

Commune
de
BOURNEVILLE-SAINTE-CROIX
Rapport de présentation
consolidé
au
14 décembre 2020

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE BOURNEVILLE SAINTE CROIX

**MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION
DE PROJET N°2**

Prescrite le : 05/07/2018

Approuvée le :

Plan Local d'Urbanisme

Révision prescrite le 30.09.2003

Arrêtée le 03.12.2012

approuvé le 25 novembre 2013

1ere Mise en compatibilité approuvée le 05/07/2018.

La présente procédure consiste à permettre l'extension d'une activité de négoce actuellement classée en zone UZ et souhaitant s'agrandir sur une parcelle contiguë classée Ar. Ce classement Ar ne permettant la création de nouvelles constructions, il convient de modifier le classement de la parcelle.

1. PROCEDURE RETENUE : Procédure de Mise en Compatibilité du PLU selon déclaration de projet

La commune souhaitant faire évoluer son projet de zonage PLU et réduisant une zone agricole, une procédure de mise en compatibilité a été retenue

La procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L.153-54 et suivants du Code d'Urbanisme.

Article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme

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

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L. 153-55

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

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L. 153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L. 153-57

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Article L. 153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des « observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Article L. 153-59

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

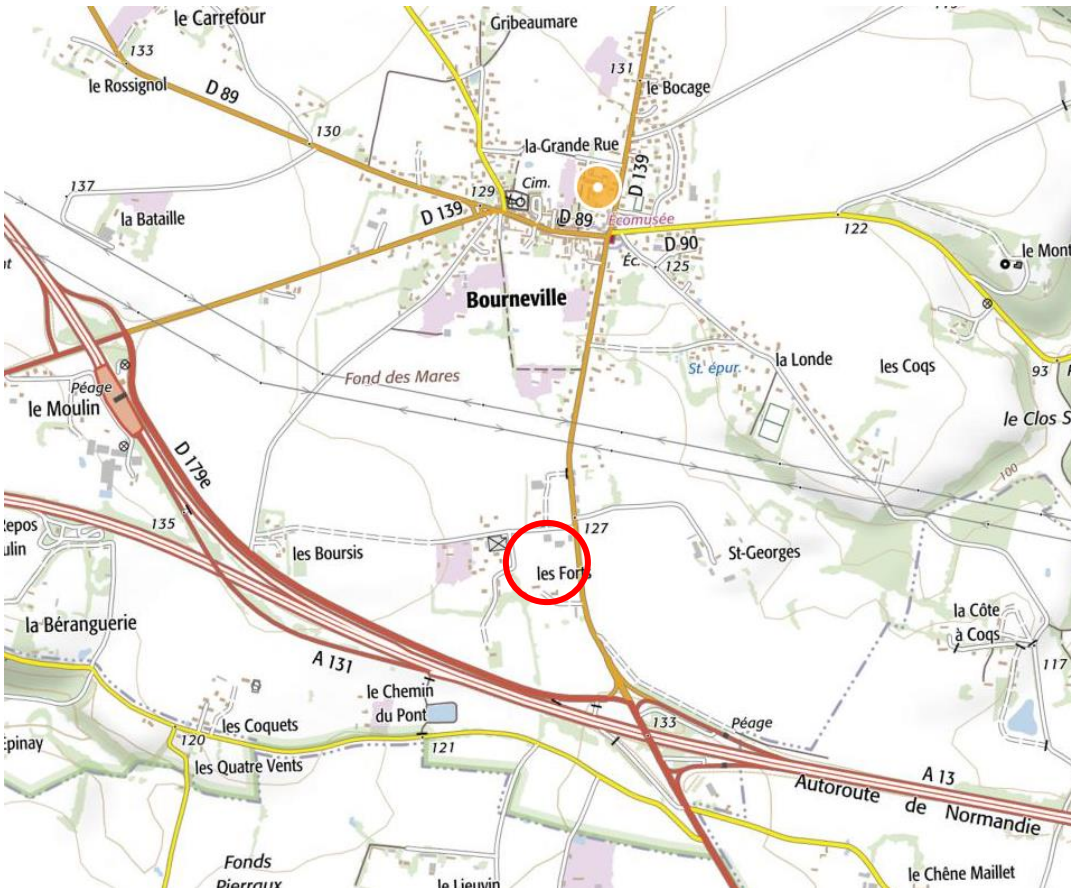
Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

2. Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général

a. Contexte et objectifs du projet

Le projet concerné par la présente Déclaration de Projet est situé sur la commune de Bourneville-Sainte-Croix dans le Département de l'Eure. Il concerne une activité existante de négoce agricole (DUMESNIL S.A. – commerce de gros de matières premières agricole). Cette entreprise reçoit les céréales des agriculteurs mais dispose également d'un magasin d'aliments pour animaux à destination du public. Le projet est localisé à 800m environ du centre de Bourneville Sainte Croix dans le Hameau Des Forts. Ce site dispose d'une très bonne accessibilité car localisé le long de la départementale D139 et à une centaine de mètres d'un échangeur de l'autoroute A13.

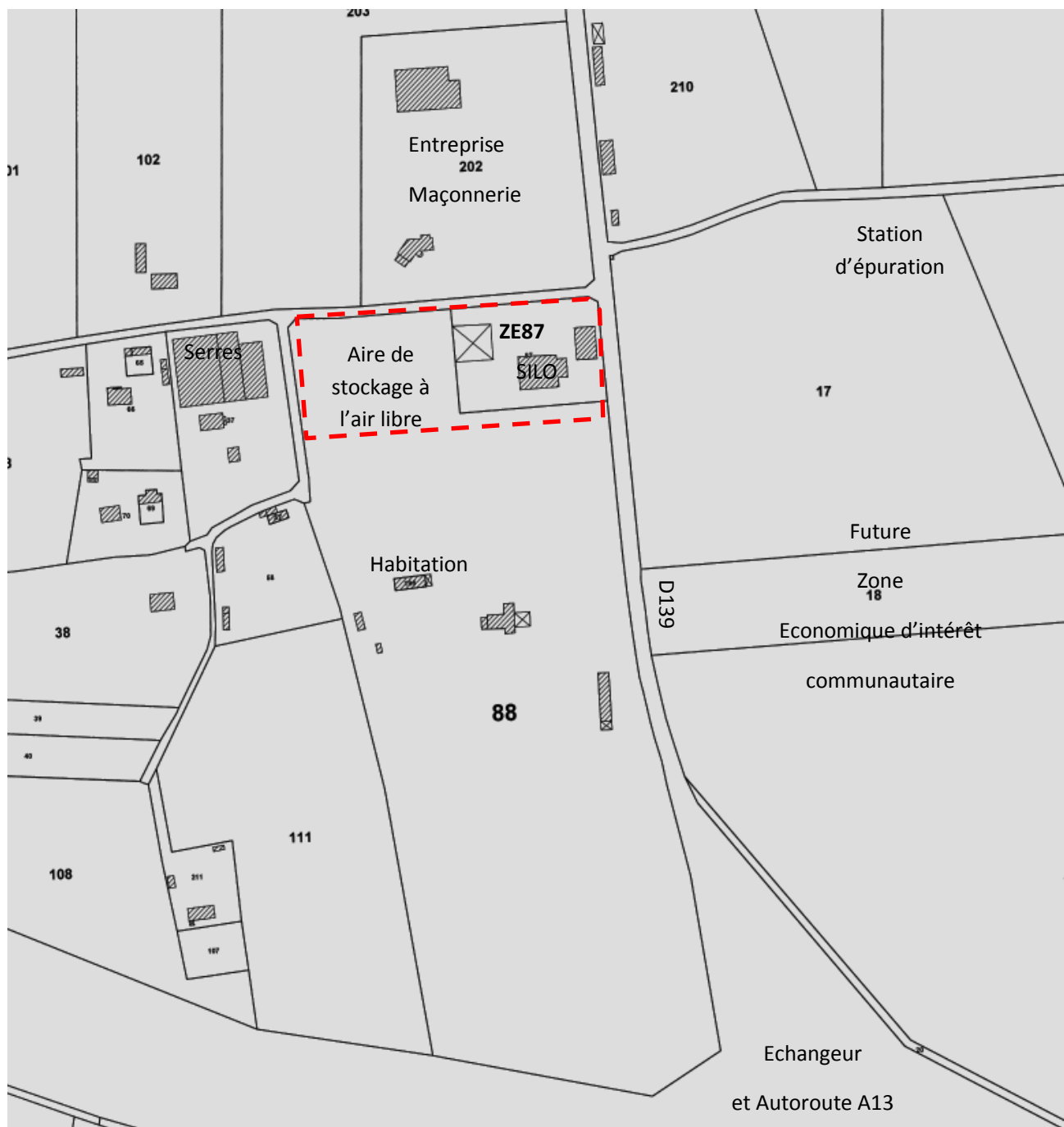


 Localisation de l'entreprise DUMESNIL - Source Fond de plan Géoportail

Les locaux de l'entreprise sont actuellement implantés sur la parcelle ZE87, (Silo stockant 3200 tonnes et bâtiment de 200m² environ abritant notamment un magasin de vente) sachant qu'une partie des stockages de céréales est réalisé à l'air libre sur une partie de la parcelle ZE88.

La parcelle cadastrée ZE87 appartient à la SA Dumesnil depuis quelques années. (Adresse : 9 BOURSIS 27500 BOURNEVILLE SAINTE CROIX). SUPERFICIE : 5 000 m²

La parcelle ZE88 d'une superficie totale de 3,9 ha appartient à la SA Dumesnil depuis avril 2017. Le stockage à l'air libre occupe le nord de la parcelle sur environ 5 400 m².. La société envisage de développer son activité en réalisant de nouveaux bâtiments sur cette parcelle.



Localisation de l'entreprise DUMESNIL - Source Fond de plan Géoportail



Sores Géoportail



Silo existant



Bâtiment Existant



Bassin incendie et secteur de stockage à l'air libre.

La parcelle ZE88 correspondant probablement à un ancien corps de ferme, une maison est située au sud de l'activité économique (à environ 120m du silo existant). Cette maison appartient également au propriétaire de la société de négoce, tout comme le reste de la parcelle. Seule la maison est louée à une habitante du village



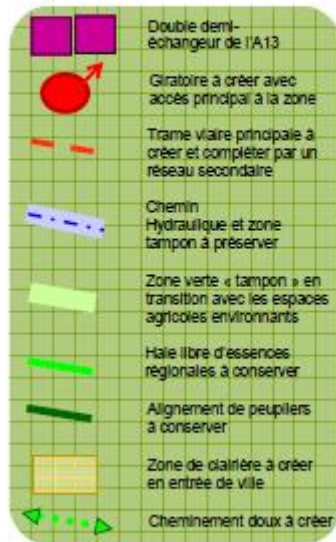
Enfin, la parcelle ZE88 compte deux anciens bâtiments agricoles en assez mauvais état non utilisés à ce jour pour lesquels le propriétaire n'exclut pas un changement de destination dans les années à venir dans le cadre de sa diversification pour la vente de produits en circuits courts.



L'environnement immédiat de la parcelle est également constitué à l'Est de parcelles destinées à une future zone économique (dont le nord est en cours d'aménagement pour une station d'épuration). Pour le reste de la zone, l'aménagement devrait intervenir entre 3 et 5 ans.

Orientations d'aménagement et de programmation particulières

A aménagement — Synthèse



Extrait du PLU-Orientations d'aménagement et de programmation concernant le projet de zone Economique



Terrain de la future zone économique classée AUZ avec la station d'épuration en travaux

Au nord du secteur de projet, sont implantés les locaux d'un maçon ainsi que son habitation.

A l'Est du secteur de projet, une zone d'habitat avec d'anciennes serres maraichères.

b. Caractéristiques générales du projet - DECLARATION DE PROJET

Le projet concerne une extension de l'entreprise DUMESNIL et plus précisément :

- **La création de deux bâtiments (silo et bâtiment polyvalent)** dont les caractéristiques sont les suivantes :

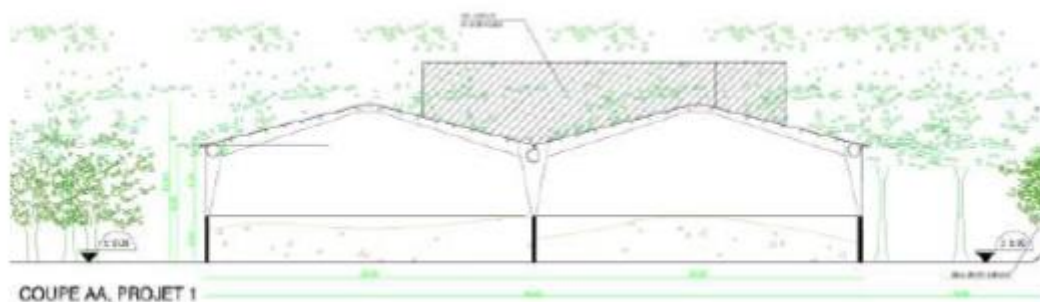


Silo 2 cases de 25 m x 27,10 m

Bâtiment polyvalent 12 cases de 6 m x 16 m

Bâtiment	Longueur m	Largeur m	Hauteur stockage	Hauteur rive	Hauteur faîtière	Surface m ²
Silo	54,20	50	3,50	8,80	12	2710
Polyvalent	72,20	16	3,50	6	8	1155

*Ci-dessous : Projet de Silo d'une hauteur de 12m (besoin technique lié à l'effet de talutage et d'ensilage) ;
Bâtiment classé en rubrique 2160 sous le régime de déclaration*



Extraits de l'étude préalable menée par stratege Ingenierie en octobre 2017

- Noue tampon : volume global de 280 m³, avec une profondeur maximale de 0,70 m de hauteur d'eau et des pentes à 5/1 (amont) et à 3/1 (aval).

Les ouvrages tampons sont en équilibre avec une canalisation de liaison (Côte 126,00 NGF), ils se videront par débit de fuite en infiltration dans le sol avant de rejoindre le milieu naturel. (...)

La surface d'infiltration des ouvrages tampons (bassin existant et noue) avoisinent les 720 m². Avec une perméabilité de 10,2 mm/h, le débit de fuite réel de restitution dans le sol est de 2,0 l/s. »

En Situation projet :

« Par rapport à la situation actuelle, la surface ruisselant génère un débit de pointe sur un orage centennal de 275 l/s au point bas (Cr de 30%, cf. §annexe hydraulique).

Un système d'assainissement pluvial sera installé de manière à pouvoir recueillir les eaux pluviales de l'ensemble de la voirie et des toitures qui seront acheminées et tamponnées dans une zone inondable.

- Zone inondable d'infiltration : volume global de 675 m³, avec une hauteur d'eau maximale de 0,65 m de hauteur d'eau, talus de protection d'une hauteur de 0,75m par rapport au Terrain Naturel et des pentes à 3/1.

Les coefficients de montana qui ont servi au calcul sont ceux de BOOS. La perméabilité retenue est donc de 10,2 mm/h à saturation.

La surface d'infiltration de l'ouvrage tampon (zone inondable) avoisine les 2.230 m². Avec une perméabilité de 10,2 mm/h, le débit de fuite réel de restitution dans le sol est de 6,0 l/s.

L'ouvrage a un temps de vidange estimé à 30 h par débit de fuite en infiltration. Il est donc conforme aux exigences réglementaires départementales, qui imposent que les ouvrages soient conçus pour se vidanger intégralement en moins de 48 h. Il sera ainsi vide la plupart du temps, apte à faire face à tout incident.

Le cas exceptionnel de l'insuffisance du système par rapport aux précipitations subies pris en compte dans la conception du projet : le talus de protection sera équipé de surverse, en géonatte, destiné à prévenir tous dommages aux biens et aux personnes. »

En conclusion de l'étude hydraulique, il est indiqué que « Le projet d'extension du site est donc réalisable, à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- Décapage de la terre végétale
- Décompactage du sol
- Sous-Solage de la zone comp actée
- Recapage de la terre végétale
- Travail du sol
- Ensemencement (engazonnement, plantations...)
- Attente du levé de l'herbe avant mise en eau. »

CI APRES PLAN DES AMENAGEMENTS HYDRAULIQUES

c. Justification du caractère d'intérêt général du projet – DECLARATION DE PROJET

Aujourd'hui, suite aux périodes de récoltes, une partie du stockage des céréales s'effectue à l'air libre induisant des nuisances visuelles, olfactives et nuisibles (rongeurs attirés par les grains) pour les riverains. Des problèmes de ruissellements affectent la voirie riveraine (chemin des Boursis/Fond des Mares).

Le projet permettra de réduire les nuisances liées à du stockage de céréales en plein air en construisant deux bâtiments. Par ailleurs, le projet permettra une gestion des dysfonctionnements hydrauliques chemin des Boursis par la réalisation d'aménagements hydrauliques sur la parcelle du projet.

Un des bâtiments réalisés permettra également de réaliser un nouveau magasin pour la vente de produits agricoles (les locaux actuels étant petits et n'accueillant pas le public dans de bonnes conditions).

Le porteur de projet pourra également dans le cadre cet aménagement s'adapter au marché du bio en réalisant une unité de lavage de céréales.

La création de ces nouveaux sites de stockages et du magasin permettra la création de 4 emplois supplémentaires sur le site. A l'heure actuelle, le site accueille 4 emplois. La commune comptant 199 emplois en 2015 ; cet apport d'activité économique n'est pas négligeable.

Enfin, l'activité est un relai pour une quarantaine d'agriculteurs de la commune et des environs et la clientèle utilisant le magasin pour les aliments animaliers. Cette activité présente sur la commune permet ainsi de limiter les gaz à effets de serre

- en limitant les déplacements en direction de silos plus lointains pour les agriculteurs,
- en limitant les déplacements des particuliers vers des points de ventes tels que jardineries plus lointaines.

Concernant le caractère d'accessibilité du site notamment avec les engins agricoles, le projet sera l'occasion de relocaliser l'entrée au site de manière plus sécuritaire le long de la route départementale et de créer des zones de manœuvres pour les engins à l'intérieur de la parcelle.

d. Classement des parcelles concernées dans le Plan Local d'Urbanisme PLU en vigueur et modifications envisagées

Les locaux actuels de l'entreprise DUMESNIL, Silo/ bâtiment ainsi que l'aire de stockages de céréales à l'air libre sont classés en zone UZ sur le PLU en vigueur (tout comme l'entreprise de maçonnerie localisée au nord du secteur de projet). La **zone UZ est destinée aux activités économiques**

La parcelle cadastrée ZE87 sur laquelle se développe le projet d'extension de l'entreprise est classée en secteur de **zone Ar** « Secteur agricole de taille et de capacité d'accueil limités consacrés à du renouvellement urbain où seule l'évolution du bâti existant est autorisée ». Le classement Ar n'autorise pas la réalisation de nouvelles constructions. Il convient donc dans le cadre de la présente mise en compatibilité du document d'urbanisme de modifier le classement d'une partie de la zone Ar **(sur environ 12000m²)** en zone UZ afin de permettre l'évolution de l'entreprise de négoce agricole.

Superposition du zonage de PLU en vigueur et du plan masse du projet



Le classement d'une partie de la zone Ar en zone UZ peut être autorisé en raison d'un projet d'extension de l'entreprise sur une parcelle disposant d'une desserte suffisante en réseau

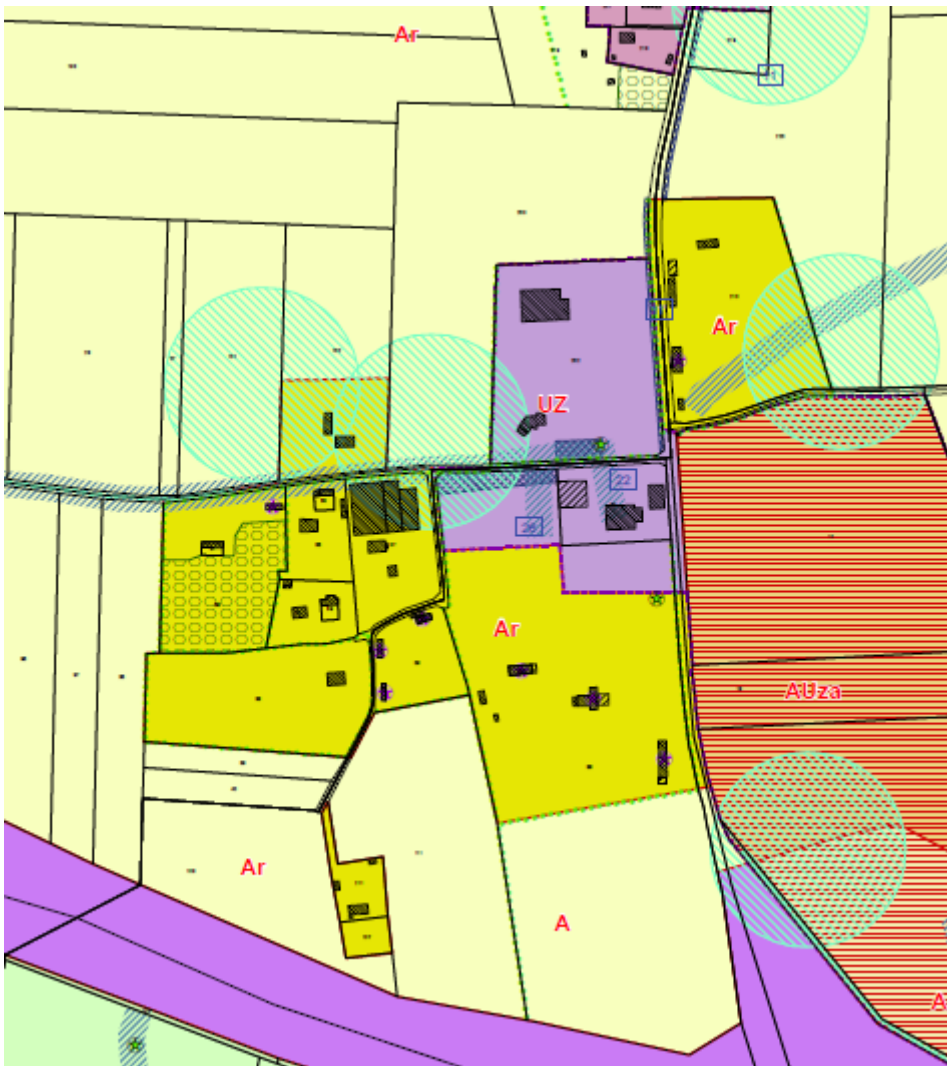
En effet, le code de l'urbanisme mentionne à son article R151-18 « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- Les réseaux électriques desservent déjà la parcelle et les bâtiments existants. Le SIEGE (Syndicat Intercommunal de l'électricité et du gaz de l'Eure) interrogé en mai 2019 a indiqué : les parcelles sont actuellement desservies par la rue des Fonds des Mares et au regard des données fournies par ENEDIS, environ 100kVA sont disponibles sur le poste « Les Forts ».
- Le réseau eau potable dessert déjà la parcelle et les bâtiments existants. Les besoins en eau potable seront peu importants vis-à-vis de la situation existante. L'établissement est déjà desservi en réseau eau potable La consommation globale d'eau est très faible et limitée : 30 m3 annuel. (Sanitaire : 25 m3 /- Lavage : 5 m3) Les eaux sont utilisées lors du nettoyage des cases.
- L'établissement accueillant une ICPE, des mesures contre les incendies sont prévues dans le projet :

Une citerne de 120 m3 est aménagée sur le site pour la défense incendie (afin de disposer d'une ressource disponible de 60m3/h pendant 2 heures exploitables par les engins de pompes). Son implantation est envisagée à proximité de l'accès au site.
- Pour l'assainissement, il sera réalisé en assainissement autonome conformément au schéma d'assainissement communal.

