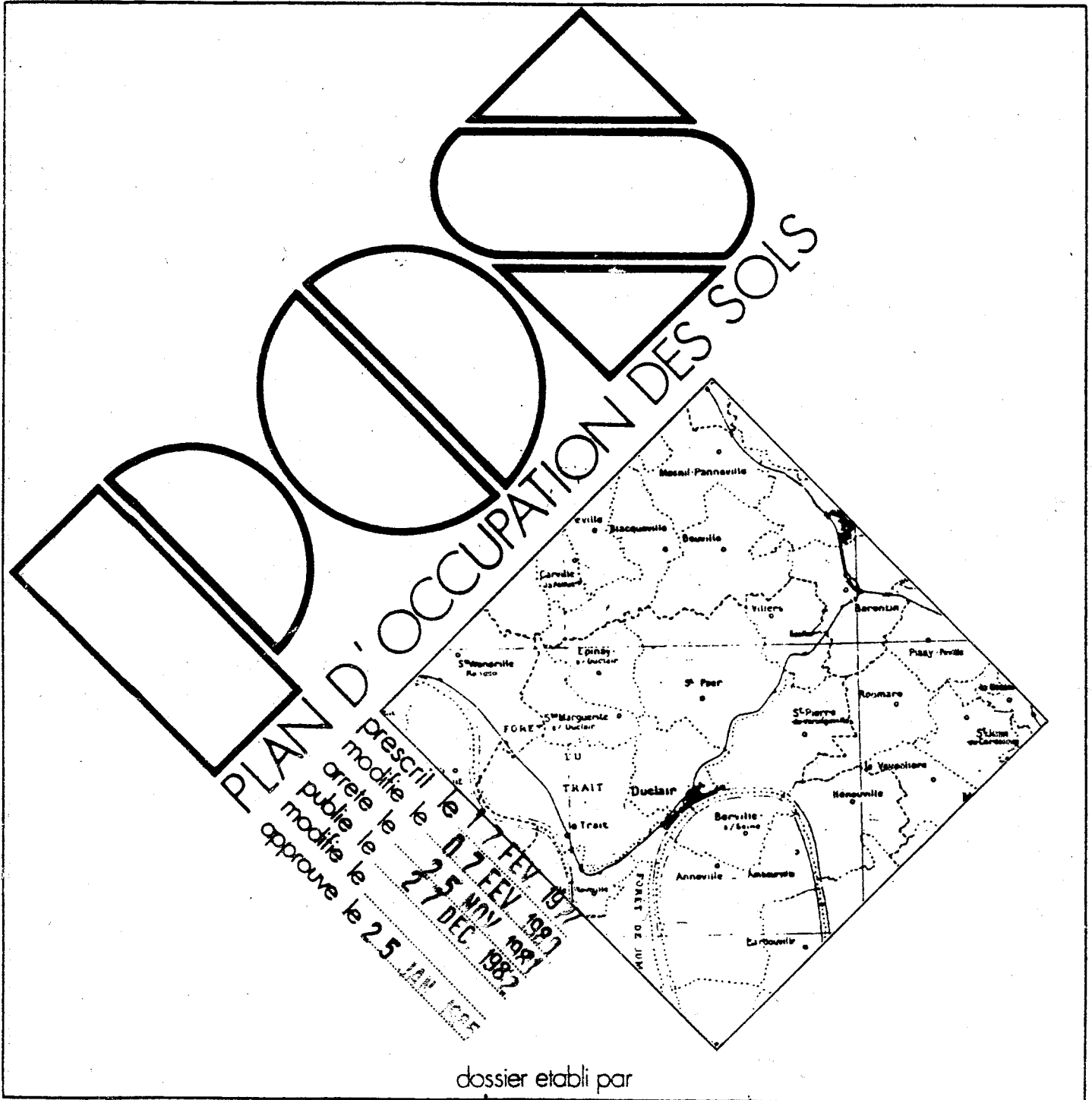


# SAINT PAER

rapport de présentation



## REVISION

Prescrite le : 15 MAI 1987  
 Arrêtee le : 21.10.1988  
 Approuvée le : 13 JAN 1989



**DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME  
CANTON DE DUCLAIR**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
DE LA COMMUNE DE  
SAINT PAER**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**REVISION**

Dressée par Atelier ADEQVAT

Prescrite le 15 mai 1987

Arrêtée le 21.10.1988

Modifiée le 10.01.1990

Approuvé le 19.01.1990

P.O.S. approuvé le 25 janvier 1985

Elaboré par D.D.E. / G.E.P.

631/05.87

Le Plan d'Occupation des Sols a été prescrit le 17 février 1987 et approuvé le 25 janvier 1985.

La révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 15 mai 1987.

Le dossier a été établi conformément aux prescriptions des articles L.123 à L.123-12 et R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

Son but est de fixer les droits, règles et servitudes relatives à l'utilisation des sols sur la commune de SAINT-PAER et constitue le code commun liant les administrés et l'administration.

## SOMMAIRE

LES GRANDES ORIENTATIONS	1
JUSTIFICATIFS DES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU P.O.S. APPROUVE.	15
PRESENTATION DU CONTENU DE LA REVISION DU P.O.S.	28

PREMIÈRE PARTIE : LES GRANDES ORIENTATIONS

---

A - DONNEES DE BASE
---------------------

1.a ELEMENTS QUANTITATIFS1.a.1 Situation géographique

- Saint-Paër appartient à l'ensemble des communes de la vallée de l'Austreberthe - qui s'organisent autour de l'agglomération de Barentin-Pavilly - au Nord-Ouest de Rouen.

- Distance de quelques villes :

