURA 2000 comme Bordeaux-Saint-Clair, elle doit systématiquement saisir l'Autorité Environnementale (DREAL) qui impose la réalisation d'une évaluation environnementale selon le projet d'urbanisme et les caractéristiques communales (procédure dite de cas par cas).

Le texte est entré en vigueur le 1^{er} février 2013 et ne s'applique pas aux documents d'urbanisme dont la procédure d'élaboration ou de révision était particulièrement avancée à cette date. La commune de Bordeaux-Saint-Clair ayant débattu son PADD le 23 janvier 2013, elle n'est pas concernée par cette nouvelle procédure.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibres édictés par les lois S.R.U et Grenelle, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supracommunales.

Le projet urbain bordelais est présenté sous la forme de guide stratégique, structuré autour de 5 thématiques :

- ✓ **Habitat et aménagement de l'espace**
- ✓ **Cadre de vie**
- ✓ **Transports et déplacements**
- ✓ **Patrimoine naturel**
- ✓ **Activités économiques**

Pour chaque thématique, plusieurs grands objectifs sont exposés et déclinés en orientations. Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont listés et explicités ci-après. Une correspondance de ce PADD avec la partie réglementaire du PLU (règlement écrit, zonage, servitudes, orientations d'aménagement et de programmation) est réalisée dès que possible.

1-1- Habitat / Aménagement de l'espace

Objectif A1 : Limiter la consommation d'espaces et renforcer la centralité

Envisager des formes urbaines denses, en particulier dans le centre-bourg élargi

Orientation d'aménagement et de programmation et règlement écrit : la limitation de la consommation d'espaces implique une utilisation rationnelle des ressources foncières, prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

De plus, le règlement écrit a été rédigé de façon à favoriser la densité des formes urbaines dans le centre-bourg élargi : implantation en limite séparative ou en limite d'emprise publique autorisée, hauteur autorisée jusqu'à R+1+C ou 6,5 m, emprise au sol maximale fixée à 40%,...

Interdire l'étalement urbain des hameaux vers les terres agricoles et les espaces naturels

Plan de zonage : le PADD fixe l'objectif de ne pas consommer plus de 1,5 ha d'espaces agricoles et naturels. Le plan de zonage a donc été réalisé en tenant compte notamment des limites actuelles des espaces agricoles et urbanisés. Le zonage du PLU ne permet pas l'étalement urbain, ni dans le centre-bourg, ni dans les secteurs de hameaux et d'habitat diffus.

Ne pas autoriser les nouvelles habitations isolées, en retrait de l'enveloppe bâtie déjà existante

Règlement écrit et plan de zonage : les secteurs de hameaux ont été délimités lors de la phase de diagnostic. Trois ensembles structurés ont été identifiés : Saint-Clair, Epivent et le Petit Val (en lien avec Etrétat). Au sein de ces espaces urbanisés, les nouvelles constructions sont autorisées. En dehors de ces trois sites, le règlement écrit interdit les nouvelles constructions diffuses dans un plus vaste ensemble agricole ou naturel.

Conforter la coupure d'urbanisation au Puits Vignot, entre le centre-bourg élargi et Saint-Clair

Plan de zonage : le diagnostic a permis d'identifier une rupture physique entre le bourg et Saint-Clair, au lieu-dit le « Puits Vignot ». Dans une commune qui a connu une urbanisation linéaire ancienne le long de la RD.940, il est indispensable de préserver cette coupure entre le bourg et le hameau de Saint-Clair pour plusieurs motifs : préserver les perspectives paysagères vers les espaces libres, hiérarchiser les espaces bâtis (bourg – hameaux), limiter les risques liés à la circulation routière,...



Objectif A2 : Adapter l'offre en logements aux besoins de la commune

Augmenter la capacité du parc de logements de la commune

Plan de zonage : le document d'urbanisme permettra la création de 40 logements sur un horizon temporel de 10 ans. Le plan de zonage a donc été dimensionné en suivant cet objectif.

Conforter l'habitat en accession à la propriété

Plan de zonage : l'accession à la propriété est le type de logement largement dominant à Bordeaux-Saint-Clair (87%). Le projet communal devrait permettre de proposer de nouveaux logements en accession à la propriété, même si cette notion est directement liée à l'initiative privée (divisions parcellaires, réhabilitations,...).

Développer une offre de logements locatifs pour diversifier les formes d'habitat et faciliter le renouvellement de la population

Plan de zonage : face à une offre déficiente en logements locatifs (11% du parc de logements) et à une demande croissante de ménages souhaitant s'installer ou rester à Bordeaux-Saint-Clair, le terrain communal a été identifié comme secteur de développement de logements locatifs. Idéalement situé dans le bourg, mais en retrait de la RD.940, ce site permettra d'assurer un certain renouvellement de la population et d'offrir des logements adaptés aux attentes de certains ménages (jeunes couples avec enfants, personnes âgées,...).

Autoriser quelques constructions dans les secteurs de hameau (Epivent, Saint-Clair et le Petit Val) sans remettre en cause le caractère verdoyant et aéré de ces ensembles

Plan de zonage et règlement écrit : au sein des trois ensembles structurés de hameau, les nouvelles constructions sont autorisées. Le contour des hameaux a donc tenu compte des limites actuelles de l'urbanisation. La rédaction du règlement écrit fait en sorte de préserver le caractère de hameau de ces ensembles (reculs imposés, emprise au sol limitée,...).

Objectif A3 : Préserver l'habitat à caractère patrimonial

Préserver le caractère des constructions ayant une architecture remarquable

Plan de zonage et règlement écrit : qu'il s'agisse de belles demeures ou d'anciens bâtiments agricoles de style cauchois, les constructions présentant un intérêt architectural ont été identifiées au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions relatives à leur préservation sont définies dans le règlement écrit (cf. Titre V).

Préserver le caractère traditionnel du cœur de bourg (front bâti, matériaux,...)

Plan de zonage et règlement écrit : la mairie, l'école, l'Eglise Saint-Martin, les alignements bâtis en briques et silex du bourg contribuent largement au caractère traditionnel du cœur de bourg ancien et préservé, particulièrement resserré sur Bordeaux-Saint-Clair. Ces éléments ont également été classés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme.

Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles de caractère patrimonial

Plan de zonage et règlement écrit : un recensement des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été réalisé. Sur l'ensemble du territoire communal, une cinquantaine de constructions a été identifiée, mais seules 23 sont situées en zone Agricole ou Naturelle du PLU. Une fiche descriptive de chacun des bâtiments est annexée au dossier de PLU. Pour les autres, situés en zone urbaine, ils constituent des potentiels de réhabilitation pris en compte dans la réflexion.

Sauvegarder les grands ensembles de clos-masures, caractéristiques du Pays de Caux

Zonage et règlement écrit : plusieurs sites de clos-masures préservés ont été identifiés en phase de diagnostic. Pour ceux situés en secteur urbain, un zonage spécifique (Up) a été décliné et des prescriptions particulières sont imposées aux nouvelles constructions. Pour ceux situés en dehors des espaces urbains, ils ont été intégrés à la zone Agricole ou Naturelle et la réhabilitation des bâtiments est préconisée.



1-2- Cadre de vie

Objectif B1 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Tenir à distance les zones d'extension résidentielle des sources de risques, notamment inondation et effondrement

Plan de zonage : l'existence de risques naturels a constitué un facteur prépondérant dans le choix du secteur d'ouverture à l'urbanisation. Le terrain communal n'est pas impacté par les risques effondrement et inondation.

Conserver les talus, les haies et les prairies inondables, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales

Orientations d'aménagement et de programmation et plan de zonage : les alignements boisés, les talus et les haies sont pérennisés à l'échelle temporelle du PLU par leur identification au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme. Les prairies inondables, situées à la périphérie du bourg ne devraient pas être remises en cause par le projet communal.

Réserver l'emprise nécessaire à la réalisation d'ouvrages hydrauliques

Plan de zonage : un emplacement réservé a été identifié à l'entrée Est du bourg pour notamment favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Interdire les activités nuisibles ou dangereuses dans les quartiers d'habitat

Règlement écrit : la vocation d'industrie est interdite sur l'ensemble du territoire communal.

Emplacement réservé à prévoir à l'entrée Est du bourg



Objectif B2 : Conforter l'offre en équipements et services publics

Urbaniser la commune afin de pérenniser la fréquentation des équipements scolaires

Plan de zonage : la zone AU est localisée dans le cœur de bourg de manière à ce que les nouveaux ménages soient le plus proches possible des équipements publics et de l'école. L'arrivée de nouvelles populations pourrait permettre de renouveler les effectifs de l'école, notamment sur le terrain communal où un renouvellement plus fréquent de la population est attendu compte-tenu du type de logements envisagés (locatif).

Conforter les structures d'équipement public (salle polyvalente, terrains de sport,...)

Plan de zonage : le PLU de Bordeaux-Saint-Clair vise à renforcer l'organisation du village autour du pôle d'équipements publics.

Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle

Règlement écrit : cette disposition vise à développer la plurifonctionnalité des espaces. Dans le centre-bourg, le règlement écrit autorise d'autres vocations que le logement : artisans, équipements publics, services,...

Aménager le jardin public près de l'église comme un espace de convivialité intergénérationnelle

Aucune traduction réglementaire n'est déterminée pour cette orientation. Le jardin public, situé entre l'église et la Route du Calvaire est sous maîtrise foncière communale. L'équipe municipale envisage à moyen terme d'y installer du mobilier urbain pour favoriser l'appropriation du lieu par les bordelais.

Objectif B3 : Conforter l'identité rurale de la commune

Conserver et valoriser les éléments identitaires de la commune (chapelle Saint-Clair, église Saint-Martin, petit patrimoine,...)

Règlement écrit et plan de zonage : un recensement du petit patrimoine bâti a été réalisé et annexé au dossier de PLU. Des prescriptions réglementaires sont définies pour protéger ces éléments remarquables.

Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti

Règlement écrit : les articles du règlement écrit relatif aux volumes, aux implantations et aux aspects extérieurs des constructions ont systématiquement été renseignés afin de fixer des prescriptions pour toutes les nouvelles constructions.

Valoriser le centre-bourg par le biais d'aménagements urbains et paysagers de qualité

Plan de zonage : un emplacement réservé est localisé à l'entrée Ouest du centre-bourg élargi. Pour aménager des espaces publics (stationnement, mobilier urbain,...) qui auront également une fonction de gestion des eaux pluviales.

1-3- Transport et déplacements

Objectif C1 : Sécuriser le réseau viaire actuel

Sécuriser les déplacements des piétons, en accompagnant l'instauration de dispositifs permettant de réduire la vitesse, en particulier le long de la RD.940.

Plan de zonage : en collaboration avec le Département de Seine-Maritime, la commune a entrepris des travaux de sécurisation des déplacements doux le long de la RD.940, entre la rue du Moulin et les équipements publics du bourg. Un cheminement doux sécurisé et aux normes d'accessibilité a donc été réalisé fin 2013 le long de cette portion de la RD.940. A moyen terme, il est prévu de prolonger cette infrastructure vers l'Est jusqu'à la limite communale avec Les Loges. Cet axe majeur a été identifié au titre de l'article L123-1-5 IV. 1° du Code de l'Urbanisme comme itinéraire à créer ou à conserver.

Matérialiser les entrées de bourg par un traitement paysager qui renforcera l'identité de la commune et aura un effet ralentisseur, donc sécurisant

Plan de zonage : les deux emplacements réservés situés le long de la RD.940 doivent permettre d'améliorer le traitement paysager des entrées de bourg.

Limiter et réduire les besoins en déplacements motorisés des bordelais

Plan de zonage : la production de logements est principalement concentrée sur le centre-bourg élargi. De plus, en facilitant les déplacements piétons sur le village, les déplacements motorisés à l'échelle communale devraient être réduits.

Objectif C2 : Inscrire un réseau de cheminements doux

Créer une infrastructure douce le long de la RD.940, pour faciliter les déplacements entre Saint-Clair et le bourg

Plan de zonage : cf. précédemment.

Encourager les déplacements doux à des fins touristiques, notamment vers Etretat

Plan de zonage : plusieurs tronçons pourraient éventuellement être aménagés pour faciliter les circulations douces (piétons et cycles), notamment dans le hameau de Saint-Clair et le long de la RD.39, une des principales portes d'entrée à Etretat. Ces tronçons ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 IV, 1° du Code de l'Urbanisme. Une réflexion pourrait être engagée avec les autres acteurs territoriaux concernés (Direction des Routes, Département dans le cadre de l'opération Grand Site,...).

Valoriser la boucle du GR21 qui remonte sur le plateau

Plan de zonage : la boucle du GR 21, qui traverse le bois des Loges, Epivent, le Bois de Beuriot pour redescendre ensuite sur le Grand Val, a été identifiée au titre de l'article L123-1-5 IV, 1° du Code de l'Urbanisme. Une signalétique ou un système de jalonnement pourrait être réalisé pour valoriser ce chemin de grande randonnée (éventuellement en lien avec l'opération Grand Site).

Objectif C3 : Améliorer l'offre de transport en commun

Faciliter l'accès aux arrêts de car pour développer l'utilisation des transports en commun

Plan de zonage : même si l'offre de transport en commun est relativement limitée sur le territoire communal, le document d'urbanisme fait en sorte de faciliter l'utilisation des transports en commun (identification des principaux cheminements doux à créer, localisation de la zone d'ouverture à l'urbanisation à proximité des secteurs desservis par un transport en commun,...)

Ne pas remettre en cause la continuité de la voie ferrée

Plan de zonage : la voie ferrée, exploitée à des fins touristiques (vélo-rail et train touristique) est intégrée aux zones Agricole et Naturelle du PLU. Le projet communal ne remet pas en cause cette infrastructure et l'activité qui s'y est développée.

1-4- Patrimoine naturel

Objectif D1 : Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels

Préserver et les conforter la ceinture verte autour des zones bâties

Plan de zonage : les alignements boisés sur talus ont été identifiés au titre de l'article L123.1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme. Un recul de 10 mètres pour les nouvelles constructions est imposé par rapport à ces alignements boisés. De plus, les boisements ont été identifiés comme Espaces Boisés Classés. Même si peu de secteurs bâtis sont concernés, un recul de 10 mètres est imposé pour préserver les lisières.

Protéger les éléments du patrimoine naturel participant au paysage identitaire de Bordeaux-Saint-Clair (alignements boisés, mares, vergers, boisements)

Plan de zonage et règlement écrit : tous ces éléments ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions réglementaires sont à respecter pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

Fixer des prescriptions d'urbanisme adaptées pour sauvegarder les grands ensembles de clos-masure

Plan de zonage : un recensement des sites de clos-masure a été réalisé en phase de diagnostic. Certains clos-masures, situés en entrée de bourg, présentent un intérêt patrimonial marqué. Afin de les protéger, un secteur Up a été appliqué pour ces ensembles avec des prescriptions réglementaires spécifiques. Certains clos-masures d'intérêt patrimonial, en dehors du centre-bourg

(Le Grand Val, Epivent) ont été intégrés en zones Agricole ou Naturelle. Le règlement écrit prévoit d'y favoriser la préservation du bâti et d'éventuelles réhabilitations.

Préserver les grands sites naturels remarquables (sites inscrits et ZNIEFF)

Règlement écrit et plan de zonage : la commune est concernée par quatre ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. Les ZNIEFF de type 1 sont classées en zone Naturelle (à l'exception de la Cavité des Trois Mathildes, rattachée à la zone Agricole). La majeure partie de la ZNIEFF de type 2 est incluse dans la zone Naturelle, voire Agricole. Il en est de même pour les deux sites inscrits.

Maintenir les perspectives paysagères et les coupures d'urbanisation

Plan de zonage : Les espaces ouverts à vocation agricole ou naturelle situés entre les espaces urbanisés ont été préservés. L'objectif de « non étalement » des secteurs de hameau et d'habitat isolé contribue au maintien des coupures d'urbanisation. Il n'y aura donc pas de développement le long des routes. Ces espaces d'aération sont protégés grâce à un classement en zone Agricole stricte. On notera la coupure d'urbanisation préservée entre le centre-bourg et Saint-Clair, au lieu-dit du Puits Vignot.

Imposer les plantations en essences locales

Règlement écrit : une liste des essences locales est annexée au règlement du PLU et un article de ce même règlement écrit précise cette obligation de plantation en essence locale.



Alignement boisé identifié à l'Est du village

Objectif D2 : Préserver la ressource en eau

Maîtriser l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle et la rétention des eaux de toiture

Règlement écrit : le règlement écrit prévoit des dispositions pour la gestion des eaux pluviales dans toutes les zones.

Limiter les zones d'imperméabilisation

Règlement écrit : l'emprise au sol, imposée dans toutes les zones, limite l'imperméabilisation des sols. De plus l'article 12 du règlement écrit impose que les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement soient aménagés en espaces verts.

Conserver le caractère naturel des zones à dominante humide, au Nord et au Sud-Ouest de la commune

Plan de zonage : les zones à dominante humide sont pour la plupart classées en zone Naturelle. Même si quelques sites sont rattachés à la zone Agricole, leur remise en cause n'est pas envisagée à l'échéance temporelle du PLU.

Eviter les pollutions de sites

Règlement écrit et plan de zonage : le territoire communal est impacté par un périmètre de protection de captage (qui n'a pas fait l'objet d'une DUP). Aussi, un réservoir d'eau potable est localisé à l'Est du village. Certaines prescriptions du règlement visent à éviter les pollutions de sites : vocation industrielle interdite sur la commune, gestion des eaux pluviales,...

1-5- Activités économiques

Objectif E1 : Pérenniser l'activité agricole

Ne pas miter les grands ensembles agricoles et assurer l'accessibilité aux terres exploitées

Plan de zonage : la zone AU identifiée n'est pas valorisée par l'agriculture. Le terrain communal était entretenu en prairie.

Assurer les continuités agricoles communautaires

Plan de zonage : aucune parcelle agricole ne se retrouve enclavée par la mise en place du projet communal d'urbanisme.

Maintenir le bâti agricole, à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement

Plan de zonage : les corps de ferme en activité ont été classés en zone Agricole stricte du PLU. De plus, la zone d'ouverture à l'urbanisation (secteur AUa) se situe à plus de 100 mètres des corps de ferme en activité localisés dans le centre-bourg.

Espaces agricoles de plateau



Objectif E2 : Pérenniser les activités économiques communales

Favoriser le maintien du dernier commerce de première nécessité

Plan de zonage : l'accueil de nouvelles populations à l'échelle temporelle du PLU doit permettre d'apporter un potentiel de clientèle supplémentaire au commerce multiservices, situé dans le cœur de bourg.

Conforter l'activité économique communale (entreprises, artisans,...)

Règlement écrit : Bordeaux-Saint-Clair n'a pas vocation à accueillir des zones d'activités économiques, conformément aux objectifs du SCoT. Néanmoins, au titre de la mixité des formes urbaines, les vocations d'artisanat et de bureau sont autorisées dans les zones urbaines. Il convient de rappeler que l'activité artisanale représente une vingtaine d'emplois sur la commune. Cette disposition pourrait ainsi permettre aux artisans bordelais de maintenir voire d'adapter leur activité économique sur le territoire communal.