Cette modification nécessite de procéder à une évolution du zonage de PLU

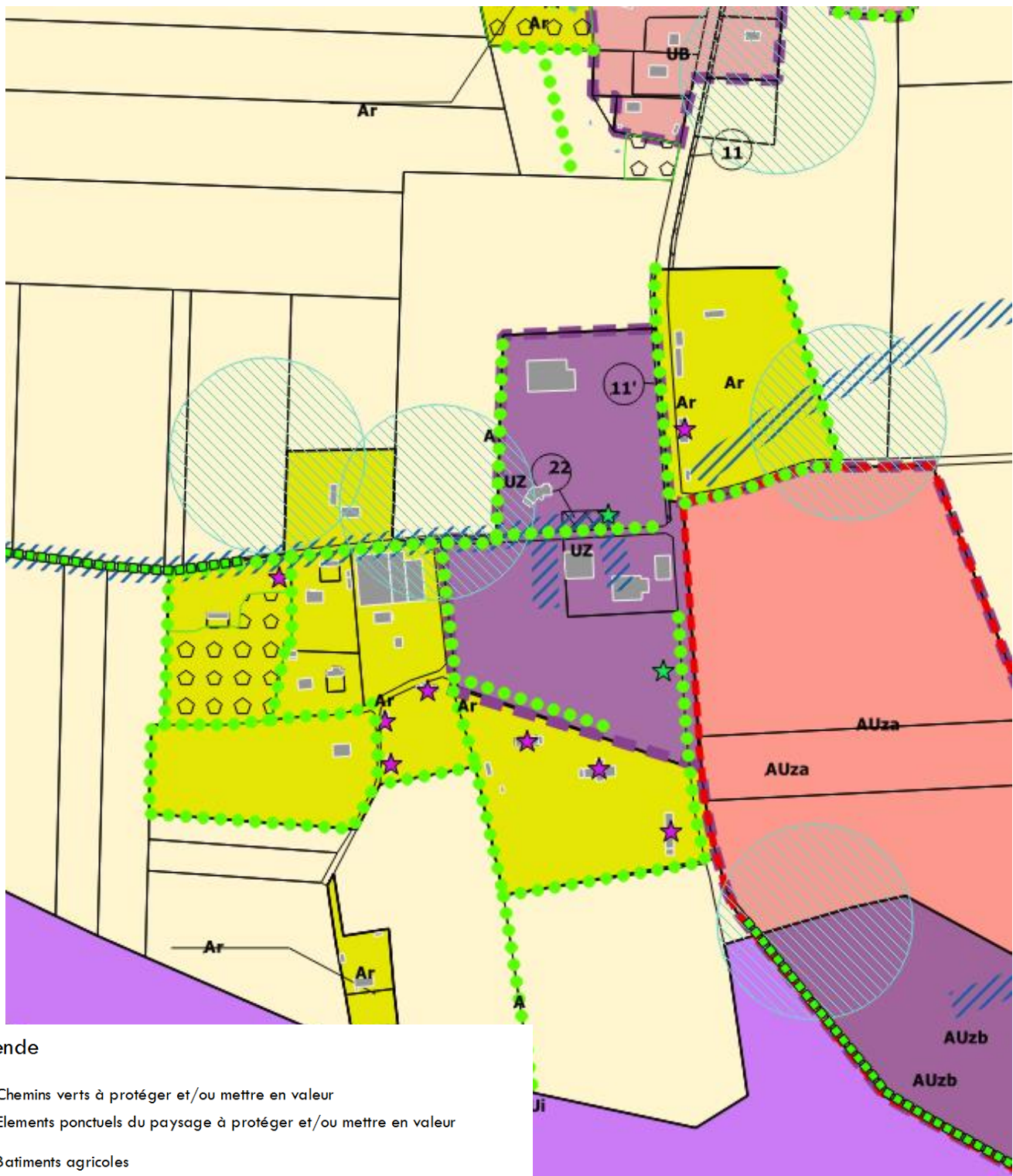
Extrait du zonage de PLU en vigueur



Légende

-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Espaces boisés classés
-  Secteurs paysagers à protéger et/ou mettre en valeur
-  Emplacement réservé
-  Secteurs des zones U ou AU soumis aux risques technologiques
-  Ruissellements et désordres hydrauliques
-  Périmètre de sécurité
-  Périmètre au sein duquel s'applique de Droit de Préemption Urbain
-  Chemins verts à protéger et/ou mettre en valeur
-  Eléments ponctuels du paysage à protéger et/ou mettre en valeur
-  Bâtiments agricoles
-  Eléments de paysage à protéger et/ou mettre en valeur
-  Eléments de bâti à protéger et/ou mettre en valeur

Extrait du PLAN DE DELIMITATION EN ZONES PROJETE



Légende

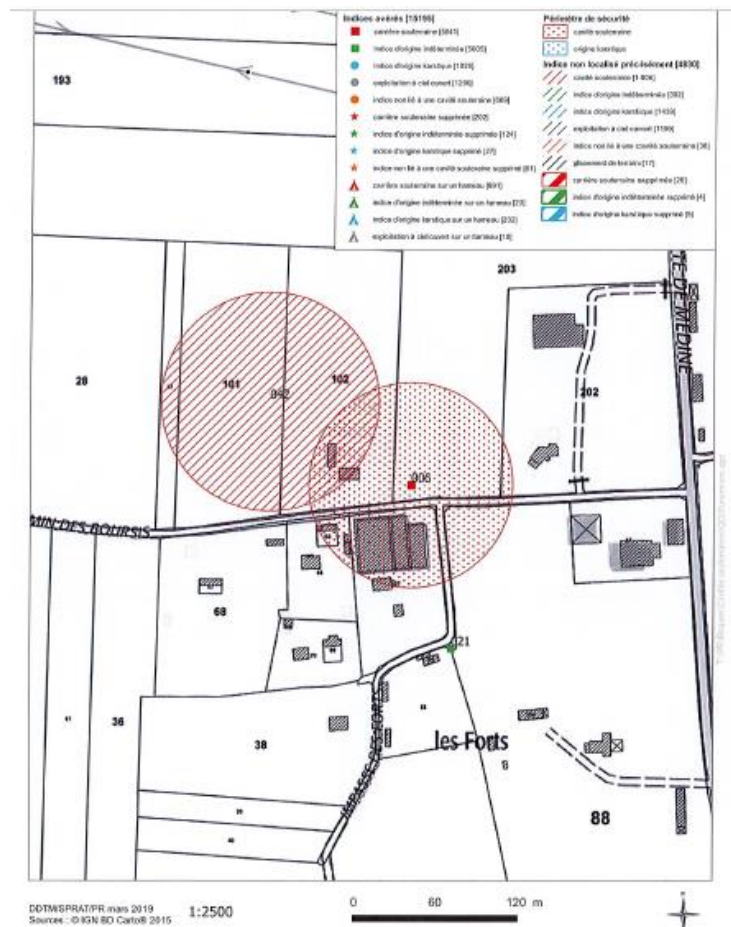
- ■ ■ ■ Chemins verts à protéger et/ou mettre en valeur
- ● ● ● Elements ponctuels du paysage à protéger et/ou mettre en valeur
- △ Batiments agricoles
- ★ Eléments ponctuels du paysage à protéger et/ou mettre en valeur : mares
- ★ Eléments de bâti à protéger et/ou mettre en valeur
- ○ ○ ○ Périmètre sécurité cavité souterraine
- ○ ○ ○ Espaces Boisés Classés
- □ □ □ Secteurs Paysagers à protéger ou mettre en valeur
- □ □ □ Emplacement réservé
- □ □ □ Secteurs des zones U ou AU soumis aux risques technologiques
- □ □ □ Secteur comportant des orientations d'aménagement
- □ □ □ Ruissellements et désordres hydrauliques
- □ □ □ Périmètre au sein duquel s'applique le Droit de préemption urbain

Le secteur de projet est également concerné par les prescriptions complémentaires suivantes

- **Présomptions de cavités souterraines impactant la partie nord ouest de la parcelle**

La commune de Bourneville, du fait de sa position sur le plateau crayeux du Roumois est ponctuellement concernée par des risques existants, ceux liés à la présence de cavités souterraines. Le périmètre de risques, défini par les services de l'Etat, autour des présomptions de manières avérées, est un cercle d'un rayon de 75 mètres.

- Parcelle impactée par le périmètre de présomption de cavités souterraines numéro 6, qui correspondant à une carrière souterraine de Marne (fait l'objet d'un périmètre de risque)
- L'indice numéro 21 impacte aussi la parcelle mais il ne fait pas l'objet de périmètre de risques car il s'agit d'un indice indéterminé (affaissement recensé par la DDTM27)



Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des secteurs matérialisés sur le plan de délimitation en zones. En effet, le règlement du PLU précise : « Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain. »

Les constructions ne sont pas envisagées dans le périmètre de risque

- **Périmètre de sécurité de part et d'autre d'un chemin hydraulique impactant la rue au nord du secteur de projet ainsi que des emprises localisées à l'intérieur de la parcelle**



Talweg / Chemin hydraulique



Périmètre de sécurité
de part et d'autre d'un chemin hydraulique

Le règlement du PLU indique « Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus, sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes ».

Le projet a été l'occasion de mener une étude hydraulique en avril 2019 (BET Ecotone) permettant de gérer les eaux pluviales en provenance de l'amont et des surfaces imperméabilisées de l'entreprise. Par ailleurs, le projet n'envisage pas de constructions sur les secteurs concernés par le risque. Des aménagements hydrauliques seront réalisés afin d'améliorer la situation hydraulique mais le zonage dédié au risque hydraulique demeure sur le zonage du PLU.

- **2 emplacements réservés sont présents sur le plan de délimitation en zones au nord de la zone : ils concernent**

26

Création d'un exutoire tampon d'une superficie de 1200 m², destiné à recevoir les eaux de voirie de la VC 26, au bénéfice de la Communauté de communes

22

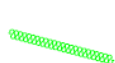
Création d'une mare tampon d'une capacité de stockage de 250 m³ au bénéfice de la Communauté de communes

L'emplacement réservé n°26 impactant le secteur de projet est supprimé dans le cadre de la présente procédure : les travaux d'aménagements hydrauliques seront réalisés dans le cadre de l'aménagement.

L'aménagement du bassin existant et de la noue resteront propriété de la société DUMESNIL.

(L'emplacement réservé n°22, localisé en dehors du secteur de projet, est maintenu)

- Le plan de zonage fait également apparaître deux prescriptions paysagères impactant le secteur de projet. Ces deux dispositifs sont classés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (ancienne version)



Haies libres ou basses d'essences régionales
ou alignements d'arbres et/ou talus enherbés



Mares

Les haies d'essence locales localisées sur le pourtour de l'ancien corps de ferme abritant l'entreprise seront conservées dans le cadre du projet. Seule une partie du boisement sera supprimé lors des travaux afin de permettre la création d'un nouvel accès pour l'entreprise.

Même si le plan de zonage n'indique pas à ce jour de haie à créer entre la zone UZ et la zone Ar ; **le projet envisage la création d'une haie** afin de renforcer la trame verte et créer un écran visuel **entre les bâtiments futurs et la construction à usage d'habitation existante**. Ce nouveau linéaire est indiqué sur le plan de délimitation en zones du PLU (il concerne une longueur de 120m environ).

Une Mare à protéger est indiquée au Sud Est du secteur de projet sur le PLU. (Le projet prévoit à proximité une poche d'eau pour les pompiers)

Le règlement du PLU indique pour les haies et les mares: « Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments ponctuels paysagers (Epp) ainsi que les secteurs et sites paysagers (Ssp) identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.

Après vérification sur site, il s'avère que cette mare n'existe pas : un tas de terre a été relevé sur le site sur l'emplacement matérialisé sur le PLU. Cette mare pourra être reconstituée dans le cadre du projet.



Photo du site (au niveau de la mare matérialisée sur le PLU)

- Les protections patrimoniales figurant sur le plan de délimitation en zones au sud du secteur de projet sont conservées



Eléments remarquables du patrimoine bâti (dont anciens bâtiments agricoles et dépendances susceptibles d'être réhabilités), à protéger et mettre en valeur en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme

Tableau récapitulatif des modifications à apporter au PLU

Le projet de mise en compatibilité nécessite de modifier le plan de zonage du PLU sur les points suivants :

zone	PLU	Projet	Justifications des modifications apportées au plan de zonage du PLU
U habitat	65,3 ha	Inchangé	+1,2 ha dédié à une zone urbaine Economique (UZ) en raison du projet de réalisation d'un silo et d'un bâtiment supplémentaires (permettant de réduire des nuisances liées au stockage à l'air libre des céréales)
Ui	47,5 ha	Inchangé	
Uz*	4,5 ha	5,7 ha	
AUZ	15 ha	Inchangé	
AUa	4,1 ha	Inchangé	
N	165,3 ha	Inchangé	
A	798,8 ha Dont Ar : 65,8 ha	797,6 ha Dont Ar : 64,6 ha	- 1,2 ha de zone de Ar (afin de permettre le développement de l'activité de négoce agricole)
Emplacements réservés			Suppression de l'ER 26 d'une superficie de 1200m ² dédié à la création d'un exutoire tampon (pour recevoir les eaux pluviales au bénéfice de la communauté de communes. (Les aménagements hydrauliques seront réalisés par le porteur de projet)
Haie à Créer			Inscription d'une haie à créer au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme sur une longueur de 120m entre les bâtiments à créer et une habitation existante.
TOTAL COMMUNE	1100,5 ha	1100,5 ha	

*NB : La zone UZ comprend un secteur dans le hameau des Forts mais également un petit secteur au sud de l'échangeur autoroutier de 0,95ha

Les modifications ci-dessus ne nécessitent pas de modifier le règlement du PLU. (Les règles d'implantations et de gabarit existantes de la zone UZ s'appliqueront au futur projet). Le règlement en vigueur est néanmoins annexé au dossier pour une meilleure compréhension des règles.

Les autres pièces du PLU sont également inchangées (PADD, orientations d'aménagement et de programmation). Comme lors de la première mise en compatibilité du PLU approuvée le 05 07 2018, le rapport de présentation initial n'est pas modifié. Les éléments de justification figurant dans cette notice de présentation.

ALERTE POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES : Le plan modifié du zonage emportera modification du périmètre de Droit de Préemption Urbain lors de l'approbation de la procédure (La zone UZ est concernée par le Droit de Préemption Urbain). Une nouvelle délibération concernant la mise à jour du DPU sera prise en même temps que l'approbation du PLU. Le plan présenté dans ce document prend en compte cette évolution du DPU.

3. Compatibilité du projet avec les documents d'échelle supérieure et les différentes protections impactant la commune

Compatibilité avec le PLU :

Le chapitre ci-dessus présente les modifications à effectuer dans le document d'urbanisme communal approuvé le 25 novembre 2013 et mis en compatibilité par délibération le 05 07 2018 pour un projet de collège.

Le projet d'extension de la zone UZ est compatible avec le PADD du PLU dont les orientations sont les suivantes :

Orientation 1 – Rompre avec le mitage historique de l'espace et faire du bourg un pôle majeur d'habitat équitable, dynamique et attractif

Orientation 2 : Préserver le milieu naturel et ses ressources

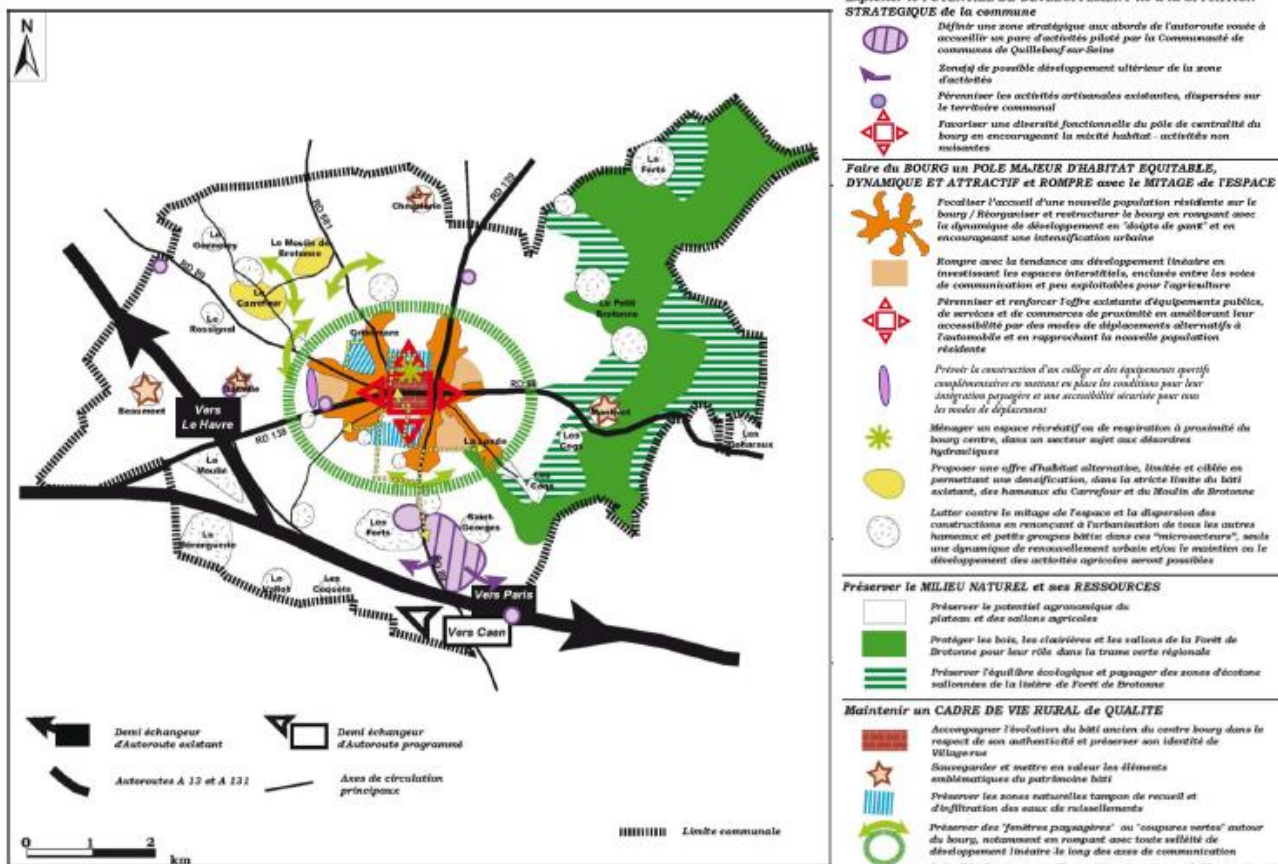
Orientation 3 : maintenir un cadre de vie rural de qualité

Orientation 4 : exploiter le potentiel de développement économique lié à la position stratégique de la commune

NB : un échangeur autoroutier dessert la commune : des travaux sont en cours pour permettre la réalisation d'un double échangeur : cet échangeur se situe à une centaine de mètres du projet.

Compte tenu de l'activité en place dans le hameau des forts le PADD n'envisage pas de développement de l'habitat au niveau de ce hameau et prévoit de « pérenniser les activités artisanales existantes » dispersées sur le territoire communal (notamment sur le hameau des Forts).

SPATIALISATION des ORIENTATIONS du PLU DE BOURNEVILLE



Extrait du PADD en vigueur

Compatibilité avec le SCOT

Suite à la création de la CC Roumois-Seine le 1er janvier 2017, la commune de Bourneville a intégré le périmètre du SCOT du Roumois (approuvé le 3 mars 2014 par le Syndicat d'Aménagement du Roumois). Celui-ci s'applique sur le territoire qui composait le Pays du Roumois, c'est-à-dire les anciennes communautés de communes du Roumois Nord, de Bourgheroulde et d'Amfreville-la-Campagne. En conséquence, l'ensemble de la CC de Quillebeuf-sur-Seine incluant la commune de Bourneville se situe dans une zone blanche, c'est-à-dire qu'aucune prescription ne s'applique sur le territoire. En conséquence, le PLU de la commune doit avoir une compatibilité directe avec la charte du PNR des Boucles de la Seine Normande

Compatibilité avec la chartre du PNR des Boucles de la Seine Normande 2013-2025 approuvée en janvier 2014

Le projet global de l'entreprise s'inscrit dans l'ambition 2 de la chartre du Parc visant à « coopérer pour un développement local, durable, innovant et solidaire ». Le porteur de projet ambitionne de développer une activité de proximité durable (en développant le bio) et les circuits courts.



C – Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques définies dans la trame verte et bleue (1.3 - 1.4)

- réservoirs de biodiversité non humides (1.3.3)
- réservoirs de biodiversité : réseaux de haies (1.3.3)
- corridors écologiques non humides (1.3.3)
- corridors écologiques non humides hors territoire (1.3.3)
- réservoirs de biodiversité humides (1.3.2)
- réservoirs de biodiversité : réseaux de mares (1.3.2)
- réservoirs de biodiversité et corridors écologiques : cours d'eau (1.3.2)
- corridors écologiques humides (1.3.2)
- corridors écologiques humides hors territoire (1.3.2)



Secteur de projet

Extrait du plan du Parc du PNR

Sur la carte du parc présentée ci-dessus, le secteur de projet est identifié :

- dans un corridor écologique non humide (1.3.3) ;
- dans un réservoir de biodiversité lié aux réseaux de mares (1.3.2)

Concernant la présence du projet dans un corridor écologique non humide, la chartre prévoit pour les milieux bocagers

Pour le bocage :

- Protéger et replanter des boisements linéaires existants.
- Maintenir et favoriser les haies pluristratifiées.
- Conserver des arbres sénescents et morts au sein des haies.
- Restaurer et créer des ourlets herbacés gérés de façon écologique en bordure des haies.
- Développer les filières économiques liées à l'entretien des haies. (cf. objectif 2.6.2).

Le projet prévoit le maintien des haies champêtres en place sur le pourtour de l'entreprise et la création d'une haie en interface paysagère entre le silo et l'habitation en location. Le porteur de projet s'est rapproché des services du PNR et respectera les préconisations de plantations (distances entre les plans/ modes de plantations et essences locales).

Concernant le reservoir de biodiversité lié aux réseaux de mare, la chartre prévoit :

Améliorer la fonctionnalité et la connectivité des mares et des plans d'eau	■ Améliorer la qualité écologique (physique, chimique, biologique) des eaux. ■ Rendre certains plans d'eau accessibles à l'ichtyofaune en respectant l'ensemble des compartiments de biodiversité*. ■ Veiller à ce que la création et le réaménagement des plans d'eau, notamment les carrières, intègrent les enjeux de patrimonialité et de fonctionnalité de tous les compartiments de biodiversité*. ■ Améliorer les interfaces entre milieux terrestres et aquatiques des plans d'eau existants. ■ Limiter le dérangement sur les sites à intérêt écologique majeur. ■ Pérenniser la qualité écologique de la Grand' Mare (curage, plan de gestion, accueil piscicole...). ■ Privilégier la restauration du réseau de mares existant (par rapport à la création de nouveaux) et renforcer sa connectivité. ■ Développer la gestion écologique des mares hydrauliques, cynégétiques ou d'agrément. ■ Préserver des milieux naturels diversifiés (bois, prairies, haies etc.) autour et entre les réseaux de mares.	UNICEM, CAUE, Associations et Fédérations de pêche, acteurs du tourisme, Fédérations de chasse, Maison de l'estuaire, CELRL, ONCFS
--	--	--

Le projet prévoit des aménagements hydrauliques pour gérer les eaux en hydraulique douce (cf étude en annexe). Un réseau d'aménagement favorisera le développement de la trame bleue et verte sur le secteur de projet.

Concernant la qualité des eaux, le stockage des cereales dans des silos permettra d'éviter les liens entre les céréales et les eaux de ruissellements.