. Barentin	: 5 km
. Duclair	: 4 km
. Rouen	: 21 km

1.a.2 Situation administrative

- Canton de Duclair
- Arrondissement de Rouen

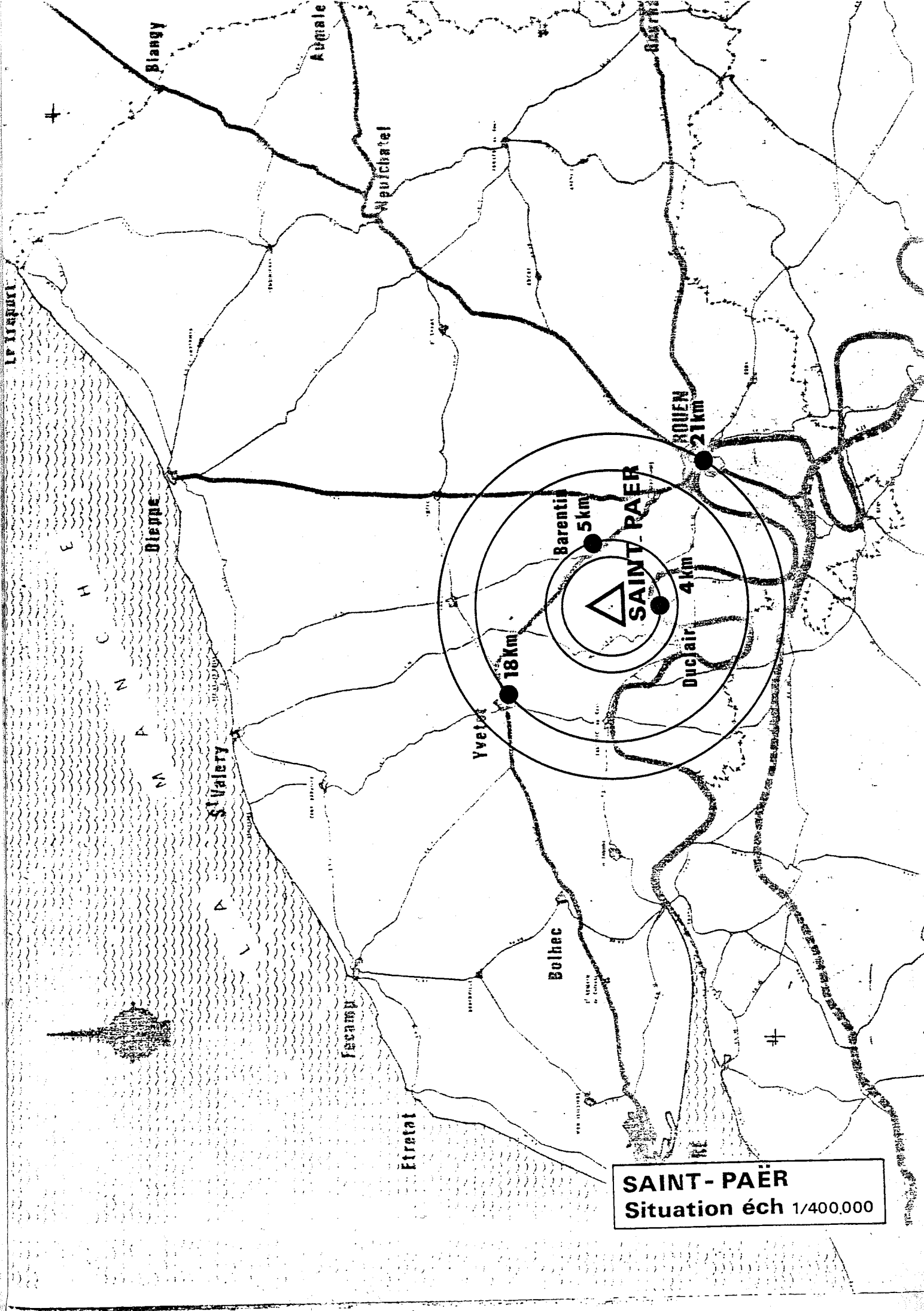
Communes limitrophes :

- . Villers-Ecalles
- . Saint-Pierre-de-Varengeville
- . Duclair
- . Epinay-sur-Duclair
- . Blacqueville
- . Bouville.

1.a.3 Configuration du territoire

La commune s'étend sur la rive Ouest de l'Austreberthe, au Sud de Barentin. Elle comprend essentiellement trois parties

- le plateau où se situe la majorité du territoire communal,
- le versant de la vallée qui porte des boisements importants qui se prolongent, en limite de Villers-Ecalles, vers le Nord-Ouest.
- la vallée proprement dite où se trouvent situées les industries.



**SAINT-PAËR**  
Situation éch 1/400,000

1.a.3.1 Superficies (ha) - Recensement Général de l'Agriculture (1979/1980)

Total commune	1 836 ha	%
Urbanisation habitat vallée	29 ha	1,6 %
Urbanisation habitat plateau	50 ha	2,7 %
Urbanisation industrie vallée	3 ha	0,3 %
Espaces boisés	236 ha	12,9 %
Espace agricole	1518 ha	82,5 %

1.a.3.2 Occupation actuelle du sol

Sur le plateau, l'agriculture occupe la grande majorité du territoire. Malgré de petites extensions récentes, le bourg de Saint-Paër conserve son caractère rural.

Dans la vallée au contraire, les utilisations du sol sont plus nombreuses et plus imbriquées : activités industrielles et habitat se sont implantés le long de la voie du fond de vallée (CD.143, Barentin-Duclair) ; des prairies subsistent dans les parties basses, tandis que les pentes sont largement boisées.

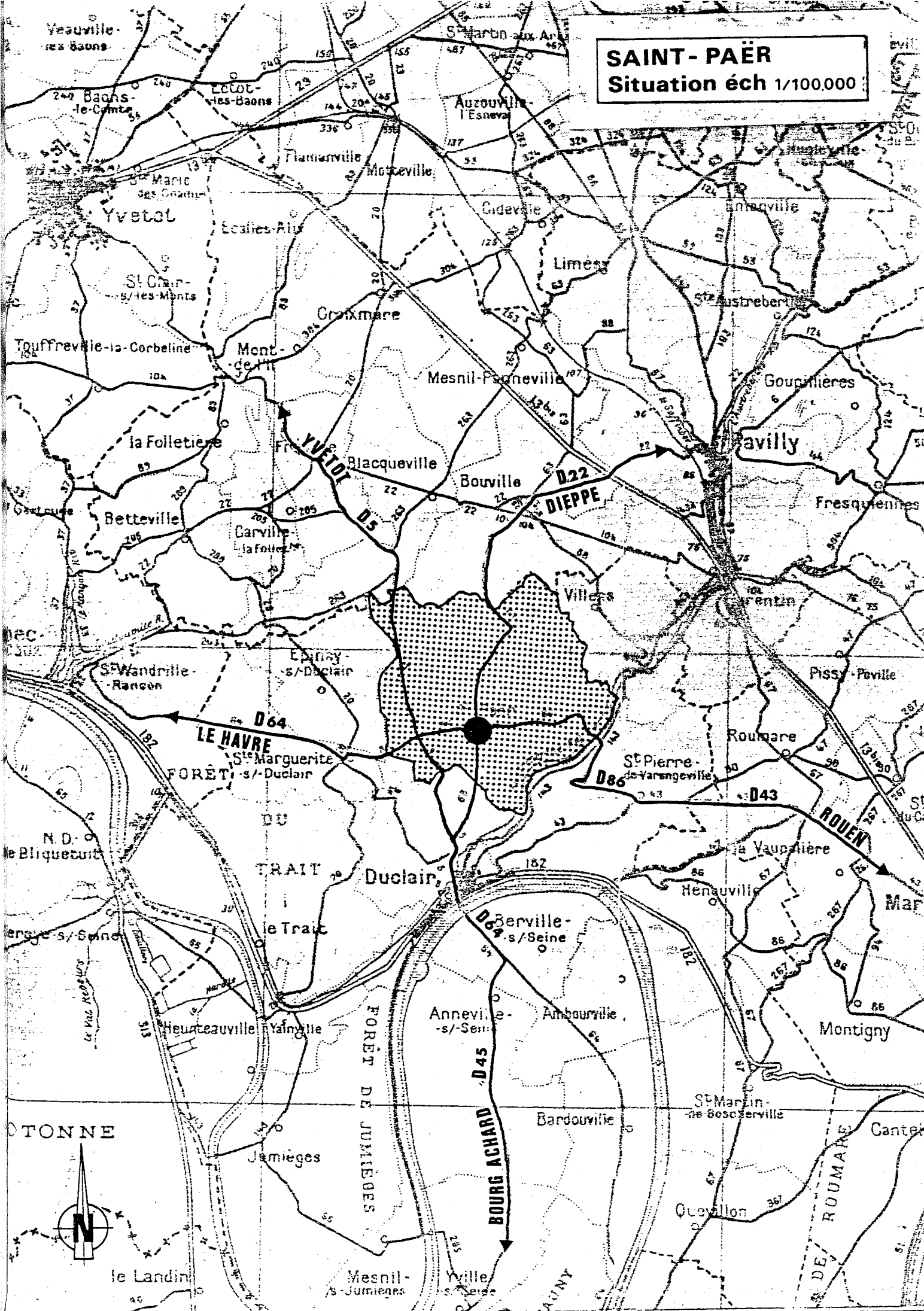
1.a.4 Démographie (1)Evolution de la population