Objectif E3 : Développer l'activité touristique

Maintenir la diversité et la capacité d'hébergements touristiques de la commune

Plan de zonage et règlement écrit : le PLU prévoit un secteur spécifique pour les deux sites de camping sur le territoire communal. De plus, la vocation « hébergement hôtelier » est autorisée dans les zones urbaines du PLU.

Favoriser l'implantation de nouveaux hébergements touristiques sur le territoire communal (gîtes, chambres d'hôtes)

Règlement écrit : un recensement des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été réalisé. 23 bâtiments pourraient potentiellement être aménagés en gîte – chambre d'hôte en zones Agricole ou Naturelle. Cependant, d'autres possibilités d'aménagement d'hébergements touristiques sont envisageables dans les espaces urbains (village et hameaux).

Valoriser les grandes infrastructures de déplacements à des fins touristiques (voie ferrée, GR)

Aucune traduction réglementaire n'est intégrée au projet de PLU de Bordeaux-Saint-Clair. Pour cette orientation, un lien sera à réaliser avec l'Opération Grand Site de la Côte d'Albâtre, en cours d'étude.

2- Les justifications du règlement écrit, du zonage et des orientations d'aménagement

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux-Saint-Clair a identifié **les zones urbaines, à urbaniser et agricoles et naturelles et forestières**. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, pour définir des prescriptions d'urbanisme différentes.

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux-Saint-Clair sont présentées ci-après, par zone et par secteur. Il est important de rappeler que la commune ne dispose pas de document d'urbanisme antérieur tel qu'un Plan d'Occupation des Sols ou une Carte Communale.

2-1- Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

2-1-1- La zone Urbaine

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

(R.123-5 du code de l'urbanisme)

La zone Urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux-Saint-Clair correspond à la tache bâtie agglomérée du centre-bourg élargi, ainsi que les trois principaux hameaux : le Petit Val, Epivent et Saint-Clair.

La zone urbaine comprend 4 secteurs :

- ✓ **Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain à Patrimonial (Up) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain de Hameau (Uh) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain de Loisirs (Ul).**

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- ✓ de renforcer la centralité de la tache bâtie autour du centre-bourg ;
- ✓ de conserver l'offre en équipements publics ;
- ✓ de maintenir le cadre rural cauchois de la commune ;
- ✓ de garantir la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- ✓ d'adapter les règles d'urbanisme aux activités touristiques pour permettre leur maintien ;
- ✓ d'intégrer les problèmes de risques naturels (cavités et ruissellements) ;
- ✓ d'encadrer tout nouveau mitage de l'espace.

2-1-1-1- Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Aggloméré, noté Ua, correspond aux espaces bâtis centraux de Bordeaux-Saint-Clair, majoritairement localisés le long de la RD.940, entre le village, à l'Est et la coupure d'urbanisation du Puits Vignot, à l'Ouest. Ce secteur comprend les espaces bâtis les plus denses observés à Bordeaux-Saint-Clair, organisés autour des équipements du cœur de bourg et du commerce de proximité, ainsi que les différents sites de lotissement (le Clair Matin, la Briqueterie, le Clos de l'Eglise,...).

En analysant les caractéristiques urbaines de ce secteur, on constate que le centre-bourg de Bordeaux-Saint-Clair est particulièrement hétérogène. Les parcelles du cœur de village sont d'une grande diversité en termes de surfaces : inférieures à 200 m² autour de la mairie et de la Route du Calvaire, elles peuvent s'étendre sur 2000 m² et plus dans les espaces de clos-masure. Par

conséquent, l'emprise au sol des constructions est également très variée. Le caractère cauchois du village est très prégnant, compte-tenu des types de constructions et du patrimoine bâti identifié.

2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Aggloméré (Ua) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. Un renforcement des réseaux pourrait être ponctuellement nécessaire en fonction des projets futurs. En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, seul le centre-bourg ancien et une partie du lieu-dit de la Cour à Quatre sont assainis en collectif. Aucun prolongement des réseaux d'assainissement des eaux usées n'est envisagé à l'échéance temporelle du PLU. Cela signifie qu'une partie des constructions qui seront réalisées dans le bourg devront disposer d'un système d'assainissement individuel.

De plus, il convient de préciser que la station d'épuration des Loges est saturée au moment de la validation du PLU de Bordeaux-Saint-Clair. Aucun nouveau raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ne sera autorisé dans les secteurs raccordés tant que la mise à niveau de la station d'épuration ne sera pas effective ; ce qui est prévu pour 2016 – 2017. Pendant 2 – 3 ans, les nouveaux logements devraient donc plutôt être construits dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif.



Figure 1 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) :

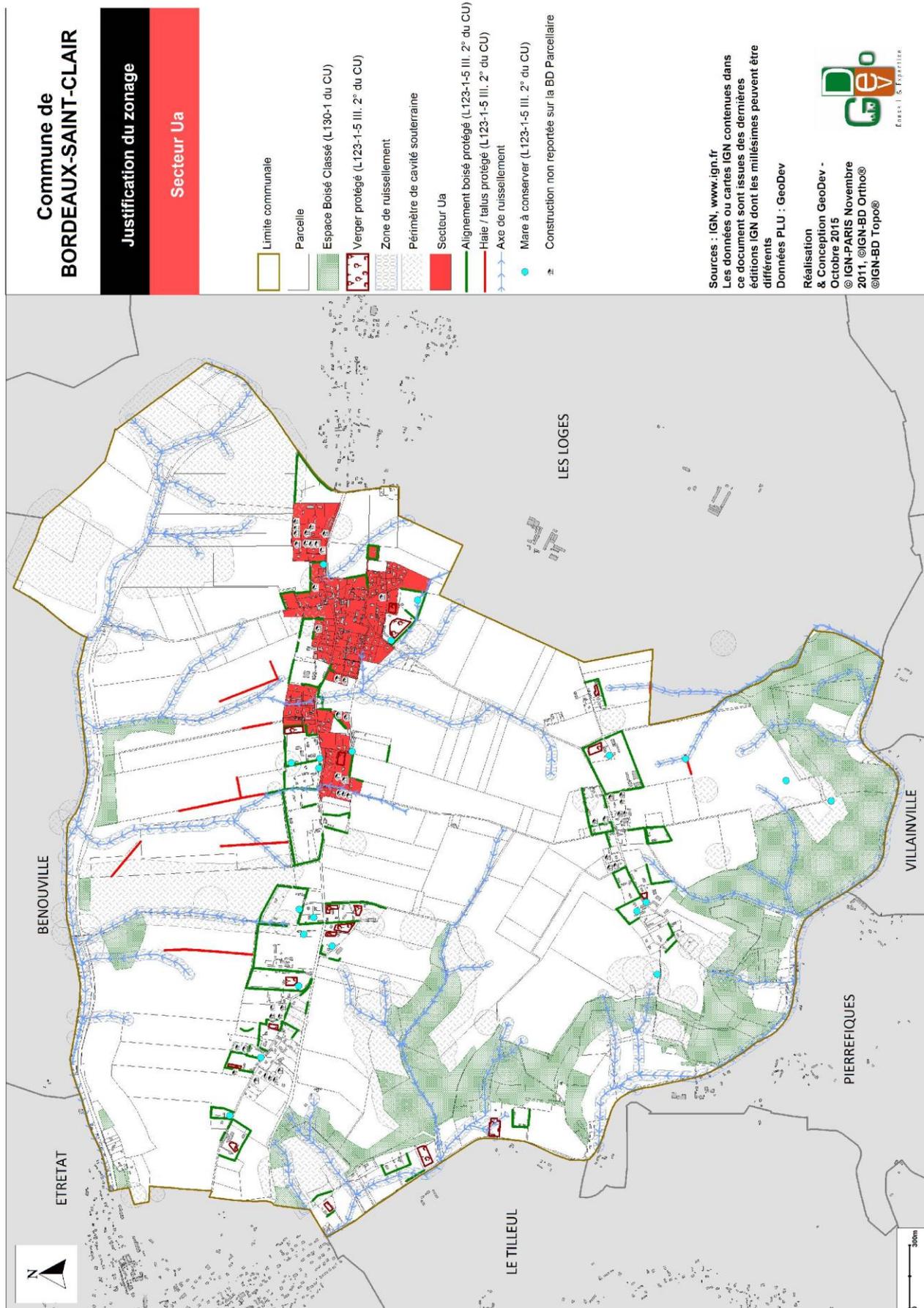


Figure 2 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur Ua :

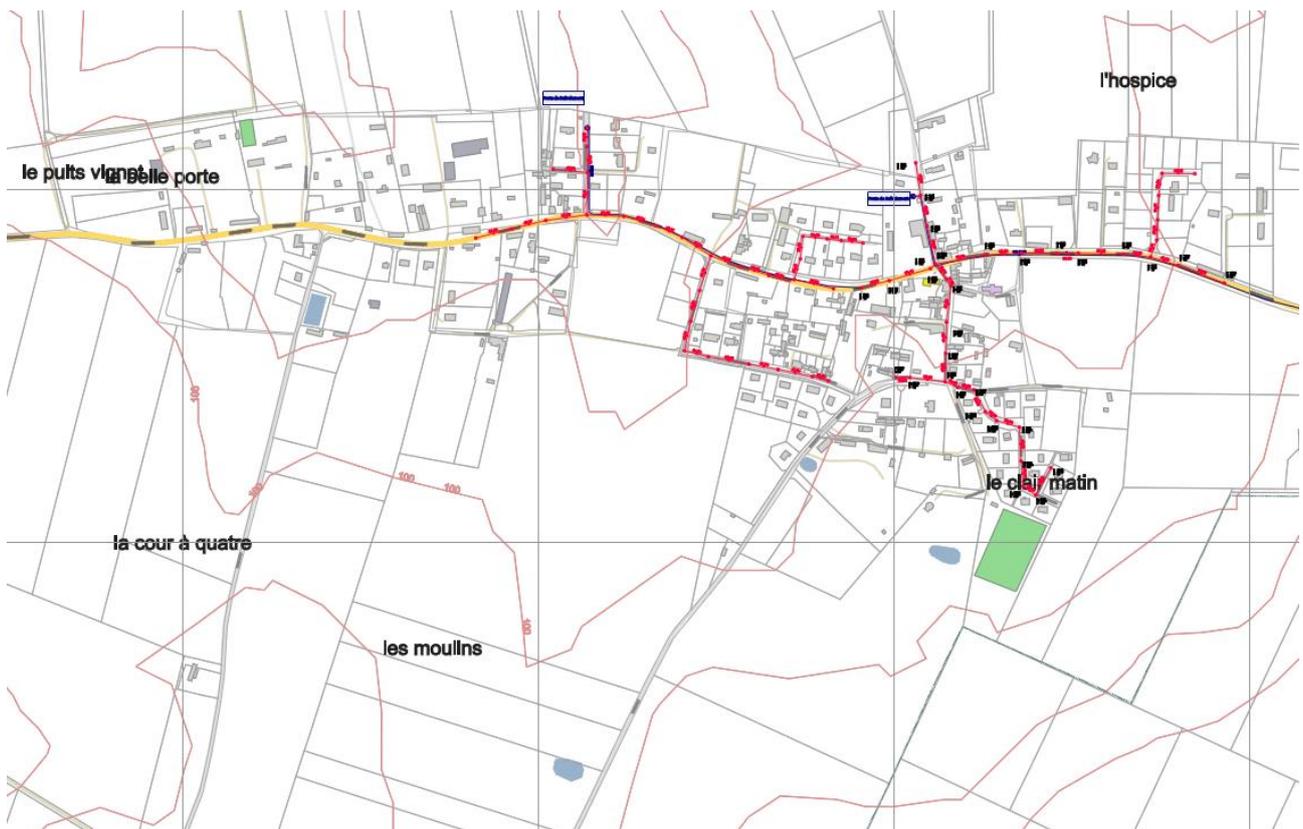
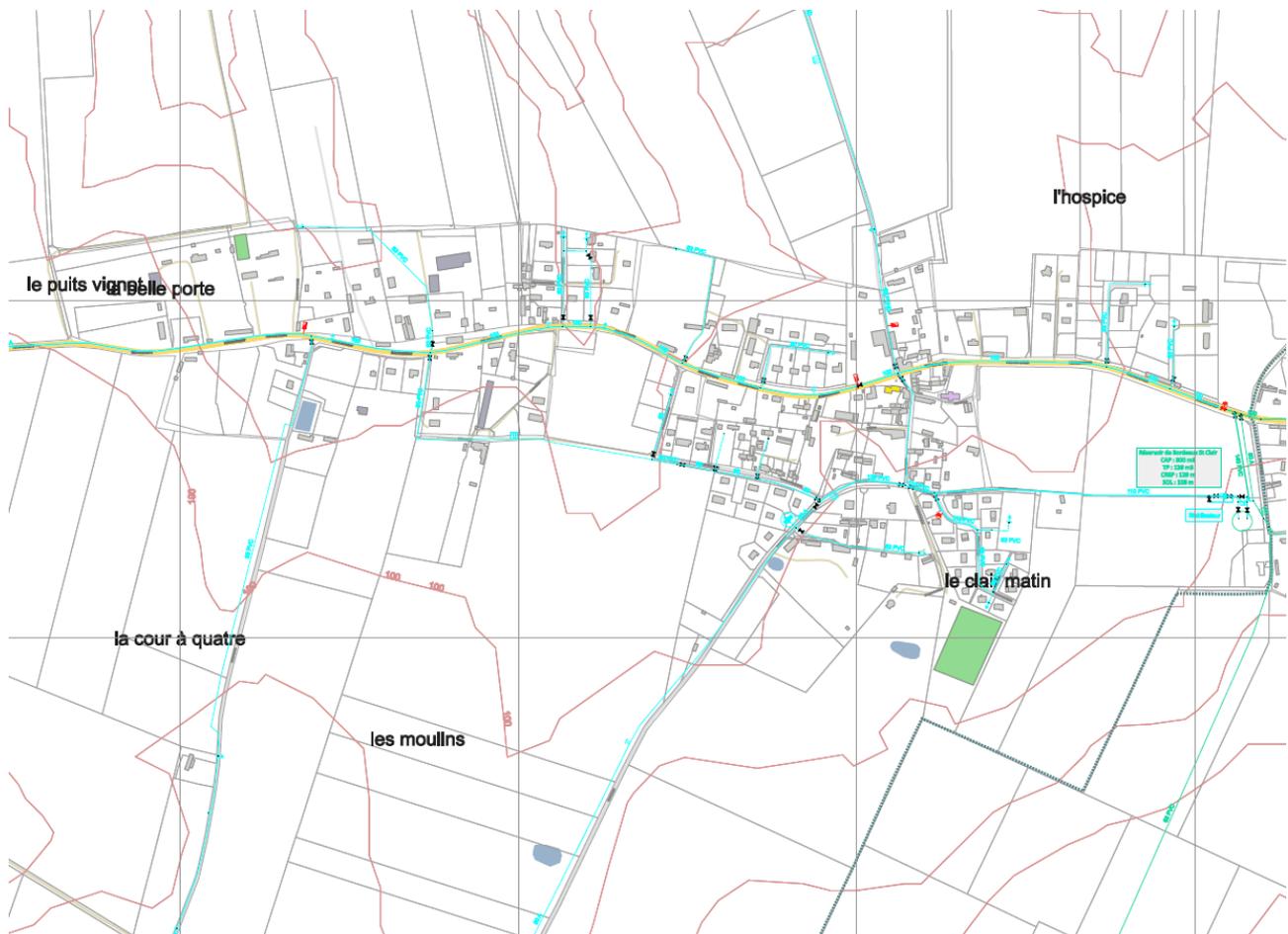


Figure 3 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur Ua :



3 - Potentiel de densifications du secteur Ua :

Le secteur Urbain Aggloméré de Bordeaux-Saint-Clair dispose d'un potentiel maximum de **20 nouvelles constructions par densification**. Aucune certitude ne peut être avancée quant à leur réalisation possible à l'échelle temporelle du PLU. Il convient de préciser qu'il s'agit d'une estimation du potentiel existant, et que celle-ci n'empêche pas la réalisation de nouvelles constructions sur les autres parcelles déjà bâties du secteur Ua.

Des terrains non bâtis ou sous occupés situés dans les zones constructibles du PLU peuvent permettre à la commune de satisfaire une partie de ses besoins en logements avant d'envisager ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Parmi tous les espaces non bâtis ou sous occupés pouvant être observés sur le cadastre, une partie seulement feront effectivement l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

En effet, **plusieurs éléments réduisent la probabilité de densifications potentielles**. Tout d'abord, certaines parcelles répertoriées présentent, en fait, des contraintes techniques ne permettant pas la réalisation de constructions supplémentaires (comme la difficulté de définir un accès, la présence du risque effondrement ou ruissellement, minimum parcellaire à respecter en cas d'assainissement individuel...).

Ensuite, certaines zones sont déjà dédiées à d'autres usages par leurs propriétaires, notamment comme jardin, potager ou espaces verts entretenus. Aussi, elles n'auront pas vocation à être densifiée à l'échéance du PLU. **Le phénomène de rétention foncière influera donc sur ces potentielles densifications.**

De plus, il faut rappeler que la station d'épuration des Loges est saturée. Elle ne devrait pas être en mesure de supporter de nouveaux branchements d'ici 2016 – 2017 ; ce qui va fortement limiter la construction dans le bourg assaini en collectif.

Tous ces éléments, sur lesquels la commune n'a aucune maîtrise, impliquent l'application d'un coefficient de rétention foncière sur ces 20 densifications identifiées. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au **coefficient de rétention foncière** est de l'ordre de **0,4 pour la densification des espaces bâtis**.



Figure 4 : Potentiel de densifications identifié dans le secteur Ua :

Potentiel de densifications dans le secteur Ua - Bordeaux-Saint-Clair					
id densification	Potentiel de constructions	Réf. cadastrale	Système d'assainissement	Secteur	Surface (en m ²)
1	3	OA 117	Collectif	Ua	3571
2	1	OA 152	Collectif	Ua	1128
3	1	OA 156	Collectif	Ua	1165
4	2	OB 400	Collectif	Ua	2275
5	1	ZB 29	Collectif	Ua	1300
6	1	ZE 160	Collectif	Ua	1526
7	2	ZE 131	collectif	Ua	3621
8	1	ZE 165	Collectif	Ua	1431
9	2	OB 415	Collectif	Ua	2406
10	1	OB 440	Collectif	Ua	1165
11	1	OB 359	Individuel	Ua	2076
12	4	ZE 128	Individuel	Ua	5460
	20				

Outre les densifications, un travail d'identification des **constructions pouvant faire l'objet d'une réhabilitation** a été réalisé à l'échelle communale. Environ 20 constructions, réparties dans toutes les secteurs urbains du PLU, ont été recensés. Dans le secteur Ua, environ **10 constructions** pourraient faire l'objet d'un changement de destination ou être réhabilités.