ANNEXES

[ANNEXE A PLAN DE ZONAGE ACTUEL](#)

[ANNEXE B PLAN DE ZONAGE MODIFIE](#)

[ANNEXE C REGLEMENT DU PLU \(REGLEMENT INCHANGE\)](#)

[ANNEXE D RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU \(AVEC ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT\)](#)

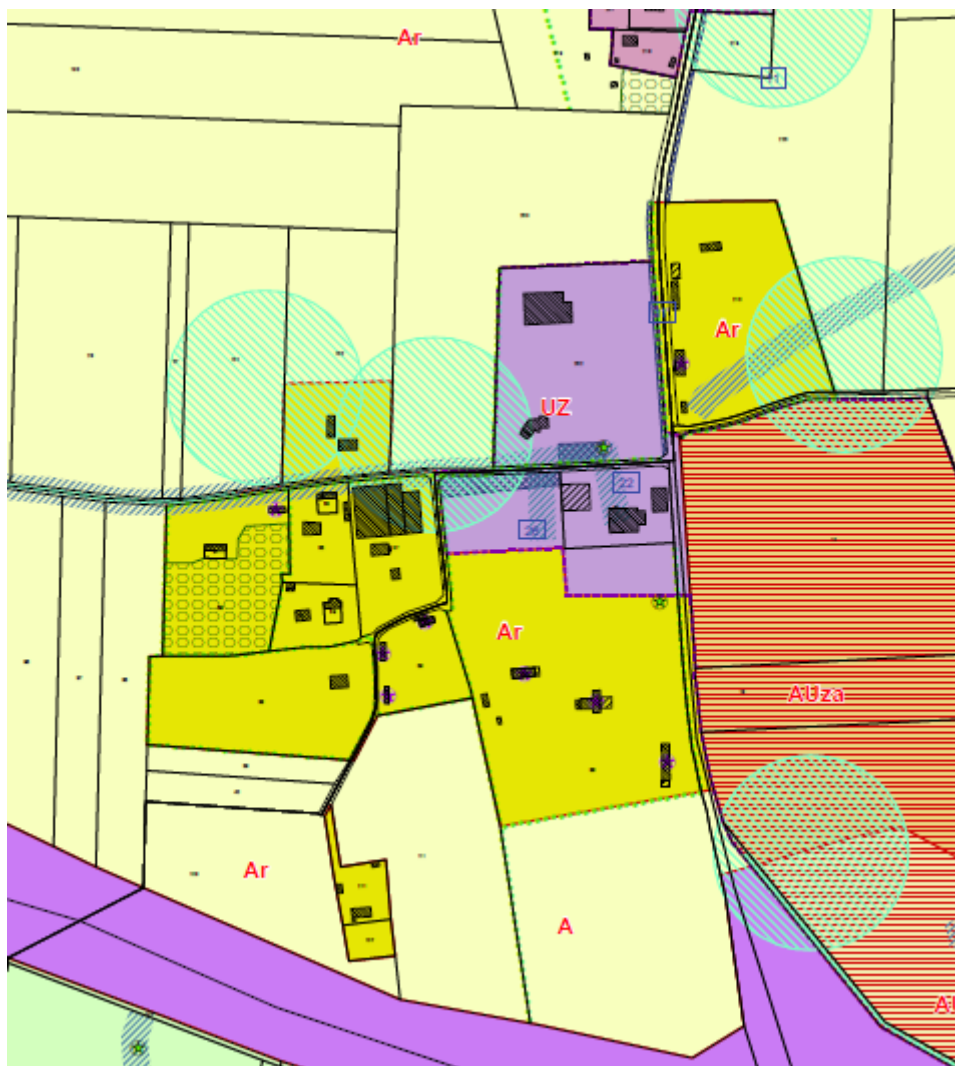
[ANNEXE E DELIBERATION DE LA PRESCRIPTION DE LA MISE EN COMPATIBILITE](#)

[ANNEXE F FICHE CAS PAR CAS ADRESSEE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE](#)

[ANNEXE G : ETUDE HYDRAULIQUE MENEES EN 2019 PAR LE BET ECOTONE](#)

ANNEXE A : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL

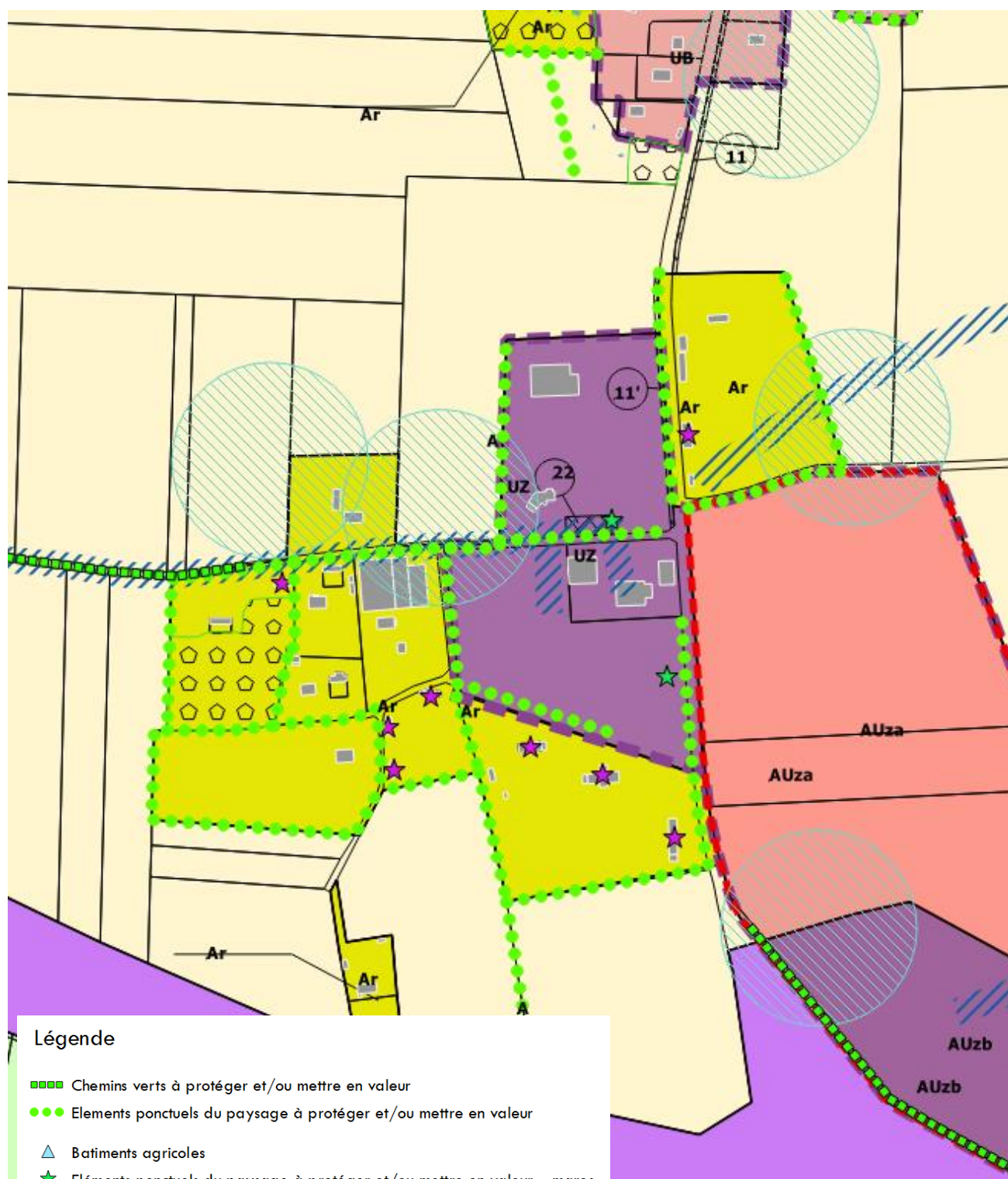
Extrait du zonage de PLU en vigueur



Légende	
	Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
	Espaces boisés classés
	Secteurs paysagers à protéger et/ou mettre en valeur
	Emplacement réservé
	Secteurs des zones U ou AU soumis aux risques technologiques
	Ruissellements et désordres hydrauliques
	Périmètre de sécurité
	Périmètre au sein duquel s'applique de Droit de Préemption Urbain
	Chemins verts à protéger et/ou mettre en valeur
	Éléments ponctuels du paysage à protéger et/ou mettre en valeur
	Bâtiments agricoles
	Éléments de paysage à protéger et/ou mettre en valeur
	Éléments de bâti à protéger et/ou mettre en valeur

Liste des emplacements réservés jointe au plan de zonage	Aire (m ²)	Bénéficiaire
Emplacement réservé n°1 : Extension de l'école	1031	commune
Emplacement réservé n°2 : Extension du cimetière	1979	commune
Emplacement réservé n°5 : Aménagement de l'intersection entre la RD 681 (de Tocqueville) et le chemin rural de la Mailleraye	102	commune
Emplacement réservé n°6 : Aménagement de l'intersection entre la RD 681 (de Tocqueville) et le chemin rural du Pont du Bocage	126	commune
Emplacement réservé n°7 : Création d'une sente mixte piétonne/cyclable	1069	commune
Emplacement réservé n°7' : Création d'une sente mixte piétonne/cyclable	843	commune
Emplacement réservé n°7" : Création d'une sente mixte piétonne/cyclable	396	commune
Emplacement réservé n°8 : Elargissement de la voie communale n°1 (lieudit "Le Vallot")	1103	commune
Emplacement réservé n°9 : Création d'une sente piétonne	366	commune
Emplacement réservé n°11 : Création d'une liaison douce (piétonne et cyclable) en direction de la zone d'activités	895	commune
Emplacement réservé n°11' : Création d'une liaison douce (piétonne et cyclable) en direction de la zone d'activités	588	commune
Emplacement réservé n°12 : Aménagement sécuritaire de l'intersection entre la RD 139 et la RD 139E	933	Conseil Départemental
Emplacement réservé n°13 : Création d'une prairie inondable de 1200 m ³ et d'une aire de décantation protégeant l'ouvrage de l'envasement	6350	Communauté de communes
Emplacement réservé n°15 : Création d'un fossé, d'une fourrière enherbée et d'une prairie inondable de 2000 m ³	7318	Communauté de communes
Emplacement réservé n°19 : Création d'une prairie inondable de 1000 m ³	1037	Communauté de communes
Emplacement réservé n°20 : Création d'une prairie inondable de 250 m ³	1162	Communauté de communes
Emplacement réservé n°21 : Création d'un fossé à redents d'une capacité de stockage de 600 m ³	1218	Communauté de communes
Emplacement réservé n°22 : Création d'une mare tampon d'une capacité de stockage de 250 m ³	524	Communauté de communes
Emplacement réservé n°23 : Création d'un fossé à redents d'une capacité de stockage de 1100 m ³	2676	Communauté de communes
Emplacement réservé n°24 : Création de deux fossés à redents d'une capacité respective de stockage de 50 et 200 m ³	410	Communauté de communes
Emplacement réservé n°24' : Création de deux fossés à redents d'une capacité respective de stockage de 50 et 200 m ³	662	Communauté de communes
Emplacement réservé n°25 : Création d'une mare tampon d'une capacité de stockage de 300 m ³	276	Communauté de communes
Emplacement réservé n°26 : Création d'un exutoire tampon d'une superficie de 1200m ² , destiné à recevoir les eaux de voirie de la VC26	1200	Communauté de communes
Emplacement réservé n°27 : Sécurisation du puisard existant recevant les eaux de voirie de la RD 681	92	Communauté de communes

ANNEXE B : EXTRAIT PLAN DE ZONAGE MODIFIE



Légende

- Chemins verts à protéger et/ou mettre en valeur
- Eléments ponctuels du paysage à protéger et/ou mettre en valeur
- △ Bâtiments agricoles
- ★ Eléments ponctuels du paysage à protéger et/ou mettre en valeur : mares
- ☆ Eléments de bâti à protéger et/ou mettre en valeur
- ▨ Périmètre sécurité cavité souterraine
- ▨ Espaces Boisés Classés
- ▨ Secteurs Paysagers à protéger ou mettre en valeur
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Secteurs des zones U ou AU soumis aux risques technologiques
- ▨ Secteur comportant des orientations d'aménagement
- ▨ Ruissellements et désordres hydrauliques
- ▨ Périmètre au sein duquel s'applique le Droit de préemption urbain

Liste des emplacements réservés jointe au plan de zonage	Aire (m²)	Bénéficiaire
Emplacement réservé n°1 : Extension de l'école	1031	commune
Emplacement réservé n°2 : Extension du cimetière	1979	commune
Emplacement réservé n°5 : Aménagement de l'intersection entre la RD 681 (de Tocqueville) et le chemin rural de la Mailleraye	102	commune
Emplacement réservé n°6 : Aménagement de l'intersection entre la RD 681 (de Tocqueville) et le chemin rural du Pont du Bocage	126	commune
Emplacement réservé n°7 : Création d'une sente mixte piétonne/cyclable	1069	commune
Emplacement réservé n°7' : Création d'une sente mixte piétonne/cyclable	843	commune
Emplacement réservé n°7'' : Création d'une sente mixte piétonne/cyclable	396	commune
Emplacement réservé n°8 : Elargissement de la voie communale n°1 (lieudit "Le Vallot")	1103	commune
Emplacement réservé n°9 : Création d'une sente piétonne	366	commune
Emplacement réservé n°11 : Création d'une liaison douce (piétonne et cyclable) en direction de la zone d'activités	895	commune
Emplacement réservé n°11' : Création d'une liaison douce (piétonne et cyclable) en direction de la zone d'activités	588	commune
Emplacement réservé n°12 : Aménagement sécuritaire de l'intersection entre la RD 139 et la RD 139E	933	Conseil Départemental
Emplacement réservé n°13 : Création d'une prairie inondable de 1200 m3 et d'une aire de décantation protégeant l'ouvrage de l'envasement	6350	Communauté de communes
Emplacement réservé n°15 : Création d'un fossé, d'une fourrière enherbée et d'une prairie inondable de 2000 m3	7318	Communauté de communes
Emplacement réservé n°19 : Création d'une prairie inondable de 1000 m3	1037	Communauté de communes
Emplacement réservé n°20 : Création d'une prairie inondable de 250 m3	1162	Communauté de communes
Emplacement réservé n°21 : Création d'un fossé à redents d'une capacité de stockage de 600 m3	1218	Communauté de communes
Emplacement réservé n°22 : Création d'une mare tampon d'une capacité de stockage de 250 m3	524	Communauté de communes
Emplacement réservé n°23 : Création d'un fossé à redents d'une capacité de stockage de 1100 m3	2676	Communauté de communes
Emplacement réservé n°24 : Création de deux fossés à redents d'une capacité respective de stockage de 50 et 200 m3	410	Communauté de communes
Emplacement réservé n°24' : Création de deux fossés à redents d'une capacité respective de stockage de 50 et 200 m3	662	Communauté de communes
Emplacement réservé n°25 : Création d'une mare tampon d'une capacité de stockage de 300 m3	276	Communauté de communes
Emplacement réservé n°27 : Sécurisation du puisard existant recevant les eaux de voirie de la RD 681	92	Communauté de communes

Commune de BOURNEVILLE

Département de l'Eure

NOVEMBRE 2013

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°0 **RAPPORT DE PRESENTATION** **2^{ème} PARTIE : LE PROJET**

Procédure :

Plan Local d'Urbanisme :

Prescrit le : 30.09.2003

Arrêté le : 03.12.2012

Approuvé le : 25/11/2013

Cachet de la mairie:



Signature :

LE MAIRE,
Alain VASTEL

SOMMAIRE

4.1 MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

4.1.1 Les fondements du PADD

4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

4.1.3 Les différentes zones du PLU

4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

4.1.5 PADD et environnement

4.2 LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

4.2.1 Le zonage (règlement graphique)

- 4.2.1.1 Le bourg et ses quartiers périphériques : les zones UA, UB et AU_A
- 4.2.1.2 Les hameaux du Carrefour et du Moulin de Brotonne : les zones UH
- 4.2.1.3 Les zones d'entretien et de mise en valeur des grandes infrastructures routières : les zones UI
- 4.2.1.4 Les zones réservées à l'activité économique : les zones UZ
- 4.2.1.5 La zone d'activité intercommunale : les zones AUz
- 4.2.1.6 Les zones agricoles
 - 4.2.1.6.1 Les zones A
 - 4.2.1.6.2 Les secteurs de mutation du bâti existant : les secteurs A_R
 - 4.2.1.6.3 Les « micro » secteurs de mutation des activités existantes : les secteurs A_Z
 - 4.2.1.6.4 Les secteurs d'écotone de la lisière de la Forêt de Brotonne : les secteurs A_N
- 4.2.1.7 Les zones naturelles
 - 4.2.1.7.1 Les zones N
 - 4.2.1.7.2 Le secteur de mise en valeur du domaine de Montlivet : le secteur N_L

4.2.2 Le règlement écrit

- 4.2.2.1 Dispositions communes
- 4.2.2.2 Dispositions spécifiques à la zone UA
- 4.2.2.3 Dispositions spécifiques aux zones UB
- 4.2.2.4 Dispositions applicables aux zones UH
- 4.2.2.5 Dispositions spécifiques aux zones UI
- 4.2.2.6 Dispositions spécifiques aux zones UZ
- 4.2.2.7 Dispositions spécifiques aux zones AU_A
- 4.2.2.8 Dispositions spécifiques aux zones AUz
- 4.2.2.9 Dispositions spécifiques aux zones A
- 4.2.2.10 Dispositions spécifiques aux zones N

4.2.3 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique

- 4.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines
- 4.2.4.2 Les secteurs de ruissellements
- 4.2.4.3 Les secteurs de risques technologiques (transports de matières dangereuses par canalisations souterraines)
- 4.2.4.4 Les espaces boisés classés

- 4.2.4.5 Les autres éléments du paysage à préserver
- 4.2.4.6 Les éléments du patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur
- 4.2.4.7 Les bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination
- 4.2.4.8 Les sentiers piétonniers

4.2.5 Réglementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain

- 4.2.5.1 Les clôtures
- 4.2.5.2 Le permis de démolir
- 4.2.5.3 Le droit de préemption urbain

4.2.6 Emplacements réservés

- 4.2.6.1 Les emplacements réservés destinés à compléter l'offre d'équipements publics et d'intérêt collectif
- 4.2.6.2 Les emplacements réservés destinés à améliorer les conditions de desserte et de circulation
- 4.2.6.3 Les emplacements réservés destinés à développer les liaisons douces intra urbaines
- 4.2.6.4 Les emplacements réservés destinés à anticiper ou résoudre des désordres hydrauliques

4.2.7 Bilan du zonage

- 4.2.7.1 Répartition des différentes zones du PLU
- 4.2.7.2 Bilan des capacités d'accueil
- 4.2.7.3 Évaluation de l'impact des zones AU sur l'activité agricole et les paysages
 - 4.2.7.3.1 L'impact sur l'activité agricole
 - 4.2.7.3.2 L'impact sur les paysages
- 4.2.7.4 Évaluation du degré de consommation d'espace des zones AU
 - 4.2.7.4.1 La consommation d'espace liée à l'habitat
 - 4.2.7.4.2 La consommation d'espace liée à l'activité

4.2.8 Étude paysagère, architecturale et urbanistique destinée à lever l'Amendement Dupont grevant une partie de la zone d'activités, en application du 8^{ème} alinéa de l'Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

- 4.2.8.1 Localisation et contexte
- 4.2.8.2 Prise en compte des nuisances
 - 4.2.8.2.1 Les nuisances sonores
 - 4.2.8.2.2 Les nuisances olfactives
- 4.2.8.3 Prise en compte de la sécurité
 - 4.2.8.3.1 Les sols pollués
 - 4.2.8.3.2 Trafic et accidentologie
 - 4.2.8.3.3 Gestion des eaux pluviales
- 4.2.8.4 Prise en compte de la qualité architecturale
 - 4.2.8.4.1 Etat actuel
 - 4.2.8.4.2 Prescriptions architecturales
- 4.2.8.5 Prise en compte de la qualité paysagère et urbanistique
 - 4.2.8.5.1 Etat actuel
 - 4.2.8.5.2 Prescriptions paysagères et urbanistiques
 - 4.2.8.5.3 Distance d'implantation des constructions par rapport à la bretelle d'accès de l'A13 : dérogation à l'Amendement Dupont

4.3 ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

4.3.1 Le SDAGE

4.3.2 La Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande

4.4 LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

4.5 LES INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

À quels objectifs répondent les orientations du PADD ?
Pourquoi élaborer des orientations d'aménagement et de programmation ?
Pour répondre à quels enjeux ?
Quelles sont les limites de chaque zone ?
Pourquoi établir une telle règle ?
Comment sont pris en compte les risques et les nuisances ?
Quels sont les outils utilisés pour assurer l'équilibre entre développement et préservation ?

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

4.1.1 Les fondements du PADD

Le parti d'aménagement retenu dans le PLU prend en compte à la fois :

- la position stratégique de la commune desservie par les autoroutes A13 et A131, et située aux portes de l'aire urbaine de Pont-Audemer ;
- son dynamisme et son attractivité résidentiels ;
- son rôle de pôle de relais rural ;
- son identité rurale en pleine mutation ;
- ses spécificités paysagères et bâties.

Les orientations générales du PADD ont donc été fixées au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, selon les objectifs poursuivis par la municipalité qui souhaite :

- maîtriser le développement résidentiel et enrayer le phénomène de périurbanisation ;
- protéger les espaces naturels de la commune et la qualité de son cadre de vie ;
- développer le potentiel économique du territoire.

Pour satisfaire les objectifs de la municipalité, le projet doit permettre l'accueil de **130 à 140 nouveaux habitants** sur la prochaine décennie, rendant nécessaire la construction d'une soixantaine de nouveaux logements.

Le PADD s'articule autour des **4 orientations majeures suivantes** :

1) Rompre avec le mitage historique de l'espace et faire du bourg un pôle majeur d'habitat équitable, dynamique et attractif

L'attractivité résidentielle de la commune est évidente mais elle doit être maîtrisée, phasée et ciblée : c'est l'objectif que se fixe cette première orientation :

- Régulation du rythme d'urbanisation ;
- Spatialisation raisonnée de l'accueil d'une nouvelle population selon deux logiques : priorités absolue sur le bourg, tout en maintenant une offre d'habitat alternative sur les hameaux ;
- Restructuration du pôle semi-urbain du bourg, amélioration de la perméabilité et de la mixité des espaces ;
- Diversification de l'offre de logements en rompant avec le « tout pavillonnaire ».

2) Préserver le milieu naturel et ses ressources

La commune dispose d'un cadre paysager de qualité : les motifs paysagers identitaires du Roumois sont encore bien présents dans certains secteurs de la commune et sont source de biodiversité (haies, talus, alignements d'arbres, vallons boisés, ...)... C'est notamment à travers ces éléments que s'exprime l'identité rurale de la commune, un atout pour attirer de nouveaux résidents. Il convient de les préserver et de les mettre en valeur en s'appuyant sur l'agriculture, dont l'un des rôles est l'entretien des structures paysagères traditionnelles.

De plus, la commune appartient au Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande, ce qui témoigne de l'existence sur le territoire de secteurs naturels, paysagers ou bâtis remarquables.

Enfin, les lois Grenelle I et II ont alerté sur la nécessité pour les documents de planification de réunir les conditions nécessaires à la modération de la consommation d'espaces. Le PADD doit désormais afficher des objectifs en matière de consommation de la consommation foncière, à l'appui de l'analyse de celle enregistrée sur la décennie précédente.

3) Maintenir un cadre de vie rural de qualité.

Le bâti traditionnel est demeuré relativement varié sur le territoire communal : il est richement représenté par les chaumières, les maisons de maître, les manoirs en pans de bois ; des ensembles bâtis emblématiques sont particulièrement remarquables : le domaine de Beaumont, celui de Montlivet, mais aussi les anciens clos mesures.

Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe à la qualité du cadre de vie, une prise en compte des risques et des nuisances est également fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités, les effondrements du sol, les ruissellements, les nuisances routières et sonores sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations.

Enfin, le maintien d'un cadre de vie rural de qualité passe par des mesures qui visent à limiter les déplacements quotidiens en voiture particulière, sources d'émissions de gaz à effet de serre, à travers par exemple le développement des circulations douces et le rapprochement du lieu de travail avec le domicile De plus, conformément aux lois Grenelle I et II, la lutte contre le réchauffement climatique doit aussi être menée en favorisant le recours à des pratiques plus durables de constructions et d'aménagement de l'espace.

4) Exploiter le potentiel de développement économique lié à la position stratégique de la commune

Bourneville se caractérise par une vie économique locale très dynamique avec une tradition de bourg commerçant encore vivace et une offre complète en équipements publics et d'intérêt collectif. Le PLU s'attachera à réunir les conditions favorables à une cohabitation avec les zones résidentielles et à favoriser le maintien de ces activités voire leur diversification.

L'activité agricole est encore bien présente avec 8 exploitations professionnelles et des espaces cultivés ou pâturés qui dépassent les 80% de la superficie du territoire communal. Mais l'agriculture est en proie à la déprise ; la municipalité a pleinement conscience des menaces existantes et est déterminée, à travers les dispositions de son PLU, à réunir les conditions pour pérenniser l'activité agricole.

La position stratégique de la commune, en « porte d'entrée du canton et du Pays, et desservie par un demi échangeur d'autoroute, la rend propice à un développement économique encore plus ambitieux. Bourneville souhaite ainsi profiter pleinement de ces atouts en soutenant le projet de zone d'activités engagé dès 2004 par la communauté de communes du canton de Quillebeuf et dédiée à l'artisanat de proximité, aux activités de mise en valeur du terroir et à la petite logistique.