Source I.N.S.E.E.	1954	1962	1968	1975	1982
Population	933	876	873	932	1218
Rythme annuel d'évolution	- 0,9 %                      - 0,1 %                      + 0,9 %                      + 3,9 %				

(1) Source I.N.S.E.E. 1982



**SAINT-PAËR**  
Situation éch 1/100,000



Nature de l'évolution démographique (1)

Excédent naturel : bilan naissances/décès

Solde migratoire : bilan arrivées/départs

Rythme de croissance annuel	Par excédent naturel	Par solde migratoire	TOTAL
Période 1954-1962	+ 1,1 %	- 2,0 %	- 0,9 %
Période 1962-1968	+ 1,0 %	- 1,1 %	- 0,1 %
Période 1968-1975	+ 0,8 %	+ 0,2 %	+ 0,9 %
Période 1975-1982	+ 0,43 %	+ 3,4 %	+ 3,9 %

Source : I.N.S.E.E.

On note entre 1975 et 1982 une forte évolution de la population due surtout à un apport de population venue de l'extérieur.

Ceci est dû essentiellement à l'initiative de la Commune puisque 38 Logements ont ainsi été réalisés depuis 1975 en lotissements.

L'initiative privée a accompagné ce mouvement, en réalisant 26 Logements en lotissements.

Cela a amené la commune à concevoir le besoin d'un certain nombre d'équipements à réaliser avant toute nouvelles opérations.

Structure d'âge de la population (2)

	Saint-Paër	Seine-Maritime
Moins de 20 ans	38,4 %	35,7 %
20 à 65 ans	51,0 %	53,0 %
65 ans et plus	10,7 %	11,2 %

Population active et sa composition (1)

	Saint-Paër	Seine-Maritime
Taux d'activité hommes	55,4 %	55,2 %
Taux d'activité femmes	24,1 %	28,3 %
Taux d'activité total	40,4 %	40,5 %

La part des actifs dans l'ensemble de la population était à SAINT PAER en 1975 sensiblement la même que dans l'ensemble du Département.

(1) Source I.N.S.E.E. 1982

(2) Source I.N.S.E.E. 1975

La population active de la commune comporte un nombre d'ouvriers relativement supérieur à celui de l'ensemble du département. Par ailleurs, Saint-Paër est encore une commune nettement agricole :

Catégories socio-professionnelles	Saint-Paër 1975	Seine-Maritime 1975
Exploitants agricoles	} 20,8 %	7,3 %
Salariés de l'agriculture		2,4 %
Patrons Industrie et Commerce	3,3 %	8,6 %
Professions libérales - Cadres supérieurs	2,8 %	4,1 %
Cadres moyens	8,7 %	8,7 %
Employés	10, %	14,7 %
Ouvriers	51,9 %	45,9 %
Personnel de service	1,9 %	6,6 %
Autres	0,6 %	1,7 %
ENSEMBLE	100,0 %	100,0 %

I.N.S.E.E. 1975

#### 1.a.5. Les emplois

Les emplois se trouvent dans l'agriculture pour 19,4 % et pour une partie dans les industries locales.

En 1979, 63 exploitations étaient recensées à SAINT PAER au recensement général de l'Agriculture.

#### Taille des exploitations :

Plus de 100 ha	1
de 50 à 100 ha	3
de 30 à 50 ha	8
de 20 à 35 ha	10
de 10 à 20 ha	13
de 5 à 10 ha	11
moins de 5 ha	15
	-----
Total .....	63

- La superficie totale utilisée est de 1515 hectares comprenant 650 hectares toujours en herbe.

- l'élevage de vaches laitières, volailles, ovins est important. Cultures de céréales et fourragères se partagent le reste des terrains utilisés.



**SAINT-PAËR**  
Site éch: 1 / 25 000

## Industrie

L'activité industrielle et artisanale se localise essentiellement au fond de la vallée.

### 1.a.6. Commerce et services

Il existe à SAINT PAER plusieurs commerces et services :

- 1 maçonnerie
- 1 garage
- 1 alimentation générale
- 1 boulangerie
- 1 coiffeur
- 1 bureau de tabac café
  
- 1 église
- 1 mairie

les autres commerces et services les plus courants se trouvent à DUCLAIR distant de 5 kms.

### 1.a.7. Equipements publics

#### Scolaires

La commune comprend :

- au bourg

- . 3 classes primaires (dont une préfabriquée), d'une part
- . 2 classes récentes (dont une maternelle), d'autre part.

- au hameau des Vieux :

- une classe qui accueille les enfants des hameaux des Vieux et du Paulu (ceux du Bas Aulnay vont à DUCLAIR).

L'ensemble permettait d'accueillir en 1979, 30 élèves en maternelle et 105 élèves en primaire.

#### Sportif

La commune compte :

- un terrain de sports (avec vestiaires, douches et petite salle de jeux) au Nord du bourg ;
- une salle de sports à DUCLAIR dans le cadre du Syndicat de C.E.S.

Autres :

- Mairie
- Salle des fêtes et de réunions (160 m<sup>2</sup>) aménagée, à la sortie du bourg sur la route de DUCLAIR, avec un terrain de 0,7 à 0,8 hectare.
- Cimetière au Sud-Est du bourg : 0,5 hectare.

### 1.a.8. Logements (1)

	1968	1975	Evolution	1982	Evolution
Résidences principales:	249	278	+ 29	375	+ 97
Résidences secondaires:	3	17	+ 14	15	- 2
Logements vacants (2)	15	17	+ 2	23	+ 6
<b>LOGEMENTS</b>	<b>267</b>	<b>312</b>	<b>+ 45</b>	<b>413</b>	<b>+ 101</b>

(1) Source I.N.S.E.E. 1982 - (2) Au moment du recensement.

Le nombre de logements dits confortables était de 84 soit 30,2% en 1975. Les logements réalisés depuis ont permis d'améliorer cette situation.

De 1970 à 1976, 59 logements ont été construits en 6 ans, soit un rythme annuel moyen, sur cette période, de 10 logements par an. Le lotissement des Trois Cornets, en contiguïté du bourg; compte à lui seul 37 pavillons.

De 1975 à 1980, 11 logements individuels ont été réalisés par an de 81 à 83, 13 par an, soit de 1975 à 1983 12 logements individuels par an.

#### 1.a.9. Transports et desserte de la commune

La commune est desservie par route, la première gare se trouvant à 9 kms à BARENTIN.