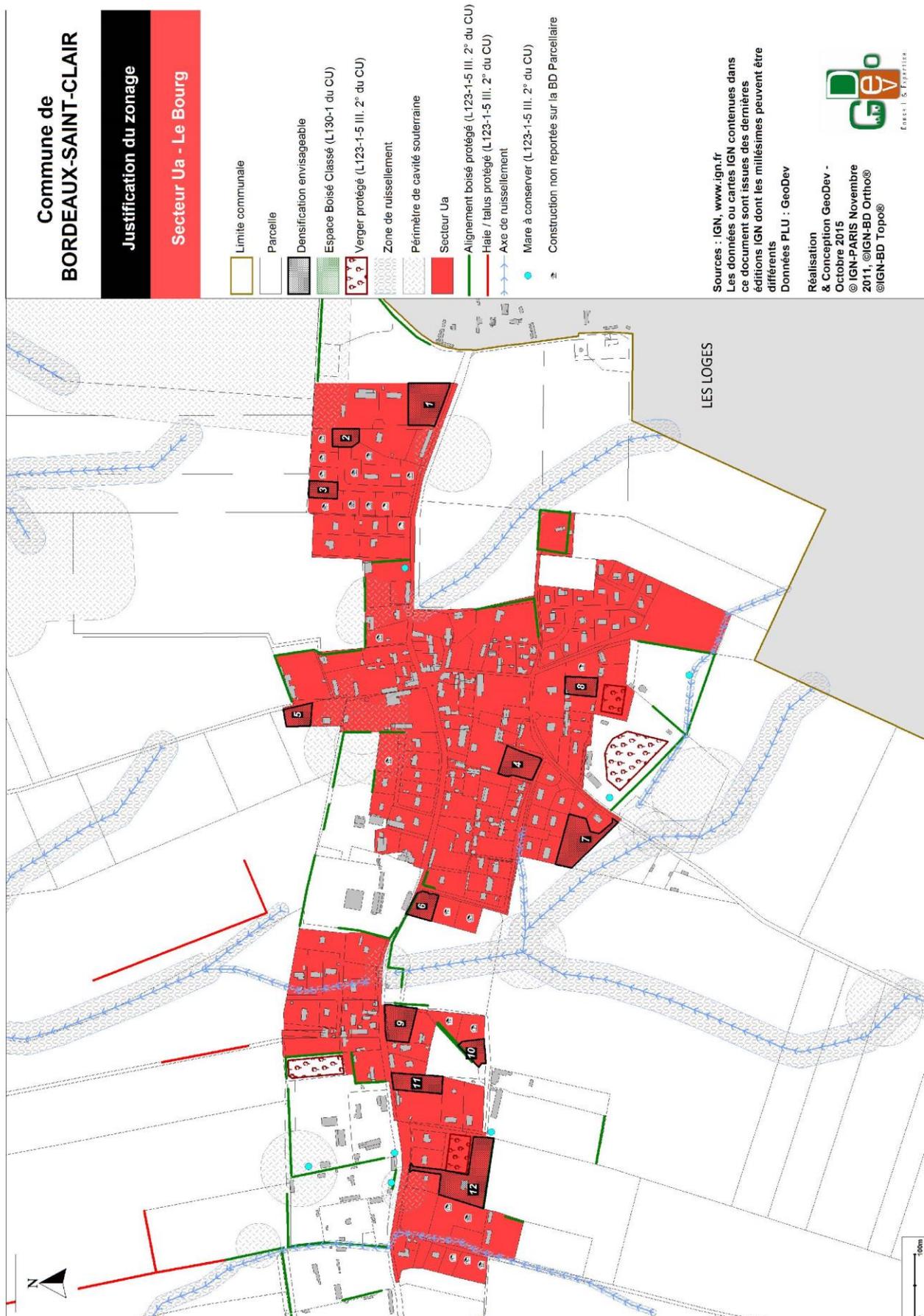
De manière globale, le **coefficient de rétention foncière** retenu est de l'ordre de **0,8 pour les réhabilitations** des constructions. Cette proportion importante s'explique par les mêmes arguments que pour les densifications, par le fait qu'il y a eu très peu de réhabilitations à Bordeaux-Saint-Clair depuis une dizaine d'années et parce que les bâtiments identifiés ont déjà une vocation pour leurs propriétaires (stockage, activité artisanale,...). De plus, les réhabilitations qui ont pu être réalisées l'ont souvent été à des fins touristiques (aménagement de chambres d'hôtes ou de gîtes).

Une hypothèse de 14 nouveaux logements (2 par réhabilitation et 12 par densification des espaces bâtis) est donc retenue dans le secteur Ua pour les 10 prochaines années.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Renforcer le rôle du centre-bourg en y affirmant le principe de diversités des fonctions urbaines (habitat, commerce, activités, services, équipements) ;
- ✓ Renforcer la tache bâtie centrale, pour préserver le caractère rural des marges ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-ville,
- ✓ Diversifier le parc de logements ;
- ✓ Renforcer la densité du centre-bourg pour garantir l'accès aux services, équipements, commerces et aussi, pour soutenir l'attractivité commerciale (conforter les zones de chalandises).

Figure 5 : Densifications identifiées dans le secteur Urbain Aggloméré (Ua) :



2-1-1-2- Le secteur Urbain de Hameau (Uh)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain de Hameau, noté Uh, correspond aux espaces bâtis structurés et disjoints du centre-bourg. Il s'agit des hameaux :

- ✓ d'Epivent, au Sud du territoire communal qui regroupe une quarantaine d'habitations ;
- ✓ de Saint-Clair et d'une partie du lieu-dit du Bois de Beuriot, à l'Ouest (une quarantaine d'habitations) ;
- ✓ du secteur du Petit Val, au Nord-Ouest dont le fonctionnement urbain est tourné vers le pôle d'Etretat (environ 15 constructions).

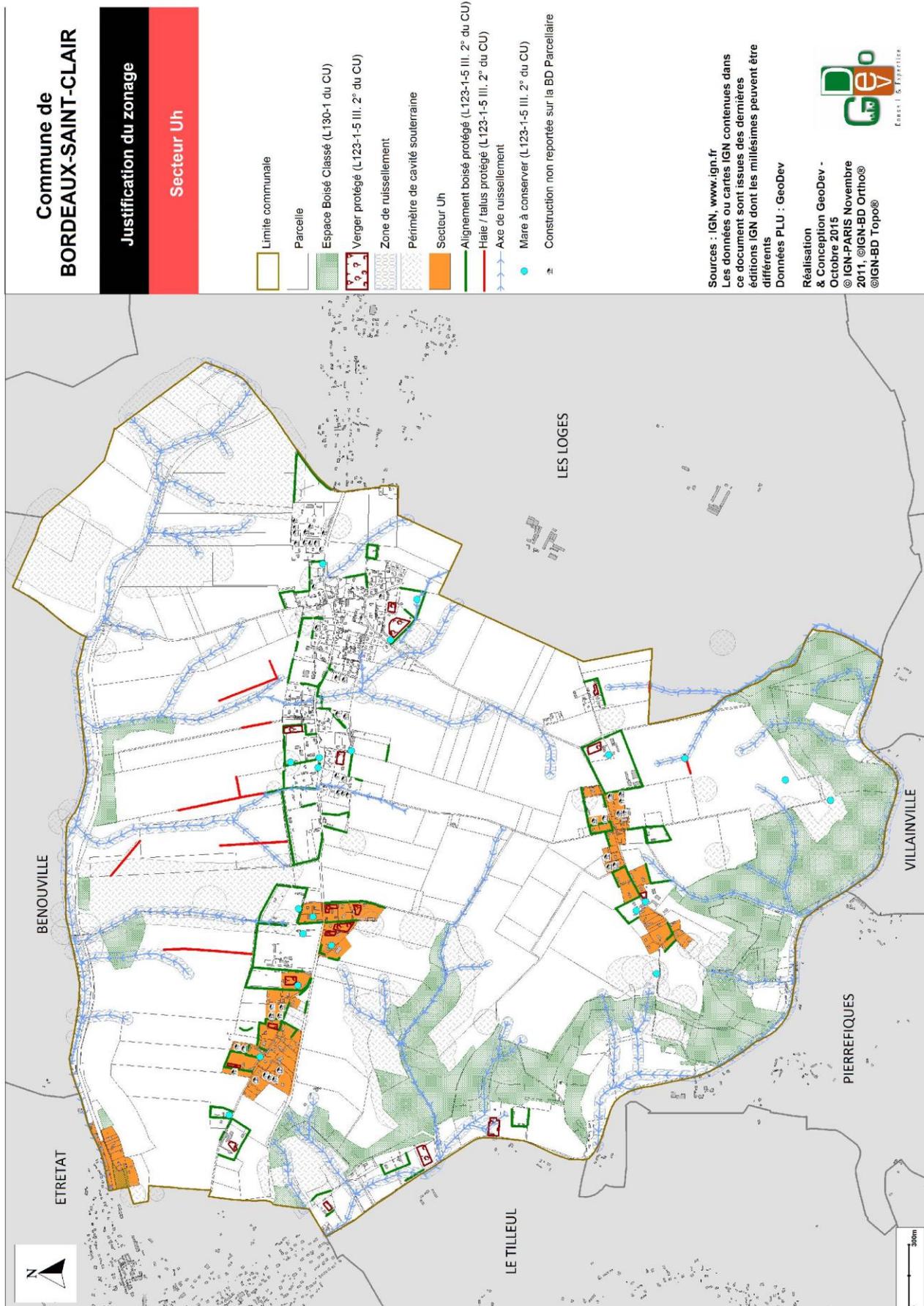
Ces secteurs de hameaux structurés ont une vocation essentiellement résidentielle. Quelques artisans et hébergements touristiques sont également localisés dans le secteur Uh.

2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain de Hameau (Uh) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. Un renforcement des réseaux pourrait être ponctuellement nécessaire en fonction des projets futurs. **L'ensemble du secteur n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.** Cela signifie que les constructions qui seront réalisées devront disposer d'un système d'assainissement individuel, et respecter le minimum parcellaire prévu par le règlement écrit (1200 m²).



Figure 6 : Le secteur Urbain de Hameau (Uh)



3 - Potentiel de densifications du secteur Uh :

L'objectif de la municipalité est de permettre le développement mesuré de ces trois secteurs, **qui ne peuvent pas être considérés comme étant de taille et de capacité limitée**. Le zonage a donc été réalisé en vue de **ne pas élargir la tache bâtie existante**.

Certes, ce zonage pourra générer des déplacements motorisés supplémentaires, mais il présente l'avantage de ne pas consommer davantage de terrains agricoles. Il s'agit de préciser que les secteurs d'Epivent et de Saint-Clair ont connu une urbanisation relativement importante depuis une dizaine d'années (respectivement 11 et 15 nouveaux logements depuis 2003). En conséquence, les densifications seront extrêmement limitées dans ces hameaux.

Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications**. Des prescriptions de recul, de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol sont fixées pour limiter la constructibilité des hameaux et **ne pas remettre en cause leur caractère aéré et verdoyant**.

Enfin, ce secteur présente un potentiel maximal de 4 constructions par densification (3 à Saint-Clair et 1 à Epivent). Comme pour le secteur Ua, l'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,4 pour la densification des espaces bâtis. Aucune nouvelle densification n'est envisagée au Petit Val, compte-tenu des caractéristiques du tissu bâti et du découpage du zonage sur ce secteur.

Figure 7 : Potentiel de densifications identifié dans le secteur Uh :

Potentiel de densifications dans le secteur Uh - Bordeaux-Saint-Clair					
id densification	Potentiel de constructions	Réf. cadastrale	Système d'assainissement	Secteur	Surface (en m²)
13	1	ZC 76	Individuel	Uh	1388
14	2	OD 239	Individuel	Uh	2955
15	1	ZH 64	Individuel	Uh	2534
	4				

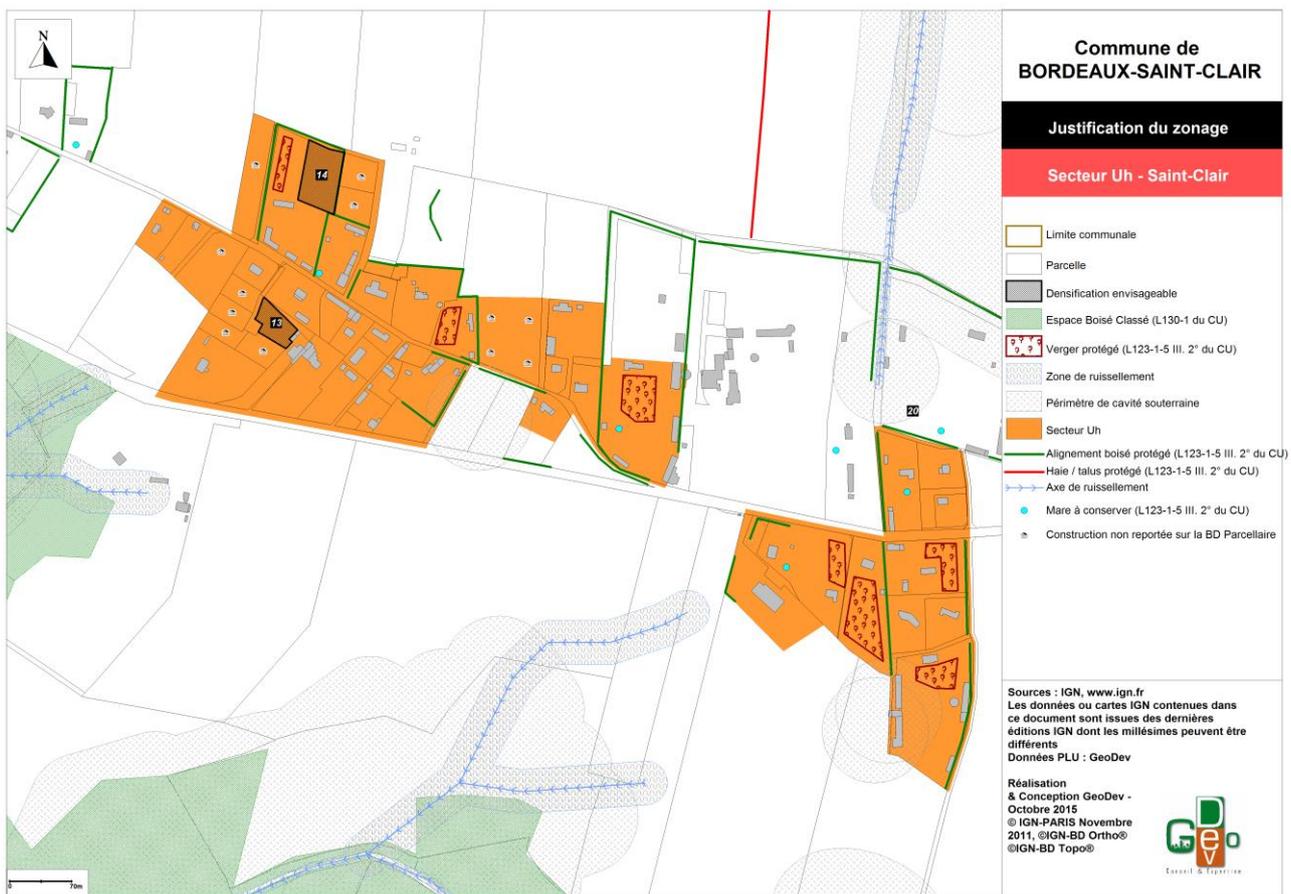
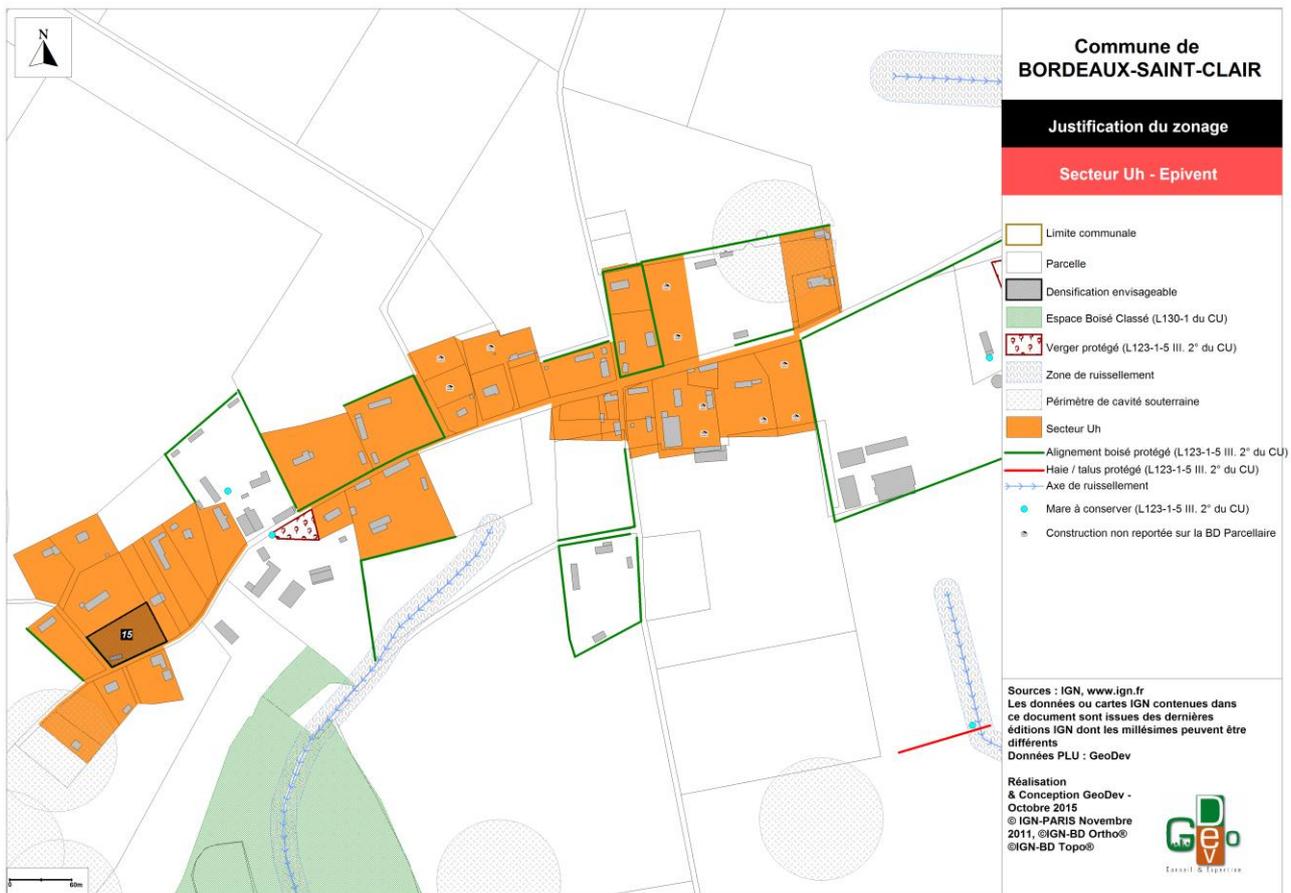
Outre les densifications, environ **12 constructions pourraient faire l'objet d'un changement de destination ou être réhabilités** (coefficient de rétention de 0,8 à décliner à ce potentiel maximal).

Une hypothèse de 5 nouveaux logements (3 par réhabilitation et 2 par densification des espaces bâtis) est donc retenue dans le secteur Uh pour les 10 prochaines années.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre l'évolution des secteurs de hameaux structurés en tenant compte des contours des espaces actuellement urbanisés ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace ;
- ✓ Maîtriser l'étalement urbain dans ces secteurs structurés mais éloignés du bourg ;
- ✓ Optimiser le foncier disponible sans grignoter des espaces agricoles.