4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

4.1.2.1 Rompre avec le mitage historique de l'espace et faire du bourg un pôle majeur d'habitat équitable, dynamique et attractif

4.1.2.1.1 Asseoir le bourg et les hameaux périphériques (La Londe, Gribomare) en qualité de pôle majeur d'habitat en s'appuyant sur leur position stratégique au centre de la commune et en raisonnant l'urbanisation pour aboutir à un ensemble mieux équilibré

Le diagnostic territorial a mis en évidence la présence d'un « hyper bourg », qui supprime par sa densité, sa population et son degré d'urbanisation, en général, l'ensemble des autres secteurs plus ou moins bâtis de la commune. L'orientation s'inscrit donc dans le cadre des objectifs du Grenelle de l'environnement : **renforcer la polarité du bourg**, c'est à la fois favoriser sa densification, en lien avec la desserte actuelle et projetée par le réseau collectif d'assainissement, mais aussi poursuivre son développement de manière cohérente et raisonnée, en luttant en premier lieu contre l'étalement urbain le long des voies de communication ; cette tendance à l'urbanisation en « tâche d'huile » sur Bourneville est particulièrement prégnante, en l'absence jusqu'à présent de document d'urbanisme planificateur. Le PADD s'engage donc à **enrayer tout développement linéaire supplémentaire, le long des voies de communication**, en ciblant le développement sur les espaces interstitiels entre les voies, laissés vacants et de plus en plus enclavés, et en favorisant le maillage viaire.

En outre, les coupures d'urbanisation originelles entre le bourg et certains hameaux satellites, comme Gribomare et La Londe/Les Coqs, ont peu à peu disparu, du fait de l'application de la règle dite 'de la constructibilité limitée'. Il est aujourd'hui trop tard pour maintenir des fenêtres paysagères. Les continuités désormais créées seront donc à renforcer, pour créer un seul et unique ensemble bâti, global et cohérent.

4.1.2.1.2 Renforcer l'attractivité du bourg, favoriser sa mixité fonctionnelle et lui permettre de jouer un rôle fédérateur au sein de la communauté de communes

Le renforcement et le développement du bourg doivent s'accompagner de mesures destinées à **renforcer son attractivité** : cette attractivité s'exerce à travers l'offre de commerces et services de proximité, l'offre d'équipements mais aussi la diversification et la mixité des modes de déplacements :

- **Adapter l'offre d'équipements publics et collectifs** aux besoins de la (nouvelle) population en la renforçant et en la diversifiant ;
- Encourager au sein du bourg la **coexistence entre activités économiques non nuisantes et habitat** ;
- Prévoir des **espaces d'aération et de récréation** au sein du bourg pour constituer des lieux de réunions et d'échanges entre les habitants ;
- Développer les **circulations douces (piétonnes, cyclables, ...)** entre les différents quartiers du bourg et les commerces et équipements, notamment en maintenant les cheminements existants et en les intégrant dans de nouveaux parcours.

Enfin, accueillir une nouvelle population dans le bourg et sa périphérie immédiate devrait contribuer à pérenniser les commerces et services de proximité existants : en effet, ces derniers

seront accessibles à pied ou à vélo et les habitants qui s'installeront dans le bourg, seront donc plus enclins à venir consommer sur Bourneville, pour leurs besoins quotidiens, que dans une autre commune accessible par véhicule motorisé.

4.1.2.1.3 Favoriser l'équité dans l'accès au logement

L'orientation du PADD souhaite faire du bourg un « **pôle majeur d'habitat équitable** » : proposer une offre d'habitat équitable, c'est proposer une offre qui réponde aux besoins d'une population variée : avec plus ou moins de moyens financiers, et avec des tranches d'âges diversifiées : sont particulièrement ciblés les jeunes ménages, avec ou sans enfants, et les personnes âgées.

L'offre d'habitat en campagne, pour ces deux catégories de population, est souvent déficitaire et Bourneville ne déroge pas à la règle. Pourtant, Bourneville, en sa qualité de pôle de relais rural, dispose de tous les atouts pour **diversifier sa population**, ce qui est source de dynamisme et favorise le maintien des commerces, équipements et services de proximité.

L'accession à la propriété est réservée à une catégorie de population avec des revenus confortables ; par ailleurs, l'habitat en milieu rural est très majoritairement mono spécifique : il s'agit du **pavillon individuel**. Or, les personnes âgées recherchent un habitat avec des espaces privatifs limités, afin de leur éviter un entretien trop fatigant et souhaitent se rapprocher des commerces et services de proximité (bourg centre sur Bourneville). Il en est de même pour les jeunes ménages, pour lesquels les déplacements en véhicules motorisés pèsent durement sur le budget.

Forte de ce constat, la municipalité souhaite, à travers son PLU, proposer une **offre d'habitat mixte** stratégiquement localisée à proximité des commerces et services de proximité. La maîtrise foncière est l'un des outils essentiels pour garantir cette mixité. Dans ce contexte, la municipalité a engagé l'acquisition d'un terrain enclavé entre le développement urbain linéaire de la Rue du stade et celui de la Route de Médine. Il se situe en liaison immédiate avec les écoles maternelle et primaire. Le **programme d'habitat projeté s'attachera à mêler une offre d'habitat individuel, majoritairement en accession à la propriété et une offre d'habitat intermédiaire ou semi collectif, préférentiellement en locatif, ce qui permettra de répondre aux attentes de jeunes ménages et de personnes âgées en couple, ou seules.**

Cette politique pourrait être complétée par la création de logements destinés aux personnes âgées, projet qui serait porté en partenariat avec un organisme privé ou parapublic. Un terrain potentiel se situe derrière le futur pôle multiservices de la commune (ancienne maison des Métiers).

4.1.2.1.4 Proposer une offre d'habitat alternative limitée et ciblée

Le corollaire des orientations précédentes (concentration de la nouvelle offre d'habitat sur le pôle du bourg et sa périphérie immédiate) est automatiquement une **limitation franche de l'urbanisation des autres entités bâties**, autrement dit les hameaux: les capacités d'accueil de ces derniers seront fortement limitées de telle sorte d'éviter les investissements en terme de réseaux, de limiter la consommation d'espace naturel et agricole et de maîtriser les obligations de déplacements. Les élus n'ont pas souhaité renoncer complètement à l'urbanisation des hameaux de plateau afin de maintenir une certaine diversité dans l'offre d'habitat et ne pas rompre trop brutalement avec la dynamique enregistrée actuellement. Si l'urgence écologique est bien réelle, il convient malgré tout d'assurer une transition « en douceur » et d'éduquer, de sensibiliser progressivement les habitants afin que chacun puisse prendre la mesure de la « révolution » en marche et puisse s'approprier la nouvelle manière de concevoir l'urbanisme en France, d'autant que Bourneville n'a jamais été dotée d'un quelconque document d'urbanisme...

Deux hameaux de plateau ont donc été sélectionnés pour permettre une (très) légère densification : le hameau du Moulin de Brotonne et le Hameau du Carrefour, qui constituent le **pôle d'habitat secondaire** identifié dans le diagnostic et qui ont connu ces dix dernières années une réelle dynamique de développement.

Ces hameaux présentent en outre l'avantage d'être accessibles rapidement au bourg, de présenter un habitat regroupé et une bonne desserte par les réseaux...

Tous les autres hameaux et petits groupes bâtis isolés pourront poursuivre leur évolution à travers la **valorisation du bâti existant** par des extensions, des restaurations, des rénovations, et des changements de destination, ...mais aucune construction nouvelle à destination d'habitation n'y sera plus autorisée. Il s'agira donc seulement de « **renouvellement urbain** ». Cette orientation permettra ainsi de lutter concrètement contre le mitage de l'espace, l'étalement urbain et la dispersion des constructions. Elle est en adéquation avec la stratégie de développement communal de **recentralisation de l'urbanisation**.

4.1.2.2 Préserver le milieu naturel et ses ressources

4.1.2.2.1 Promouvoir une activité agricole respectueuse de l'environnement

L'une des activités économiques phares de la commune demeure l'activité agricole : il s'agit donc de la pérenniser et d'en maintenir le dynamisme.

Pour ce faire, le PADD s'attache à **limiter le développement de l'urbanisation sur le plateau agricole** (« *Prévenir la disparition des herbages et des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie des hameaux, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite* ») **et aux abords des exploitations agricoles** afin de permettre aux agriculteurs de poursuivre leur activité dans des conditions optimales (extensions, agrandissement du cheptel, mises aux normes, plans d'épandage, etc ...).

La limitation du développement de l'urbanisation sur le plateau agricole pourra s'effectuer en exploitant au mieux les possibilités résiduelles du tissu urbain existant, en ciblant l'urbanisation sur les pôles de centralité et en inscrivant la possibilité d'une intensification urbaine...

4.1.2.2.2 Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

La définition des **objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** est l'un des apports de la loi Grenelle II.

Spécifique à la France, au sein de l'Europe, l'abondance relative d'espaces n'a pas favorisé jusqu'à présent la sensibilisation en faveur d'une préservation et d'une protection des espaces agricoles. Économiser l'espace n'était pas, jusqu'à 2009, une cause nationale, si bien que le consommer n'apparaissait pas aux yeux des décideurs comme un acte négatif, bien au contraire...

Les espaces agricoles n'étaient valorisés, ni pour leur activité de production agricole ni pour les services environnementaux qu'ils rendent, ni pour leur contribution à la préservation de la qualité des paysages. En périphérie des bourgs et des villes, ils sont généralement considérés comme des « réserves foncières ». « Sortir » les espaces agricoles de ce « statut » de réserve foncière suppose que des contraintes plus fortes soient mises sur leur consommation. Le PLU est l'un des outils adaptés pour répondre à cette problématique. Longtemps ignoré, le problème de l'étalement urbain commence aujourd'hui à être posé par l'opinion, notamment en raison des coûts de déplacement. A bien des égards, une consommation économe des espaces agricoles relève de la même problématique que la lutte contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre, qui est devenue en quelques années une cause internationale majeure.

Les élus de Bourneville ont donc décidé de se mobiliser pour engager une modification des comportements au niveau local et faire de la gestion économe de l'espace une des orientations du projet de territoire.

Dans ce contexte, ils ont proposé une méthodologie de travail : ils ont d'abord recensé (*relire à cet effet le diagnostic territorial*) les possibilités offertes pour de nouvelles familles de s'installer sur la

commune sans consommer de nouveaux espaces, d'abord par du renouvellement urbain (utilisation de la vacance, changement de destination/évolution de bâtiments existants, ...) ; ce levier étant insuffisant pour satisfaire les besoins identifiés, les élus se sont ensuite penchés sur les possibilités résiduelles de densification. Il en résulte la possibilité de dégager globalement 50 à 60% des besoins en nouveaux logements par l'instauration d'un règlement adapté, favorisant la densification des espaces qui ont été jugés pertinents pour la poursuite de l'accueil de l'habitat. Enfin, les élus ont délimité une zone de développement, donc de nouvelle consommation réelle d'espace agricole ou naturel, dimensionnée pour répondre aux 40 à 50% des besoins non satisfaits par le renouvellement urbain ou la densification.

Cette zone de développement a été choisie selon des critères objectifs :

- Sa localisation à proximité des équipements publics, des services et commerces de proximité ;
- Sa possibilité de se raccorder aux réseaux publics existants, notamment d'assainissement collectif, l'une des conditions nécessaires pour **optimiser l'utilisation de l'espace** par une densification adaptée.

Au final, la consommation foncière pour de l'habitat sur la prochaine décennie devra être infléchie d'au moins 40% par rapport à ce qui a été consommé sur la dernière décennie.

La modération de la consommation d'espace générée par l'activité économique est plus difficile à appréhender. L'objectif poursuivi est d'aboutir à un équilibre entre, d'une part le projet de développement économique intercommunal (décrit dans l'orientation 4 du PADD, lire ci-après) et, d'autre part, la préservation des terres de grande valeur agronomique. Il est évident que ces deux objectifs sont difficilement conciliables. Toutefois, il convient de souligner que **les terres soustraites sur Bourneville sont autant de terres agricoles qui seront préservées sur les autres communes du canton, partenaires du projet de zone d'activité.**

Le portage d'un projet à l'échelle du canton, voire du Pays, permet de définir une **stratégie de développement globale et cohérente** qui permet d'éviter la multiplication de zone d'activités par chaque commune, comme on n'a pu le voir dans les années 80 ou 90, ce qui était alors particulièrement consommateur de foncier. Au final, une réflexion menée sur la modération de la consommation des terres agricoles à la seule échelle de la commune ne peut être, en tout état de cause, qu'incomplète...

4.1.2.2.3

Mettre en valeur et sauvegarder les composantes naturelles des paysages de la commune

Les espaces naturels remarquables se concentrent sur la **Forêt de Brotonne et les vallons des Coqs et de Montlivet**, ainsi que leur **lisière vallonnée**. Le PADD prévoit de **préserver**, d'une part les **espaces boisés** pour leur rôle de réservoir de biodiversité et, d'autre part, les **vallons secs** et les **composantes du maillage bocager**, pour leur rôle de corridor écologique.

Le PADD rappelle en effet la nécessité de protéger le maillage bocager résiduel des menaces de l'urbanisation du fait notamment de son intérêt paysager, agricole et écologique. Les haies peuvent être décrites comme des « micro corridors verts » et, à ce titre, font partie intégrante de la « trame verte et bleue » pour laquelle le Grenelle de l'environnement prévoit que le PLU doit mettre en place des dispositions destinées à assurer sa préservation. Cette orientation est complétée par le souhait exprimé par le PADD de **renforcer les exigences en matière de plantations** de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux, voire restaurer la biodiversité dans les différents secteurs bâtis de la commune.

Enfin, la problématique du paysage est également traitée par le PADD. Si les paysages de la commune peuvent être qualifiés d'« ordinaires », certaines vues, en particulier sur la lisière des vallons sont particulièrement agréables et leur intérêt mérite d'être souligné. Le PADD prévoit donc de « **protéger les axes de vues sur les vallons depuis le hameau de la Londe/Les Coqs** ».

Ceci étant, seule la sensibilisation des habitants à la fragilité des espaces naturels qui les entourent peut permettre d'améliorer leur cohabitation sur un même territoire. L'urbanisation ne doit plus se faire aux dépens de la nature environnante, mais en harmonie avec cette dernière de manière à

lutter contre la banalisation du paysage. Cette proximité doit ainsi être valorisée, ce qui implique de :

- Préserver et réhabiliter les chemins de randonnée en Forêt de Brotonne ;
- Mettre en valeur les vallons herbeux et boisés en admettant des aménagements scrupuleusement intégrés au paysage permettant l'entretien et l'usage agricole ou touristique des espaces ;
- Prévoir des espaces d'aération et de récréation au sein du bourg pour constituer des lieux de réunions et d'échanges entre les habitants.

4.1.2.3 Maintenir un cadre de vie rural de qualité

4.1.2.3.1 Assurer une urbanisation respectueuse de l'identité de chaque territoire

Le diagnostic a mis en évidence des ambiances et des caractéristiques distinctes en fonction des entités bâties. Il est notamment possible de dissocier :

- le centre bourg avec son front bâti ancien ;
- les extensions périphériques, désormais à dominante pavillonnaire et, par certains aspects, à l'atmosphère périurbaine ;
- les hameaux à l'habitat diffus, au caractère rural préservé et à la vocation résidentielle.

Le PADD prévoit de préserver chacune de ces caractéristiques, source de diversité dans l'offre d'habitat, à même d'attirer une population variée. Dans ce contexte, le projet de territoire vise à **conserver l'organisation spatiale originelle** de la commune, en maintenant les **coupures d'urbanisation** et en luttant contre l'étalement urbain, afin d'éviter une banalisation des paysages... 3 coupures d'urbanisation ou « fenêtres paysagères » majeures ont été identifiées et seront préservées :

- entre le hameau du Carrefour et le bourg ;
- entre le hameau des Forts et le bourg ;
- entre le hameau du Carrefour et le hameau du Moulin de Brotonne.

Enfin, les caractéristiques intrinsèques des groupes bâtis de Bourneville, comme du plateau du Roumois de manière générale, est la présence d'une **frange arborée qui permet de distinguer espaces urbanisés des espaces à dominante naturelle ou agricole**. Ces franges ont pu parfois être altérées et malmenées par la nouvelle urbanisation mais le PLU est l'occasion de les consacrer en tant que **limite franche d'extension de l'urbanisation**. Ainsi, le PADD prévoit de s'appuyer sur la trame bocagère et les haies existantes pour définir la limite à toute extension du bourg et des hameaux.

4.1.2.3.2 Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal

Cette orientation se traduit à travers **4 actions concrètes** :

- La présence d'un **front bâti en village-rue** fait partie des caractéristiques identitaires de la commune. Le PADD prévoit d'en **accompagner l'évolution dans le respect de son authenticité**.
- Les principaux « joyaux » du patrimoine bâti ont été identifiés par le PADD : il s'agit des deux ensembles particulièrement remarquables du **domaine du Montlivet et de la Ferme de Beaumont**. Pour le premier, le PADD prévoit même une mise en valeur par des activités touristiques et de loisirs (comme, notamment, la création d'hébergements touristiques).
- Il subsiste encore en lisière de Forêt de Brotonne, essentiellement, d'anciens clos mesures, particulièrement typiques des zones rurales du Roumois. La cessation de l'activité agricole constitue une menace à la préservation de leur structure et de leur intégrité. Le PADD

prévoit de les préserver.

- Pour le reste du patrimoine bâti, de manière générale, le PADD souhaite **privilégier et encourager sa réhabilitation /transformation, en particulier au sein des petits groupes bâtis isolés, parfois sièges d'anciens corps de ferme et des secteurs d'habitat diffus traditionnel**. Pour ce faire, le PADD prévoit :
 - d'une part, de stopper tout processus d'urbanisation au sein des hameaux et groupes bâtis autres que les hameaux du Carrefour et du Moulin de Brotonne : ainsi donc, la mise en valeur foncière d'une propriété ne pourra s'exercer qu'à travers une reconversion et une évolution du bâti existant, ce qui incitera les propriétaires à « prendre soin » du bâti existant. Ceci évitera de voir démolir des constructions de typologie traditionnelle, pour voir à la place « fleurir » des habitations récentes, contribuant par là même à un appauvrissement du patrimoine bâti identitaire de la commune. Cette orientation permet par ailleurs de servir l'objectif de la lutte contre la dispersion du bâti, le mitage de l'espace et la consommation d'espaces à dominante naturelle ;
 - d'autre part, de **procéder à un recensement des éléments du patrimoine bâti présents dans les secteurs de la commune qu'il n'est pas prévu de densifier**. Leur mutation devra s'effectuer dans le **respect de leur logique vernaculaire et de leur langage architectural originel**.

4.1.2.3.3

Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

Le PADD s'attache à favoriser l'épanouissement des habitants de Bourneville dans les meilleures conditions possibles. Cette orientation s'intéresse donc aux risques et aux nuisances qui s'exercent sur le territoire communal et aux moyens mis en œuvre pour les atténuer, voire pour y remédier lorsque cela est possible. Il s'agit notamment :

- **des risques d'effondrement liés aux cavités souterraines** : Le territoire de la commune est ponctuellement concerné par les marnières qui peuvent toucher des espaces plus ou moins densément bâtis. Le projet communal consiste donc en une **application du principe de précaution** lorsqu'une cavité souterraine est connue et recensée. Concrètement, le risque sera identifié et le PLU imposera des mesures pour y remédier ou pour le préciser si un pétitionnaire souhaite bâtir ;
- **des risques d'inondations par les ruissellements superficiels** : le PADD prévoit de :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction et par tout autre dispositif dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - Maintenir et renforcer les obstacles aux écoulements naturels (haies, talus...) ainsi que les aménagements visant à réguler les ruissellements ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...)
 - Préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques recensés par la communauté de communes, ainsi qu'une « zone tampon » identifiée au schéma de gestion des eaux pluviales, en application du principe de précaution.
- **des risques et nuisances qui s'exercent dans les secteurs traversés par des canalisations de transports de gaz et d'hydrocarbures** : le PADD s'attachera à **éviter d'y rapprocher l'habitat**. Les enjeux en la matière demeurent faibles, ces secteurs étant majoritairement éloignés des zones urbanisées de la commune ;

- **des nuisances sonores et visuelles : bannir l'implantation de nouvelles habitations à proximité immédiate des autoroutes A13 et A131:** cela a pour conséquence d'éviter de poursuivre la densification de certains hameaux, en particulier ceux de la Bérangerie et du Moulin, « sinistrés » par le passage de ces infrastructures de transport terrestre ;
- **des nuisances liées au développement linéaire le long des axes de communication majeurs (RD 139, RD 681, RD 89, notamment) :** les départementales traversant le territoire communal sont particulièrement passantes, comme en témoigne les relevés restitués dans le diagnostic territorial. Poursuivre une implantation des habitations le long de ces voies, c'est contribuer à proposer aux futurs habitants un cadre de vie dégradé (bruits, circulation automobile source de pollution, impact paysager ...).
- **de la cohabitation habitat/activités : proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles et éviter le développement de l'habitat aux abords des activités agricoles existantes, en particulier celles qui pratiquent l'élevage :** ces deux objectifs répondent à la nécessité d'organiser une cohabitation durable des différentes fonctions développées sur le territoire communal, notamment entre habitat et activités. Dans ce contexte, le PADD prévoit de préserver une « zone tampon » entre le bourg et la future zone d'activités (lire aussi le descriptif de l'orientation n°4 du PADD).

4.1.2.3.4 Lutter contre le réchauffement climatique

La loi Grenelle II incite les communes à intégrer dans leur document d'urbanisme des moyens concrets permettant de limiter les dépenses énergétiques ou les émissions de gaz à effet de serre. La loi part du principe que chacun, à son niveau et à son échelle peut contribuer à limiter le réchauffement climatique et que c'est la somme des actions qui permettra d'obtenir des résultats concrets.

À cet effet, le PADD propose d'encourager le **recours aux énergies renouvelables** (solaire, éolien, géothermie,...), de **limiter les besoins de consommations énergétiques** (par exemple en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement), de **limiter les rejets des eaux pluviales**, le tout par une rédaction adaptée du règlement écrit du PLU.

4.1.2.3.5 Diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants

La Loi Grenelle II incite en outre à une meilleure prise en compte dans le cadre des PLU des **différents modes de déplacements** : il s'agit de distinguer la voiture particulière, du transport collectif et des modes doux de déplacements. La commune joue un rôle de centralité pour le canton mais ne possède pas ni les équipements ni l'offre d'emplois, de commerces et services de proximité suffisants pour satisfaire tous les besoins de sa population. En outre, la dynamique de dispersion de son habitat enregistrée ces dernières années, conduit à accentuer le recours à l'automobile, même pour des déplacements de courte distance...

Dans ce contexte :

- En ce qui concerne les **trajets en automobile**, le PADD prévoit **d'anticiper une desserte future par les transports collectifs**. Pour ce faire, le projet tend à favoriser un regroupement des constructions dans le bourg et sa périphérie immédiate de sorte que, le moment venu, un maximum d'habitants puissent bénéficier de la desserte par les transports en commun. En effet, un réseau de car ne pourra jamais raisonnablement, du point de vue technique et de la rentabilité, desservir tous les hameaux et secteurs plus ou moins bâtis de la commune. Il est évident que les arrêts seront localisés prioritairement (voire exclusivement) dans le bourg (un ou deux le long de la RD 139). Toutefois, il convient de souligner que cette absence de desserte par les

transports en commun, que connaissent toutes les communes du canton, ne pourra éventuellement être réglée que dans le cadre d'une réflexion et d'une coopération intercommunales avec une structure disposant de la compétence en matière de transport collectif (élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains). Ceci ne dispense toutefois pas les élus d'engager, dès à présent, dans le cadre de leur PLU, une réflexion dans ce domaine. Dans l'attente et pour pallier ce déficit, le PADD prévoit par ailleurs de développer les **pratiques de covoiturage**. Une aire prévue à cet effet a d'ailleurs déjà été inaugurée près de la salle des fêtes en 2010.