Il existe un service de ramassage scolaire et d'entreprises. Un service d'autocars réguliers dessert la commune.

#### 1.a.10 Voirie et Réseaux

##### Voirie

L'ensemble de la voirie est en relativement bon état et la commune est bien desservie.

Cependant, la coupure que le relief crée suscite des problèmes de communication entre le plateau et la vallée. Le C.D. 86 qui assure cette liaison est en forte pente et présente des problèmes liés à un ruissellement local important.

##### Eau Potable et Assainissement

Tous les habitants de la commune sont desservis en eau par un réseau collectif.

En matière d'assainissement, il existe un réseau collectif de type séparatif et réalisé en même temps que les lotissements. Sa capacité est de 200 équivalents habitants. Les autres assainissements sont de type individuel.

La nature des sols, les phénomènes karstiques et le relief accentué rendent la réalisation d'un réseau collectif indispensable dans les zones denses.





**SAINT PAËR**  
Site éch: 1 / 25 000

## 1 b - ELEMENTS QUALITATIFS - ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.b.1 - Documents d'urbanisme antérieurs :

#### Le S.D.A.U. de la vallée de l'Austreberthe

La commune de Saint-Paër fait partie de l'aire d'étude du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la vallée de l'Austreberthe.

Ce schéma prévoit un renforcement notable du pôle urbain Barentin-Pavilly appelé à devenir dans l'ensemble régional, et en corrélation avec le développement du Grand-Rouen, l'un des quatre satellites relayant la capitale régionale dont ils seront séparés par une ceinture de forêts.

La zone d'activité du Mesnil-Roux doit fournir la substance économique nécessaire au développement de l'agglomération principale, mais aussi de toute l'aire d'étude (une seconde zone d'activité importante est prévue à Saint-Ouen-du-Breuil au Nord, hors du périmètre du S.D.A.U.).

Le secteur du Mesnil-Roux bénéficiera d'une situation privilégiée à proximité du noeud autoroutier formé par l'autoroute A 15 qui à terme sera prolongée vers Le Havre et la voie rapide vers le Nord de la vallée, en direction de Sainte Austreberthe et au delà ST Ouen du Breuil

Cette infrastructure routière pourra être complétée ultérieurement par une prolongation de la voie rapide doublant l'axe CD 22 - CD I43 vers le Sud de la vallée et un "barreau" reliant les deux autoroutes A 15 et A 13.

L'économie agricole du plateau est préservée de toute urbanisation importante. Les bourgs existants ne doivent connaître qu'un développement modeste.

Le schéma définit des zones d'extension de l'habitat en unités discontinues, séparées par des coupures vertes :

- au Nord de Barentin-Pavilly : Sainte-Austreberthe, Goupillières et Fresquienne
- au Sud de Barentin-Pavilly : Duclair, ainsi qu'un secteur à cheval sur Saint-Pierre-de-Varengewille et Villers-Ecalles à l'Est de la vallée.

Enfin, dans la vallée elle-même, le schéma prévoit le maintien de coupures vertes pour éviter la formation d'une urbanisation linéaire continue. Les boisements sont protégés. Les espaces libres ainsi maintenus accueilleront de préférence des installations de sports et de détente.

#### Saint-Paër dans le S.D.A.U. de la vallée de l'Austreberthe

Sur le territoire de Saint-Paër, le S.D.A.U. prévoit, à long terme :

- un développement modéré autour et en contiguïté du bourg
- et, si la demande se maintient, un développement localisé à l'Ouest du Vallon des Vieux
- enfin, dans la vallée, une base de sports et de loisirs intéressant l'ensemble de la vallée.

A l'horizon de la fin du siècle, ou un peu plus tard, la commune pourrait compter de 5 500 à 6 000 habitants, répartis entre les deux pôles ci-dessus.

#### A moyen terme (1985)

Dans la première phase de réalisation du S.D.A.U., seul se réaliseraient le développement du bourg et, éventuellement, le démarrage du Quesnay (Vallon des Vieux).

Selon les prévisions du Schéma Directeur, la population de Saint-Paër pourrait atteindre, vers 1985, environ 1 300 habitants.

### 1.b.2 Caractère du territoire communal

Comme bon nombre de communes riveraines de l'Austreberthe, Saint-Paër se partage nettement en deux parties : le plateau et la vallée.

Le plateau est voué à l'agriculture et l'habitat s'y présente sous la forme caractéristique de clos-masures dispersés en hameaux. Le bourg s'est développé à la croisée des voies principales : CD 63 (Duclair à Bouville) - CD 86 (Le Paulu à Sainte-Marguerite-sur-Duclair).

Le fond de la vallée, desservi par le CD 143, offre un caractère tout différent : établissements industriels et habitat lié à l'industrie, entrecoupés de prairies.

Les versants, assez largement boisés, maintiennent une coupure entre ces deux ensembles.

Le développement de l'agglomération de Barentin-Pavilly, l'activité industrielle de la vallée, mais aussi la proximité de Rouen, amènent une demande croissante de la part de citadins pour un habitat de type individuel.

Le site de vallée et la présence du CD 143 - qui est à la source de son dynamisme - induisent une urbanisation linéaire. Cette urbanisation se trouve de plus compartimentée par les coupures que constituent la rivière et la voie ferrée. Etablissements industriels et habitat s'y mêlent étroitement. Un développement outre mesure de l'habitat est peu souhaitable.

Les espaces verts qui subsistent - prairies ou bois - ainsi que les espaces boisés qui couvrent les pentes, doivent être maintenus.

Les problèmes de ruissellement et la nature des sols constituent des contraintes à ne pas négliger.

### 1.b.3 Site

Le Château de l'Aulnay est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 2 Février 1932, le Parc, la Grange et les commerces depuis le 16 Février 1948.

### 1.b.4 Caractéristiques de l'Environnement

Les activités dominantes ont fortement marqué le paysage, déjà caractérisé par un relief mouvementé.

L'agriculture qui occupe encore en 1984 82,5 % de la superficie totale de la commune conditionne fortement son image. Fermes entourées de rideaux d'arbres, hameaux à dominante agricole, voies étroites sans aménagements de trottoirs et éléments végétaux sont les composantes de l'essentiel du paysage du plateau.

Au carrefour des voies principales sur le plateau et le long du C.D. 143 dans la vallée, les constructions se sont développées d'une façon plus dense bien que le bourg conserve un caractère rural.

Un des points forts de la commune est la place avec les équipements publics : école - mairie - église et la place elle-même qui est le lieu de nombreuses manifestations. La PLACE a gardé sa valeur symbolique de centre social et politique du village. Elle regroupe aussi les commerces.

Les habitations de type individuel sont réparties en périphérie. L'ensemble des voies aboutit à ce noyau, espace plus ouvert que tous les autres dans la zone agglomérée. Les rues sont plutôt étroites et les maisons implantées en léger retrait ou les haies limitent l'espace public et l'espace visuel. Les constructions sont réalisées sur plusieurs niveaux et sur de petites parcelles. La végétation est une végétation décorative d'accompagnement.

Au delà de ce noyau, l'habitat qui s'est développé jusqu'ici est de type pavillonnaire à tout point de vue différent : densité forme des parcelles, implantation etc .....