Figure 8 : Densifications identifiées dans le secteur Urbain de Hameau (Uh) :



2-1-1-3- Le secteur Urbain Patrimonial (Up)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Patrimonial, noté Up, correspond aux sites de clos-masures qui ont perdu leur vocation agricole et qui sont compris dans la tâche bâtie agglomérée du bourg. Ces clos-masures, identifiés en phase de diagnostic, ont été préservés d'une urbanisation plus récente et sont situés en entrée de village en contribuant à sa qualité paysagère. Des prescriptions particulières sont fixées dans ce secteur : emprise au sol limitée, orientation des constructions imposée, aspects extérieurs des constructions,... La vocation résidentielle est largement dominante, même si certains clos comportent des hébergements touristiques.

2 - Présence des réseaux :

Les sites de clos-masure préservés, situés notamment en entrée de centre-bourg élargi, ne sont pas desservis par l'assainissement collectif des eaux usées. Par contre, ils sont tous desservis par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

3 - Potentiel de densifications :

L'objectif est de maîtriser l'urbanisation sur ces sites de clos-masures préservés. Situés à la périphérie immédiate du bourg, ils ont conservé leur caractère cauchois remarquable (patrimoine bâti et naturel). Le règlement écrit autorise les nouvelles constructions sous réserve du respect des prescriptions imposées : reculs par rapport aux alignements boisés, interdiction de créer de nouveaux accès dans les talus plantés, prescriptions liées à l'aspect extérieur des nouvelles constructions...

Un potentiel maximal de 9 constructions par densification a été identifié (le coefficient de rétention foncière proposé est de l'ordre de 0,4).

Figure 9 : Potentiel de densifications identifié dans le secteur Up :

Potentiel de densifications dans le secteur Up - Bordeaux-Saint-Clair					
id densification	Potentiel de constructions	Réf. cadastrale	Système d'assainissement	Secteur	Surface (en m ²)
17	1	ZE 117	Collectif	Up	3212
18	1	ZE 76	Collectif	Up	2855
19	4	OB 395	Individuel	Up	5250
20	2	OB 442	Individuel	Up	3500
	4				

Ces clos-masures sont également des réservoirs de patrimoine, dont certains ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme afin de garantir leur protection. **8 anciens bâtiments agricoles ont été recensés** dans ces espaces de clos-masures classés en secteur Up et pourraient éventuellement être transformés en habitation.

Finalement, l'hypothèse retenue par l'équipe municipale est de 8 nouveaux logements dans le secteur Up (6 par densification et 2 par réhabilitation).

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver le caractère patrimonial de ces ensembles de clos-masures ;
- ✓ Adapter le règlement écrit à ces secteurs d'intérêt ;
- ✓ Permettre l'évolution de ces clos-masures préservés.

Figure 10 : Le secteur Urbain Patrimonial (Up) :

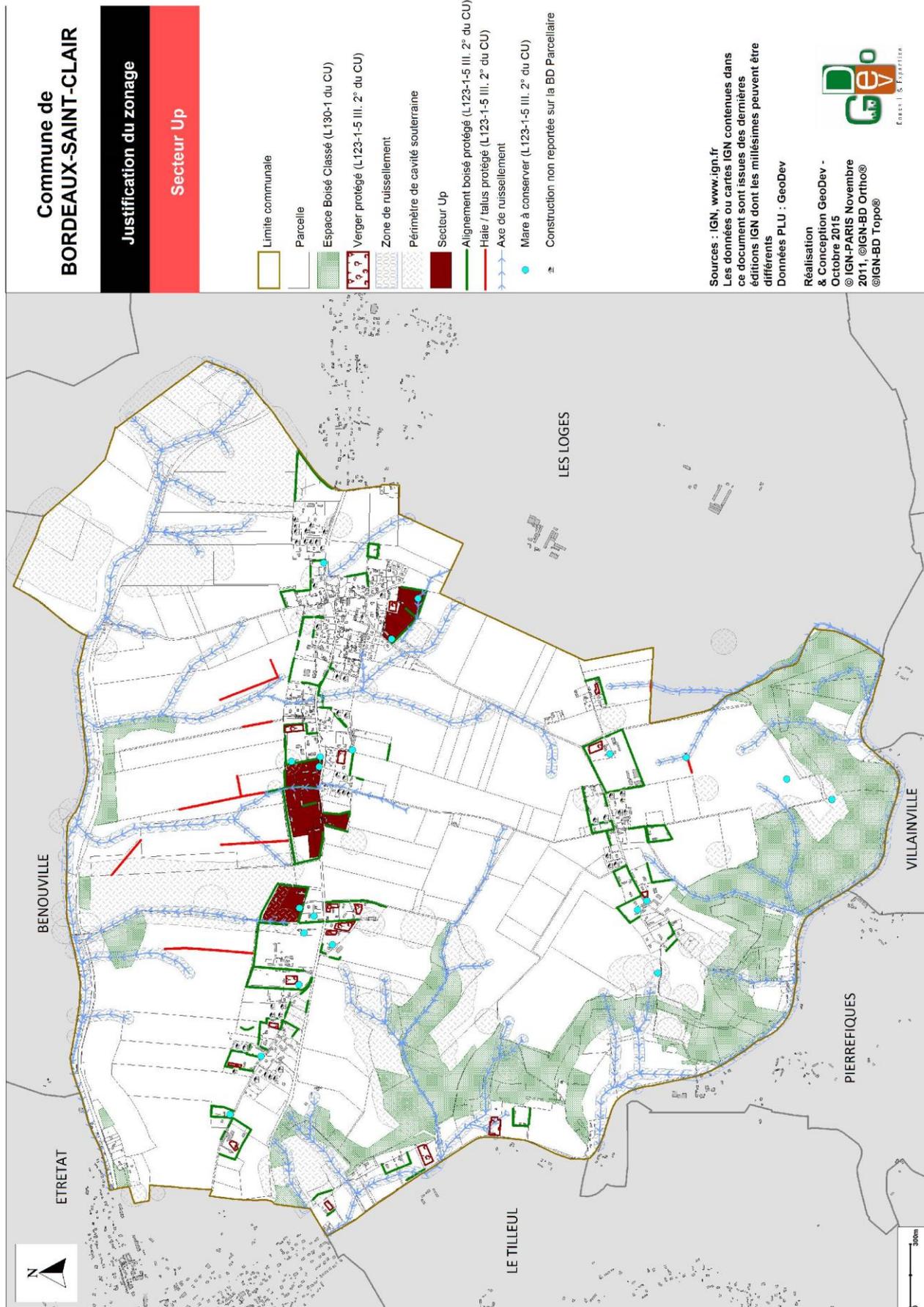
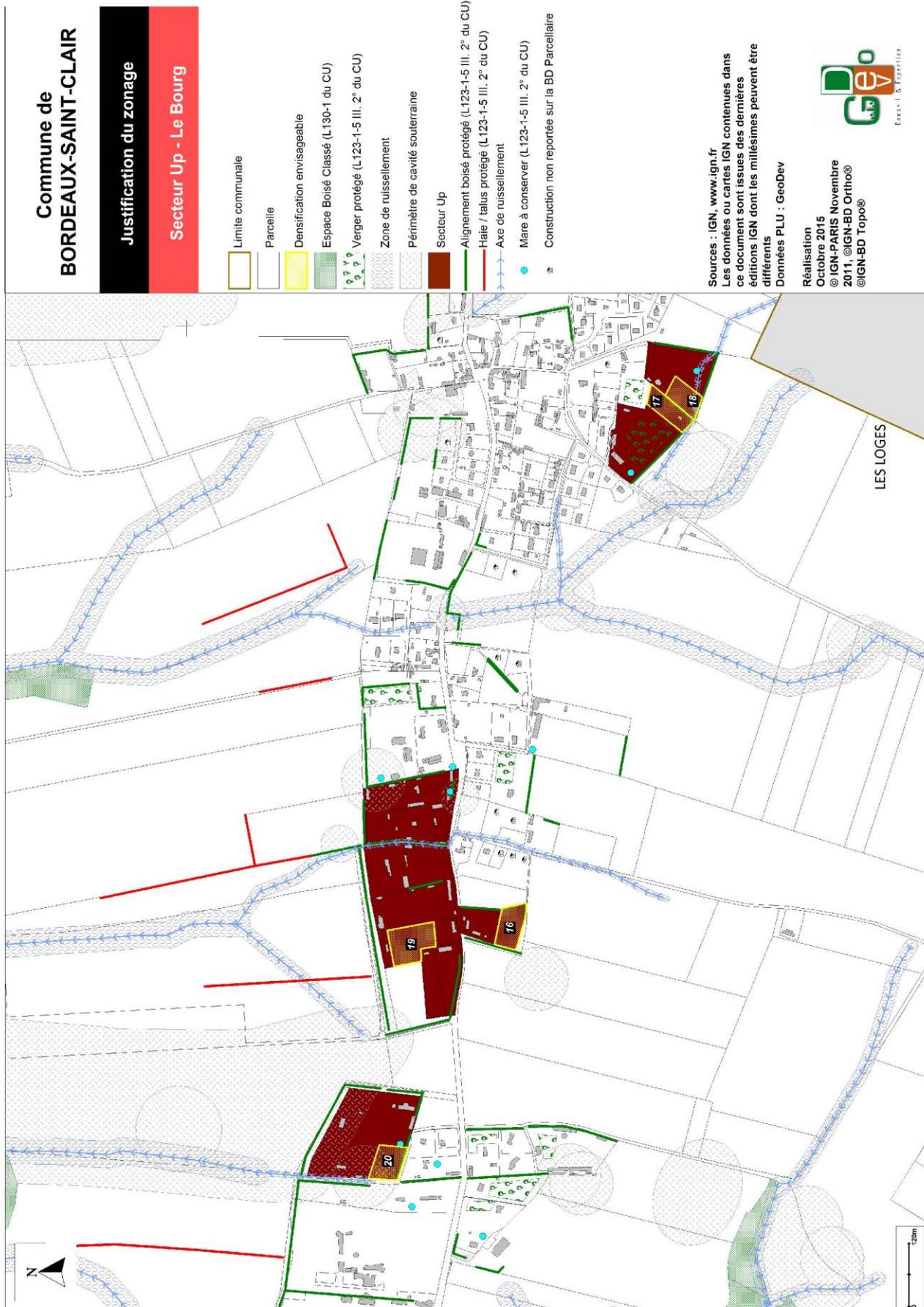


Figure 11: Densification identifiées dans le secteur Urbain Patrimonial (Up) :



2-1-1-4- Le secteur Urbain à vocation de Loisirs (UI)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain de Loisirs, noté UI, correspond aux deux sites de camping répertoriés à Bordeaux-Saint-Clair :

- ✓ le camping de la Ferme du Manoir, situé à l'entrée du hameau de Saint-Clair, à l'Ouest du territoire communal ;
- ✓ le camping d'Epivent, au Sud de la commune.

Les deux sites de camping présentent une capacité de 30 emplacements chacun.

2 - Présence des réseaux :

Les deux sites ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif mais connectés aux réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

3- Potentiel de densifications :

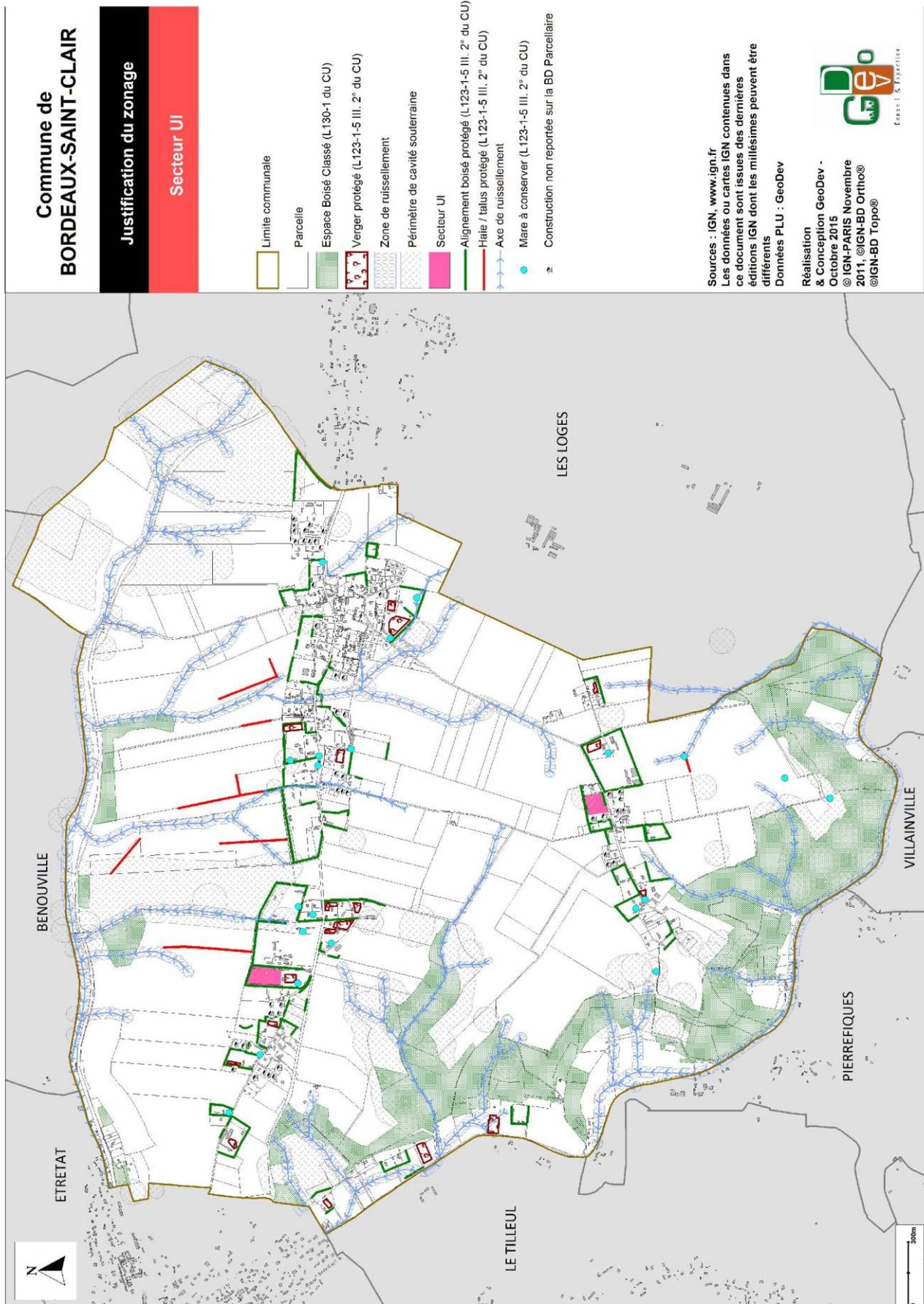
Aucun potentiel de densification à vocation d'habitation n'est identifié car le règlement écrit ne le permet pas.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ *Conforter l'activité touristique à Bordeaux-Saint-Clair ;*
- ✓ *Maintenir la diversité des hébergements touristiques ;*
- ✓ *Adapter le règlement écrit aux besoins des activités de camping.*



Figure 12: Le secteur Urbain à vocation de loisirs (UI) :



2-1-2- La zone A Urbaniser – le secteur A Urbaniser Aggloméré

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". **Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

(R.123-6 du code de l'urbanisme)

1 - Caractère de la zone :

Le Plan Local d'urbanisme de Bordeaux-Saint-Clair compte **un seul type de zone A Urbaniser, dite « zone A Urbaniser Agglomérée, AUa »**. Un site a été identifié dans le cœur de bourg, sur un terrain sous maîtrise foncière communale, sur une surface de 4300 m².

Par sa position, le terrain communal classé en AUa répond à l'objectif d'urbanisation au plus près des équipements et du centre administratif de la commune. Ce dernier sera ainsi directement connecté au réseau de cheminements piétons du centre-bourg, ce qui permettra de sécuriser les déplacements des futurs bordelais notamment vers l'école et le commerce de proximité.

Il s'agit de préciser que ce terrain n'est actuellement pas lié à la production agricole.

2 - Présence des réseaux :

Les réseaux d'assainissement collectif sont présents en entrée de zone. Le site est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. Ci-après, un extrait du plan du réseau d'assainissement des eaux usées et d'eau potable transmis par Véolia.



Figure 13 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur AUa :

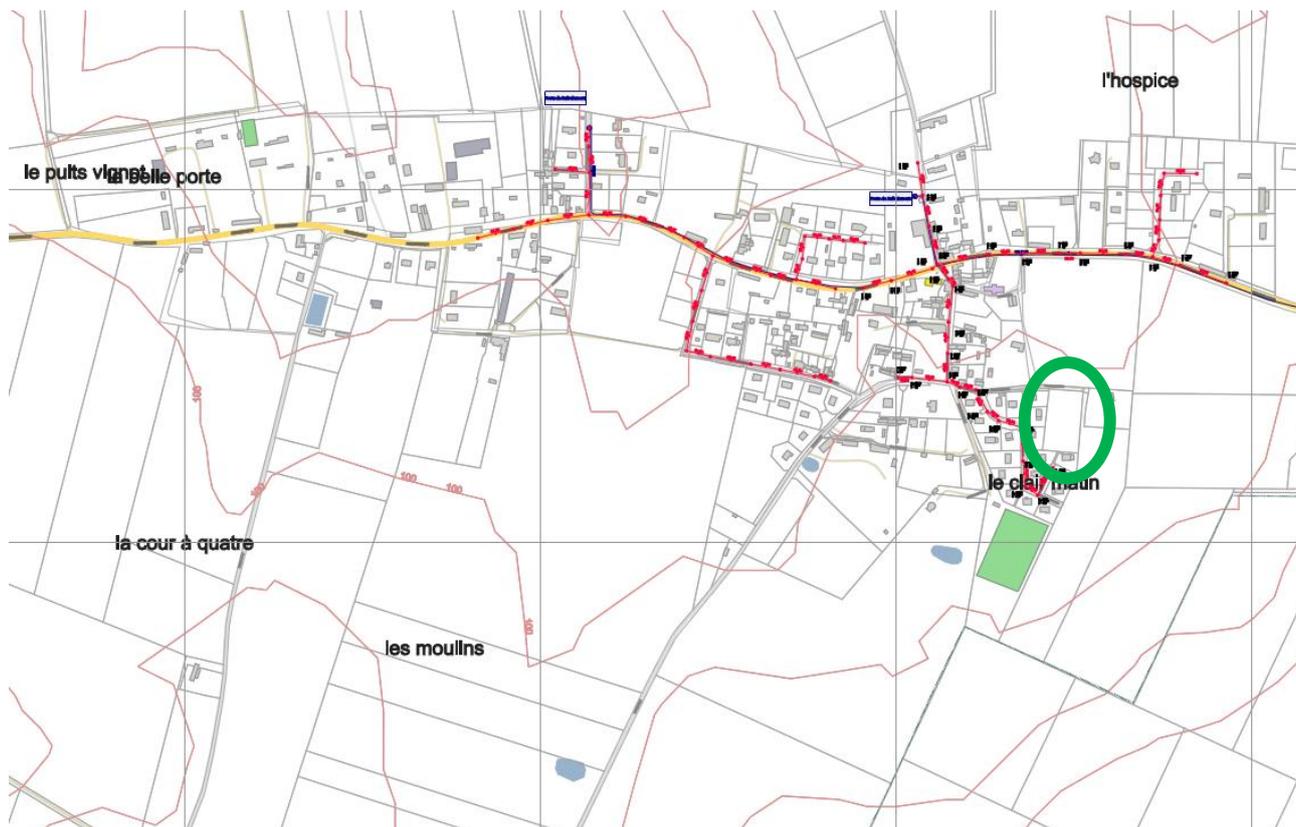


Figure 14 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur AUa :