- Les **déplacements à pied et à vélo** peuvent, pour leur part, être, en partie, développés à l'échelle du PLU. La municipalité souhaite permettre aux habitants, quel que soit leur âge, d'avoir davantage de liberté pour choisir un mode de déplacement qui leur convienne. Cela nécessite toutefois une évolution des mentalités, une prise en compte systématique de la mobilité dans la conception des opérations globales d'aménagement et des investissements, parfois lourds, que ne peut assurer seule, à son niveau, une commune telle que Bourneville. De fait, le PADD prévoit donc un certain nombre d'actions concrètes, à la portée du budget et des compétences communal(e)s:
 - Proposer un **schéma de déplacements doux interne au bourg et à ses quartiers périphériques** en réinvestissant, restaurant et complétant les itinéraires (incomplets) existants. L'objectif est de permettre de relier les différents quartiers du bourg à l'espace de centralité représenté par la Rue principale dotée de commerces, équipements et services de proximité... ;
 - Mettre en place une **voie de circulation mixte (piétonne/cyclable) entre le bourg et la future zone d'activités**.

4.1.2.4 Valoriser le potentiel de développement économique lié à la position stratégique de la commune

4.1.2.4.1 Accueillir des nouvelles entreprises au sein d'une zone prévue à cet effet, située stratégiquement à proximité des demi-échangeurs de l'A13, dans le respect de l'environnement naturel et bâti

Afin de répondre aux besoins identifiés par le Pays Risle Estuaire et aux stratégies de développement économiques mises en place par la communauté de communes du canton de Quillebeuf, **la municipalité souhaite inscrire dans son PADD le projet de création d'une zone d'activité communautaire**.

Actuellement, les activités artisanales et industrielles sont relativement éparpillées sur le territoire communal. Si deux amorces de zones d'activités sont perceptibles (au niveau de la station essence route de Fourmetot et au Hameau des Forts), les autres activités sont souvent responsables d'un mitage des espaces et ont un impact non négligeable sur le paysage et l'activité agricole.

Dès lors, la création d'une zone d'activité doit être l'occasion d'y concentrer la majorité des activités économiques et de favoriser, accessoirement, la relocalisation de celles qui sont actuellement isolées. En tout état de cause, le PADD prévoit d'enrayer l'éparpillement aujourd'hui observé.

Ceci étant, **en gardant à l'esprit que la priorité du développement économique se concentrera à long terme sur la zone d'activités projetée, cela ne devra pas faire obstacle à des possibilités d'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel (commerçants, artisans) au sein du bourg et de ses espaces périphériques** et, accessoirement, sous certaines conditions, au sein des Hameaux du Carrefour et du Moulin de Brotonne.

Enfin, la création de la zone d'activités favorisera **la limitation des déplacements domicile-travail** en améliorant la concentration locale d'emplois.

Les élus sont très vigilants sur l'impact que la zone d'activité pourrait avoir en terme de cadre de vie des habitants mais aussi en terme d'image. En effet, la commune représente la « porte d'entrée » du canton et cette zone d'activités en constituera, en quelque sorte, la « vitrine ». Afin de garantir la création d'une zone d'activité qui s'inscrive dans une démarche qualitative et innovante, soucieuse des enjeux en terme de développement durable, le PADD prévoit d'(e) :

- **Requalifier l'entrée de ville de Bourneville** en assurant un traitement paysager de la zone global, cohérent et soigné, (intégration harmonieuse des bâtiments au paysage par le traitement des espaces privatifs et communs et par une végétalisation adaptée) ;
- Instaurer une zone tampon ou « coulée verte » entre le futur parc d'activités et le bourg (le long de la Route de Médine)
- Prévoir une liaison piétonne et cyclable sécurisée et structurante entre le bourg et la future zone d'activités permettant d'éviter aux habitants le recours systématique à l'automobile
- Rompre avec la mixité habitat-activités au hameau des Forts en renonçant à la densification ou le développement de ce hameau.

4.1.3 Les différentes zones du PLU

Le règlement graphique – ou plan de zonage – comporte :

- **6 types de zones Urbaines (U)**: les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (dans les « dents creuses »): ces secteurs sont à densifier, dans la mesure du possible
 - la zone **UA** qui correspond au **secteur bâti du centre bourg** constitué majoritairement de constructions traditionnelles à forte densité implantées en front bâti continu le long de la Grande Rue ;
 - la zone **UB** qui correspond aux **quartiers dits « périphériques »** du bourg, avec un habitat mixte, mêlant constructions de typologie traditionnelle et constructions de type pavillonnaire ; l'objectif est de poursuivre la densification engagée ;
 - la zone **UH** correspond aux **secteurs des hameaux du Carrefour et du Moulin de Brotonne** où la densité bâtie est faible avec des constructions indifféremment de typologies contemporaine et traditionnelle. Les habitations nouvelles y sont autorisées. Le but est de permettre le comblement des dernières « dents creuses », dans la limite des réseaux existants afin de conserver une structuration sous forme de hameaux, non consommateurs d'espaces naturels et agricoles. La délimitation s'effectue au plus juste de l'enveloppe « urbaine » existante ;
 - la zone **Ui** dite « **zone d'entretien et de mise en valeur des grandes infrastructures routières** », qui correspond à l'emprise des autoroutes A13 et A131 ;
 - la zone **UZ** qui est une zone destinée aux **activités économiques**.
- **les zones à urbaniser dites zones AU** qui correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. **Deux types de zones AU** ont été établis sur le territoire communal en réponse au projet communal :
 - la zone **AUa**, à **vocation principale d'habitat**, qui correspond au nouveau quartier d'habitat projeté au hameau de la Londe. L'urbanisation s'effectuera sous la forme d'une ou de plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble successives ;
 - la zone **AUz**, destinée au développement des activités économiques non nuisantes : elle est partagée en deux secteurs :
 - un **secteur AUza à densité modérée** (*a priori* destiné à des activités artisanales, commerciales et/ou de services)
 - un **secteur AUzb à densité forte** (*a priori* destiné à de la petite logistique)
- la **zone agricole - dite zone A** - qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également :
 - des **secteurs Ar, de taille et de capacité d'accueil limités, consacrés à la mutation du bâti existant, majoritairement traditionnel** (hameaux et petits groupes bâtis diffus qu'il n'est pas prévu de densifier) ;
 - des **secteurs An** correspondant aux espaces agricoles de la lisière de la forêt de Brotonne et des vallons des Coqs et de Montlivet : il

s'agit de secteurs à vocation agricole mais présentant une sensibilité paysagère et écologique justifiant des dispositions réglementaires particulières ;

- des **secteurs Az**, également de taille et de capacité d'accueil limités, destinés à permettre le maintien et, éventuellement, l'évolution des activités existantes isolées sur le territoire communal.
- les **zones naturelles et forestières dites zones N** qui comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Un secteur particulier a été délimité :
 - le **secteur NL**, de taille et de capacité d'accueil limités, destiné à permettre une mise en valeur, notamment par des activités touristiques et de loisirs, du domaine de Montlivet.

4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE	
Rompre avec le mitage historique de l'espace et faire du bourg un pôle majeur d'habitat équitable, dynamique et attractif	
A) Asseoir le bourg et les hameaux périphériques (La Londe, Gribomare) en qualité de pôle majeur d'habitat en s'appuyant sur leur position stratégique au centre de la commune et en raisonnant l'urbanisation pour aboutir à un ensemble mieux équilibré	
Renforcer le tissu urbain autour de la centralité existante, à savoir le bourg et ses extensions urbaines, en harmonie avec la trame bâtie existante, en mettant à profit la desserte par l'assainissement collectif et la présence des équipements et commerces de proximité	Classement en zones UA, UB et AUa et AUb des secteurs bâtis du bourg et de sa périphérie immédiate avec un règlement favorisant la densification du bâti dans le respect des caractéristiques morphologiques du bourg
Rompre avec l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et limiter l'étalement urbain	Création de zones UB n'excédant pas les limites de la trame bâtie actuelle
Focaliser le développement sur le bourg en investissant les espaces interstitiels, enclavés, peu exploitables pour l'agriculture laissés vacants entre les axes de communication, atténuant par là même l'effet « tâche d'huile »	Classement en zone AUa des herbages enclavés entre la Rue du stade et la Route de Médine (lieu-dit « La Londe », anciennement La Plaine Normande)
Affirmer les continuités d'urbanisation esquissées entre le bourg et les hameaux périphériques de la Londe et de Gribomare	Classement en zones UB des (ex) hameaux de La Londe et Gribomare

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE Rompre avec le mitage historique de l'espace et faire du bourg un pôle majeur d'habitat équitable, dynamique et attractif	
B) Renforcer l'attractivité du bourg, favoriser sa mixité fonctionnelle et lui permettre de jouer un rôle fédérateur au sein de la communauté de communes	
Accueillir une nouvelle population résidente en priorité dans le bourg et les hameaux immédiatement périphériques; cette population viendra consommer à Bourneville, permettant ainsi de maintenir une offre de proximité en petits commerces et services publics	Classement en zones UA, UB et AUa des secteurs bâtis du bourg et de sa périphérie immédiate avec un règlement favorisant la densification du bâti dans le respect des caractéristiques morphologiques du bourg
Adapter l'offre d'équipements publics et collectif aux besoins de la (nouvelle) population en la renforçant et en la diversifiant	Autorisation des équipements publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones constructibles du bourg Création d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif Réhabilitation de la Maison des Métiers et création d'un pôle multi-services inscrit au Contrat du Pays Risle Estuaire Dispositions réglementaires adaptées dispensant de contraintes l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
Encourager au sein du bourg la coexistence entre activités économiques non nuisantes et habitat	Classement en zones UA, UB, AUa des secteurs bâtis du bourg et de leur périphérie immédiate avec un règlement autorisant à la fois l'habitat et les activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitat
Prévoir des espaces d'aération et de récréation au sein du bourg pour constituer des lieux de réunions et d'échanges entre les habitants	Création d'une zone N sur les terrains enclavés entre le Chemin piéton du pont du bocage et le centre ancien du bourg
Développer les circulations douces (piétonnes, cyclables, ...) entre les différents quartiers du bourg et les commerces et équipements, notamment en maintenant les cheminements existants et en les intégrant dans de nouveaux parcours	Orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur la zone AUa et le bourg de manière générale, visant à une meilleure intégration des problématiques de déplacements doux dans les zones de développement résidentiel Instauration d'emplacements réservés pour la création de portions de cheminements doux complétant les tronçons existants Recensement complet des chemins verts existants sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme Édition de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE	
Rompre avec le mitage historique de l'espace et faire du bourg un pôle majeur d'habitat équitable, dynamique et attractif	
C) Favoriser l'équité dans l'accès au logement	
Favoriser l'installation de jeunes ménages avec enfants et la rotation du parc de logements en proposant une offre d'habitat mixte, (formes mais aussi mixité entre locatif et accession à la propriété) sur le nouveau quartier périphérique du bourg (La Londe)	Orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur la zone AUa imposant la réalisation d'un minimum de logements locatifs et de logements de type intermédiaires (semi collectifs)
Proposer une offre d'habitat diversifiée, propre à satisfaire les besoins et les attentes des seniors pour permettre leur maintien en milieu rural	Orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur la zone AUa imposant la réalisation d'un minimum de logements locatifs et de logements de type intermédiaires (semi collectifs)

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE	
Rompre avec le mitage historique de l'espace et faire du bourg un pôle majeur d'habitat équitable, dynamique et attractif	
D) Proposer une offre d'habitat alternative limitée et ciblée	
Accorder une densification modérée, dans la stricte limite du bâti existant et dans le respect du cadre environnemental, dans les hameaux constitués du Carrefour et du Moulin de Brotonne, les plus attractifs du point de vue du cadre de vie et de l'accessibilité aux principaux axes de communication et au bourg	Classement en zones UH (nouvelles habitations autorisées) des hameaux du Carrefour et du Moulin de Brotonne avec des capacités d'accueil limitées et des dispositions réglementaires encadrant la densité
Favoriser le renouvellement urbain dans tous les autres hameaux et petits groupes bâtis isolés ou marginaux, en favorisant l'évolution et le changement de destination des constructions existantes, majoritairement traditionnelles, permettant une diversification de l'offre d'habitat sans accentuer le mitage existant de l'espace	Classement en secteur Ar des hameaux et petits groupes bâtis à l'habitat très majoritairement de typologie traditionnelle pour lesquels il n'est pas prévu une poursuite de la densification

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver le milieu naturel et ses ressources	
A) Promouvoir une activité agricole respectueuse de l'environnement	
Prévenir la disparition des herbages et des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie des hameaux, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite	Classement en zone A des zones de labours (plateau agricole) avec un règlement spécifique pour les activités agricoles Zone de développement de l'urbanisation du bourg limitée et ciblée sur un herbage enclavé entre la rue du stade et la Route de Médine Classement en zone A des corps de ferme encore en activité ou susceptibles de trouver un repreneur Classement en zones UH ou en secteurs Ar des hameaux de plateau avec délimitation des zones au plus proche de la trame bâtie actuelle - Aucune extension des zones UH ou des secteurs Ar au-delà de la trame bâtie existante n'est réalisée
Favoriser la pérennité et l'évolution des exploitations agricoles toutes éloignées du bourg centre, notamment en limitant la poursuite de l'urbanisation aux abords des corps de fermes existants afin de limiter les risques de nuisances réciproques	Rappel en entête du règlement du PLU que « Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe » Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate des zones plus ou moins densément bâties afin de ne pas les enclaver davantage (zones A, secteurs Ar) Classement en zone A des corps de ferme encore en activité ou susceptibles de trouver un repreneur Report des périmètres de réciprocité préconisés par la Chambre d'Agriculture en pièce n°0-7 du dossier de PLU : dans ces périmètres, l'avis de la Chambre sera requis lors des demandes d'autorisation d'urbanisme (hormis pour des extensions de constructions existantes ou pour la construction d'annexes)

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Préserver le milieu naturel et ses ressources	
B) Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels	
Infléchir d'au moins 40% la dynamique de consommation d'espace annuellement enregistrée pour l'habitat	Analyse de la consommation foncière enregistrée sur la dernière décennie dans le diagnostic territorial Recensement des possibilités offertes en terme de renouvellement urbain et de densification des espaces déjà bâtis (diagnostic territorial) Évaluation et justification de la rétention foncière sur le territoire communal Évaluation des besoins résiduels en terme de développement Délimitation d'une zone À Urbaniser (AUa) de manière limitée et ciblée stratégiquement afin de répondre très strictement aux besoins identifiés et aux perspectives de développement définies Création des zones UA, UB et AUa avec une réglementation souple en ce qui concerne la densité des constructions (COS maximum imposé relativement élevé, par exemple). Sélection d'un nombre limité de secteurs pouvant accueillir une nouvelle population en fonction de leurs atouts et de leurs fonctionnalités Renonciation à la politique visant à poursuivre l'urbanisation de tous les secteurs plus ou moins bâtis de la commune (secteurs Ar)
	Classement en zone AUz des parcelles concernées par le périmètre de la future zone d'aménagement concerté intercommunale, en réponse aux besoins en foncier exprimés par le Pays et la communauté de commune du canton de Quillebeuf

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver le milieu naturel et ses ressources	
C) Mettre en valeur et sauvegarder les composantes naturelles des paysages de la commune	
Préserver les boisements de la Forêt de Brotonne (trame verte régionale), support de diversité de flore et de faune, support d'activités de promenade et de loisirs, support d'une gestion forestière qui peut donner lieu à une valorisation du potentiel de sa biomasse	Classement en zones N de tous les espaces boisés + protection au titre des espaces boisés classés (L130-1 du Code de l'Urbanisme) Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N
Protéger l'équilibre écologique et paysager des vallons herbeux de la lisière de Forêt de Brotonne (Les Coqs, Montlivet, le Clos Serpette, le Val de Bourneville, ...) pour leur rôle de zone d'écotone	Classement en zones N ou en secteurs An du vallon sec de Montlivet et des Coqs Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N et le secteur An
Préserver les composantes du maillage bocager qui constituent des corridors verts (« continuités écologiques ») assurant l'équilibre et le dynamisme écologique communal	Recensement complet des haies bocagères, en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme Édition de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13)
Sauvegarder les boisements, les arbres remarquables, les cours fruitières, les talus plantés, les haies libres d'essences régionales, les alignements d'arbres têtards, les mares ...	Recensement complet des composantes de la trame verte et bleue locale, en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme Édition de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13)
Protéger les axes de vues sur les vallons depuis le hameau de la Londe/Les Coqs	Classement en secteur An des terres agricoles (majoritairement des herbages) situées dans l'axe de vue portant sur la frange boisée des vallons secs, depuis le hameau des Coqs
Renforcer les exigences en matière de plantations de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux, voire restaurer la biodiversité dans les différents secteurs bâtis de la commune	Plantations en essences régionales obligatoires Mise en place de règles portant sur l'accompagnement paysager des constructions (article 13 du règlement de chaque zone) imposant notamment la création d'un minimum d'espaces verts
Mettre en valeur les vallons herbeux et boisés en admettant des aménagements scrupuleusement intégrés au paysage permettant l'entretien et l'usage agricole ou touristique des espaces	Classement en zones N ou en secteurs An du vallon sec de Montlivet et des Coqs Réglementation listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N et le secteur An
Préserver et réhabiliter les chemins de randonnée en Forêt de Brotonne	Recensement des chemins de randonnée existants au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 et propositions de mesures visant à les préserver

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Maintenir un cadre de vie rural de qualité	
A) Assurer une urbanisation respectueuse de l'identité de chaque territoire	
S'appuyer sur la trame bocagère et les haies existantes pour définir la limite à toute extension du bourg et des hameaux	Délimitation des zones UB, UH, Ar et AUa en deçà des limites tangibles des espaces bâtis, matérialisées par la végétation existante
Conserver l'organisation du bâti et préserver la lisibilité et la structure d'origine du Village en maintenant les coupures d'urbanisation encore visibles entre les entités bâties: - entre le hameau du Carrefour et le bourg - entre le hameau des Forts et le bourg - entre le hameau du Carrefour et le hameau du Moulin de Brotonne	Classement en zone A des coupures d'urbanisation encore lisibles, listées dans le PADD

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Maintenir un cadre de vie rural de qualité	
B) Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal	
Accompagner l'évolution du centre ancien du bourg dans le respect de son authenticité et préserver son identité de Village-rue	Classement en zone UA du Vieux Village situé de part et d'autre de la Rue principale avec une réglementation particulière aux articles 6 et 7 pour respecter le front bâti existant Mesures réglementaires (articles 10 et 11) mises en place afin de garantir que toute nouvelle construction s'implantant le long de la Rue principale respectera la morphologie urbaine existante
Mettre en valeur le manoir du Montlivet en autorisant le développement d'activités touristiques et de loisirs, y compris d'hébergement, dans le respect du caractère du bâti	Instauration d'un secteur NL sur le domaine du Montlivet avec une autorisation encadrée d'activités et de formes d'hébergement touristiques et de loisirs
Protéger les anciens clos masure, aux structures bâties traditionnelles	Classement en secteur Ar des anciens clos masure, secteurs consacrés à la mutation du bâti existant
Éviter la poursuite d'un processus d'urbanisation dans les petits groupes bâtis isolés à l'habitat traditionnel authentique, non altérés par la nouvelle urbanisation, et favoriser, par là même, la réhabilitation/transformation/évolution du bâti existant	Classement en secteur Ar des hameaux et petits groupes bâtis à l'habitat très majoritairement de typologie traditionnelle, secteurs consacrés à la mutation du bâti existant
Encourager une évolution des constructions anciennes (extension, restauration, réhabilitation, ...), en particulier celles qui présentent un intérêt patrimonial, dans le respect de leur logique vernaculaire, afin de ne pas les dénaturer	Recensement complet des éléments du patrimoine bâti situés dans les secteurs Ar, à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme. Recensement des bâtiments agricoles situés en zone A et susceptibles de changer de destination, en application de l'Article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme Édiction de mesures réglementaires visant à encadrer leur évolution (article 13)

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Maintenir un cadre de vie rural de qualité	
C) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines	Report des indices avérés de cavités souterraines sur le plan de zonage avec instauration d'un périmètre de sécurité en application de l'article R123.11.b Dans toutes les zones du PLU, le règlement rappelle à l'article 2 la mention suivante (en application de l'article R111-2): <i>« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.</i> <i>Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain »</i>
Éviter de rapprocher l'habitat des secteurs traversés par des canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbures	Rappel dans le rapport de présentation des dispositions réglementaires à respecter au voisinage des canalisations de transport de matières dangereuses Traduction réglementaire, au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme, des mesures de précaution issues des études de sécurité avec identification des secteurs à enjeux sur le règlement graphique (zones U ou AU)
Ne pas poursuivre l'urbanisation des espaces bâtis situés aux abords des autoroutes, sources d'inconfort et de qualité de vie médiocre (nuisances sonores, visuelles, ...)	Classement en zones N ou A des abords des autoroutes A13 et A131 Classement en secteurs Ar des hameaux et petits groupes bâtis situés au voisinage des autoroutes A13 et A131
Rompres avec la dynamique de développement linéaire le long des axes de communication majeurs (RD 139, RD 681, RD 89, notamment)	Création de zones UB limitées au bâti existant le long des RD 139, RD 681 ou RD 89, sans extension supplémentaire au-delà des zones urbanisées ou agglomérées existantes

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Maintenir un cadre de vie rural de qualité	
C) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
N'autoriser au sein du bourg et des hameaux que les activités compatibles avec l'habitat	Classement en zones UA, UB et AUa du bourg et de ses quartiers périphériques avec règlement autorisant les activités économiques sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage d'habitat. Il en sera de même dans les zones UH des hameaux du Carrefour et du Moulin de Brotonne, avec des précautions supplémentaires
Permettre aux activités artisanales isolées sur le territoire de se maintenir mais pas de se développer davantage aux dépens des espaces agricoles et naturels	Création d'un secteur Az de taille et de capacité d'accueils limités appliqué sur les seuls terrains occupés par des activités économiques isolées. Dispositions réglementaires en cadrant l'évolution de ces activités isolées (emprise au sol, extensions, ...)
Ménager une zone tampon entre la future zone d'activité et le bourg	Classement en zone A de la coupure d'urbanisation encore lisible entre le bourg et le Hameau des Forts – Définition de la zone UB du bourg dans les limites strictes du parcellaire bâti existant
Éviter le développement de l'habitat aux abords des corps de ferme ou des bâtiments d'élevage	Rappel en entête du règlement du PLU que « Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe » Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate des zones plus ou moins densément bâties afin de ne pas les enclaver davantage (zones A, secteurs Ar) Classement en zone A des corps de ferme encore en activité ou susceptibles de trouver un repreneur Report des périmètres de réciprocité préconisés par la Chambre d'Agriculture en pièce n°0-7 du dossier de PLU : dans ces périmètres, l'avis de la Chambre sera requis lors des demandes d'autorisation d'urbanisme (hormis pour des extensions de constructions existantes ou pour la construction d'annexes)

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Maintenir un cadre de vie rural de qualité	
C) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
Concevoir le développement de l'urbanisation tout particulièrement en prenant en compte les problèmes de gestion des eaux pluviales (bourg) : maintenir des espaces tampons de part et d'autre des lignes de talwegs et préserver les zones naturelles de recueil et d'infiltration des eaux de pluie recensées	Report des chemins hydrauliques et talwegs identifiés par le schéma de gestion des eaux pluviales sur le plan de zonage, en application de l'Article R123-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme Report sur le plan de zonage d'une zone tampon de part et d'autre de certains chemins hydrauliques identifiés, en application des prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales Rappel en entête du règlement du PLU que : <i>« Sur les talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite.</i> <i>De plus sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques. »</i> <i>Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.</i> Ajout de règles et de préconisations à l'article 4 du règlement de toutes les zones constructibles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction (à la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) Instauration d'emplacements réservés pour la réalisation des ouvrages hydrauliques prévus par le schéma de gestion des eaux de ruissellements
Gérer et / ou ne pas aggraver les problèmes de ruissellements : - Identifier et localiser les talwegs et les secteurs de désordres hydrauliques et leur appliquer le principe de précaution - Gérer les eaux pluviales préférentiellement par infiltration à la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble lors de tout projet de construction - Prévoir les ouvrages adaptés pour anticiper et/ou corriger des désordres hydrauliques	
Limiter l'imperméabilisation des sols par la limitation de l'emprise au sol des constructions :	Encadrement de l'emprise au sol dans toutes les zones constructibles du PLU (article 9) (sauf UA)
Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation ou les talus ou tout aménagement visant à réguler l'écoulement des eaux ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...)	Recensement complet des composantes de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme Édiction de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13)