Il y a lieu de retenir cette hiérarchie, d'en tenir compte ainsi que de l'échelle du bourg et de son rôle pour aménager les zones NA de manière à renforcer ce qui est signifiant et non le contraire.

Il est d'autant plus important de chercher à accentuer le rôle de centre que la superficie de la zone NA Est est sensiblement équivalente à la superficie de la zone agglomérée.

#### I.b.5 Contraintes majeures

Le site et la différence marquée de leurs origines et de leur caractère, ne permettent pas d'envisager avant bien longtemps la réunion de deux noyaux urbanisés existants. Cette division rend difficile la tâche de créer les équipements nécessaires à proximité de l'ensemble des quartiers d'habitation.

La protection de l'économie agricole du plateau implique que la constructibilité y soit limitée aux abords immédiats du bourg actuel.

Le site de vallée et la présence du C.D. 143 - qui est à la source de son dynamisme - induisent une urbanisation linéaire. Cette urbanisation se trouve de plus compartimentée par les coupures que constituent la rivière et la voie ferrée. Etablissements industriels et habitat s'y mêlent étroitement. Un développement outre mesure de l'habitat y est peu souhaitable.

Le S.D.A.U. et les caractéristiques qualitatives du territoire communal doivent être préservés.

I.b.6. Les problèmes à résoudre dans le cadre du P.O.S.

Les problèmes qui se posent dans le cadre du P.O.S. sont surtout liés aux conséquences d'une urbanisation en évolution.

Il semble tout d'abord nécessaire de protéger les espaces paysagers et aussi les espaces agricoles afin de leur assurer les conditions d'existence.

Il semble aussi nécessaire de gérer l'urbanisation de manière à conserver le cadre de vie de la commune qui demeure un atout tant qu'il présente une qualité paysagère certaine.

Il faut savoir tenir compte des risques importants de pollution qui existent sur la commune afin de chercher à y remédier.

Afin de rééquilibrer cette commune bipolaire, il est nécessaire de chercher à développer des activités non seulement dans la vallée mais aussi en ce qui concerne les activités artisanales sur le plateau.

Enfin, il semble souhaitable de chercher une amélioration des conditions de circulation sur le C.D. 86 entre le bourg et la vallée.

DEUXIÈME PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS  
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

---

## II a - HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### II a - Vocation

La commune a plusieurs vocations qui sont agricoles, résidentielles, industrielles et forestières.

- agricoles et forestières en référence aux superficies et habitants concernés,
- résidentielle en raison de son cadre de vie et de la proximité de la zone d'emploi,
- industrielle par l'existence d'une zone de ce type dans la Vallée de l'Austreberthe.

### II b - Objectif d'aménagement

La définition des problèmes à résoudre a permis une fois confrontés aux volontés locales, de définir un certain nombre d'objectifs d'aménagement.

- tout d'abord dégager des terrains favorables à l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation.
- choisir des terrains susceptibles d'accueillir dans la vallée des activités nouvelles industrielles et sur le plateau des activités artisanales.
- envisager les possibilités d'extension des équipements publics.
- résoudre ou ne pas aggraver les problèmes d'équipements, et ce tout en maintenant les caractéristiques du cadre de vie, tout en protégeant les activités agricoles, en favorisant leur développement.

### II c - Les besoins

#### 1. Les besoins en logements

L'objectif retenu à moyen terme : 1.300 habitants vers 1985, représente un accroissement, par rapport à la population en 1975, de 370 habitants.

A raison de 3,24 personnes par logement, ce sont donc 114 logements supplémentaires qui seraient nécessaires pour loger de nouveaux habitants.

Mais le nombre de logements construits ne correspond que pour partie à l'accroissement de la population (1). Il faut également prévoir le desserrement de la population existante d'une part, et d'autre part, le renouvellement du parc immobilier ancien, sans compter l'accroissement du nombre de résidence secondaires.

(1) Selon l'I.N.S.E.E. : 1968 ,



1.a. "Desserrment" ou décohabitation

1968 : 3, 51 personnes en moyenne par résidence principale :

1975 : 3, 31 personnes en moyenne par résidence principale :

1982 : 3, 24 personnes en moyenne par résidence principale :

Il a fallu 14 Logements pour "desserrer" la population des résidences principales de 1968.

Il aurait fallu 26 logements pour assurer la décohabitation entre 1975 et 1982 soit 4 logements supplémentaires par an. Dans l'hypothèse d'un taux moyen d'occupation des résidences principales de 3 personnes par logement en 1985., il faudrait encore 3,3 logements par an pour assurer ce desserrment.

1.b. Renouvellement du parc ancien

Les résultats des recensements ne font apparaître, entre 1968 et 1975, qu'un surplus de 45 logements, alors qu'il semble bien que le nombre de logements construits dans la période soit compris entre 60 et 70 (25 à 35 logements anciens ont donc disparus (détruits, abandonnés, affectés à un autre usage), soit environ 3 logements chaque année.

Sur une période de 10 ans, on pourrait donc escompter (compte tenu de l'âge du patrimoine immobilier de la commune) la disparition de d'environ 30 logements.

---

(1) Selon l'IN.S.E.E. ; 1968 - 1975 = + 45 logements  
+ 60 logements

(2) 1970 - 1976 : rythme moyen de construction : environ 10 logements par an.

Sans faire d'hypothèse sur l'augmentation du nombre de résidences secondaires, les besoins théoriques pour une période de 10 ans sont donc de :

- population nouvelle	114 logements
- desserrement population existante	33 logements
- renouvellement du parc ancien	30 logements
ENSEMBLE	<u>177 logements</u>

Ce chiffre représente près du double du rythme de construction - 10 logements par an en moyenne - enregistré au cours des dernières années. Cependant la décohabitation, le renouvellement n'entraînent pas pour autant une demande en logement ou alors en locatif.

D'autre part, la demande dépend du contexte économique et de l'existence d'offres.

Deux hypothèses peuvent être faites : une hypothèse haute, 177 logements en dix ans soit 15 hectares environ, une hypothèse moyenne de 10 logements par an soit huit à dix hectares environ.

## 2. - LA CAPACITE D'ACCUEIL

Constructions Isolées	Faible pression	Forte pression
Zone U - le bourg	30 logements	40 logements
Zone NB	20 logements	35 logements
Zone NA	75 logements	120 logements
Zone NAa	50 logements	70 Logements
Capacité totale	175 logements	265 logements

La capacité d'accueil définie par le P.O.S. est donc suffisante pour accueillir le développement escompté.

### 3. - LES EQUIPEMENTS

Pour une commune de la taille de SAINT PAER, les problèmes d'équipements liés à la croissance démographique ne concernent guère que :

- l'équipement scolaire du 1er degré,
- et par ricochet, l'équipement sportif.

#### 3.a. Equipement scolaire

Sur la base d'un calcul purement théorique (normes d'équipements applicables aux quartiers nouveaux), à l'accroissement de population escompté entre 1975 et 1985 - 370 habitants supplémentaires - correspondent environ 90 enfants d'âge scolaire (maternelle + primaire soit 3 classes environ.

