

Département de l'EURE

Commune de LA BONNEVILLE-SUR-ITON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations spécifiques du PADD :

Conditions d'aménagement des zones AUab et AUc

Pièce n°0-2

Modification du PLU approuvée le 18/12/2012



SOMMAIRE

- A. DESCRIPTIF DE LA ZONE CONCERNEE**
- B. PRINCIPES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION**
- C. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET LEUR MISE EN ŒUVRE**
- D. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU_{ab}**
- E. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU_c**

SITUATION ET OCCUPATION DU SOL ALENTOUR :

Le secteur se situe au sud de la RD830, en retrait de l'axe, et dans la continuité nord ouest du bourg.
le secteur est bordé à l'ouest par des espaces boisés classés, à l'est par de l'habitat de type pavillonnaire et le cimetière, au nord par des bois classés et la RD830, au sud par le bourg constitué et une langue d'espaces boisés classés.

TOPOGRAPHIE

Le relief oscille entre 100 m NGF et ± 130 m NGF, avec une pente de 4% à 10 % ($\approx 10\%$ dans la partie basse).

OCCUPATION DU SOL ACTUELLE :

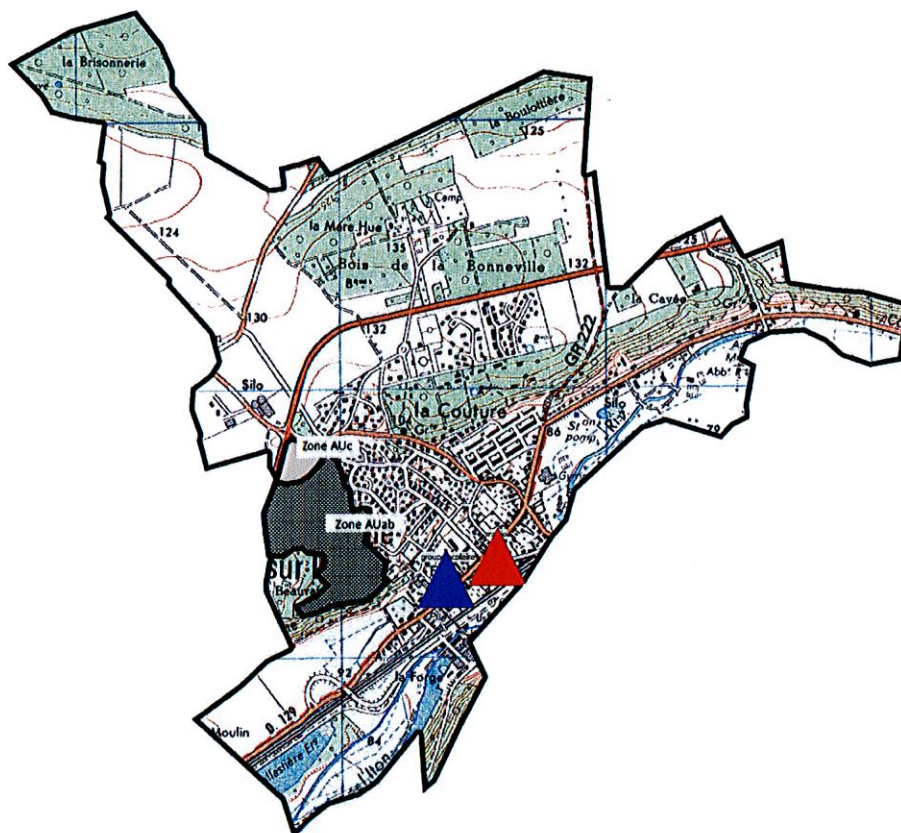
Il s'agit de terres en culture.

PROXIMITE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES :

Les principaux services, équipements et services de proximité se situent au bourg.
La zone AUc accueille en outre une surface commerciale installée depuis 2008.

RACCORDEMENT AUX VOIES EXISTANTES :

Les voies immédiatement contiguës sont des voies communales.



Localisation des zones AUab et AUc

PRINCIPE D'OUVERTURE PROGRESSIVE A L'URBANISATION

Ce principe se traduit par deux secteurs à urbaniser :

- Une zone AUab à vocation principale d'habitat, où l'urbanisation a vocation à se produire par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Une zone AUc, à vocation commerciale, artisanale et de bureau, et qui accueille déjà une surface commerciale.

C. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET LEUR MISE EN OEUVRE

Rappel : Les conditions d'aménagement doivent être respectées dans l'esprit, leur traduction réglementaire doit être respectée à la lettre.

Ces dispositions concernent les AUab et AUc.

ACCÈS – DESSERTE AUTOMOBILE

Les accès aux secteurs sont précisés au schéma de principe d'aménagement (cf. partie D et E).

La maîtrise foncière d'une parcelle de 13000 m² (n°142) bordant l'une des voies attenantes facilitera la réalisation. La parcelle n°1142 est à la fois bordée par la RD 74 et par la RD 830, l'accès y sera donc très aisé.

En revanche, s'agissant de l'accroche sur la RD 129 pour faciliter le désenclavement du secteur de l'accessibilité au bourg, elle suppose un emplacement réservé sur 15 mètres de largeur et le déclassement de la partie boisée touchée par cet emplacement.