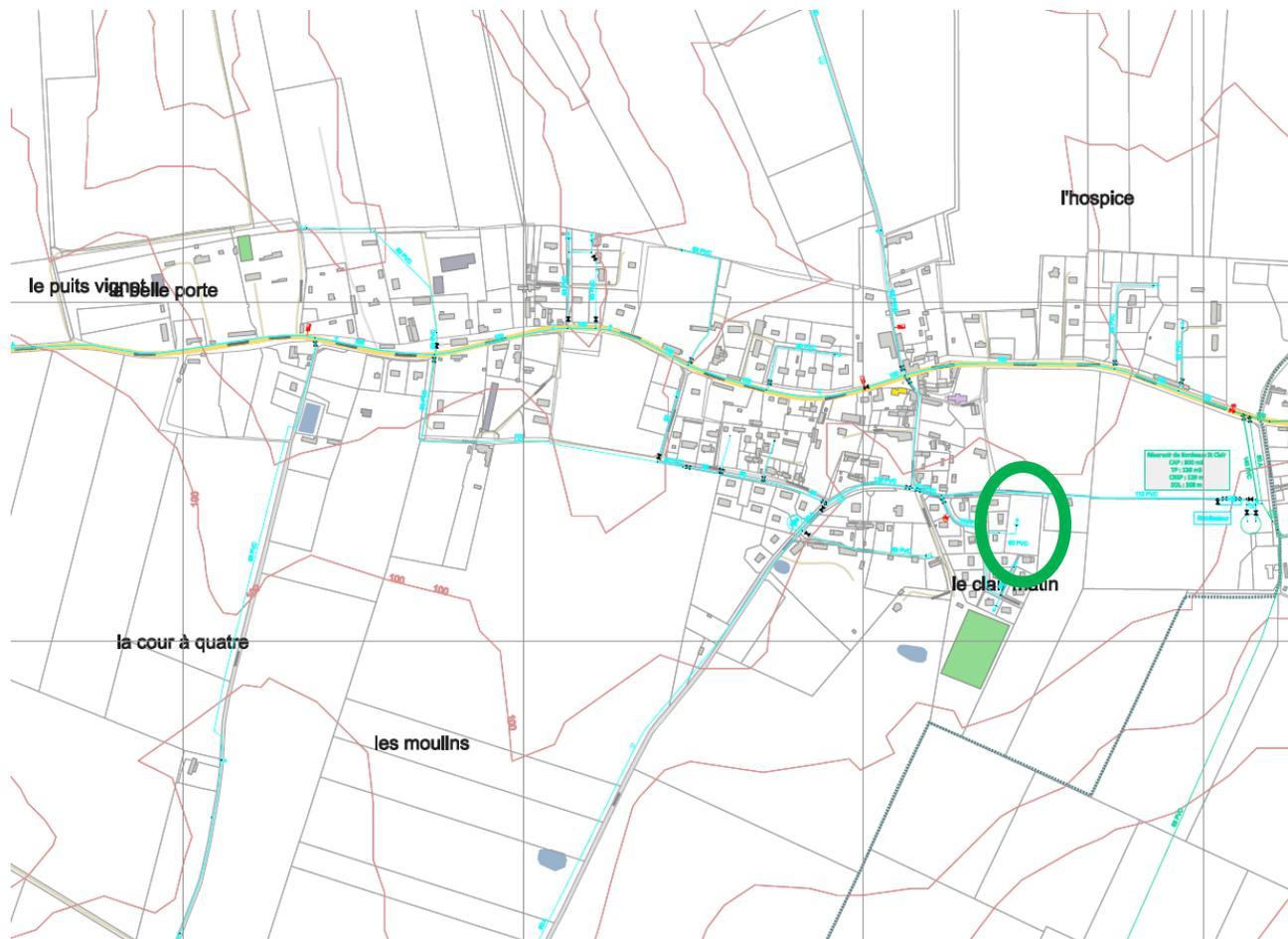
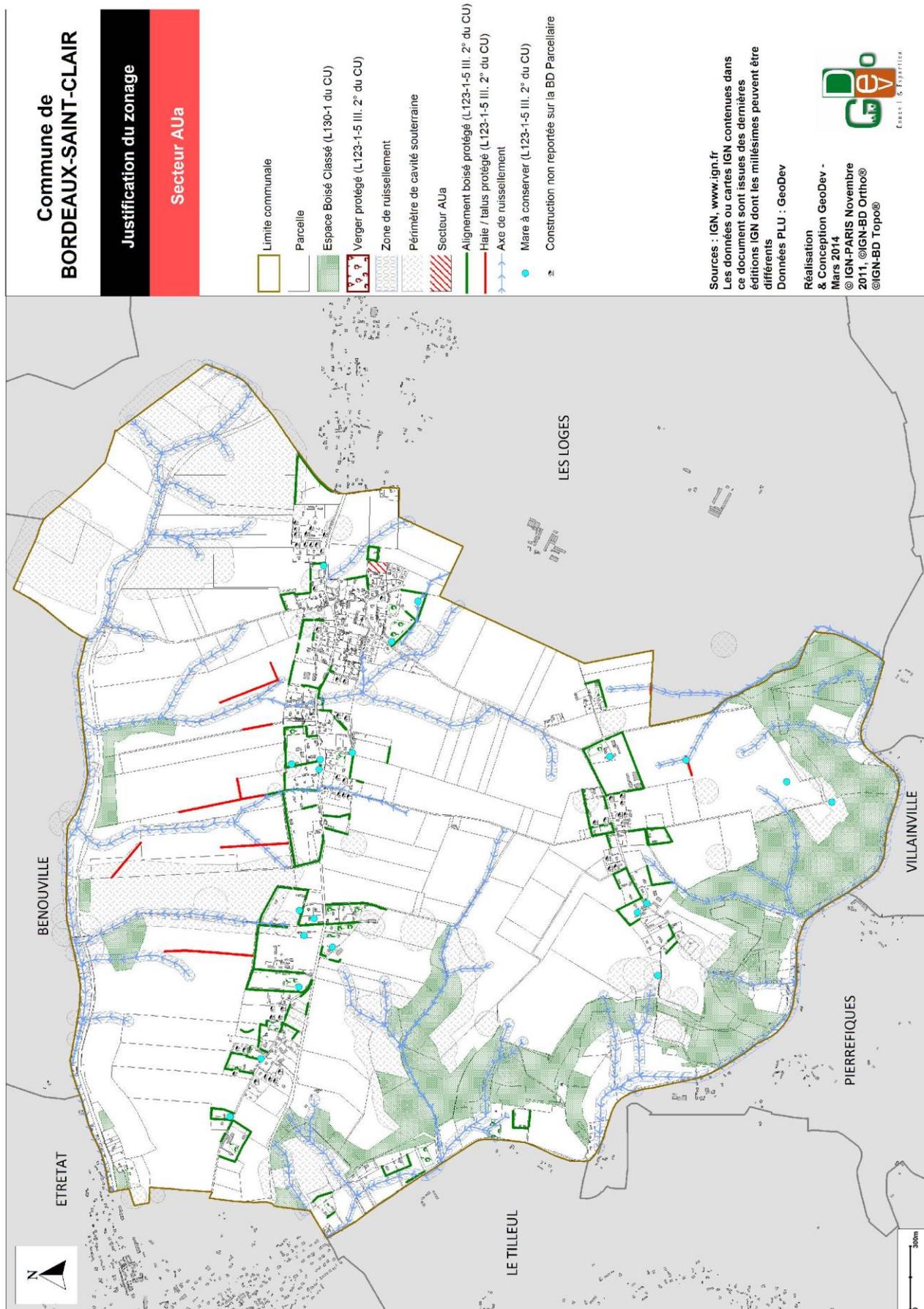


Figure 15 : Le secteur A Urbaniser aggloméré (AUa) :



2 - Potentiel d'ouvertures à l'urbanisation :

Le site d'ouverture à l'urbanisation fait échos à la logique souhaitée par l'équipe municipale, pour faire face à une problématique locale : diversifier l'offre de logements sur le terrain communal pour contrebalancer l'ultra dominance de l'accession à la propriété à Bordeaux-Saint-Clair ;

Le terrain communal d'une surface de 4300 m² est idéalement situé dans le centre-bourg pour **développer le parc de logements locatifs** et s'inscrire dans une logique **d'urbanisation en profondeur**, permettant de rompre avec le développement urbain le long de la RD.940 connu à Bordeaux-Saint-Clair depuis des décennies. Un potentiel **de 8 logements** a été retenu sur ce site. Néanmoins, il s'agit de rappeler que cette zone devrait être raccordée à la station d'épuration des Loges, actuellement saturée. A priori, le projet ne pourrait être réalisé qu'à partir du moment où la station d'épuration sera en capacité de supporter de nouveaux branchements ; c'est-à-dire à partir de 2016 – 2017.

Le potentiel du site d'ouverture à l'urbanisation est donc d'environ 8 nouveaux logements d'ici 10 ans.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ *Diversifier le parc de logements ;*
- ✓ *Raccorder les nouvelles constructions aux lieux de vie de la commune ;*
- ✓ *Structurer le développement urbain autour du centre-bourg élargi ;*
- ✓ *Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg.*

2-1-3- La zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites "zones A". **Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

En zone A peuvent seules être autorisées :

- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

La zone Agricole de Bordeaux-Saint-Clair comprend 1 zone Agricole stricte, notée A.

1 - Caractère de la zone :

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Bordeaux-Saint-Clair et tous les sièges d'exploitation agricole en activité. Les espaces agricoles sont majoritairement situés sur le plateau, au centre de la commune et au Nord du village. Des sites d'habitat isolé sont également compris dans la zone agricole. Ils correspondent généralement à une implantation ancienne du bâti, au sein de clos-masures ayant perdu leur vocation agricole.

2 - Présence des réseaux :

Cette zone est assainie en individuel.

3 - Potentiel de densifications :

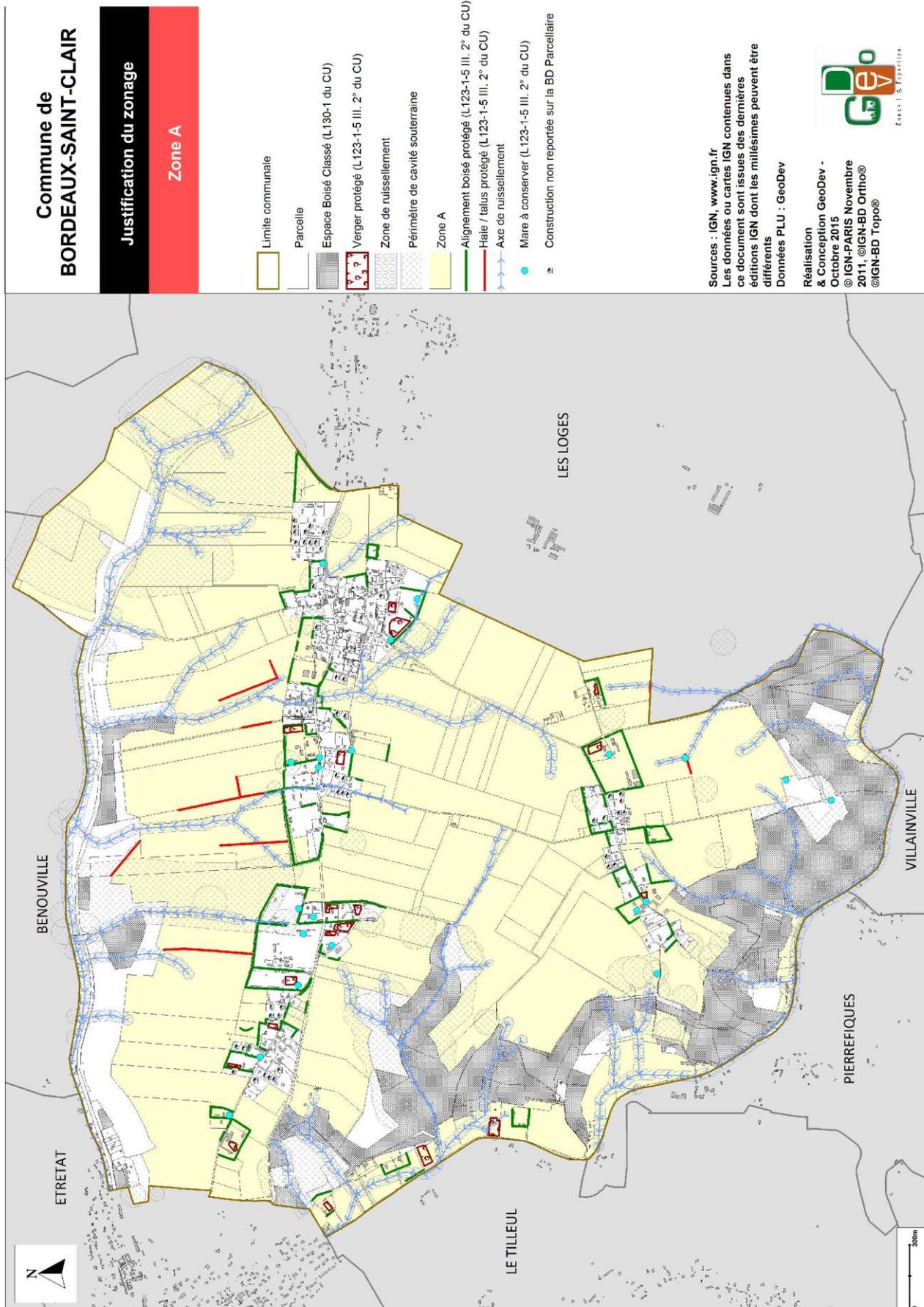
Un recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été réalisé. **21 bâtiments ont été inscrits sur le plan de zonage en zone Agricole.** Le changement de destination sera néanmoins soumis à l'avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles de Seine-Maritime.

Une hypothèse de 4 réhabilitations en habitation a été retenue par le conseil municipal.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole.

Figure 16 : La zone Agricole stricte (A) :



2-1-4- La zone naturelle

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

La zone Naturelle de Bordeaux-Saint-Clair comprend 1 zone Naturelle stricte, notée N.

1 - Caractère de la zone :

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Bordeaux-Saint-Clair : prairies, fonds de vallées humides, boisements... Ils sont localisés principalement au Nord du territoire communal (Fond de Bénouville) et au Sud-Ouest du territoire communal (périmètre de la ZNIEFF 2 de la Valleuse d'Etretat et du site inscrit de l'Arrière-Pays de la Côte d'Albâtre). Le parc du Manoir, autre site inscrit est également compris, en partie, dans la zone Naturelle stricte. Certaines constructions isolées sont également intégrées dans la zone Naturelle stricte.

2 - Présence des réseaux :

Cette zone est assainie en individuel.

3 - Potentiel de densifications :

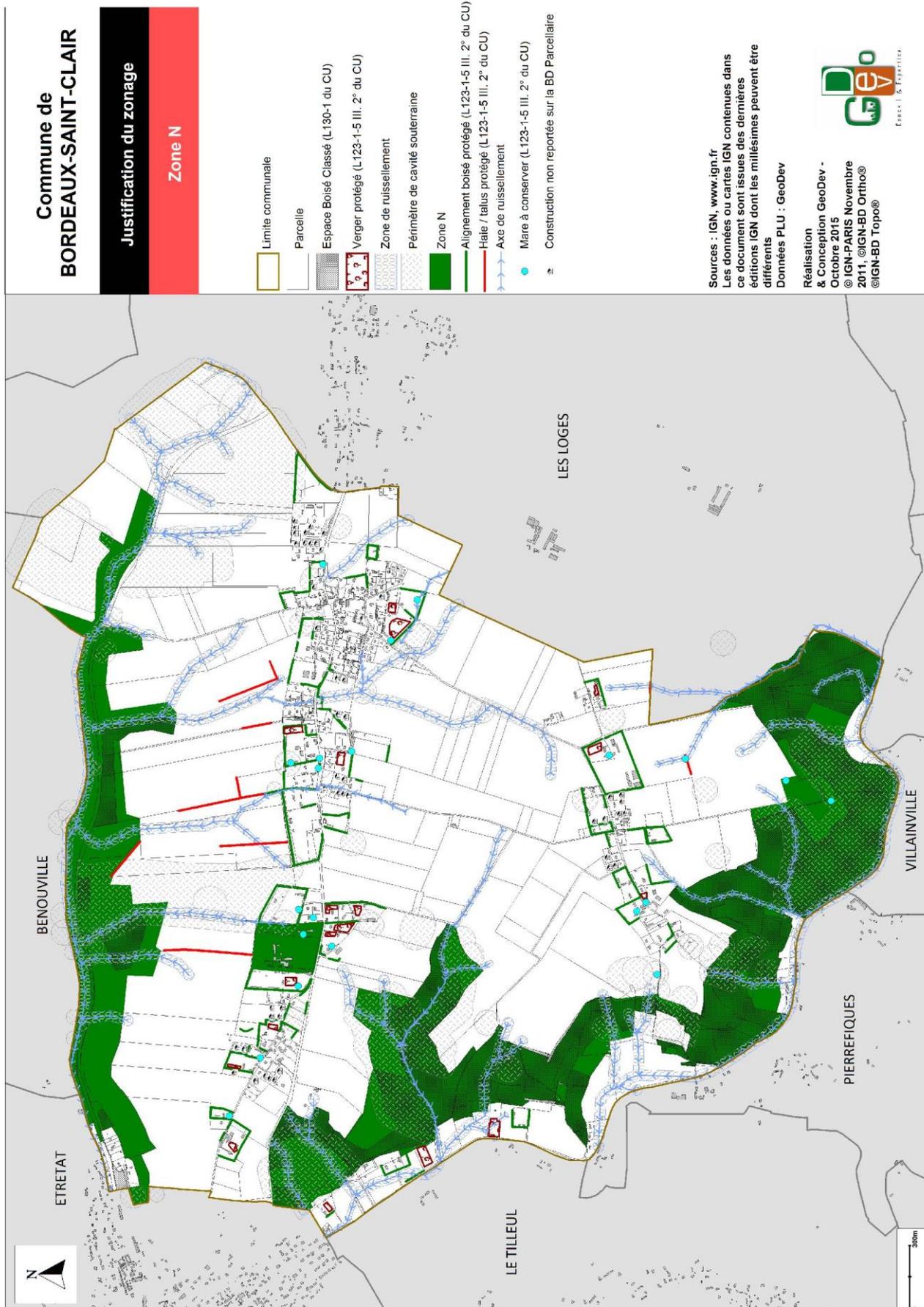
Un recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été réalisé. **2 bâtiments ont été inscrits sur le plan de zonage en zone Naturelle** (dans le parc du Manoir). Le changement de destination sera néanmoins soumis à l'avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles de Seine-Maritime.

Une hypothèse de 1 réhabilitation en habitation a été retenue par le conseil municipal.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver les grandes entités naturelles et paysagères recensées sur la commune ;
- ✓ Garantir le maintien de la biodiversité ;
- ✓ Maintenir les perspectives paysagères ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage des espaces naturels.