Il est bien difficile de faire la moindre prévision dans ce domaine (vieillesse de la population actuelle - nature de la population nouvelle, ...) la commune dispose dans le centre de terrains permettant la construction de 3 ou 4 classes. Il faut cependant veiller à limiter le rythme de croissance de manière à rentabiliser les équipements.

#### 3.b. Equipement sportif

Toujours sur la base des normes nationales d'équipement, une commune d'au moins 1 000 habitants devrait disposer d'un "gymnase" de 500 m<sup>2</sup>.

A l'heure actuelle, les besoins de SAINT PAER, sont regroupés avec ceux de DUCLAIR.

#### 3.c. Autres équipements :

La commune dispose d'une salle des fêtes et de réunions : 160 M<sup>2</sup>, entourée d'un terrain de 7 à 8.000 m<sup>2</sup>.

Le cimetière de la commune a besoin d'être agrandi. Un emplacement réservé a été créé à cette fin sur un terrain attenant (5.000 m<sup>2</sup>) pour cette extension et la création d'un parking.

#### 3.d. : Réseaux :

##### 3.d.1. Eau potable

Les ressources dont dispose le Syndicat de SAINT PAER sont largement suffisantes. En revanche, il y a lieu de prévoir :

- l'augmentation des capacités de stockage pour l'ensemble du Syndicat,
- le renforcement de la pompe de refoulement avec la suppression de l'alimentation du réservoir de Maupes ;
- le renforcement en Ø 150 mm de la canalisation entre le réservoir et la commune de SAINT PAER.

### 3.d.2. Assainissement - Eaux vanne

Un projet a été établi pour assainir l'ensemble du bourg. Les eaux usées descendront le long du CD 86 jusqu'au niveau du Manoir duHoussel" où sera créée une station d'épuration. Un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été créé à cette fin. La nature des terrains rend le réseau très nécessaire.

### 3.d.3. - Assainissement - Eaux pluviales

Un réseau pluvial existe dans les deux lotissements. Un collecteur sera posé le long du CD 86 où il est indispensable.

### 3.d.4. Ordures ménagères

Elles sont collectées une fois par semaine à SAINT PAER et brûlées à l'usine d'incinération de VILLERS ECALLES.

## I DISPOSITIONS RETENUES

Afin d'apporter une solution aux objectifs de développement plusieurs dispositions ont été retenues dans le cadre du P.O.S.

### Zone rurale :

Afin de maintenir pour l'agriculture ses conditions d'existence, seules trois zones de hameaux sur les seize recensés, pourraient recevoir quelques constructions de manière modérée. Ceux-ci ont été retenus en raison de leur vocation résidentielle préexistante et aussi en raison de leur situation proche du futur réseau d'assainissement collectif.

### Zone urbaine :

Bien que la construction linéaire soit à éviter, le maintien et l'extension de la zone industrielle est souhaitable pour la commune en direction de VILLERS ECALLES.

Le bourg quant à lui doit être affirmé dans ses caractéristiques et continuer de signifier que là se trouve le centre de la commune.

La réalisation de constructions nouvelles doit se faire au delà avec une densité décroissante de façon à faciliter la transition avec les espaces naturels.

Pour cela, il est nécessaire de respecter les caractéristiques d'implantation de taille et de forme de terrains de hauteur de volume et d'aspect des constructions qui correspondent aux zones analysées.

L'élément végétal reste dominant dans cette commune rurale même s'il est un peu moins important dans le noyau central. Il convient de le maintenir.

### Zones d'extension

L'évolution en nombre de logements est depuis une dizaine d'années de l'ordre de 10 logements par an, soit environ trente huit personnes de plus par an.

L'évolution de la population est depuis 1975 de l'ordre de 40 personnes par an. Il semble donc raisonnable d'envisager pour les années à venir une évolution similaire nécessitant la possibilité de réaliser une dizaine de logements par an, soit environ huit à dix hectares de terrain à réserver pour le court terme.

## II - LES ZONES DU P.O.S.

Les terrains pour lesquels des vocations communes étaient souhaitées ont été rassemblés dans des zones à l'intérieur desquelles va s'appliquer un règlement particulier.

Les zones comprennent des zones dites urbaines et des zones dites naturelles.

### II.1. - les zones urbaines

Ces zones couvrent des terrains en cours d'équipement ou suffisamment équipés pour recevoir de nouvelles constructions. Les zones urbaines retenues comportent la zone UF plus particulièrement réservée à l'habitat, aux commerces et équipements et la zone UY réservée aux activités industrielles.

#### Zone UF

La zone UF recouvre l'ensemble des terrains du bourg déjà urbanisé. Il y reste peu de terrains constructibles.

Cette zone recevra les habitations, équipements ou commerces liés à l'habitation. Les caractéristiques de l'existant devraient alors être conservées.

La taille minimum des terrains : (500 m<sup>2</sup> ou 1.000 m<sup>2</sup> avec assainissement individuel), l'emprise au sol et un C.O.S. supérieur lorsque les habitations comportent un commerce de (0,40 à 0,50) permettent de garder un noyau plus dense au centre.

#### Zone UY

La zone UY est réservée aux activités industrielles et installations classées. Seules ces activités et les constructions complémentaires nécessaires au bon fonctionnement de cette zone y sont autorisés. Les contraintes sont surtout dues aux conditions d'assainissement et aux règles d'implantation. Aucune taille minimale de terrain, aucune emprise et aucun C.O.S. n'ont été fixés afin de ne pas limiter la densité.

## II.2. - LES ZONES NATURELLES

Non équipées à l'exception des voies et de quelques canalisations d'eau potable, elles sont peu constructibles. Elles sont par ailleurs protégées, à différents titres. Cependant :

- les constructions à usage agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants, y sont généralement autorisées ;
- les travaux de confortement et, dans certaines limites, l'agrandissement des constructions existantes y sont autorisés ;
- sauf cas particuliers, tels que les secteurs NAa, les lotissements y sont interdits.

### II.2.1 - la zone NA

La zone NA est une zone naturelle qui n'est pas équipée actuellement et qui peut être urbanisée à l'occasion d'opération d'aménagement et de construction sous réserve que soit prévu un aménagement cohérent de toute la zone et que les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.

Toutes les constructions y sont interdites, y compris les constructions à usage agricole.

Cette inconstructibilité a un caractère très contraignant pour plusieurs années, imposé par le souci des Pouvoirs Publics de ne pas voir compromettre l'aménagement futur de cette zone. Mais elle aura une durée limitée : ces terrains pourront devenir constructibles si le Conseil Municipal en décide par une modification du P.O.S.

Toutefois, par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisés :

- dans le secteur NAa : les opérations d'aménagement d'habitations et équipements liés à ces habitations.
- dans le secteur NAb : les opérations d'aménagement d'activités industrielles de faible nuisance.
- dans le secteur NAc : les activités ferroviaires,

Le règlement du P.O.S. correspond alors :

- pour le secteur NAa : à celui de la zone UF
- pour le secteur NAb : à celui de la zone UY

Il n'est pas fixé de règlement pour la zone NA stricte. Celui-ci sera défini lors du schéma d'aménagement et de la modification du règlement. La vocation de cette zone reste cependant de recevoir des habitations et les équipements d'accompagnement.