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Maintenir un cadre de vie rural de qualité	
D) Lutter contre le réchauffement climatique	
Encourager les économies d'énergie et permettre des aménagements et des constructions à faible impact environnemental - Favoriser la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...); - Réduire les rejets d'eaux pluviales sur le domaine public et favoriser leur percolation à la parcelle et leur réutilisation éventuelle (arrosage, nettoyage, ...); - Réduire les besoins de consommation énergétique en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement; - Favoriser le recours à des matériaux recyclables et durables.	Instauration d'un chapitre dédié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie à l'article 15 du règlement de toutes les zones ; en particulier, proposition de recommandations à l'attention des pétitionnaires afin de réaliser le projet de construction le plus rationnel possible et le plus économe en matière de consommation d'énergie Recommandations en faveur des économies d'eau potable à l'article 4 du règlement écrit du PLU Prescriptions et recommandations visant à réduire les rejets d'eaux pluviales à l'article 4 du règlement écrit du PLU Encadrement de l'utilisation des panneaux solaires afin de ne pas altérer la perception du bâti traditionnel existant et/ou des édifices patrimoniaux (alinéa 11-8) Autorisation de formes variées de toitures à l'article 11 du règlement des zones constructibles (hors zone UA)

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Maintenir un cadre de vie rural de qualité	
E) Diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants	
Favoriser le développement d'une offre de logements (très) majoritairement dans le bourg et à proximité immédiate de celui-ci, seul pôle susceptible, à terme, de bénéficier d'une desserte (rentable) par les transports en commun	Concentration des zones UA, UB et AUa sur le principale pôle de centralité (bourg et sa périphérie immédiate), représentant 90% des capacités d'accueil pour une nouvelle population dégagées par le PLU Délimitation des zones UB limitées strictement au bâti existant, sans aucune extension au-delà afin de proscrire tout étalement urbain supplémentaire Instauration de dispositions au sein du règlement des zones UA, UB, et AUa visant à favorisant la densification du tissu bâti
Inciter au développement des pratiques de covoiturage	Création d'une aire de covoiturage dans le bourg, puis au niveau de l'échangeur (bientôt complet) de l'A13
Proposer un schéma de déplacements doux interne au bourg et à ses quartiers périphériques en réinvestissant, restaurant et complétant les itinéraires (incomplets) existants. L'objectif est de permettre de relier les différents quartiers du bourg à l'espace de centralité représenté par la Rue principale dotée de commerces, équipements et services de proximité	Orientations d'aménagement et de programmation sur le bourg et la zone AUa visant à une meilleure intégration des problématiques de déplacements doux dans la dynamique d'urbanisation du bourg Identification d'itinéraires de déplacements doux entre les différents quartiers du bourg, convergeant vers la Rue principale Recensement complet des chemins verts existants sur le bourg et sa périphérie en application de l'article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme Édiction de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public Instauration d'emplacements réservés visant à compléter le maillage piétonnier existant
Mettre en place une voie de circulation mixte (piétonne / cyclable) entre le bourg et la future zone d'activités	Instauration d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie mixte piétonne/cyclable entre le bourg, et, en particulier, la zone AUa et la future zone d'activités

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Exploiter le potentiel de développement économique lié à la position stratégique de la commune	
A) Accueillir des nouvelles entreprises au sein d'une zone prévue à cet effet, située stratégiquement à proximité des demi échangeurs de l'A13, dans le respect de l'environnement naturel et bâti	
Répondre aux besoins d'accueil de nouvelles activités économiques, besoins qui ont été identifiés, localisés et quantifiés sur la couronne périphérique de l'agglomération pont-audemérienne (Plateaux Nord, en lien avec les infrastructures terrestres de transport majeur), dans le cadre d'une coopération intercommunale	Création d'une zone AUz subdivisée en deux secteurs (AUZa et AUZb) pour lesquels la distinction s'effectue par les dispositions réglementaires relatives à la densité Création d'une zone UZ sur la petite zone d'activité déjà existante sur le Hameau des Forts, contiguë au projet de ZAC
Limiter les déplacements domicile-travail en développant une nouvelle offre locale d'emploi	
Enrayer l'éparpillement des activités sur le territoire communal, source de nuisances, visuelles en particulier	Création d'un secteur Az de taille et de capacité d'accueils limités appliqué sur les seuls terrains occupés par des activités économiques isolées. Dispositions réglementaires en cadrant l'évolution de ces activités isolées (emprise au sol, extensions, ...)

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Exploiter le potentiel de développement économique lié à la position stratégique de la commune	
A) Accueillir des nouvelles entreprises au sein d'une zone prévue à cet effet, située stratégiquement à proximité des demi échangeurs de l'A13, dans le respect de l'environnement naturel et bâti	
Requalifier l'entrée de ville de Bourneville en assurant un traitement paysager de la zone global, cohérent et soigné, (intégration harmonieuse des bâtiments au paysage par le traitement des espaces privatifs et communs et par une végétalisation adaptée	Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone AUz mettant l'environnement et le développement durable au cœur de la démarche d'aménagement de la future ZAC + étude au titre de l'Amendement Dupont Dispositions réglementaires particulières dans la zone AUz garantissant une insertion paysagère soignée de l'opération (articles 7 et 13 notamment)
Instaurer une zone tampon ou « coulée verte » entre le futur parc d'activités et le bourg (le long de la Route de Médine)	Mise en place d'une zone A au niveau de la coupure d'urbanisation existante entre le bourg (zone UB) et la future zone d'activités (AUZ)
Prévoir une liaison piétonne et cyclable sécurisée et structurante entre le bourg et la future zone d'activités permettant d'éviter aux habitants le recours systématique à l'automobile	Instauration d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie mixte piétonne/cyclable entre le bourg, et, en particulier, la zone AUa, et la future zone d'activités (le long de la Route de Médine)
Rompre avec la mixité habitat –activités au hameau des Forts en renonçant à la densification ou le développement de ce hameau	Instauration d'un secteur Ar sur le hameau des Forts où seule l'évolution/mutation du bâti existant est autorisée.

4.1.5 PADD et environnement

Le PADD a été élaboré dans le respect des objectifs de protection de l'environnement, à savoir :

- préserver la diversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction ;
- réduire la production des pollutions et préserver la qualité des milieux naturels en minimisant les rejets dans les milieux (eau, air, sol) et en valorisant les déchets ;
- assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles tel que l'espace, l'eau, le sol, les matières premières ou les énergies en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement ;
- minimiser et prévenir les risques naturels et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes ;
- améliorer le cadre de vie quotidien des hommes par une réduction des nuisances dans l'environnement immédiat des lieux de résidence, de travail ou de loisirs et permettre à chacun l'accès à un cadre de vie de qualité ;
- Conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine bâti, biologique, paysager ou culturel.

Les orientations générales du PADD sont compatibles avec ces objectifs dans la mesure où :

- les milieux naturels remarquables sont préservés de toute forme d'urbanisation qui pourrait nuire à la diversité et à la vitalité des écosystèmes : la prise en compte des corridors écologiques et la préservation du patrimoine naturel sont en effet l'un des enjeux de ce projet, qu'il s'agisse de la protection des massifs boisés de la Forêt de Brotonne, des vallons secs des Coqs et du Montlivet ou de leurs lisières vallonnées, ou d'éléments plus ponctuels, comme les haies, les mares ou les vergers, qui participent à la richesse de la biodiversité communale.
- la majorité des constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement puisque près de 90% de la future urbanisation se concentrera sur le bourg et sa périphérie immédiate ; quant à la zone d'activités, elle sera, elle aussi, raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- Le développement urbain projeté en faveur de l'habitat est envisagé à l'intérieur des limites du bâti existant afin d'éviter une consommation trop importante de l'espace et, en particulier, de ceux à vocation agricole ou naturelle. La seule extension projetée s'effectuera dans un espace enclavé et particulièrement stratégique (proximité immédiate avec les services, commerces de proximité et équipements publics ; desserte par les réseaux y compris d'assainissement collectif) ;
- Le projet prévoit d'accueillir une nouvelle population au sein du bourg ou dans la périphérie de celui-ci et, de manière très limitée, dans les hameaux, en tenant compte des capacités actuelles offertes par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement et en promouvant le recours aux énergies renouvelables ;
- Les risques naturels affectant le territoire communal ont été identifiés et pris en compte dans les objectifs de développement, notamment ceux liés aux cavités souterraines et aux ruissellements. Les secteurs particulièrement exposés à ces risques ont été d'une manière générale exclus des zones constructibles et des mesures visant à améliorer la connaissance de l'aléa ont été prises ;
- Le projet assure la préservation et l'amélioration de la qualité du cadre de vie en assurant le maintien des grandes entités paysagères du territoire communal. Les zones bâties ne sont pas développées aux abords des infrastructures nuisantes et les nuisances liées à l'activité agricole ont été appréhendées afin que cette activité et l'habitat puissent cohabiter et se développer dans les meilleures conditions.

- Les caractéristiques morphologiques et bâties du cœur de village qui forgent son identité sont protégées ;
- Le patrimoine bâti traditionnel sera valorisé autant que possible, dans tous les hameaux et secteurs bâtis de la commune ;
- Des réflexions particulières ont été menées pour développer la place du piéton et des cycles dans les déplacements de proximité, notamment en facilitant les liaisons entre les différents secteurs du bourg et les zones d'équipements, et entre le bourg et la future zone d'activités, dans le but d'éviter aux habitants un recours systématique à la voiture, source de pollution et de nuisances ;
- La zone d'activités sera conçue avec un souci de respect de l'environnement, dans une démarche globale qui intègre les problématiques d'accessibilité par des liaisons douces, de traitement paysager, d'architecture des constructions, de gestion des eaux pluviales, des eaux usées, des déchets ...

4.2 La délimitation des zones et la justification des règles qui y sont applicables

4.2.1 Le zonage (règlement graphique)

4.2.1.1 Le bourg et ses « quartiers » périphériques : les zones UA, UB et AUa

Le bourg est découpé en 3 types de zones qui doivent conduire à renforcer sa polarité, conformément aux orientations du PADD mais aussi à préserver les caractéristiques des différents quartiers qui le constituent.

On distingue ainsi :

- Une **zone UA établie sur le front bâti du centre ancien** : elle couvre les parcelles établies de part et d'autre de la Rue principale. Cette zone s'étend du carrefour entre la RD 139 et la RD 89 (Église/ancien presbytère) au carrefour entre la RD 139, la RD 89 et la RD 90 (mairie). Le bâti est homogène, quasiment exclusivement de typologie traditionnelle.

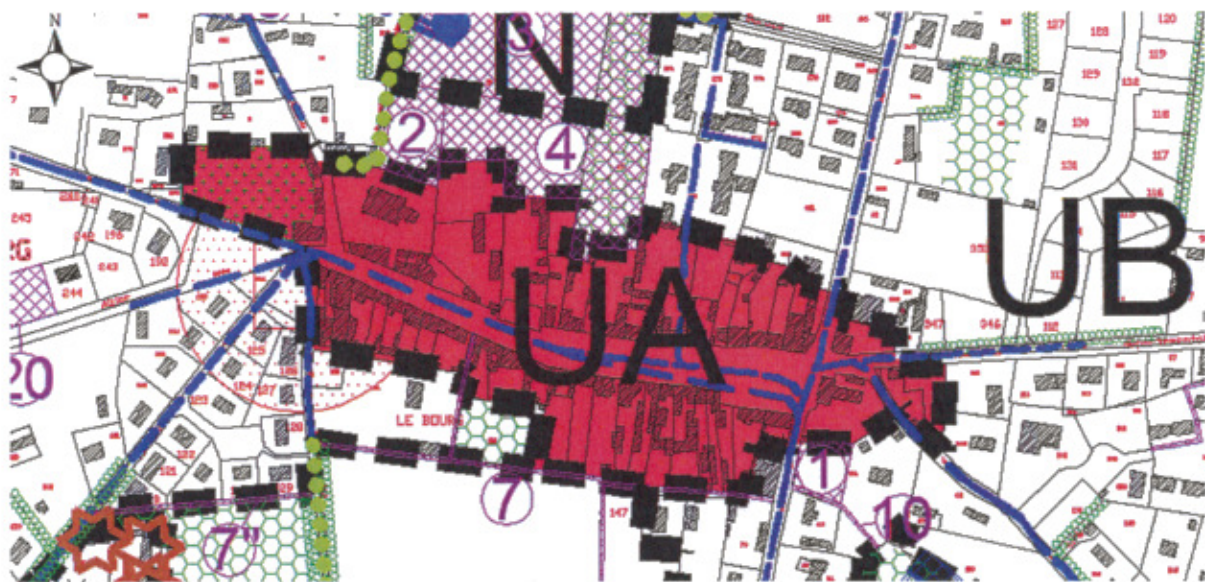


Figure 1 : Délimitation de la zone UA du centre ancien du bourg

- Une **zone UB** répartie sur le tissu urbanisé du bourg, de typologie bâtie mixte (à la fois des constructions traditionnelles et contemporaines) : l'objectif, en accord avec les orientations du PADD, est d'optimiser l'utilisation de ce tissu urbanisé en favorisant sa densification. Les limites sont tracées dans le strict respect de la trame bâtie existante, sans qu'aucune extension, notamment le long des voies de communication, ne soit permise. Ainsi donc, l'urbanisation linéaire amorcée sur les RD 139, 89, 90 et 681 est stoppée. Toutes les « fenêtres paysagères » identifiées dans le PADD sont également préservées :

- Au Sud Route de Médine ;
- À l'Ouest Route de Trouville la Haule/Tocqueville

Rue du stade, la zone UB s'étend jusqu'au terrain de sport mais pas au-delà, afin de ne pas accentuer l'urbanisation linéaire existante, de ne pas aggraver l'étalement urbain ni la densification loin du centre bourg.



Figure 2 : Délimitation de la zone UB des quartiers au bâti mixte du bourg, qu'il est prévu de densifier

- Une **zone AUa** qui correspond à la zone de développement du bourg. Il s'agit d'une **zone à vocation principale d'habitat prévue avec des formes variées** (lire à cet effet les orientations d'aménagement et de programmation). Comme expliqué dans le PADD, elle a été choisie stratégiquement selon des critères objectifs :

- Proximité du centre bourg et du pôle de commerces et services de proximité ;
- Proximité des écoles ;
- Desserte par le réseau collectif d'assainissement ;
- Enclavement des parcelles agricoles.

Cette zone AUa couvre donc des herbages localisés entre l'urbanisation linéaire de la Route de Médine et de la Rue du stade et le Chemin rural de la Ruelle Caillot (qui mène à l'actuelle station d'épuration)

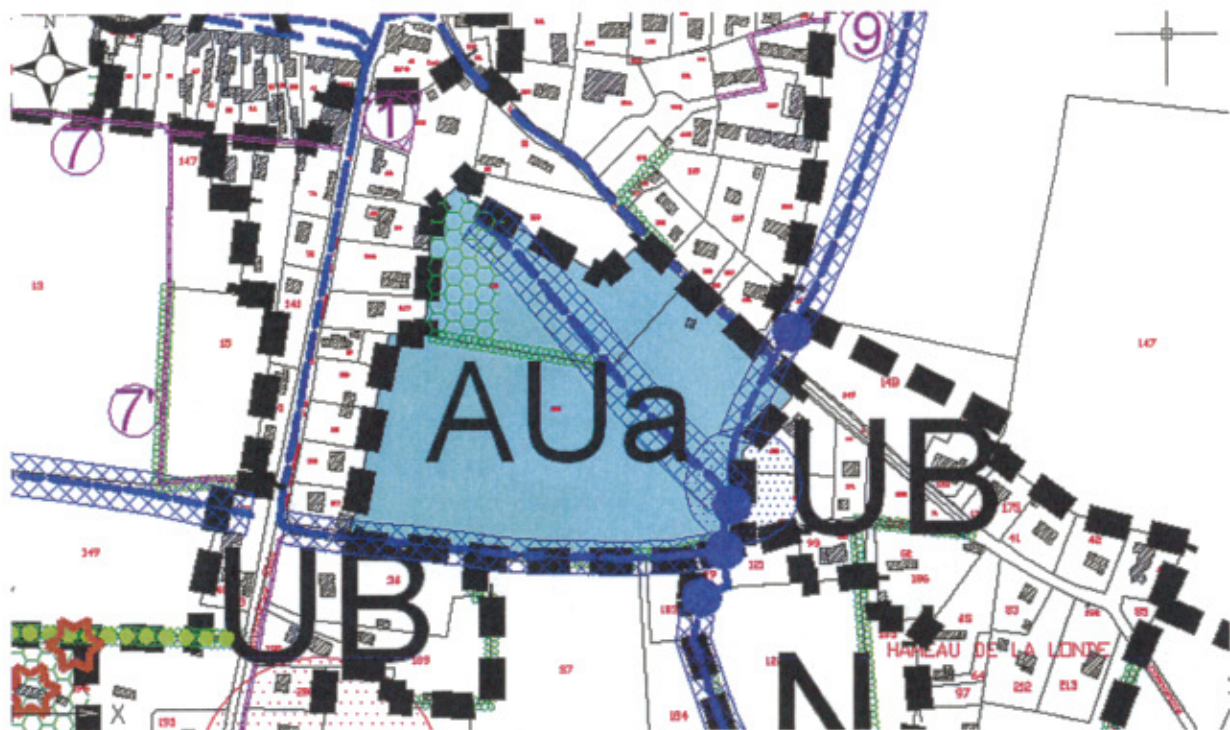


Figure 3 : Délimitation de la zone AUa du quartier de la Londe

L'urbanisation de cette zone permettra de répondre aux besoins en logements non satisfaits par le processus de densification de la zone UB. Ces besoins ont été quantifiés dans la partie du présent rapport de présentation relative aux enjeux du territoire.

4.2.1.2

Les zones UH des hameaux du Carrefour et du Moulin de Brotonne

Il s'agit de **deux groupes bâtis (hameaux)**, moyennement développés, pour lesquels l'objectif de la municipalité est de permettre une confortation dans la limite du bâti existant. L'urbanisation prendra la forme d'un comblement des « dents creuses », encore vacantes au sein du tissu urbanisé et qui ne sont pas exploitables pour l'agriculture. Il s'agit donc d'une zone clairement à vocation résidentielle et dont il faut conserver le caractère rural. Les quelques espaces encore disponibles sont rares.

Rappelons que l'objectif affiché par le PADD est de concentrer la très grande majorité des investissements et des capacités d'accueil pour une nouvelle population dans le bourg et ses quartiers immédiatement périphériques (zones UA, UB et AUa).

Aucune extension au-delà de la trame bâtie existante n'a été accordée, ce qui permet d'éviter tout étalement urbain et toute consommation d'espace agricole et naturel. De plus, la coupure d'urbanisation encore visible et identifiée par le PADD est maintenue en zone agricole.

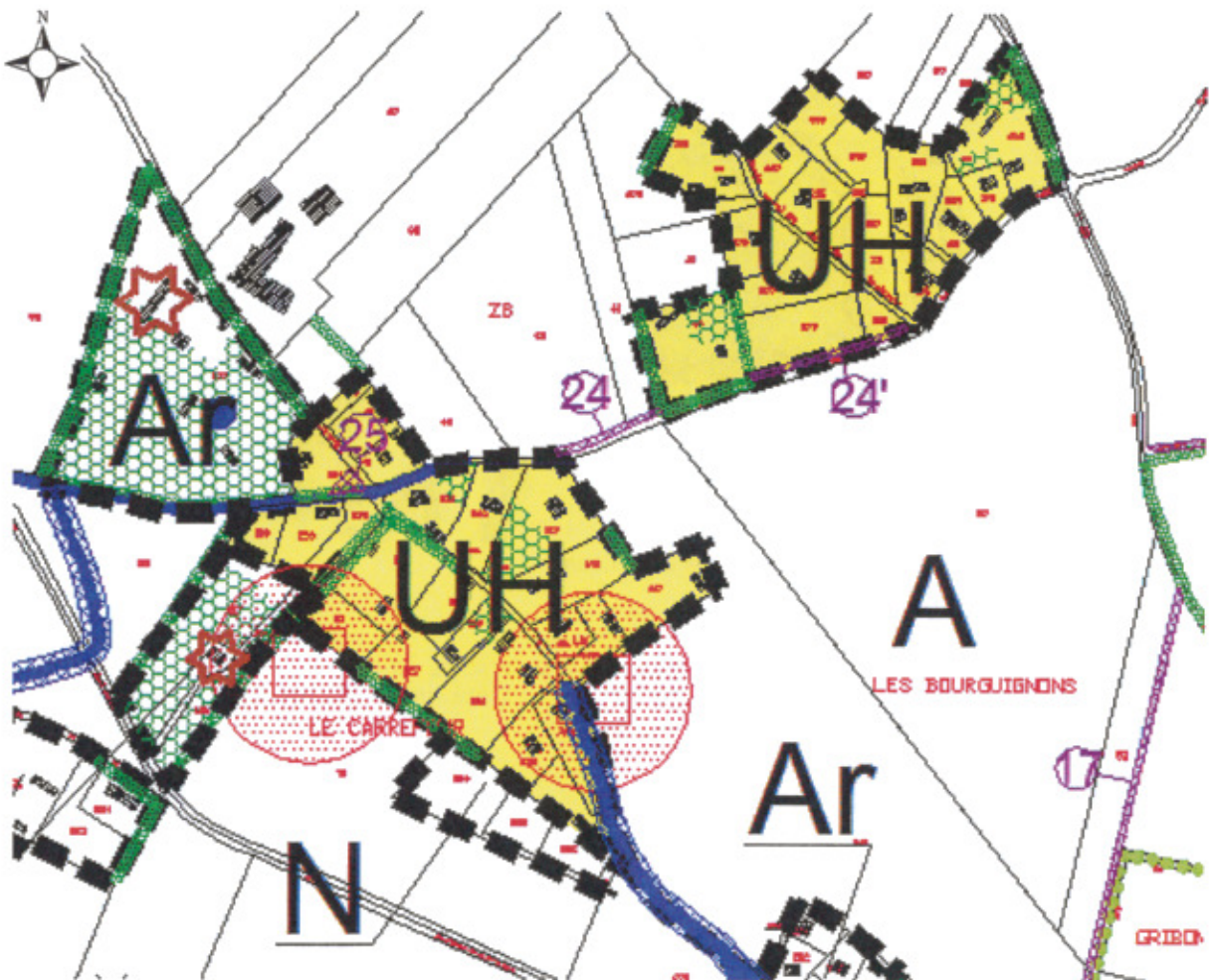


Figure 4: Délimitation des zones UH des hameaux du carrefour et du Moulin de Brotonne

4.2.1.3

Les zones d'entretien et de mise en valeur des grandes infrastructures routières : les zones Ui

Les **zones Ui** couvrent l'**emprise des autoroutes A13 et A131** ainsi que les différents **péages et bretelles d'accès**. Elle couvre également une portion de labour située à l'extrémité Sud-Est du territoire concernée par le projet de demi-échangeur vers Caen.