Figure 17 : La zone Naturelle stricte (N) :



2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié

Pour rappel, le conseil municipal de Bordeaux-Saint-Clair s'est fixé pour objectif d'accueillir environ 70 habitants sur la période 2014 – 2024, soit une **augmentation annuelle de 1% de la population**. En s'appuyant sur une hypothèse de taux d'occupation des logements de 2,5 sur la période 2014 – 2024, cela reviendrait à **construire ou réhabiliter environ 40 logements sur la commune** (13 constructions pour maintenir le niveau de population de 2014, 27 nouvelles habitations pour accueillir de nouveaux bordelais).

Il s'agit de s'assurer que le scénario démographique choisi est en cohérence avec le zonage réalisé. Pour ce faire, il s'agit de prendre en considération toutes les densifications identifiées, qui correspondent au potentiel maximum calculé dans le cadre de ce PLU. Ainsi, selon l'hypothèse haute, **96 logements** sont réalisables à l'échelle temporelle du PLU (dont un potentiel brut de 54 réhabilitations). L'hypothèse retenue par la commune tourne autour de 40 logements, ce qui reviendrait à accueillir environ 70 habitants sur 10 ans.

		Nombre de constructions à vocation d'habitat		
		Potentiel maximal identifié	Coefficient de rétention foncière	Hypothèse envisagée par le conseil municipal
Zone U	Secteur Ua - nouvelles constructions	20	0,4	12
	Secteur Ua - réhabilitations	10	0,8	2
	Secteur Up - nouvelles constructions	10	0,4	6
	Secteur Up - réhabilitations	8	0,8	2
	Secteur Uh - nouvelles constructions	4	0,4	2
	Secteur Uh - réhabilitations	12	0,8	3
Zone AU	Secteur AUa	8	0	8
Bâtiments à réhabiliter (zones Agricole et Naturelle)		24	0,8	5
		96		40

Le projet défini par le conseil municipal est donc en concordance avec les potentialités offertes dans le cadre du projet de PLU.

Le conseil municipal se base sur environ une quarantaine de constructions à vocation d'habitation à l'échelle temporelle du PLU.

Au vu des chiffres présentés dans le tableau ci-dessus, le zonage apparaît ainsi en adéquation avec les objectifs communaux. Avec un taux d'occupation des ménages de 2,5, la construction de 40 logements permettrait d'accueillir environ 70 habitants (calcul effectué avec un point mort de 13 constructions). **La rétention foncière jouera un rôle important par rapport à l'objectif fixé, notamment en ce qui concerne les réhabilitations d'anciens bâtiments.**

2-1-6- Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** comme les mares et les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, **linéaires** comme les axes de ruissellement ou les alignements boisés ou **surficiels** (périmètres d'inconstructibilité des risques naturels et emplacements réservés).

2-1-6-1- Les emplacements réservés

Deux emplacements réservés (ER) ont été posés par le conseil municipal de Bordeaux-Saint-Clair. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'emplacement réservé n°1 permettra de valoriser l'entrée Ouest du bourg, d'améliorer les capacités de stationnement à proximité des équipements ou pour les départs des randonneurs) et de gérer les eaux pluviales le long de la RD.940. L'emplacement réservé n°2 permettra également d'aménager un ouvrage hydraulique à l'entrée Est du bourg.

2-1-6-2- Les cavités souterraines

Une étude de recensement des indices de cavités souterraines a été réalisée sur la commune par le bureau d'études **Explor-e** (étude réalisée en 2010). Les **périmètres associés** aux indices de cavités repérés sont localisés sur le plan de zonage, afin d'être en mesure d'identifier les secteurs bâtis concernés par le risque « effondrement ».

2-1-6-3- Les axes de ruissellement

Les axes de ruissellement ont été identifiés en collaboration avec le **Syndicat Mixte du Bassin Versant d'Etretat**. Des périmètres de risque adaptés ont été fixés autour des axes de ruissellement en fonction de leur intensité : axe faible, axe moyen, axe fort :

- ✓ Un axe faible s'étend sur moins de 10 mètres de largeur ;
- ✓ Un axe moyen s'étend entre 10 à 25 mètres de largeur ;
- ✓ Un axe fort s'étend sur plus de 50 mètres de largeur.

2-1-6-4- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

Le patrimoine naturel :

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur classement au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés, les mares et les vergers sont identifiés sur le plan de zonage et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

Ainsi, concernant les mares, le titre V du règlement écrit prévoit notamment que leur comblement soit interdit.

Pour les alignements boisés et les vergers, un recul est également imposé pour les nouvelles constructions principales (respectivement 10 et 5 mètres). De plus, tout abattage implique une nouvelle plantation en essence locale à proximité de l'arbre abattu.

Enfin, les grands ensembles forestiers localisés à Bordeaux-Saint-Clair sont repris en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Un tramage particulier a été adopté sur le plan de zonage du PLU. Il est imposé un recul de 10 mètres par rapport aux EBC pour respecter les lisières forestières.

Le patrimoine bâti :

47 éléments du patrimoine bâti ont également été identifiés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées. Une annexe au PLU décrit plus amplement l'ensemble des éléments classés.

2-1-6-5- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver

Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ou à créer ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 IV. 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de distinguer les infrastructures existantes en lien avec le développement touristique, comme la boucle du GR 21, et ceux sur lesquels une réflexion pourrait être engagée dans les prochaines années, comme la RD.79, principale porte d'entrée d'Etretat. De plus, le long de la RD.940, certains tronçons ont déjà été réalisés (entre la route du Moulin et le village), d'autres portions seront réalisées dans les prochaines années (entre le bourg et Les Loges)

2-2- Les principes généraux du règlement écrit

Les justifications du règlement écrit de Bordeaux-Saint-Clair sont présentées par article afin de mettre en évidence les spécificités de chaque secteur.

Par ailleurs, il s'agit de préciser qu'un chapeau de zone a été systématiquement rédigé pour chaque secteur. Ce chapeau de zone présente le caractère et les objectifs du secteur et précise certaines prescriptions qui peuvent concerner le secteur (notion d'extension mesurée, zone de bruit,...).

Conformément aux dispositions de la loi ALUR de mars 2014 (loi pour l'Accès du Logement et un Urbanisme Rénové), le règlement écrit est décliné pour chacun des secteurs en trois blocs :

- Usage des sols et destination des constructions
- Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
- Equipement des terrains

2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites

La rédaction des articles 1 du PLU de Bordeaux-Saint-Clair a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Pour rédiger les articles 1 et 2 des règlements de PLU, il existe deux façons de procéder :

- ✓ Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Ce choix n'est pas le plus approprié car il s'agit de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
- ✓ Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Le conseil municipal de Bordeaux-Saint-Clair a opté pour les deux façons de procéder selon le type de zone :

- ✓ **Dans les zones naturelles (N) et agricoles (A) : l'article 1 prévoit d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 2, afin de limiter précisément les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol.**
- ✓ **Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) : l'article 1 décline les principales occupations et utilisations du sol interdites dans chaque zone et secteur.**

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution de la zone agricole, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés, conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines et à urbaniser, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

Les zones Urbaines et A Urbaniser :

Les articles 1 du secteur AUa et des zones urbaines à vocation d'habitation (Ua, Up et Uh) sont relativement similaires : ils interdisent les activités incompatibles avec les sites d'habitation (activités agricoles, industries,, dépôts de véhicules et déchets...).

2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les zones naturelles et agricoles, seules les occupations et utilisations du sol listées dans cet article 2 sont autorisées par le règlement écrit du PLU (compte-tenu de la rédaction de l'article 1).

Tout ce qui n'est pas interdit dans le règlement écrit du PLU est autorisé. Les articles 2 des zones U et AU tentent donc de dresser une liste explicite des occupations et utilisations du sol autorisées, à condition de respecter les autres articles du règlement écrit du PLU.

Les dispositions communes à toutes les zones :

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines et des axes de ruissellement. Dans ces rayons et périmètres d'inconstructibilité seules les annexes et les extensions mesurées sont autorisées sous conditions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones pour anticiper de futurs besoins sans restriction géographique sur le territoire communal.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination est autorisé dans toutes les zones. En zones Agricole et Naturelle, il s'agit uniquement des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

Les zones Urbaines et A Urbaniser :

Dans les secteurs Ua, Uh, Up et AUa sont autorisées les constructions et leur extension, en lien avec l'habitat (logement et annexes : garage par exemple). Il s'agit en effet de favoriser la vocation principale de ces secteurs.

Les activités économiques de type bureaux, hébergements hôteliers, artisanat et service sont autorisées pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. L'objectif est d'autoriser l'implantation d'activités économiques au plus près des zones résidentielles pour limiter les déplacements et créer de l'activité économique à l'échelle communale.

En cohérence avec les objectifs du SCoT et du Document d'Aménagement Commercial du Pays des Hautes Falaises, les nouvelles implantations commerciales ne sont pas autorisées à Bordeaux-Saint-Clair. En effet, la commune n'est pas identifiée comme une polarité commerciale. A ce titre, le règlement écrit de la zone Ua permet uniquement l'évolution des commerces existants (extension et le changement de destination à vocation commerciale).

Dans le secteur Urbain de Loisirs, qui correspond aux deux sites de camping sur le territoire de Bordeaux-Saint-Clair, seules sont autorisées les constructions en lien avec l'activité touristique.

Les zones Agricole (A) et Naturelle (N) :

La zone agricole a pour vocation de permettre le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune de Bordeaux-Saint-Clair et elle a également pour vocation, le logement des exploitants agricoles. Ainsi, seules les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole, les logements (maisons de gardiennage) et annexes des exploitants agricoles sont autorisés.

De même, pour préserver le bâti à caractère patrimonial, le changement de destination des bâtiments agricoles inscrits sur le règlement graphique en zone A stricte est autorisé.

Pour ne pas compromettre l'activité agricole de la commune, la mise aux normes des bâtiments est autorisée dans les rayons d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines.

Conformément aux dispositions issues de la récente loi LAAAF d'octobre 2014 (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), l'évolution des habitations situées dans les zones Agricole ou Naturelle est autorisée : extensions et annexes jointives sont donc envisageables sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère.

La zone Naturelle (N) :

La zone Naturelle de Bordeaux-Saint-Clair est constituée majoritairement de boisements et de prairies. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière sont autorisées en zone Naturelle stricte car certains espaces sont également valorisés pour l'agriculture.

2-2-3- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le **centre-bourg élargi** et dans la **zone d'ouverture à l'urbanisation**, les constructions devront s'implanter en limite d'emprise publique, respecter l'ordre bâti continu s'il existe ou respecter un recul de 5 mètres par rapport à toutes les voies et emprises publiques. Cette disposition vise à conforter la densité bâtie des espaces centraux de la commune en limitant les reculs imposés.

Dans tous les **secteurs de hameau** (Epivent, Saint-Clair et le Petit Val, des reculs de l'ordre de 5 mètres (ou respect de l'ordre bâti continu) sont imposés pour différentes raisons :

- ✓ Maintenir le caractère plus aéré du tissu bâti dans les secteurs d'habitat diffus et de hameau structuré ;
- ✓ Respecter un recul suffisant dans des espaces où le réseau viaire est relativement étroit ;
- ✓ Anticiper d'éventuels élargissements de voirie et améliorer la visibilité au niveau des accès.

Un recul de 5 mètres minimum est également imposé en zones Agricole stricte et Naturelle stricte.

Dans les **secteurs de clos-masures préservés** (Up), un recul minimum de 10 mètres (ou alignement sur une construction existante) est imposé par rapport aux limites séparatives. Cette disposition permettra de maîtriser la densité dans ces ensembles patrimoniaux, généralement entourés par des alignements boisés de haut-jet.

Quelques **règles dérogatoires** ont été ajoutées pour certains cas particuliers :

- ✓ Un recul minimum de 5 mètres le long de la RD.940 (ou à l'alignement d'une construction existante) ;
- ✓ Les extensions et les annexes pourront s'aligner sur la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter sans restriction de recul ;
- ✓ Pour le changement de destination qui ne tient pas compte des reculs par rapport aux limites d'emprises publiques. Ici, l'objectif est de permettre le changement de destination du bâtiment et ainsi la conservation du patrimoine local, même si le bâtiment est situé à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

2-2-4- Implantation par rapport aux limites séparatives

L'article 4 a été rédigé dans le même esprit que l'article 3 : favoriser la densité dans le centre-bourg, imposer un recul de 5 mètres dans les secteurs de hameaux et d'habitat diffus, fixer un recul minimum de 10 mètres dans les clos-masures préservés.

Quelques exceptions ont été réglementées, lorsque la vocation de la construction est autorisée dans le secteur, pour les ouvrages techniques et le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ayant un caractère patrimonial.

De plus, dans les secteurs de clos-masures préservés, il est précisé que les constructions devront implanter leur ligne de faitage principale de manière parallèle ou perpendiculaire à l'alignement d'arbres constituant une des limites du clos.

2-2-5- Implantation des constructions sur une même propriété

La commune n'a pas souhaité réglementer dans le PLU l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ce choix contribue à inciter à la limitation de la consommation d'espace par la possibilité de jointures entre les constructions.

2-2-6- L'emprise au sol

La commune a pris le parti de réglementer l'emprise au sol des constructions de toute nature dans le PLU notamment pour gérer la densité de construction au sol mais aussi la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'emprise au sol autorisée est de moins en moins importante lorsque l'on s'éloigne du centre-bourg. L'idée est de renforcer la centralité du centre-bourg et de conserver le caractère aéré des hameaux.

ARTICLE 6	Zone U				Zone AU	Zone A	Zone N
	Ua	Uh	Up	UI	AUa	A	N
% de l'unité foncière	40%	30%	15%		40%		

Aucune emprise au sol n'a été fixée dans les zones Naturelle et Agricole pour les constructions liées à l'activité agricole car les besoins en surface au sol peuvent être très importants. Néanmoins, en zones Agricole ou Naturelle, l'emprise au sol des extensions (30% de la surface de plancher existante) et des annexes jointives (40 m²) est fixée pour limiter une évolution non maîtrisée dans ces zones.

De plus, aucune emprise au sol limite n'est imposée dans le secteur UI lié aux activités de camping-car cet outil n'est pas adapté pour gérer ce type d'activité.

2-2-7- La hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente la hauteur des constructions, selon le type et selon la zone. Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et de l'architecture environnante de la zone.

La hauteur maximale de 6,5 mètres est autorisée dans les secteurs d'habitat sur lesquels sont situées les constructions les plus hautes et les plus anciennes de la commune. Cette disposition permet ainsi d'envisager des constructions sur le principe rez-de-chaussée + combles aménageables. La hauteur des annexes, qu'elles soient jointives ou non a été limitée pour éviter les annexes disproportionnées par rapport aux habitations.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments à vocation agricole.

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

2-2-8- L'aspect extérieur

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, sont mentionnés. Ces règles s'appliquent à tout type de construction mais sont légèrement assouplies dans les secteurs d'équipements et d'activités. L'article rappelle un certain nombre de dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc...).

Pour plus de lisibilité dans cet article, il a été organisé en plusieurs rubriques :

- ✓ Toitures ;
- ✓ Façades ;
- ✓ Clôtures.

Les toitures :

Hormis dans les secteurs d'intérêt patrimonial (Ap, Np et Up), l'équipe municipale n'a pas souhaité rédiger un règlement écrit qui soit très détaillé sur l'aspect extérieur des constructions. Aucune

penne de toiture n'est imposée. Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées car plusieurs constructions présentent déjà des formes urbaines contemporaines.

Dans les secteurs de clos-masures, le règlement écrit impose néanmoins que les toitures des constructions à vocation d'habitation possèdent au moins deux pentes. Cette prescription spécifique s'explique par une volonté de conserver le caractère cauchois de ces clos-masures.

Globalement les couleurs vives et criardes ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage communal. Le règlement écrit impose que les couleurs de toiture rappellent les toitures traditionnelles du Pays de Caux (tuile normande, ardoise, chaume,...).

Les façades :

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les matériaux bruts ne devront pas être laissés apparents au contraire des constructions en matériaux nobles. Ici, l'objectif est de conserver le caractère des lieux.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales et les annexes, il est demandé que les couleurs des annexes soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale.

Des prescriptions complémentaires ont été fixées sur les sites de clos-masures préservés : un pourcentage de matériaux nobles ou de parements rappelant l'aspect des matériaux nobles est imposé.

Les clôtures :

La réglementation sur les clôtures a pour ambition de répondre à plusieurs enjeux sur la commune. D'une part, il s'agit de se prémunir contre le risque ruissellement. Ainsi, les clôtures doivent être installées de manière à tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent constituer un obstacle.

D'autre part, la réglementation des clôtures constitue également un enjeu de qualité du cadre de vie. C'est pourquoi, il est apparu important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur. Le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue.

Il est à noter que chaque clôture pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes. Cela permettra d'atténuer l'aspect minéral des quartiers au tissu bâti dense.

2-2-9- Les espaces libres et plantations

Dans le Plan Local d'Urbanisme, l'article 9 impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Il s'agit d'une part de préserver le cadre rural de Bordeaux-Saint-Clair et donc de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. D'autre part, les espaces verts ont également vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Il peut être ajouté que les éléments de plantation créés doivent être réalisés en **essences locales** afin de maintenir **une biodiversité locale** adaptée aux sols et sous-sols ainsi qu'au climat de notre région.

Il faut noter que ces règles sont complétées par les mesures de protection du patrimoine naturel, classé au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° et L.130-1 du Code de l'Urbanisme, précisée dans **le titre V du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

2-2-10- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans **les secteurs d'habitat**, cet article impose que les nouvelles constructions soient implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.) ; ceci dans **un souci d'économie d'énergie** et afin **d'améliorer le rendement des dispositifs de production d'énergie renouvelable** (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires). Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également intégrées dans cet article, pour inciter les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique.

2-2-11- Accès et voirie

De façon générale, les articles 11 sont rédigés de manière identique pour les zones A, AU, U et N. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. Une attention particulière a été portée sur les accès entre les parcelles privées et la voirie, que ce soit pour la sécurité des usagers ou pour la facilité d'accès des véhicules de protection civile.

Les **entrées charretières sont imposées sur l'ensemble de la commune**, dans un souci de sécurité routière aux abords des entrées de propriétés et pour fluidifier la circulation sur les voiries principales.

En vue d'affirmer **une volonté de mise en accessibilité des espaces publics bordelais**, l'article 11 précise que tous les aménagements de voirie ou d'accès soient conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, afin de respecter les caractéristiques propres aux **grands ensembles de clos-masures** qui ont conservé leur caractère cauchois (secteur Up), **le règlement écrit prévoit d'interdire les nouveaux accès**. Ainsi, les talus qui marquent les contours de ces clos ne devront pas être ouverts pour desservir l'intérieur du site. Pour réhabiliter un bâtiment existant ou pour une nouvelle construction, le pétitionnaire devra travailler à partir des accès existants.

2-2-12- Desserte par les réseaux

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

Des prescriptions relatives aux réseaux d'énergies et de télécommunications sont également précisées dans le règlement écrit.

2-2-13- Le stationnement

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes périurbaines, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article 13 fait l'objet de prescriptions générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement est lié à la surface de plancher (1 place en dessous de 50 m² de surface de plancher, 2 places au-dessus de 50 m² de surface plancher).