Une réflexion menée à l'occasion d'un schéma d'aménagement de la zone NAA située à l'Est a amené les élus à examiner les diverses possibilités d'extension et les à les limiter fortement pour trois raisons essentielles :

- les superficies de terrain à bâtir à dégager dans les différentes zones ne doivent pas dépasser outre mesure les dix hectares envisagés.
- les très importants problèmes d'assainissement nécessitent de limiter dans l'immédiat les secteurs qui ne seraient pas pris en charge par la première tranche du réseau collectif d'assainissement.
- l'ensemble du Bourg doit être rééquilibré afin d'éviter de ne trouver de zone pavillonnaire sans équipements particuliers uniquement à l'Ouest.

La zone NA stricte comprend 60500 m<sup>2</sup>

La zone Na a comprend 35000 m<sup>2</sup>

Les zones NAB correspondent d'une part à l'extension de la zone UY dans la vallée et d'autre part à la création d'une zone artisanale sur le plateau.

## II.2.2 - LA ZONE NB

Un certain nombre de noyaux d'urbanisation existent en dehors du bourg. L'impossibilité d'y assurer un assainissement collectif a conduit à y interdire les lotissements. Ils sont néanmoins constructibles d'une manière mesurée. Il s'agit des hameaux de :

- . Le Bas Mouchel
- . Le Haut Mouchel
- . le Quesnay sur le plateau.
- . Le Hameau des Vieux
- . Le Paulu dans la vallée.

Les parcelles y sont relativement grandes (1500 m<sup>2</sup>) et la densité limitée afin de respecter les caractéristiques de l'existant (C.O.S. fixé à 0,20), les corps de fermes existant peuvent être réhabi-



bilités.

Le secteur NBa prévoyait des constructions au Bas Aulnay, mais de graves problèmes d'inondations ont montré le risque qu'il y avait à construire dans ce secteur. Il a été réduit.

Le secteur NBb autorise des constructions sur un terrain en pente où ruissellent les eaux pluviales venues du Bourg. Le minimum parcellaire y a donc été fixé à 3000 m<sup>2</sup> et aucun déblai ne devra être déposé en bordure du C.D.

Le secteur NBc est réservé aux activités ferroviaires.

Dans la vallée, les lotissements de 5 lots peuvent être autorisés dans le secteur NBa, les conditions étant plus favorables à l'assainissement individuel. Le secteur NBc est réservé à l'activité ferroviaire.

#### II.2.3. - La zone NC

Cette zone de protection agricole couvre la majeure partie du plateau. Elle est protégée et est donc inconstructible pour tout ce qui n'est pas lié à l'activité agricole qui doit être préservée et pouvoir se développer.

Les espaces boisés existants, même s'ils sont pas soumis au régime forestier, sont classés "à conserver" : les défrichements y sont interdits, les coupes et abattages soumis à autorisation. Ces éléments particulièrement structurants pour le paysage évitent aussi les phénomènes de ruissellement et la disparition de bonnes terres agricoles.

Les terrains de la zone NC sont appelés à rester agricoles. Certains d'entre eux toutefois (le Quesnay) pourront voir leur vocation révisée, conformément aux objectifs du S.D.A.U. d'ici à 15 ans éventuellement. Les corps de ferme inadaptés aux exploitations actuelles peuvent cependant être réhabilités et utilisés à usage d'habitation.

#### II.2.4. - La zone ND

Elle recouvre des terrains plus particulièrement sensibles au point de vue paysager. Ces terrains comprenaient le versant de la vallée et la vallée. Elle est inconstructible, sauf en matière agricole pour permettre le maintien des exploitations qui y existent.

Les espaces boisés y sont protégés, comme en zone NC.

Des installations de sports et de loisirs peuvent éventuellement y être autorisées, et en particulier au niveau de la Plaine

sur les Vieux où est prévue à terme, par le S.D.A.U., une base de sports et de loisirs.

Ces terrains sont aussi à protéger en raison de leur valeur écologique liée à la présence d'un patrimoine naturel de qualité.

La zone ND recouvre aussi une zone de risque puisqu'une partie des terrains situés au Bas Aulnay sont inondables.

### C - SUPERFICIES

#### ZONES URBAINES

UF	=	23 hectares
UY	=	3 hectares

#### ZONES NATURELLES

NA	=	17,5 hectares dont	NA strict	6	ha
			NAa	3,5	ha
			NAb	5	ha
			NAc	3	ha
NB	=	19,5 hectares dont	NB	16	ha
			NBb	0,6	ha
			NBc	2,9	ha
NC	=	1579 hectares dont	TC	146	ha
ND	=	194 hectares dont	ND	167,5	ha
			NDc	12,5	ha
		dont	TC	90	ha

---

TOTAL = 1836 hectares

### ESPACES BOISES

Les 236 hectares d'espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les alignements d'arbres. Ils doivent être entretenus ou remplacés et toute coupe est soumise à autorisation. En bordure de la zone NAb sur le plateau, un alignement d'arbres classé boisé est à créer.

### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements publics. Ils correspondent à l'extension du cimetière.  
à la création d'une station d'épuration  
à l'extension de la salle des fêtes et aire de sport.

Troisième partie: PRESENTATION DU CONTENU DE LA REVISION DU P.O.S

## 1. Evolution communale.

Depuis les études réalisées pour l'établissement du P.O.S. approuvé (entre 1977 et 1985), la commune a connu un certain développement.

### Population:

1962	1968	1975	1982	1988
876	873	932	1218	1300 (estimation)

### Logements: Nombre de logements neufs terminés:

Période 71/75: 52 logements soit 10 logements / an

Période 76/80: 56 logements soit 11 logements / an

Période 81/85: 58 logements soit 12 logements / an

Période 86/88: le rythme s'établit à environ 3 à 4 logements par an.

Le ralentissement du rythme de construction est assez net, il passe de 10 à 12 logements à 3 à 4 logements par an. Cela peut s'expliquer par le fait que les lotissements réalisés sur la commune dans les années 80 à 85, une fois remplis, n'ont pas été relayés par de nouvelles opérations.

Le rythme actuel exprime donc l'évolution due aux seules opérations réalisées en zones diffuses.

Ainsi, la courbe d'évolution de la population, après une variation forte de 62 à 82, marque aussi une pause, le solde migratoire (différence entre départs et arrivées) diminuant très fortement.

Le rajeunissement de la population, par l'apport des nouveaux habitants, a entraîné une augmentation du mouvement naturel (différence entre décès et naissances) qui maintient ainsi un rythme d'accroissement

## 2. Objectif communal.

L'objectif communal, lors de la révision du P.O.S., a été de dégager de nouveaux secteurs urbanisables en respectant les contraintes et les qualités du site, tout en conservant le caractère rural.

La commune souhaitait donc maintenir, voire augmenter, le rythme de l'urbanisation de manière à conserver une population scolaire adaptée à la taille des équipements actuels et sauvegarder les commerces existants.

Le blocage foncier des zones d'extension prévues au P.O.S. approuvé ont donc conduit à chercher d'autres localisations, près du bourg.