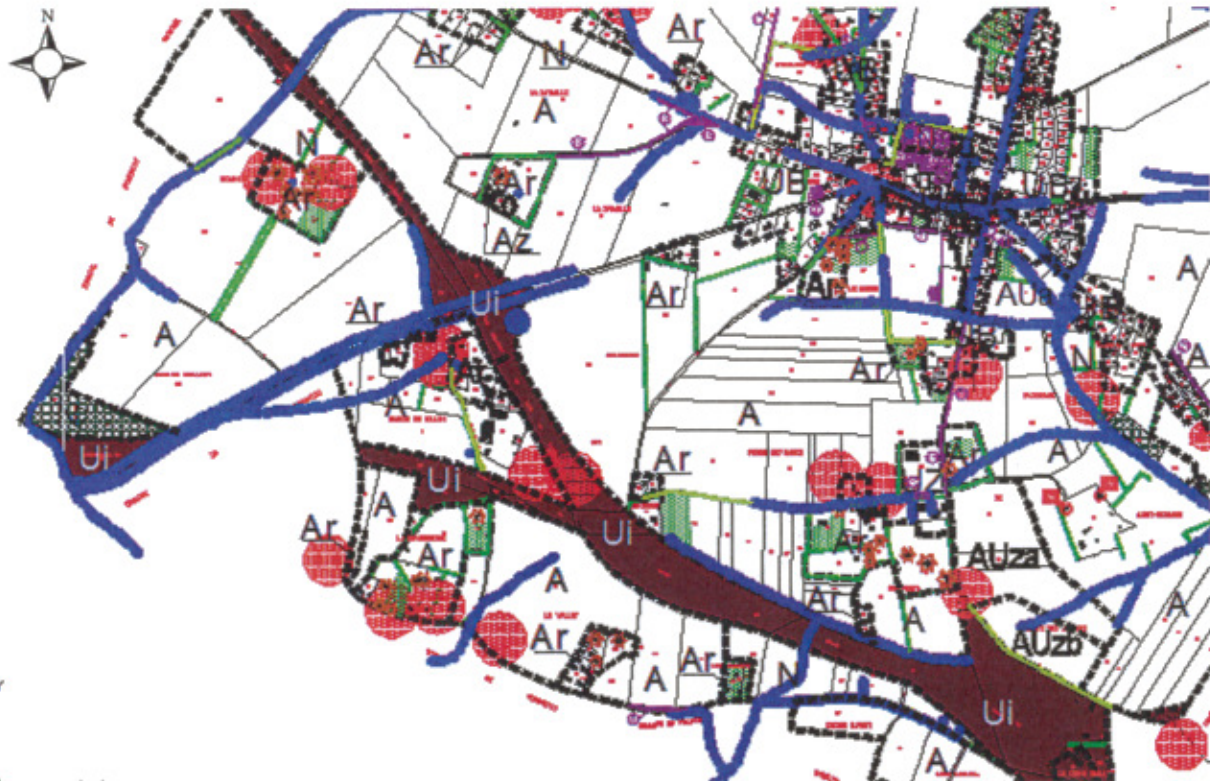


Figure 5: Délimitation des zones Ui sur les emprises des autoroutes A13 et A131

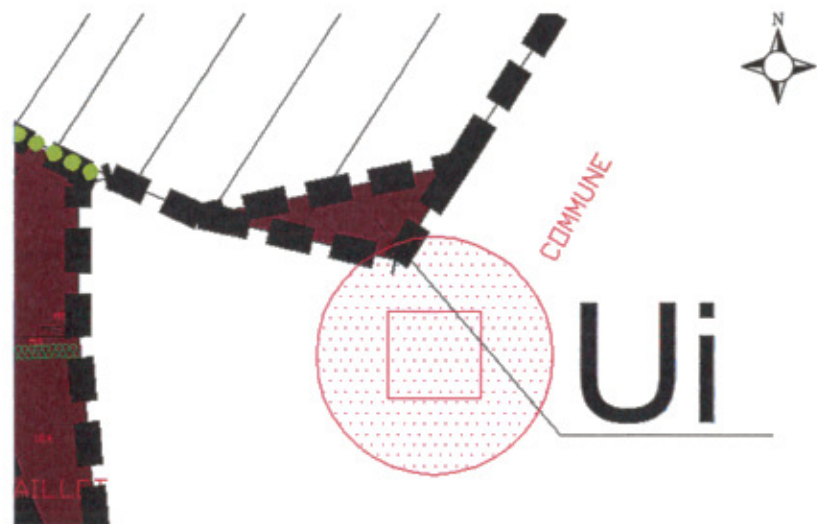


Figure 5bis: Portion de zone Ui concernant une partie de l'emprise du futur échangeur de l'A13 (en grande partie situé sur Etreville)

4.2.1.4

Les zones réservées à l'activité économique

Le diagnostic avait mis en évidence la présence de **deux petites zones d'activités** sur le territoire communal : la première, en entrée Ouest du bourg, par la RD 139, est incorporée à la zone UB, une zone mixte qui autorise les activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitat.

La seconde, excentrée par rapport au bourg, au **hameau des Forts**, est classée en **zone UZ**. Cette zone couvre les parcelles occupées actuellement par des activités économiques ; quelques possibilités d'extensions leur sont allouées sur des portions de parcelles limitrophes.

Ce petit pôle économique s'inscrit en amorce de la future zone d'activités (lire ci-après).

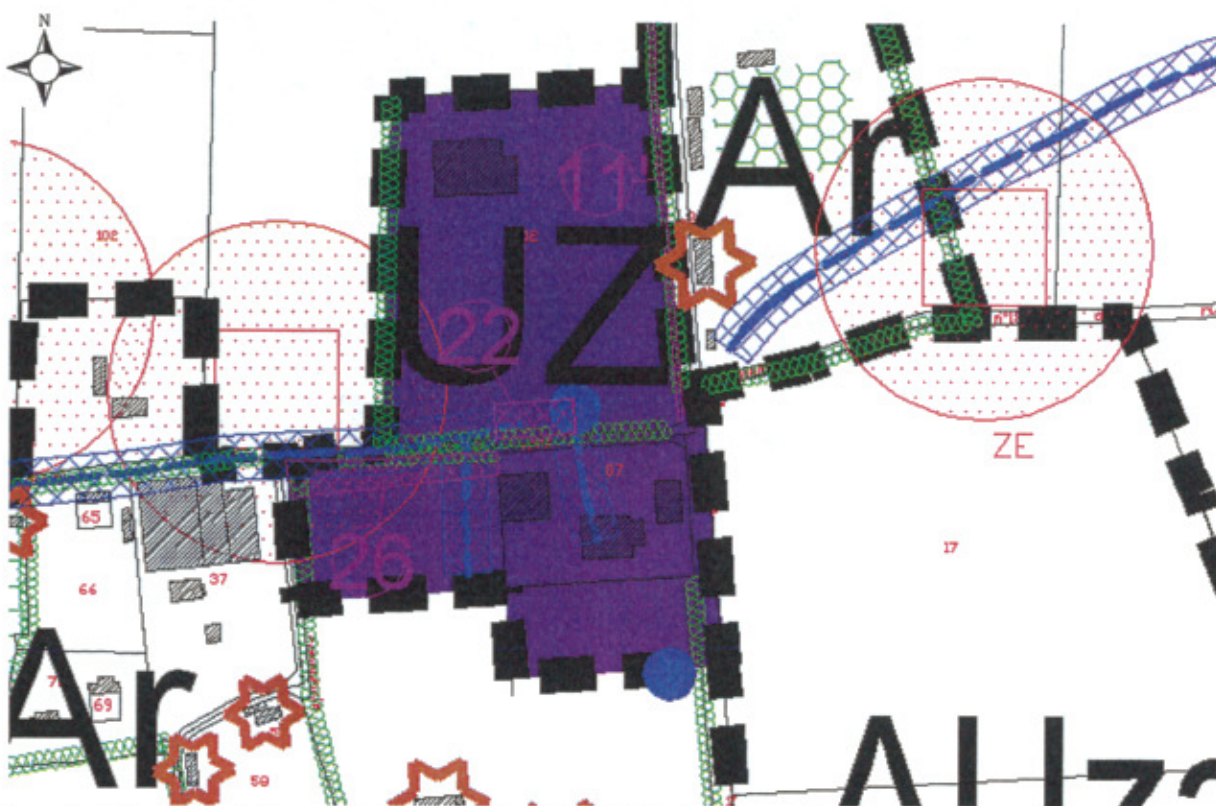


Figure 6: Délimitation de la zone UZ sur le petit pôle d'activités du Hameau des Forts

Une autre petite **zone UZ** est établie sur le terrain du traiteur installé au lieu-dit le **Chêne Maillet**, à proximité du demi-échangeur de l'A13. Il pourrait être inclus dans un avenir plus ou moins proche au projet de zone d'activités mené un peu plus au Nord. Les communes limitrophes d'Étreville et de Valletot ont déjà exprimé leur intérêt pour une extension de la zone d'activités sur leurs territoires respectifs.

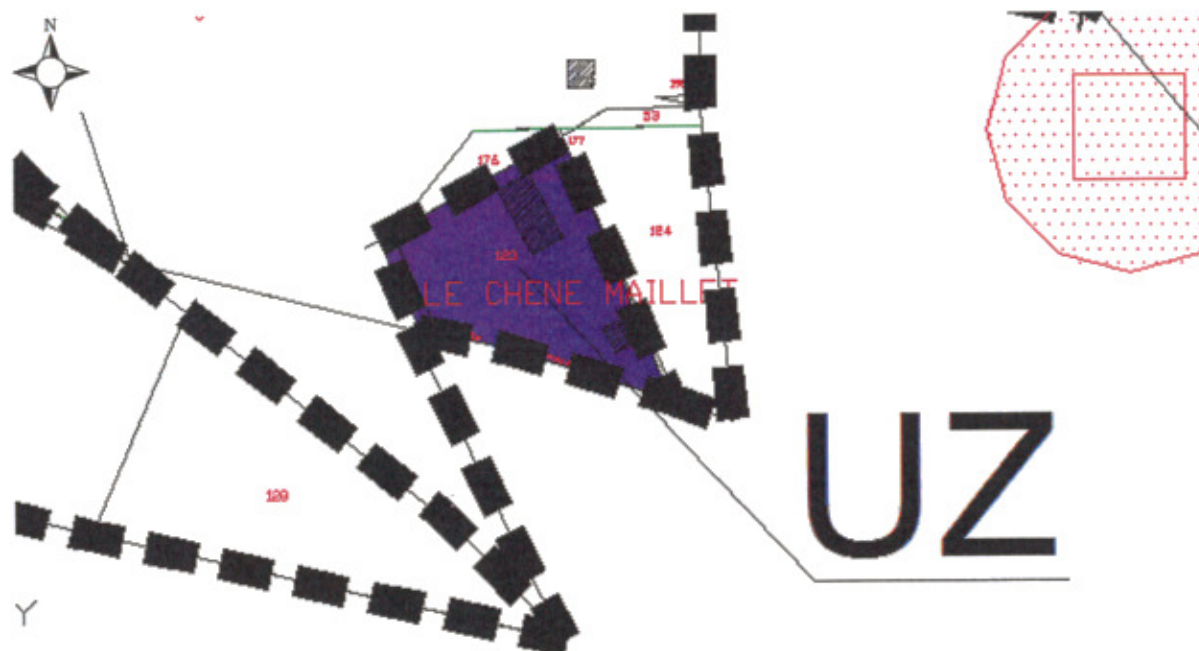


Figure 6: Délimitation de la zone UZ sur le terrain du traiteur du Chêne Maillet

4.2.1.5

La zone d'activités communautaire : la zone AUz

La **zone AUz** couvre le périmètre de la **zone d'aménagement concerté (ZAC)** définie par la communauté de communes du canton de Quillebeuf (relire à cet effet la partie du diagnostic territorial intitulée « gros plan sur le projet de zone d'activités intercommunale sur Bourneville »).

Cette zone est partagée en **deux secteurs** :

- Un **secteur AUZa**, a priori voué à accueillir des activités artisanales et commerciales, avec une densité moyenne ;
- Un **secteur AUZb**, a priori destiné à accueillir des activités de petite logistique, avec une densité plus forte. Cette zone AUZb constituera une « vitrine » de la zone d'activités le long de l'A13. Elle devrait accueillir essentiellement des entrepôts. Une étude paysagère, urbanistique et architecturale a été menée pour lever l'Amendement Dupont qui grève une partie de la zone (*lire la suite du rapport*).

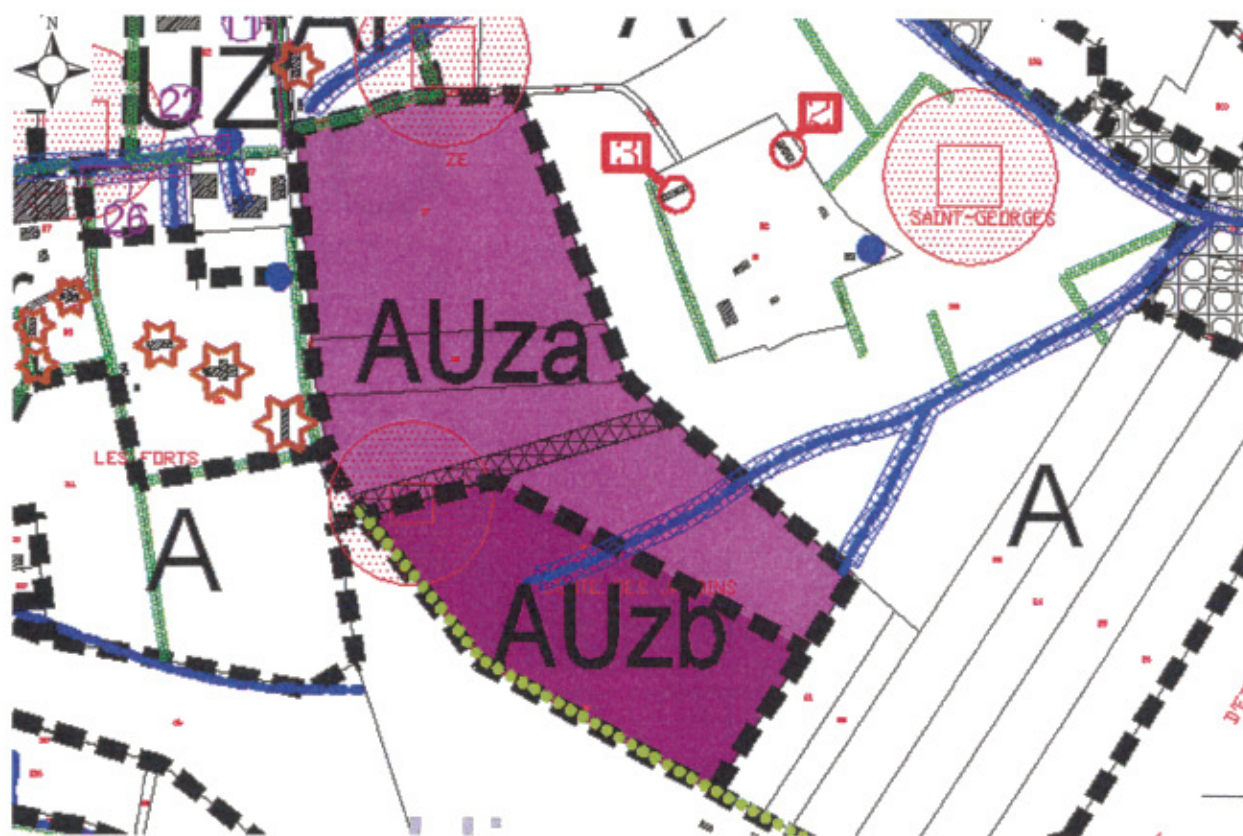


Figure 7: Délimitation des secteurs AUZa et AUZb de la zone d'activités communautaire de Bourneville

4.2.1.6 Les zones agricoles

4.2.1.6.1 Les zones A

Les zones A recouvrent le **plateau de culture ainsi que les exploitations agricoles pérennes, qui ont été recensées par la Chambre d'Agriculture**. L'objectif de cette zone est de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire communal en permettant leur développement et la création de nouveaux bâtiments à usage agricole. Il s'agit d'une zone spécifique dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée si elle n'est pas liée et nécessaire à l'activité agricole.



Figure 8: Délimitation des zones A du plateau et des corps de ferme

Les limites de la zone A reposent essentiellement sur le parcellaire cadastral et sur le maillage bocager qui sépare cette zone des espaces bâtis, qui, par définition, en sont exclus. Majoritairement constituée de vastes labours, elle intègre les différentes fermes ainsi que les périmètres qui leur sont liés lorsque ces fermes sont isolées de tout ensemble bâti

4.2.1.6.2

Les secteurs de mutation du bâti existant : les secteurs Ar

Les secteurs de mutation du bâti existant portent sur tous les hameaux et groupes bâtis qu'il n'est pas prévu de densifier et qui ne sont pas le siège d'une exploitation agricole. Ce secteur répond aux orientations du PADD qui visent à :

- Réduire le mitage de l'espace et l'éparpillement de l'urbanisation ;
- Favoriser la reconversion du bâti de typologie traditionnelle ;
- Protéger le patrimoine bâti, les anciens clos masures.

Le but est d'y promouvoir le renouvellement urbain.

Autrement dit, tous les secteurs bâtis qui ne sont ni classés en zone U, ni en zone A, sont classés en secteurs Ar (exception faite du domaine du Montlivet).

D'une manière générale, ces secteurs se cantonnent aux limites strictes et traditionnelles du bâti existant : aucune extension aux dépens du plateau de culture n'est accordée. La délimitation est effectuée de manière à maintenir la structure du territoire communal et la qualité de ses espaces naturels et agricoles. Ainsi et même en l'absence de continuité, les terrains nus compris entre chaque propriété bâtie seront, soit classés en zone A, soit en zone N selon les enjeux.

Pour une grande majorité d'entre eux, il s'agit de sièges d'anciens corps de ferme qui ont cessé leur activité (Gribomare, Rue des Boursis, ferme de Beaumont, Ferme de Brotonne, la Bataille, ...)



Figure 8: Délimitation des secteurs Ar de mutation du bâti existant

4.2.1.6.3

Les « micro » secteurs de mutation des activités existantes : les secteurs Az

Le PADD prévoit de ne pas poursuivre le mitage et l'éparpillement des activités amorcé en l'absence de planification urbaine. Le regroupement des activités doit désormais s'effectuer sur la zone communautaire.

Pour ce qui est des trois petites activités isolées sur le territoire communal, il est prévu de permettre leur maintien, et, éventuellement leur reconversion, mais pas de leur octroyer des possibilités d'extension aux dépends des espaces agricoles environnants. C'est l'objet du secteur Az établi sur :

- Le terrain de l'entreprise CMB établie Rue du calvaire (RD 139) ;
- Le terrain de l'entreprise de sérigraphie BG établie au hameau du Bel Air (route de Trouville) ;
- Le terrain des entrepôts au hameau de la Bataille.

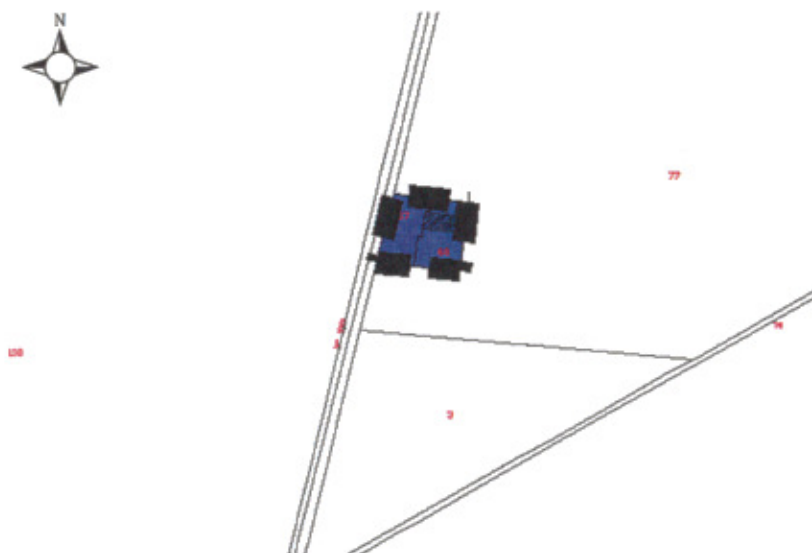


Figure 9: Délimitation du secteur Az sur le terrain de l'entreprise CMB
Route du Calvaire

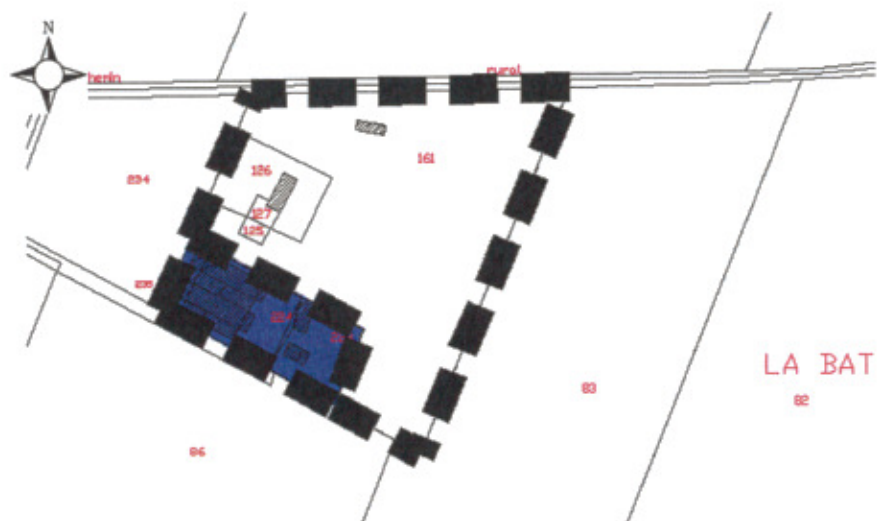


Figure 9bis: Délimitation du secteur Az sur le terrain des entrepôts de
transporteur au hameau de la Bataille

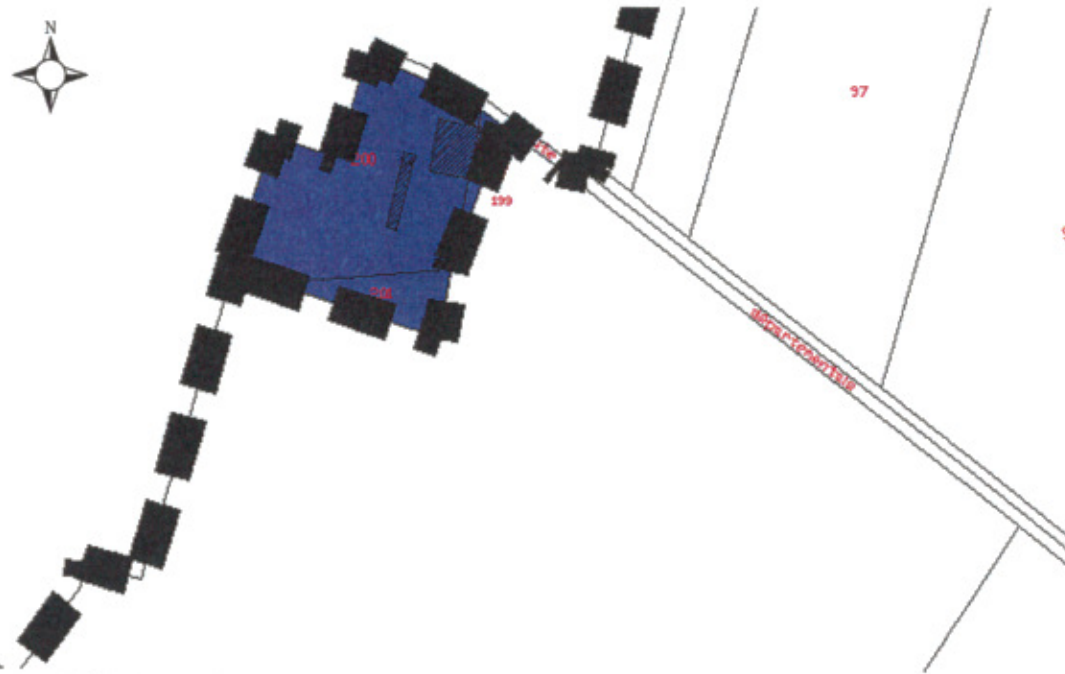


Figure 9ter: Délimitation du secteur Az sur le terrain de l'entreprise BG Route de Trouville

4.2.1.6.4

Les secteurs d'écotone de la lisière de la Forêt de Brotonne : les secteurs A_N

Dans le cadre des objectifs de préservation du milieu naturel et de ses ressources, le PADD prévoit de protéger l'équilibre écologique et paysager des vallons herbeux de la lisière de Forêt de Brotonne (Les Coqs, Montlivet, le Clos Serpette, le Val de Bourneville, ...) pour leur rôle de zone d'écotone. Ces espaces ont également une vocation agricole reconnue, notamment pour l'élevage ; il s'agit très majoritairement d'herbages. Afin de **concilier la reconnaissance de l'intérêt agricole des terres et leur rôle dans les équilibres écologiques, paysagers et environnementaux** de la commune, le conseil municipal a opté pour un **secteur A_N**. Ce secteur s'applique sur les terres vallonnées qui annoncent la Forêt de Brotonne ainsi que sur les espaces des vallons des Coqs et de Montlivet non boisés.



Figure 10: Délimitation des secteurs A_N des vallons des coqs et du Montlivet et de la lisière herbée de la forêt de Brotonne

4.2.1.7 Les zones naturelles

4.2.1.7.1 Les zones N

La zone N est instaurée pour :

- protéger les espaces boisés de la Forêt de Brotonne et des vallons des Coqs et de Montlivet;
- protéger la ressource en eau potable (périmètre de protection rapproché délocalisé).