Pour l'aménagement du secteur AUc, « Le clos du loup », l'accès principal sera réalisé en recalibrant le chemin rural (séparant AUab et AUc) avec la possibilité d'un accès « ponctuel », afférant à une opération d'aménagement spécifique, le long de la RD 74.

Mise en œuvre :

- *référence au schéma de principe d'aménagement*
- *un emplacement réservé et le déclassement de la partie d'espace boisée concernée*
- *un emplacement réservé le long du Chemin rural (AUc)*
- *traduction au règlement du PLU sur l'organisation d'un réseau de voiries hiérarchisées*

CIRCULATIONS DOUCES

Des principes de circulation douce sont inscrits au schéma de principe d'aménagement : création de liaisons douces et accroche sur les cheminements existants.

Mise en œuvre : référence au schéma de principe d'aménagement

INSERTION DANS LE SITE ET BOIS ALENTOUR
--

Par rapport aux espaces boisés classés limitrophes du secteur au moment de l'approbation du PLU, une bande non constructible de 20 mètres est inscrite au schéma de principe d'aménagement. Cette bande concerne aussi la proximité du cimetière.

Mise en œuvre : référence au schéma de principe d'aménagement

INSERTION DANS LE SITE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone AUab : Selon la côte du terrain naturel, les hauteurs possibles seront de R+1+combles ou R+combles, de façon à privilégier un tissu non visible depuis la RD 830, et bien inséré dans le coteau.

Pour la zone AUc : Les constructions ne devront pas dépassés 15 mètres par rapport au sol naturel et ne pas créer une entrée urbaine trop dense, depuis la RD 830.

Mise en œuvre : au règlement du PLU

INSERTION DANS LE SITE ET PAYSAGEMENT : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Mise en œuvre : au règlement du PLU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Un retrait minimum de 5 m est exigé de façon à privilégier un tissu aéré pour la zone AUab.

Un retrait minimum de 15 m est exigé par rapport à l'axe de la RD n°830 pour la zone AUc afin de favoriser les espaces plantés, et ne pas favoriser une entrée de bourg dense.

Mise en œuvre : au règlement du PLU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET SUR UN MÊME TERRAIN

De façon à être cohérent avec le tissu pavillonnaire alentour, cette règle reprend les dispositions de la zone UB pour la zone AUab.

Pour la zone AUc, cette règle reprend les dispositions de la zone AUz.

Mise en œuvre : au règlement du PLU

EMPRISE

De façon à être cohérent avec le tissu pavillonnaire alentour, cette règle reprend les dispositions de la zone UB, pour la zone AUab.

En zone AUc, cette règle reprend les dispositions de la zone AUz.

Mise en œuvre : au règlement du PLU

ASPECT DES CONSTRUCTIONS (HORS HAUTEUR ET CLÔTURES)

De façon à être cohérent avec le tissu pavillonnaire alentour, cette règle reprend les dispositions de la zone UB, pour la zone AUab.

Pour la zone AUc, cette règle reprend les dispositions de la zone AUz.

Mise en œuvre : au règlement du PLU

DISPOSITIONS SUR LES CLÔTURES

De façon à éviter la production d'un tissu « fermé », la hauteur des clôtures et murets pour la zone AUab est définie comme suit

- clôtures végétales doublées ou non d'un grillage
 - sur façade : hauteur de 1.50 m maxi
 - en limite séparative : 2.00 m maxi
- muret : 0.80 m maxi sur façade

Mise en œuvre : au règlement du PLU

STATIONNEMENT

Pour la zone AUab, compte tenu de l'importance du parc automobile par ménage, le nombre de places exigées par parcelle constructible est de 2.5.

Pour la zone AUc, cette règle reprend les dispositions de la zone AUz.

Mise en œuvre : au règlement du PLU

MAÎTRISE DE L'URBANISME, PROMOTION DE LA MIXITÉ ET DE L'INTENSITÉ URBAINE, GESTION DU RUISSELLEMENT EN ZONE AUab

Dans le respect des objectifs posés par le législateur, la commune souhaite promouvoir une plus grande mixité des fonctions urbaines et une densification urbaine. Elle entend en outre maîtriser le développement urbain dans le temps, le tout à l'appui de mesures cohérentes en matière de gestion du ruissellement.

A cet effet, dans la zone AUab :

- il n'est pas fixé de COS ;
- l'urbanisation est permise sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- l'urbanisation de la zone se veut maîtrisée dans le temps : elle doit se faire progressivement, sous forme de tranches successives mises en œuvre à mesure des réseaux de viabilité interne de la zone ;
- l'urbanisation de la zone et la définition des tranches successives d'ouverture à l'urbanisation doivent être compatibles avec l'objectif de gestion d'ensemble et durable des eaux pluviales.

Pour le secteur AUc, aucun COS n'a été mis en place. En effet, les autres prescriptions réglementaires permettent de contrôler l'urbanisation du secteur tout en favorisant l'implantation d'activités commerciales, artisanales et de bureaux.

Mise en œuvre : au règlement du PLU

D. SCHÉMA DU PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AUab

Ce schéma doit être respecté dans l'esprit.