Préalablement aux études de zonage, la commune a souhaité mener deux études, sur le problème de l'assainissement pluvial et le recensement des cavités souterraines, afin que l'emplacement des secteurs constructibles soit déterminé sans risques; ces deux études sont présentées dans les annexes 8.1 et 8.3 du présent dossier.

Parallèlement aux études du P.O.S., la municipalité a engagé une réflexion sur le centre bourg afin d'envisager les actions éventuelles pour lui conserver son caractère original et renforcer son rôle de "coeur de village".

## 3. Contenu de la révision.

Les modifications apportées au dossier de P.O.S. approuvé concernent donc en priorité le zonage et le règlement.

### Zonage:

Pour répondre aux objectifs municipaux, c'est le centre bourg qui a subi le plus de modifications, alors que la protection sur la vallée et ses pentes ainsi que sur le plateau agricole n'a pas été remise en cause.

Ainsi, la très grande majorité des corps de ferme en activité demeurent en zone de protection agricole NC; voir à ce propos, dans l'annexe 8.2, la présentation de l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture à l'occasion de la révision du P.O.S.

Dans la vallée, un secteur NBb a été créé dans une zone où le libre écoulement d'une ravine (très importante en cas de forte précipitation) doit être respecté. Ainsi, l'implantation des constructions devra tenir compte de cette contrainte.

De plus, dans la vallée, les secteurs NDa et NBa correspondant à l'emprise ferroviaire de la S.N.C.F. ont été supprimés.

Le reste des modifications de zonage concerne donc le centre bourg et ses abords immédiats.

La zone urbaine UF est ajustée dans son tracé pour tenir compte des constructions récentes, notamment la Salle Polyvalente.

Les zones d'extension classées NAa ont été modifiées dans leur emprise et reclassées en zones NA stricte, urbanisables à long terme.

Trois zones urbanisables par anticipation, à vocation d'habitat, classées INA, ont été créées; deux à l'Est du bourg, en bordure de la zone UF et une à l'Ouest, sur le CD 86.

Une nouvelle zone pour l'accueil d'activités, classée IINA a été créée en partie Nord-Est du bourg en complément de celle existant déjà dans le même secteur.

Une zone NB, de faible importance a été implantée à proximité du bourg, le long du CD 86.

Quatre emplacements réservés ont été institués dans le bourg, deux pour la création de bassins de retenue d'eaux pluviales (suite aux conclusions de l'étude réalisée), un pour la création d'une voirie pour désanclaver des zones d'extensions INA et NA et un pour équipement public dans un secteur limitrophe de la nouvelle salle polyvalente.

Règlement:

La rédaction du règlement a été revue et actualisée et les grandes dispositions réglementaires conservées dans leur ensemble.

Les modifications ont porté essentiellement sur la suppression du C.O.S. et une nouvelle rédaction de l'article 11 traitant de l'aspect des constructions.

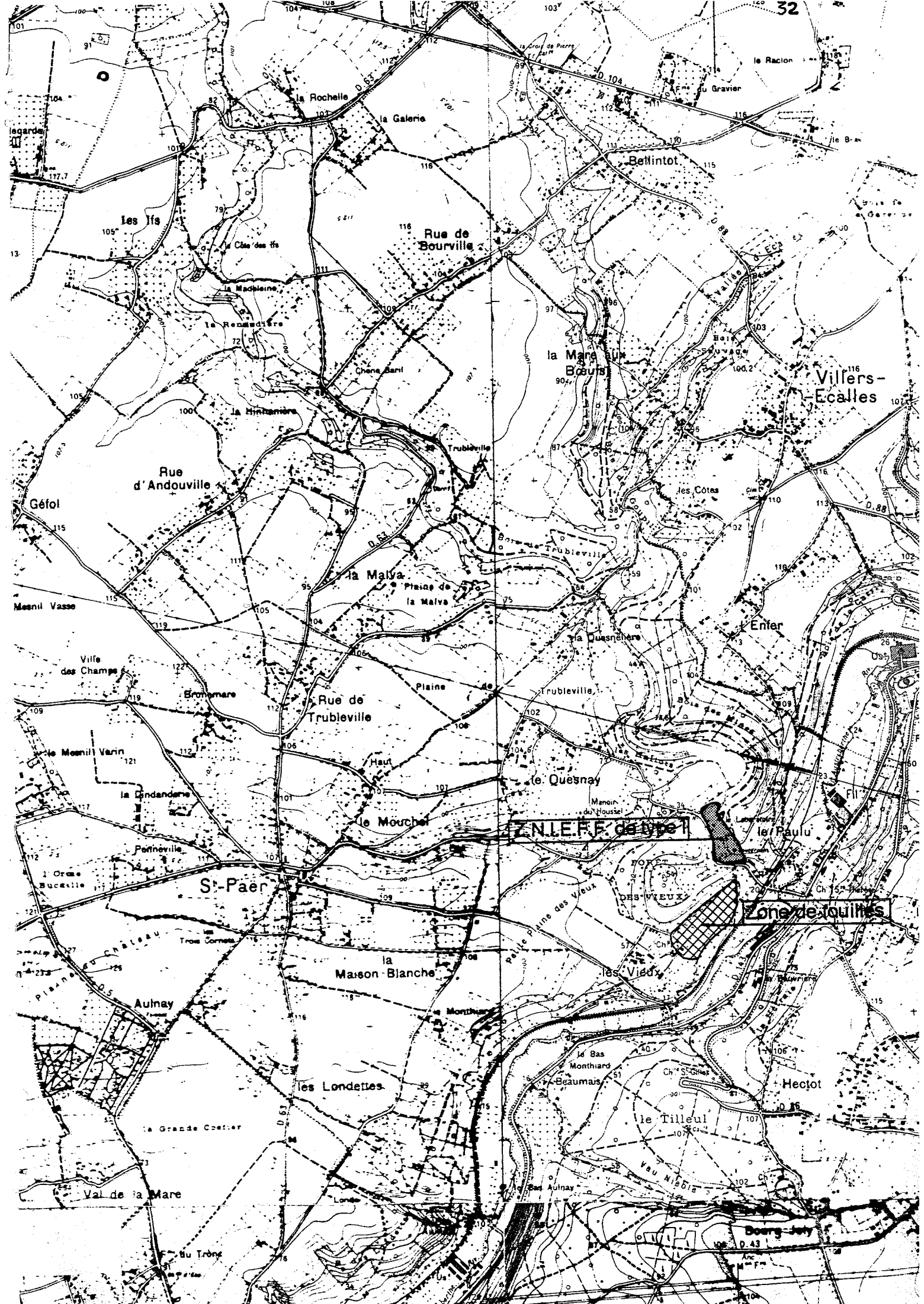
Les dispositions touchant à l'implantation des constructions ont été conservées.

Données complémentaires sur l'environnement:

Dans le site des pentes boisées dominant la vallée, il faut noter l'existence d'une Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique) de type I (voir plan de situation joint).

De plus, il faut signaler l'existence d'une zone de fouilles archéologiques particulièrement riche et intéressante (voir localisation sur carte jointe).

Ces deux zones sont protégées par un classement NC.



Z.N.I.E.F. de type 1

Zone de saules

Bourg-Jury