Si des règles sont fixées pour les hébergements hôteliers, aucun objectif chiffré n'est imposé pour les autres types d'activités et pour les équipements publics. Le règlement précise uniquement que le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.

2-2-14- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le Plan Local d'urbanisme de Bordeaux-Saint-Clair n'impose pas de règles particulières concernant l'article 14. On notera que les élus ont souhaité préciser dans **l'article 4 de toutes les zones**, que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique ; ceci en vue de **prévoir le développement des TIC à long terme**.

3- Les incidences du plan sur l'environnement

L'élaboration du PLU de Bordeaux-Saint-Clair a été réalisée dans le souci du respect des objectifs mentionnés dans l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Bordeaux-Saint-Clair n'est ni une commune littorale ni impactée par un site NATURA 2000. Le PADD du PLU ayant été débattu avant le 1^{er} février 2013, le document d'urbanisme de Bordeaux-Saint-Clair n'est pas soumis à évaluation environnementale, ni même à la procédure de « cas par cas » après examen de l'autorité environnementale.

Néanmoins, en application du 4^o de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation **« évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».**

3-1- Volet écologique et patrimonial 3-1-1- L'espace

Dans le cadre de l'élaboration de PLU de Bordeaux-Saint-Clair, l'équipe municipale s'est attachée à répondre à plusieurs objectifs, notamment celui de ne pas consommer plus de 1,5 ha d'espaces agricoles, volonté affichée dans le PADD. Ainsi, la zone d'ouverture à l'urbanisation identifiée ne correspond pas à des terrains valorisés par l'activité agricole (prairie communale). Alors que la consommation d'espaces agricoles a été relativement importante à Bordeaux-Saint-clair depuis 2003 (5 ha consommés pour 31 logements), le PLU se fixe donc un objectif ambitieux qui va au-delà des préconisations du SCoT du Pays des Hautes Falaises. (0,3 ha par an, soit 3 ha à l'échelle temporelle du PLU).

Si l'on considère les densifications n°6, 7 et 12 comme des espaces agricoles ou naturels consommés dans le cadre du présent plan, ainsi que la surface de la zone d'ouverture à l'urbanisation, l'objectif de consommation d'espaces agricoles avancé dans le PADD est respecté.

De plus, un travail d'estimation des densifications possibles et de renouvellement urbain, par le changement de destination des anciens bâtiments agricoles de caractère, a été intégré au potentiel de nouveaux logements permis par le PLU.

Ainsi la priorité sera donnée à la densification du centre-bourg élargi. Dans les secteurs de hameaux, dont le pourtour a été défini en tenant compte des limites actuelles de l'urbanisation, l'objectif est d'optimiser le foncier disponible en autorisant ponctuellement quelques constructions sans remettre en cause le caractère de hameau aéré de ces ensembles.

Dans les secteurs d'habitat diffus, en retrait du centre-bourg, la réhabilitation du patrimoine bâti est privilégiée.

L'aménagement du territoire à Bordeaux-Saint-Clair est pensé avec le souci de limiter les atteintes à l'activité agricole. Le PADD contient une orientation qui vise à ne pas consommer d'espaces agricoles. Le parti d'urbanisme retenu ne remet pas en cause le maintien et le développement de l'activité agricole à Bordeaux-Saint-Clair.

	Superficie (en ha)	% de la surface communale		Superficie (en ha)	% de la surface communale
Secteur Ua	34,9	3,42	Zone U	80,8	7,92
Secteur Up	12,7	1,25			
Secteur Uh	30,6	3,00			
Secteur Ul	2,6	0,25			
Zone N stricte	251,5	24,66	Zone N	251,5	24,66
Zone A stricte	687,3	67,38	Zone A	687,3	67,38
Secteur AUa	0,4	0,04	Zone AU	0,4	0,04
	1020	100,00		1020	100,00

3-1-2- Le paysage

La préservation du paysage communal est une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bordeaux-Saint-Clair. En effet, les orientations ont pour but de préserver les perspectives paysagères mais également de conserver les grands éléments du paysage comme les clos-masures, les alignements d'arbres de haut-jet et les talus, qui constituent la trame verte de la commune. Ainsi, la préservation du paysage à Bordeaux-Saint-Clair, par le biais du PLU, passe le classement au titre de l'article L123-1-5 III. 2° ou L 130-1 du Code de l'Urbanisme de ces différentes entités recensées lors de la phase diagnostic.

Une stratégie de préservation des clos-masures a été déclinée à partir du diagnostic réalisé. Les clos-masures présentant un intérêt patrimonial ont été intégrés dans un secteur spécifique avec des prescriptions réglementaires encadrées (pas de nouvel accès, aspect extérieur soigné, maintien du patrimoine naturel et bâti,...).

Concernant les perspectives paysagères, l'équipe municipale a été attentive au respect des dernières respirations le long de la RD.940, en particulier celle marquant la séparation entre le bourg et le hameau de Saint-Clair.

Par ailleurs, la commune souhaite également que les constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage. Dans cette optique, des prescriptions en termes de hauteurs, de matériaux et d'aspects ont été imposées dans le règlement écrit.



3-1-3- La faune et la flore

La commune de Bordeaux-Saint-Clair est concernée par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (4 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2) et par deux sites inscrits. La préservation des espaces naturels est une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Ces sites sont en partie occupés par des terres agricoles (prairies et cultures) et par des boisements (Bois de Beuriot, Bois des Loges). Ainsi la quasi intégralité de ces sites a été classée en zone Naturelle stricte ou Agricole.

Pour conserver le cortège floristique typique des alignements boisés du Pays de Caux, la commune a imposé que la préservation et le renouvellement potentiel d'alignements boisés se fassent en essences locales dont une liste sera à disposition des habitants de Bordeaux-Saint-Clair. Les talus et autres petits éléments du patrimoine naturel sont autant de refuges pour la faune locale caractéristique.

L'obligation de plantation en essences locales préserve la composition des écosystèmes. Le classement des éléments identitaires au titre du L123-1-5 III. 2° ou L130-1 du Code de l'Urbanisme est un gage de maintien dans le temps d'une faune et d'une flore diversifiées.



A noter également l'enjeu chiroptère particulièrement fort, compte-tenu de la présence de plusieurs cavités naturelles qui constituent l'habitat de ces espèces (notamment les cavités de la Roncière et des Trois Mathildes). Ces sites sont relativement en retrait des espaces urbains et de développement de Bordeaux-Saint-Clair. Ils ont été intégrés aux zones Agricole ou Naturelle du PLU.

3-1-4- Patrimoine architectural et urbain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bordeaux-Saint-Clair, notamment dans ses volets « Habitat » et « Cadre de vie », s'appuie sur des orientations relatives à la préservation de l'habitat à caractère patrimonial et au caractère rural de la commune.

Cette orientation s'est traduite, d'une part, dans le document d'urbanisme par l'identification des constructions qui contribuent à l'identité communale au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et d'autre part par le recensement des bâtiments agricoles de caractère, qui pourront potentiellement changer de destination.



De plus, les prescriptions d'urbanisme qui réglementent l'aspect des nouvelles constructions (Article n°8) contribueront à répondre à cette volonté communale en mettant en valeur les éléments typiques du Pays de Caux.

3-1-5- Préservation de la ressource en eau

Une partie Ouest du territoire de Bordeaux-Saint-Clair est comprise dans le périmètre de protection éloigné des captages d'Etretat (secteur du Grand Val). Même si aucune Déclaration d'Utilité Publique n'a été prise pour ces captages, il s'agit de veiller aux types d'activités humaines autorisées dans ce périmètre. Le secteur du Grand-Val est principalement intégré à la zone Agricole stricte. Quoiqu'il en soit, le règlement écrit ne prévoit pas de nouvelles constructions dans ce site de protection.

Concernant l'assainissement des eaux usées, il s'agit de rappeler que la station d'épuration des Loges, à laquelle une partie du centre-bourg est connectée, est actuellement saturée. Un projet de restructuration de cet équipement est à l'étude et devrait aboutir à un horizon temporel de 2 - 3 ans. En attendant, les nouvelles constructions, raccordées à la station d'épuration, ne devraient pas être autorisées par les services instructeurs des demandes d'urbanisme, au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme (*« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »*).

Compte-tenu des contraintes liées aux risques naturels (ruissellement, effondrement), des objectifs paysagers (maintien des coupures d'urbanisation,...) et des obligations en termes de consommation d'espaces, le projet communal permet l'urbanisation d'un site non raccordé à l'assainissement collectif (entrée Ouest du bourg). Aucune extension du réseau d'assainissement n'est prévue à moyen long terme sur ce secteur. Le projet d'aménagement du clos-masure devrait donc être réalisé en assainissement individuel.

3-1-6- Inondations et ruissellements

Si les secteurs de Saint-Clair et Epivent sont plutôt épargnés par les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, le bourg est traversé par plusieurs axes de ruissellement provenant des plaines agricoles en direction du Fond de Bénouville. La localisation de la zone d'ouverture à l'urbanisation et des secteurs de densification a été pensée en fonction de la présence d'axes de ruissellement et des phénomènes de remontées de nappes, déjà observées dans la vailleuse d'Etretat.

Pour assurer une gestion des eaux pluviales adaptée, le règlement écrit impose des prescriptions aux nouvelles constructions par le biais de l'article 12. De plus, les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espace vert. Ces mesures permettront de conserver sur chaque parcelle, des espaces perméables.

Il est également important de rappeler que des périmètres d'inconstructibilité ont été appliqués autour de chaque axe de ruissellement à enjeu afin de ne pas exposer les personnes et les biens au risque inondation.

Le classement des espaces boisés, des alignements boisés, des mares, des talus et des haies dans les espaces ouverts permettra également de ne pas aggraver les flux de ruissellement et l'érosion sur la commune.

Enfin, la commune a identifié deux emplacements réservés visant, entre autres, à améliorer la traversée du bourg par des axes de ruissellement.



3-1-7- Risque effondrement

Le Recensement des Indices de Cavités Souterraines et à ciel ouvert (R.I.C.S) a été réalisé en 2010 par le bureau d'études Explor-e. L'intégration de cette étude dans le PLU de Bordeaux-Saint-Clair a donné lieu à la mise en place de rayons d'inconstructibilité autour de chaque indice, conformément à la doctrine départementale de la DDTM 76. Cette mesure a pour but de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque effondrement.

Dans les zones bâties concernées par des présomptions de cavités souterraines, la constructibilité des zones de risque reste conditionnée à la levée du risque, à la charge du propriétaire du terrain.

3-2- Volet équipements et déplacements

Les ouvertures à l'urbanisation et les règles permettant la densification du centre-bourg vont contribuer à augmenter la population sur la commune de Bordeaux-Saint-Clair et plus précisément dans le centre-bourg élargi. A priori, cette augmentation de la population ne créera pas de nouveaux flux automobiles mais plutôt un renforcement des flux existants en direction des bassins d'emploi et des pôles de services intra-communaux et supracommunaux précisés dans le Rapport de présentation Vol1.

3-2-1- A l'échelle communale

Le projet communal vise à développer un village de « courtes distances », propice au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture. La zone AU à vocation principale d'habitation, par sa localisation dans le centre-bourg doit permettre le développement des déplacements doux. Les services communaux (mairie, école, salle polyvalente, commerce de proximité) seront donc accessibles à pied via un réseau de sentes piétonnes connexes, existantes ou en projet.

D'autres outils réglementaires sont mis à profit pour développer le réseau de cheminements doux comme l'identification des principaux axes de cheminement doux à conserver ou à créer au titre de l'article L123-1-5 IV. 1° du Code de l'Urbanisme. Le réseau piéton devrait être conforté dans les prochaines années le long de la RD.940, entre le bourg et Les Loges. D'autres tronçons pourraient être valorisés dans le cadre d'une réflexion sur l'accessibilité touristique (RD.39 éventuellement en lien avec l'opération Grand Site).

Dans ce sens, le PLU est un véritable outil pour structurer l'organisation spatiale de la commune, et les déplacements qui y sont liés.



Concernant les secteurs d'habitat diffus et les clos-masures en retrait du centre-bourg élargi, les nouvelles constructions à vocation d'habitation ne sont pas autorisées par le règlement écrit, ce qui permet d'encadrer l'augmentation du trafic dans ces espaces en retrait des parties actuellement urbanisées.

Par ailleurs, le secteur Uh encadrera strictement l'urbanisation dans les hameaux de Saint-Clair, Epivent et du Petit Val, ce qui ne devrait pas amplifier les difficultés de circulation à l'écart du bourg élargi, sur un réseau viaire souvent étroit et sinueux. Le potentiel de densification envisagé dans les hameaux est particulièrement restreint.

Le PLU traite également des principes de sécurité routière et de stationnement. L'emplacement réservé n°1 est envisagé comme un point de départ pour les randonneurs en direction d'Etretat et du GR21.

L'article 11 du règlement écrit, traitant des voies et accès aux parcelles, est particulièrement fourni. Pour fluidifier le trafic automobile, le règlement écrit prévoit que toute nouvelle entrée soit traitée en entrée charretière et que le stationnement soit assuré sur les parcelles privées.

En termes d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques restent modérées dans le cadre de ce PLU. Le réseau départemental et communal pourra supporter la hausse des flux attendue.

3-2-2- A l'échelle supra communale

La commune de Criquetot-l'Esneval correspond au pôle de services principal de Bordeaux-Saint-Clair, les agglomérations havraises et fécampaises aux bassins d'emplois de la commune. Par conséquent, un renforcement des flux de circulation vers ces pôles est prévisible, notamment via la RD.940 et vers le Sud est prévisible. En effet, Criquetot-l'Esneval offre tous les commerces, grandes surfaces, établissements scolaires et services dont Bordeaux-Saint-Clair ne dispose pas sur son territoire.

Un renforcement des flux vers des pôles secondaires est envisageables, vers Etretat et Les Loges notamment, d'autant plus si le réseau de cheminements doux est complété dans les prochaines années.

En termes de pollution de l'air, il faut considérer qu'il n'y a pas de nouveaux déplacements engendrés par l'accueil de nouvelles populations. Ces déplacements existaient auparavant, mais pas sur les mêmes tracés : il s'agit d'un report des déplacements entre Bordeaux-Saint-Clair, Criquetot-l'Esneval, Le Havre et Fécamp notamment. De plus, compte tenu de la faible quantité de voitures supplémentaires sur le réseau viaire apportée par le projet communal (environ 60 voitures sur 10 ans sur une base de 1,5 voiture par ménage) les effets sur la qualité de l'air ne devraient pas être perceptibles à l'échelle communale.

Toutes les mesures pouvant avoir une incidence sur les problèmes de pollution doivent être envisagées. Des réponses sont d'ailleurs apportées à cette problématique :

- ✓ l'incitation au maintien et au développement d'activités économiques sur le territoire communal, avec des activités de service ou d'artisanat, voire de commerce, ce qui laisse l'opportunité aux habitants de trouver un emploi sur la commune et de limiter ainsi leurs déplacements, source de pollution.
- ✓ les installations d'économie d'énergie sont de fait autorisées dans le document d'urbanisme et le règlement écrit a été rédigé de façon souple dans cet esprit.

3-3- La compatibilité du PLU avec les principaux documents supérieurs

3-3-1- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine

L'article L111.1.1. du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU doivent être compatibles avec la DTA. La DTA est un document d'aménagement et d'urbanisme qui exprime les enjeux de l'Etat sur un territoire donné. Les collectivités locales, lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme doivent s'assurer que leur document est en compatibilité avec les orientations de ce document.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006, elle met en avant trois objectifs :

- ✓ Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
- ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;
- ✓ Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

La commune de Bordeaux-Saint-Clair est concernée par l'objectif 2 de la DTA.

L'objectif 2 est décliné en 4 sous objectifs dont 2 sont traductibles sur le territoire communal :

1^{er} objectif - Mettre en valeur les grands ensembles naturels et paysagers caractéristiques de la Normandie

Pour répondre à cet objectif, le PLU de Bordeaux-Saint-Clair a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables un certain nombre d'orientations allant dans ce sens :

- ✓ **Protéger** les arbres et l'ensemble **des entités paysagères remarquables** de la commune (espaces boisés, alignements boisés, mares...) ;
- ✓ Maintenir les **perspectives paysagères** ;
- ✓ Permettre **le changement de destination** des anciens bâtiments agricoles de caractère ;
- ✓ Affirmer **l'identité architecturale** de la commune en préservant le patrimoine bâti et les clos-masure d'intérêt patrimonial.

Dans le zonage et dans le règlement écrit, ces orientations ont ainsi été traduites :

- ✓ Par **la préservation des perspectives paysagères** et de l'activité agricole : les ouvertures à l'urbanisation étant localisées en continuité du bâti existant ;
- ✓ Par la **réalisation d'un diagnostic complet sur les sites de clos-masure**, permettant d'adapter les règles d'urbanisme aux situations observées ;
- ✓ Par **la conservation du caractère rural** de la commune ainsi que la typicité du Pays de Caux : le règlement écrit impose que les alignements boisés existants soient conservés ou remplacés par des haies en essences locales. Les alignements boisés qui seront créés devront également être composés d'essences locales ;
- ✓ Par **le classement des espaces boisés, des alignements boisés, des vergers et des mares** au titre de l'article L123-1-5 III. 2° ou L 130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Par **le classement des belles bâtisses** de la commune au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Par **la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles** ayant un caractère architectural.

2ème objectif : Prévenir les risques naturels et technologiques

La commune de Bordeaux-Saint-Clair est concernée par deux risques naturels : **risque inondation et risque effondrement**. La protection des biens et des personnes par rapport aux risques est l'une des orientations prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune (conservation des mares, maîtrise de l'infiltration à la parcelle,...).

Ces orientations se sont traduites dans le règlement écrit et dans le zonage :

- ✓ Par **l'identification des axes de ruissellement et la mise en place de périmètres d'inconstructibilité** autour de certains axes. Pour assurer l'infiltration des eaux dans le sol, le règlement écrit impose une surface maximum d'emprise au sol des constructions et une surface minimum d'espaces verts ;
- ✓ Par la réalisation d'une étude de Recensement des Indices de Cavités Souterraines (R.I.C.S) et par des prescriptions particulières en termes de constructions dans le règlement écrit.

3-3-2- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie actuellement en vigueur est celui approuvé le 20/11/2009. Ce document doit être un cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau. Le SDAGE est actuellement en cours de révision pour établir un second plan de gestion pour la période 2016-2021. Le projet a été mis en consultation du public et des assemblées entre décembre 2014 et juin 2015.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, a été adopté à une large majorité par le comité de bassin. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement.

Depuis la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du parlement européen, le PLU doit intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Concrètement, le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a défini 8 défis à mener et 2 leviers à mobiliser :

- 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- 4- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- 7- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- 8- Limiter et prévenir le risque inondation ;
- 9- Acquérir et partager la connaissance ;
- 10- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le **défi 6** du SDAGE « protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides » trouve sa traduction dans le PLU, notamment par le biais du **classement des mares** et de l'intégration des zones à dominante humide dans un zonage naturel ou agricole.

La localisation des axes de ruissellement et l'application de périmètres de sécurité ont été étudiées en cohérence avec le **défi 8** « limiter et prévenir le risque inondation ».

Dans l'attente de la réhabilitation de la station d'épuration des Loges, à un horizon temporel de 2 à 3 ans, le PLU de Bordeaux-Saint-Clair, par sa portée juridique et les caractéristiques du territoire

communal, répond aux orientations du SDAGE, ou tout du moins, n'est pas en contradiction avec ces dernières.

3-3-3- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Hautes Falaises

Un projet de Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'élaboration par le syndicat mixte du Pays des Hautes Falaises. Le périmètre du SCOT, arrêté le 14 février 2007, comprend la commune de Bordeaux-Saint-Clair. Le SCOT a été approuvé en mars 2014.

La compatibilité du PLU de Bordeaux-Saint-Clair avec le SCoT du Pays des Hautes Falaises est déclinée par grande partie identifiée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, qui constitue la transcription réglementaire du SCoT, sous forme de prescriptions et de recommandations.

Bordeaux-Saint-Clair est directement concernée par les deux premières grandes parties du DOO :

PREMIERE PARTIE - RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES HAUTES FALAISES DANS L'ESTUAIRE EN VISANT L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Le PLU de Bordeaux-Saint-Clair tient compte des **objectifs attendus par le SCoT, pour le groupe des communes rurales du plateau de Caux**. Sur la période d'application du SCoT (2019 – 2030), le SCoT prévoit pour Bordeaux-Saint-Clair :

- ✓ Une augmentation de la population bordelaise d'environ 90 habitants (3,25% des 2700 nouveaux habitants estimés), sachant que le PLU vise à accueillir 70 habitants d'ici 2024 ;
- ✓ Une moyenne de production de l'ordre de 4 logements par an, soit environ 40 logements à l'échelle temporelle du PLU (2014 – 2024) ;
- ✓ Une consommation foncière qui ne doit pas excéder 0,3 ha par an, soit 3 ha sur la durée du PLU.

Le SCoT précise que ces chiffres « doivent être regardés en terme de compatibilité pour atteindre les objectifs fixés par le PADD en matière d'accueil sur le Pays et de préservation des espaces agricoles et naturels en particulier. Les communes et EPCI qui rédigeront les PLU doivent travailler sur l'objectif principal : la réduction des consommations foncières liée aux nouvelles constructions. »

Sur ce point, principal objectif chiffré à respecter, le projet communal est plus ambitieux que le SCoT puisque l'objectif de consommation d'espaces agricole et naturel est de 1,5 ha.

D'autres points sont avancés par le SCoT et pris en compte dans le PLU de Bordeaux-Saint-Clair :

- ✓ La réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'ouverture à l'urbanisation ;
- ✓ La diversification du parc de logements (projet de logements locatifs sur le terrain communal) ;
- ✓ Une intégration des potentiels de densifications dans les objectifs de production de logements.

Concernant le volet économique, le projet communal, tout comme le SCoT, prévoit :

- ✓ De **renforcer la position forte de l'agriculture** dans la vie économique communale ;
- ✓ De **valoriser les atouts touristiques** de Bordeaux-Saint-Clair ;
- ✓ **De ne pas créer de nouvelles zones d'activités économiques** à l'exception des sites d'implantation identifiés dans le SCOT.

DEUXIEME PARTIE - PRESERVER LE CADRE DE VIE ENTRE TERRE ET MER : MISER SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le **respect des caractéristiques paysagères** de Bordeaux-Saint-clair est garanti par le document d'urbanisme. Comme attendu par le SCoT, un inventaire du patrimoine bâti et naturel et un recensement exhaustif des clos-masures ont été effectués.

Comme évoqué précédemment, **les risques naturels** ont été pris en compte dans le projet d'urbanisme, suite aux études sur les inondations et sur les cavités souterraines.

La vallée d'Etretat est un des **éléments structurants de la trame verte et bleue** à l'échelle du Pays. Ces espaces constituent des cœurs de nature et/ou des réservoirs de biodiversité qui présentent une grande richesse écologique et qu'il s'agit de protéger. La vallée d'Etretat a ainsi été classée en zone Naturelle ou Agricole et ne devrait pas accueillir de grands projets de constructions suite à l'application du PLU.

TROISIEME PARTIE - UN TERRITOIRE SOLIDAIRE QUI SE STRUCTURE ET ELARGIT SON RAYONNEMENT DANS L'AXE SEINE, ET, OBJECTIFS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL POUR LE DAC ET VOLET COMMERCE DU DOO

La commune est indirectement concernée par cette troisième partie du DOO.

QUATRIEME PARTIE - DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DU PAYS DES HAUTES FALAISES - DELIMITATION DES ZACOM

La commune est indirectement concernée par cette quatrième partie du DOO.

4- Les indicateurs de suivi du plan

Comme énoncé à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit être complété par des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs de suivi du PLU devront permettre à la commune de faire un bilan de l'évolution du développement de son territoire. Ils auront pour but de vérifier le respect des objectifs fixés par le PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces indicateurs, définis selon les objectifs visés dans le document d'urbanisme, sont au nombre de 18 et répartis selon les 5 thématiques du PADD :

- Habitat et fonctionnement urbain ;
- **Cadre de vie ;**
- **Transport et déplacements ;**
- **Patrimoine naturel ;**
- **Activités économiques ;**

Remarque : Cette liste de 18 indicateurs n'est pas exhaustive. Elle regroupe les indicateurs les plus représentatifs du développement de la commune de Bordeaux-Saint-Clair attendu à l'issue du PLU. La commune pourra se doter de nouveaux indicateurs le cas échéant, afin de répondre aux besoins identifiés par l'équipe municipale.

Il est recommandé de mettre en place ces indicateurs de suivi **3 ans, 6 ans et 10 ans après l'approbation du PLU**. Cela permettra de faire **une évaluation régulière**, en vue d'analyser l'évolution du territoire. Il sera également possible de définir de nouveaux objectifs par rapport à ces résultats pour l'échéance temporelle du prochain PLU.

Ce suivi entre en adéquation avec l'article L 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, selon lequel « *trois ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant [...] sur les **résultats de l'application de ce plan** au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant [...] délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé **tous les trois ans** dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.* »

Après une présentation des 18 indicateurs de suivi du PLU, un état de référence (**année 0**) est **présenté afin de faciliter l'évaluation future du document**. L'**année 0** correspond à l'**année d'approbation du document**, c'est-à-dire l'année à partir de laquelle des objectifs d'évolution ont été définis pour les 10 prochaines années.

4-1- Habitat et fonctionnement urbain

Les indicateurs proposés, liés à l'habitat et au fonctionnement urbain, sont **au nombre de 5**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **A1 – Limiter la consommation d'espaces et renforcer la centralité**
- ✓ **A2 – Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune**
- ✓ **A3 – Préserver l'habitat à caractère patrimonial**

A1 – Limiter la consommation d'espaces et renforcer la centralité

Indicateur n°1 : Croissance démographique

Objectifs : recenser le **nombre de nouveaux habitants** sur le territoire de Bordeaux-Saint-Clair depuis l'approbation du PLU. Il s'agira également de calculer la **densité moyenne d'habitants** par km² sur la commune.

Etat de référence : d'après le recensement communal de 2014, la commune de Bordeaux-Saint-Clair compte **646 habitants**. La densité actuelle de la commune est donc de **63,3 habitants par km²**. Pour rappel, les élus ont opté pour le **scénario démographique**, qui consisterait à accueillir, sur une période de 10 ans, environ 70 habitants supplémentaires sur Bordeaux-Saint-Clair.

Indicateur n°2 : Consommation de l'espace

Objectifs : présenter la **surface des nouvelles parcelles urbanisées en extension de la tache urbaine**, et donc consommées pour le développement urbain de la commune, au détriment des espaces agricoles.

Etat de référence : le projet de PLU fixe un objectif de consommation de l'espace de 1,5 ha d'espaces agricoles et naturels. Il s'agira de s'assurer de la réalisation de cet objectif.



A2 – Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune

Indicateur n°3 : Production de logement

Objectifs : recenser le nombre de nouveaux logements sur le territoire de Bordeaux-Saint-Clair depuis l'approbation du PLU.

Etat de référence : le projet de PLU, tel qu'il est construit, pourra au maximum permettre la construction de **40 logements**. Ce chiffre de référence devra être utilisé pour évaluer le PLU (*cf. Rapport de présentation, Vol 2, 2-1-5*).

Indicateur n°4 : Statut d'occupation des logements

Objectifs : présenter le nombre de logements en accession à la propriété, ainsi que le nombre de logements en location en vue d'**apprécier le principe de mixité sociale** et de vérifier que les besoins des ménages sont pris en compte.

Etat de référence : en 2009, on dénombrait **210 résidences** habitées par leur propriétaire, **soit 87,1% des résidences bordelaises**. A l'inverse, **10,7% des résidences sont des logements en location (soit 26 logements)**.

A3 – Préserver l'habitat à caractère patrimonial

Indicateur n°5 : Evolution du patrimoine bâti remarquable

Objectifs : apprécier la **valeur patrimoniale** de la commune. Il s'agira de **vérifier** si les entités bâties classées au titre de l'article L. 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme possède toujours leur qualité architecturale exposée dans le PLU (*cf. annexe : Recensement des éléments du patrimoine bâti*). Il agira également de recenser le **nombre de bâtiments réhabilités** en logement sur la commune.

Etat de référence : **47 constructions ont été identifiées comme bâtiment remarquable ont été recensés au titre** au titre de l'article L. 123-1-5 III. 2° du CU.

53 bâtiments à réhabiliter ont été recensés sur toute la commune. Ces nouvelles habitations seront une plus-value pour affirmer l'identité patrimoniale de Bordeaux-Saint-Clair.

4-2- Cadre de vie

Les indicateurs liés au cadre de vie sont au **nombre de 3**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **B1 – Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques**
- ✓ **B2 – Conforter l'offre en équipements et services publics**
- ✓ **B3 – Conforter l'identité rurale de la commune**

B1 – Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Indicateur n°6 : Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement

Objectifs : recenser le nombre d'équipements prévus sur la commune pour lutter contre le risque « ruissellement ».

Etat de référence : **8 ouvrages majeurs** (bassins de rétention) pour lutter contre le ruissellement sur la commune ont été recensés.

Indicateur n°7 : Catastrophe naturelle

Objectifs : recenser le nombre d'habitation ayant subi une détérioration liée à un risque identifié dans le Rapport de Présentation.

Etat de référence : le plan de zonage reprend **les axes de ruissellement** identifié par le Syndicat Mixte du Bassin Versant d'Etretat. Il intègre également le R.I.C.S, finalisé en 2010, qui recensait **134 indices de cavité**.

Indicateur n°8 : Recensement des activités nuisibles et dangereuses

Objectifs : recenser **le nombre d'activités** nouvelles sur Bordeaux-Saint-Clair susceptible de dégrader le cadre de vie des Bordelais (pollutions sonores, de l'air, etc.), afin d'évaluer l'efficacité du règlement écrit (Articles n°1 & 2).

Etat de référence : lors de l'élaboration du PLU, aucune activité nuisible n'a été recensée à proximité des secteurs d'habitat.

B2 – Conforter l'offre en équipements et services publics

Aucun indicateur identifié.

B3 – Conforter l'identité rurale de la commune

Cf. indicateurs sur la préservation de l'habitat à caractère patrimonial.

4-3- Transport et déplacements

Les indicateurs liés au volet « transport et déplacements » sont **au nombre de 3**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ C1 – Sécuriser le réseau viaire actuel
- ✓ C2 – Inscrire un réseau de cheminements doux
- ✓ C3 – Améliorer l'offre en transport en commun

C1 – Sécuriser le réseau viaire actuel

Indicateur n°9 : accidentologie

Objectifs : recenser les accidents sur le réseau routier départemental. 5 accidents avaient été recensés sur la période 2004 – 2010 sur la RD.940.

Etat de référence : 0 accident en 2014

C2 – Inscrire un réseau de cheminements doux

Indicateur n°10 : réseau de cheminements doux

Objectifs : mesurer la longueur de l'ensemble des cheminements doux présents sur le territoire communal, ainsi que la longueur de l'ensemble des chemins de randonnées praticables.

Etat de référence : il y a très peu de cheminements piétons dans le village actuellement (quelques centaines de mètres).

C3 – Améliorer l'offre en transport en commun

Indicateur n°11 : évolution de la desserte en transport en commun

Objectifs : mesurer l'évolution de la desserte et des fréquences et des trajets sur le territoire.

Etat de référence : Aujourd'hui, il y a une ligne de transport départementale (car) qui dessert 3 arrêts sur la commune. 18 services quotidiens sont assurés entre 6h30 et 18h30.



4-4- Patrimoine naturel

Les indicateurs liés à l'environnement sont **au nombre de 3**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **D1 - Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels**
- ✓ **D2 – Préserver la ressource en eau**

D1 – Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels

Indicateur n°12 : Evolution des espaces boisés remarquables

Objectifs : calculer la longueur des alignements boisés, des talus et des haies de la commune classés ou identifiés au titre de l'article L123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agira également de **déterminer la surface des Espaces Boisés Classés (EBC)** non détériorée depuis l'approbation du PLU.

Etat de référence : la longueur des alignements boisés, des talus et des haies classés au titre de l'article L123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme s'élève à **14,1 km. 142,7 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC)** ont été classés au titre de l'article L130-1 du CU.

Indicateur n°13 : Préservation de la trame bleue

Objectifs : compter le nombre de mares classées au titre de l'article L123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme non comblées.

Etat de référence : 21 mares ont été recensées ont été classés au titre de l'article L123-1-5 III, 2° du CU.

D2 – Préserver la ressource en eau

Indicateur n°14 : qualité de l'eau

Objectifs : recenser le nombre d'épisodes de turbidité de l'eau potable consommée à Bordeaux-Saint-Clair.

Etat de référence : aucun épisode de turbidité en 2014.



4-5- Activités économiques

Les indicateurs liés aux activités économiques sont **au nombre de 4**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **E1 - Pérenniser l'activité agricole**
- ✓ **E2 - Pérenniser l'implantation d'activités économiques**
- ✓ **E3 - Développer l'activité touristique**



E1 - Pérenniser l'activité agricole

Indicateur n°15 : Activité agricole de la commune

Objectifs : préciser le nombre d'exploitations agricoles en activité présentes sur la commune ainsi que la surface agricole utilisée (cf. diagnostic agricole).

Etat de référence : le diagnostic agricole de 2011 recense **5 sièges principaux d'exploitation sur Bordeaux-Saint-Clair (dont 1 siège secondaire)**. En 2011, la surface agricole utilisée communale était de **759 ha**.

E2 – Pérenniser les activités économiques communales

Indicateur n°16 : Activités économiques de la commune

Objectifs : recenser le nombre d'entreprises présentes sur la commune et le nombre d'emplois créé sur le territoire. Il s'agira de faire **un point sur le nombre de PC accordé(s)** pour l'implantation d'activité économique.

Etat de référence : en 2009, **22 entreprises** sont installées à Bordeaux-Saint-Clair et emploient **67 personnes** (INSEE).

Indicateur n°17 : Nombre de commerce de proximité et d'activités de services

Objectifs : recenser le nombre de commerces de proximité et d'activités de services présents sur la commune.

Etat de référence : Aujourd'hui, le centre-bourg compte **un commerce de proximité** installé au cœur de village (cf. Rapport de présentation, Vol 1).

E3 – Développer l'activité touristique

Indicateur n°18 : Nombre d'hébergements touristiques

Objectifs : recenser le nombre d'hébergements touristiques présents sur la commune, ainsi que leur capacité.

Etat de référence : Aujourd'hui, la commune compte 6 gîtes, 7 chambres d'hôtes et 2 campings (25 et 38 emplacements) (cf. Rapport de présentation).

Tous ces indicateurs sont prédéfinis pour **l'année 0**, correspondant à la date d'approbation du PLU.

Les différents tableaux suivants permettront aux élus de suivre de manière régulière l'évolution de leur territoire et d'évaluer à l'issue des 10 ans de leur PLU le respect de ces objectifs chiffrés dans le document d'urbanisme. Les résultats à 10 ans doivent tendre vers les résultats « PLU ».

4-6- Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme

Habitat et fonctionnement urbain

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Croissance démographique (données communales)	Nombre de nouveaux habitants (scénario retenu +70 hab sur 10 ans)	-			
	Densité moyenne (hab/km ²)	63,3			
Consommation de l'espace (données communales)	Surface des nouvelles parcelles urbanisées (ha) – en extension de la tache urbaine	-			
Production de logement	Nombre de logements produits				
Statut d'occupation des logements (données INSEE)	Nombre de logements en accession à la propriété	210			
	Nombre de logements en location	26			
Evolution du patrimoine bâti remarquable	Nombre de constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du CU	47			
	Nombre de constructions réhabilitées	-			

Cadre de vie

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement	Nombre d'équipements prévus pour lutter contre les risques de ruissellement	8			
Catastrophe naturelle (risque inondation, effondrement, technologique)	Nombre d'habitation ayant subi une détérioration	-			
Recensement des activités nuisibles et dangereuses aux abords des secteurs d'habitat	Nombre d'activité nuisible	-			

Transport et déplacements

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Accidentologie	Nombre d'accidents de la route sur le réseau routier départemental	-			
Réseau de cheminements doux (données communales)	Longueur de trottoir identifié sur la commune (m)	-			
Evolution de la desserte (données des gestionnaires)	Nombre d'arrêts de transport en commun	3			
	Nombre de services journaliers	18			

Patrimoine naturel

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution des espaces boisés à préserver (données communales)	Longueur des alignements boisés, talus et haies (km) classés non détériorés	14,1			
	Surface des EBC (ha) non détériorés	142,7			
Préservation de la trame bleue	Nombre des mares classées non détériorées	21			
Qualité de l'eau	Nombre d'épisodes de turbidité de l'eau consommée à Bordeaux-Saint-Clair	0			

Activités économiques

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Activité agricole (données communales)	Nombre d'exploitations agricoles en activité	5			
	Surface agricole utilisée communale (ha)	759			
Activité économique (données INSEE)	Nombre d'entreprises sur la commune	22			
	Nombre d'emplois sur la commune	67			
Commerces de proximité (données communales)	Nombre de commerce de proximité sur la commune	1			
Hébergements touristiques (données communales)	Nombre de gîtes	6			
	Nombre de chambres d'hôtes	7			
	Nombre de campings et capacité	2 (63 emplacements)			

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) :	17
Figure 2 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur Ua :	18
Figure 3 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur Ua :	18
Figure 4 : Potentiel de densifications identifié dans le secteur Ua :	20
Figure 5 : Densifications identifiées dans le secteur Urbain Aggloméré (Ua) :	21
Figure 6 : Le secteur Urbain de Hameau (Uh)	23
Figure 7 : Potentiel de densifications identifié dans le secteur Uh :	24
Figure 8 : Densifications identifiées dans le secteur Urbain de Hameau (Uh) :	25
Figure 9 : Potentiel de densifications identifié dans le secteur Up :	26
Figure 10 : Le secteur Urbain Patrimonial (Up) :	27
Figure 11 : Densification identifiées dans le secteur Urbain Patrimonial (Up) :	28
Figure 12 : Le secteur Urbain à vocation de loisirs (Ul) :	30
Figure 13 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur AUa :	32
Figure 14 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur AUa :	32
Figure 15 : Le secteur A Urbaniser aggloméré (AUa) :	33
Figure 16 : La zone Agricole stricte (A) :	36
Figure 17 : La zone Naturelle stricte (N) :	38