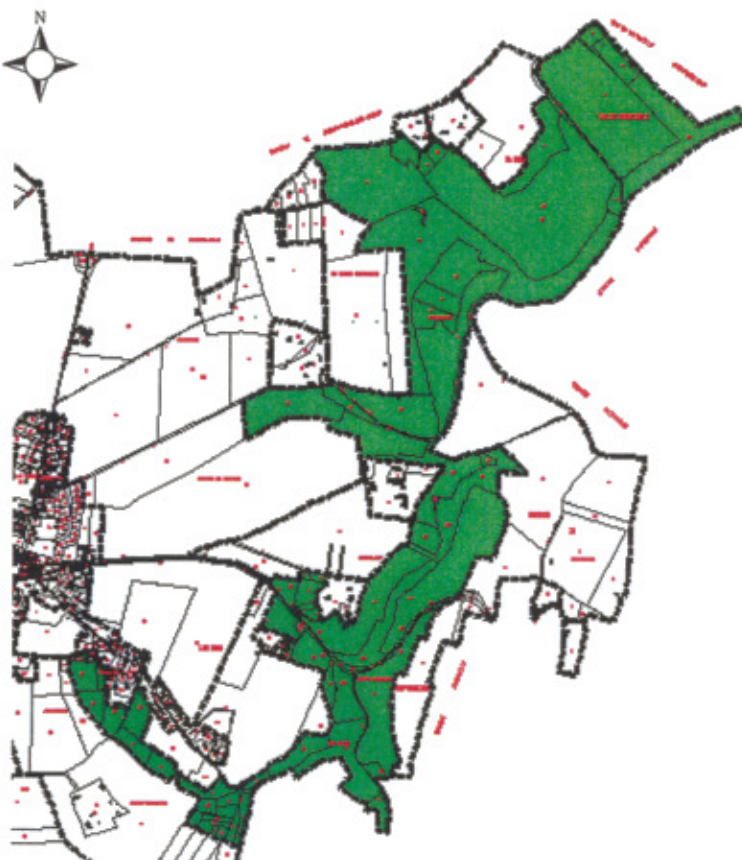


Figure 11: Délimitation de la zone N visant à protéger les bois de la forêt de Brotonne et des vallons secs des Coqs et de Montlivet

Une petite zone N, délimitée au cœur du bourg, répond à l'orientation du PADD qui prévoit le maintien d'une **zone récréative paysagée au cœur du bourg (au sud du Chemin du pont du Bocage)**. Cette zone N correspond en outre à un secteur de recueil des eaux de ruissellements, en lien avec la mare de l'Église qu'il est par ailleurs prévu de réaménager.



Figure 11: Délimitation de la zone N visant à protéger les bois de la forêt de Brotonne et des vallons secs des Coqs et de Montlivet

Quatre autres zones N ont été délimitées :

- une zone N appliquée sur le petit bois en amorce du vallon de Josapha (extrémité Sud-Ouest du territoire communal, en bordure de l'A13) ;

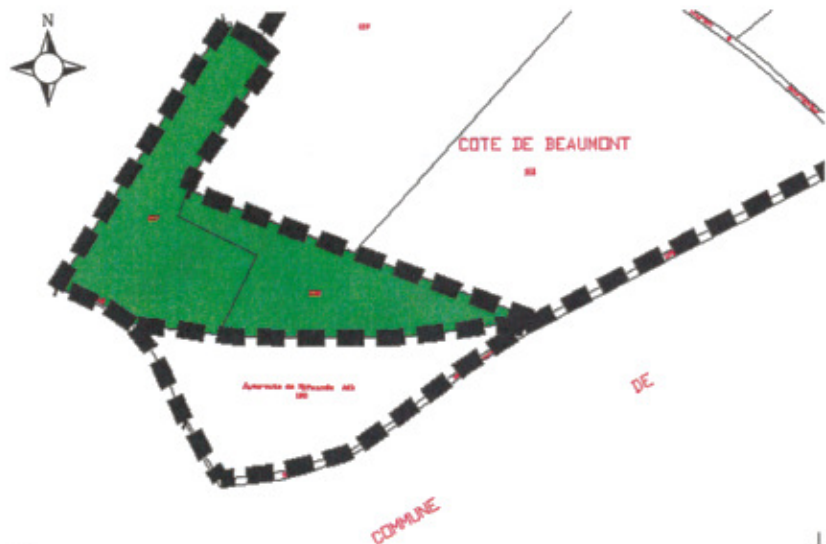


Figure 12: Délimitation de la zone N appliquée au bois en amorce du vallon de Josapha (Fourmetot)

- trois zones N sur des terrains ayant perdu toute vocation agricole :
 - terrains en friche des abords de l'A13 au lieu-dit « le Chemin Dupont » ;
 - terrains en périphérie Sud du hameau du Carrefour afin d'éviter tout étalement urbain supplémentaire, tout mitage de l'espace et éviter d'aggraver l'impact des constructions, déjà très visibles actuellement depuis la RD 139 ;
 - terrain en reboisement, compris entre le domaine de l'ancienne ferme de Beaumont et l'emprise de l'A131.



Figure 13: Délimitation de la zone N appliquée aux terrains en friches, délaissés des abords de l'A13



Figure 13bis: Délimitation de la zone N appliquée aux terrains de la périphérie Sud du hameau du Carrefour, en dehors de la trame bâtie existante

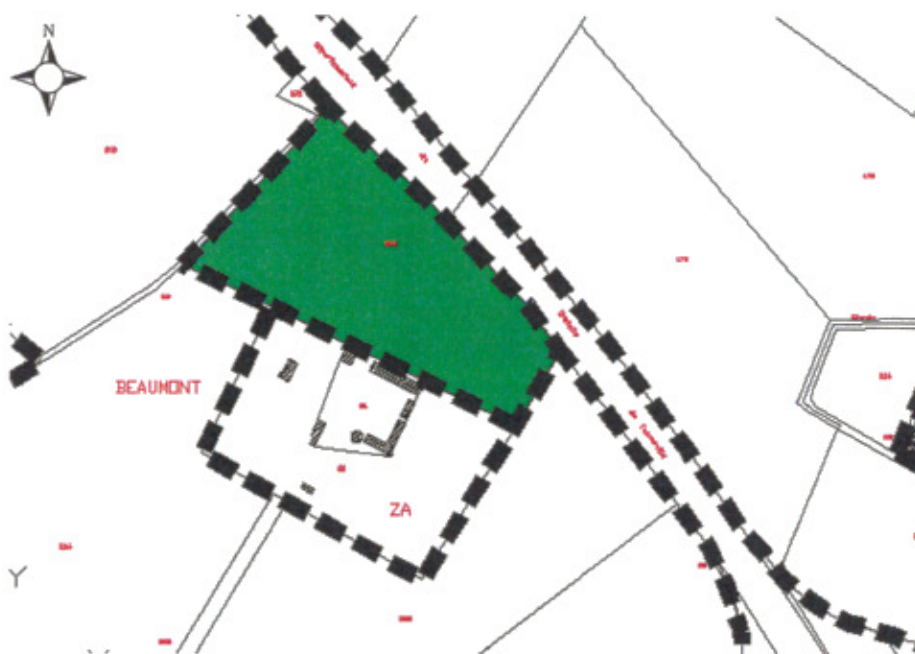


Figure 13ter: Délimitation de la zone N appliquée aux terrains en cours de reboisement situés entre le domaine de l'ancienne ferme de Beaumont et l'emprise de l'A131

4.2.1.7.2

Le secteur N_L

Le domaine du Montlivet fait partie des ensembles au patrimoine bâti emblématique de la commune.

Le projet de territoire ambitionne une **mise en valeur touristique de ce domaine**. Par conséquent, un secteur particulier de la zone N a été instauré : le secteur N_L avec des dispositions particulières autorisant les activités et structures d'hébergement touristique, mais de manière encadrée.

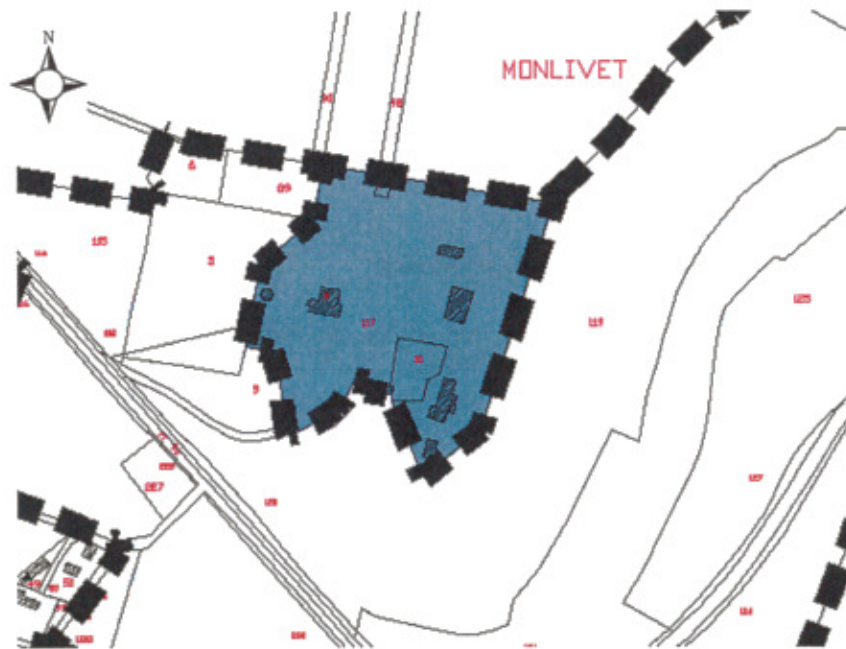


Figure 14: Délimitation du secteur N_L du domaine du Montlivet

4.2.2 Le règlement écrit

Les élus n'ont pas choisi, au travers les orientations générales du PADD, de bouleverser la forme urbaine existante sur le territoire communal, pour préserver son caractère rural. Toutefois, conscients des enjeux en terme d'énergie et de mixité sociale, objectifs traduits par le Grenelle de l'environnement, les règles instaurées ont davantage un rôle de garde-fou. Le but n'est pas d'interdire les projets de construction, mais de les encadrer selon les caractéristiques de chaque secteur.

Le tissu urbanisé de la commune présente des caractéristiques bâties relativement homogènes sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, de nombreuses règles sont identiques, notamment sur les zones présentant un tissu mixte (UB, UH, Ar...). La zoner UA qui couvre le cœur ancien du bourg, avec son front bâti, dispose de règles particulières, visant à préserver ces caractéristiques.

Les règles relatives aux accès ou à la desserte par les réseaux sont en général communes à toutes les zones du PLU puisqu'elles sont motivées par des objectifs de sécurité et de salubrité publiques applicables sur l'ensemble du territoire communal.

4.2.2.1 Dispositions générales

Il s'agit dans ce premier chapitre de justifier les règles communes à la majorité des zones et notamment à celles présentant un tissu urbanisé mixte.

4.2.2.1.1 Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol

Ce qui différencie les règlements de chaque zone, ce sont essentiellement les articles 1 et 2 qui, en définissant l'affectation du sol, détermine la vocation de la zone. Toutefois, certains alinéas sont récurrents à l'ensemble des zones, à l'exception des secteurs à vocation spécifique tels que les zones UH, UI, UZ, A ou N où tout est interdit, sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

Ainsi sont interdits d'une manière générale, **sur l'ensemble du territoire** :

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) (sauf dans le secteur NL);
- le stationnement isolé des caravanes du fait de l'impact de ces dernières sur le paysage, notamment lorsqu'elles ne sont pas intégrées par un écran paysager ou un abri de qualité ;
- les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, pour préserver un cadre de vie agréable, non pollué et non nuisant ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage : seules les communes de plus de 5000 habitants ont l'obligation d'accueillir les gens du voyage sur une zone prévue à cet effet. La réflexion sur la répartition de ces aires doit s'effectuer à l'échelle de la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière : il n'existe pas d'installations d'extraction des matériaux du sous-sol sur le territoire communal et la commune n'a pas vocation à en accueillir, notamment en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer (sonores, trafic de poids lourds, atteinte portée à l'espace agricole, ...).

Au contraire, sont autorisés **sur l'ensemble du territoire communal**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie;
- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...

En zones A et N, ils sont autorisés « 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 », en application des Articles R123-7 et R123-8 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit d'une part de pouvoir assurer la desserte du territoire et les équipements indispensables au développement de l'urbanisation. Toutefois, la solution la moins néfaste pour le paysage, dès lors où les coûts d'installation restent raisonnables, devra toujours être privilégiée comme, par exemple, l'enfouissement des réseaux...

Il s'agit d'équipements d'infrastructures, ceux de superstructures devant être implantés dans des zones U.

Sont également autorisés sur l'ensemble du territoire communal :

- « la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans » en application de l'Article L111-3 du Code de l'urbanisme ;
- « Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales » ;
- « Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. »

4.2.2.1.2

Article 3 : Accès et voirie

D'une manière générale, cet article prévoit les règles nécessaires au maintien de la sécurité publique sur le réseau viaire – voire à son amélioration – au regard notamment de la circulation croissante et des dysfonctionnements identifiés par le diagnostic territorial. Les dispositions de cet article sont aujourd'hui nécessaires puisque l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme n'est plus un article d'ordre public, depuis le remaniement de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

- En ce qui concerne les accès :

Il est rappelé les dispositions de l'article 682 du Code civil qui prévoient que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Il s'agit davantage d'une information dont l'objectif est d'indiquer au pétitionnaire qui consulte le PLU, les éventuels motifs d'inconstructibilité de son terrain, malgré sa situation dans une zone favorable.

Le règlement rappelle en outre que « les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique ». De même, le troisième alinéa précise que « lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation ». Ces dispositions sont nécessaires pour garantir, quelle que soit l'opération projetée, un maximum de sécurité à l'automobiliste circulant ainsi qu'à l'usager, qui ne doit pas, lorsqu'il rentre ou sort de chez lui, perturber ou rendre accidentogène la circulation sur la voie publique.

En ce sens également et pour garantir une meilleure visibilité à l'usager, le règlement prévoit une **implantation des portails en retrait d'au moins 5 mètres** depuis la limite d'emprise de la voie publique. Ce recul permet notamment de créer une aire de stationnement temporaire, qui, outre le fait de permettre à deux voitures de stationner sans déborder sur le domaine public, peut être utilisée comme aire de croisement, notamment sur les voies étroites de la commune.

De même, la volonté de jumeler les accès, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter le nombre d'intersections le long de la voie publique, souvent sources d'insécurité routière. De plus, le fait d'accoler deux accès peut permettre de dégager plus d'espace le long de la voie publique et faciliter ainsi le croisement de deux véhicules, sans avoir besoin d'élargir la voie sur tout son linéaire, ce qui se traduit fréquemment par une augmentation de la vitesse des automobilistes. Ceci permet enfin de limiter les ouvertures sur les talus lorsqu'ils bordent une propriété et, ainsi, de maintenir le caractère bocager d'un secteur.

- **En ce qui concerne les voiries :**

D'une manière générale, les prescriptions édictées en matière de voirie doivent favoriser l'accessibilité aux constructions ou opérations projetées, dans un souci de sécurité et de salubrité publiques, mais également dans une logique de développement durable en intégrant les modes de déplacement doux.

Volontairement, les voies internes ne sont pas obligatoires pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans la mesure où l'urbanisation peut se développer de manière linéaire le long des voies existantes sans avoir recours systématiquement à une voie interne, la profondeur des parcelles ne le permettant pas.

Pour les parcelles non bâties, de plus grande superficie, un classement en zone AUa a été privilégié de manière à préciser les conditions de desserte et d'aménagement de chacune, notamment la localisation des voies et des accès, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ces conditions, il est prévu que les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de sorte que chacun puisse bénéficier d'un service public de qualité, par principe d'équité. Ces dispositions sont adaptées de l'Article R111-5 du Code de l'urbanisme qui s'appliquait sur la commune jusqu'à l'opposabilité du PLU.

Le règlement de la zone UA est en général simplifié. Notamment, le jumelage des accès et l'implantation en retrait du portail ne sont pas repris, les caractéristiques de la zone n'y étant pas propices. Il en est de même pour les zones non constructibles ou celles à vocation d'activités.

4.2.2.1.3

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Eau et électricité :

Afin d'assurer des conditions de travail et d'habitabilité satisfaisantes, toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. Ces dispositions sont héritées de l'Article L111-4 et de l'Article R111-8 du Cde de l'Urbanisme qui s'appliquaient sur le territoire en absence de PLU. De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

- Assainissement des eaux usées :

En terme d'assainissement eaux usées, la commune a révisé son schéma directeur : ses prescriptions doivent être suivies par les pétitionnaires lors de leur projet de construction. Dans ce contexte, le règlement prévoit :

- Un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement dans les zones UA, UB majoritairement, AUa et AUz ;
- Un assainissement individuel dans les autres cas : les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. En outre, afin d'assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines, il est interdit d'évacuer des eaux usées et effluents dans les puisards, marnières, bétouilles et sur la voie publique.

Il convient de rappeler l'opposabilité du schéma directeur d'assainissement, quel que soit le zonage du PLU et l'obligation de raccordement en cas d'extension du réseau.

- Gestion des eaux pluviales :

Le règlement traite aussi de la question de la gestion des eaux pluviales. Pour éviter l'apparition de nouveaux désordres hydrauliques, liés à l'imperméabilisation des terrains par l'urbanisation, la municipalité a décidé de proposer des mesures à valeur indicative dans la gestion des eaux pluviales. Les principes fondamentaux de la Loi sur l'eau doivent en effet être respectés. En ce sens, les dispositions suivantes ont été prescrites :

« Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements »

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- *Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.*
- *La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.*

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. »

La municipalité, consciente des enjeux en terme d'économie d'eau potable, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

De plus, par souci d'intégration paysagère, pour éviter la création d'ouvrages hydrauliques inesthétiques, la municipalité a souhaité ajouter l'alinéa suivant : *« Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, toute création de surfaces imperméabilisées communes (trottoirs, voiries, ...) devra s'accompagner de mesures compensatoires destinées à gérer les eaux de ruissellements générées. Cette gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale, intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de l'opération.*

Il sera particulièrement tenu compte des éléments et ouvrages hydrauliques existants (mares, sources, fossés, ...) et des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales se créant lors de fortes précipitations.

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les noues et les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics paysagés de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... Ils devront être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel. Les bassins devront avoir des formes de mares (sans bâche plastique apparente) ; les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement. »

Cette règle s'applique en zones UB, UH, AUa et AUz.

Enfin, la question de la qualité des eaux souterraines et des eaux superficielles doit être prise en compte dans le PLU, en compatibilité avec le SDAGE. La règle suivante est donc rappelée : *« en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet. »*

Rappelons enfin qu'une note de recommandations intitulée « charte de bonnes pratiques pour la gestion des eaux pluviales » figure en pièce n°3-1 du dossier de PLU, avec des exemples de calculs hydrauliques pour guider les pétitionnaires et aménageurs dans leurs projets d'urbanisation.

4.2.2.1.4 Article 5 :

Cet article a pour objet de définir les caractéristiques des terrains, ce qui peut conduire à imposer un minimum parcellaire ou une configuration particulière, telle que l'obligation d'avoir une largeur minimale en façade.

Depuis la loi UH, il est possible de renseigner cet article dans deux cas particuliers :

- Lorsque cette règle s'impose en raison de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. L'ensemble du bourg est raccordé au réseau collectif d'assainissement. Par ailleurs, une pédologie du sol très variable sur le territoire communal ne permet pas de généraliser des superficies minimales dans les hameaux constructibles du PLU. Enfin, des filières d'assainissement individuel, de moins en moins consommatrices d'espace, commencent à se démocratiser ...
- Lorsqu'un secteur présente une urbanisation traditionnelle typique afin d'en préserver le cachet et les caractéristiques morphologiques. Le secteur doit alors présenter une uniformité du parcellaire héritée de pratiques ancestrales. Aujourd'hui, quasiment tous les hameaux et groupes bâtis ont été plus ou moins morcelés par la nouvelle urbanisation. Aucun ne présente une configuration du parcellaire homogène. Quant à ceux qui présentent un bâti très diffus, ils ont été classés en zone non constructible...

A l'appui de ces constats, il a été décidé de ne pas renseigner cet article.

4.2.2.1.5 Article 6 : Implantation par rapport aux voies

Les règles mises en places sont propres à chaque zone du PLU.

4.2.2.1.6 Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles mises en places sont propres à chaque zone du PLU.

4.2.2.1.7 Article 8 : Implantation de deux constructions sur une même propriété

La municipalité a souhaité renseigner cet article afin de garantir une certaine intimité entre les habitants de deux constructions implantées sur une même propriété.

« Deux constructions non contiguës à destination d'habitation implantées sur une même propriété doivent être disposées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et/ou fenêtres d'éclairage. »

Sans vis à vis direct, la problématique de l'intimité est moins marquée, c'est la raison pour laquelle, la distance peut être abaissée...

Toutefois, des dérogations sont prévues mais encadrées afin de favoriser l'évolution du bâti existant, notamment traditionnel qui, en l'absence de dérogations n'aurait pu évoluer dans certains cas, ce qui les aurait automatiquement « condamnés » ...: *« Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations, au changement de destination de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres habitations de la propriété. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ni aux annexes ».*

A noter que, en zones UZ, AUz, A et N, cet article n'a pas été renseigné car il n'y avait pas de réels enjeux en terme de covisibilité (zones d'activités ou zones par nature non constructibles).

Quant à la zone UA, sa densité et ses caractéristiques morphologiques actuelles rendent sans objet la réglementation de cet article.

4.2.2.1.8 Article 10 : Hauteur des constructions

Les règles mises en places sont propres à chaque zone du PLU.

4.2.2.1.9 Article 11 : Aspect extérieur

Il existe un corps de règles similaires dans toutes les zones du PLU, qui ont un rôle de « garde-fou », afin d'éviter des projets extravagants aux impacts néfastes sur le paysage environnant.

La municipalité, au vu de la grande mixité de son bâti, n'a pas souhaité se montrer exigeante dans ses prescriptions architecturales afin de laisser un maximum de souplesse et accepter des projets variés, source d'une certaine richesse architecturale sur le territoire communal. De plus, des contraintes trop sévères peuvent empêcher le recours à des matériaux durables et à des procédés de construction écoresponsable, ce qui ne va pas dans le sens du développement durable.

La municipalité a en effet souhaité mettre davantage l'accent sur les dispositions qui veillent à la recherche d'une qualité environnementale : orientation, volumes, matériaux, énergies ont été mises en place, en réponse aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

Les contraintes architecturales se concentrent ainsi essentiellement dans la zone UA où le caractère du bâti traditionnel, en front de rue, le justifie, en cela qu'il véhicule l'identité de la commune. **Certaines des règles ci-après explicitées ne s'appliquent donc pas ou sont renforcées en zone UA. En zones UZ et AUz, au contraire, les dispositions concernant l'aspect extérieur sont fortement simplifiées par rapport aux zones à vocation résidentielle.**

Les 3 alinéas du paragraphe « généralités », que l'on retrouve dans chaque zone, ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site et le cadre environnant et de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel notamment en interdisant les architectures étrangères à la région et en veillant au respect du caractère des constructions en briques, en pierres blanches ou en colombages, lorsqu'elles sont agrandies ou restaurées.

L'article se décline ensuite en **8 thématiques** :

- Les matériaux :

Le règlement impose que « *les matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne soient pas laissés nus* », pour des motifs d'ordre esthétique, dans le but d'assurer une bonne intégration de la construction dans l'environnement bâti. De même, les « *bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon* ».

De même, pour ce qui est des toitures, les matériaux indigents, inadaptés au climat normand ou en rupture avec ceux traditionnellement employés dans la région sont interdits : il s'agit de la tuile canal, la tuile PVC, la lauze, l'ardoise en fibro-ciment, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux.

- Les toitures :

La forme des toitures n'est pas limitativement réglementée : dans l'optique de favoriser la diversité architecturale et de s'ouvrir aux nouveaux modes et procédés de constructions, la commune de Bourneville autorise donc à la fois les toitures en pente (2, 3, 4 versants, toitures monopentes) et les toitures terrasses.

Toutefois, en cas de toiture présentant au moins deux versants, ces derniers devront être inclinés d'au moins 40°. En effet, les constructions locales, pour des raisons liées essentiellement au climat particulièrement pluvieux, étaient traditionnellement coiffées de toits à forte pente. Afin que le bâti neuf s'insère correctement dans son environnement, la municipalité souhaite que les toits à versants respectent une inclinaison minimale sans que celle-ci ne soit trop contraignante pour les commodités de la vie moderne. Toutefois, dans le cas d'extension ou de rénovation de constructions existantes, l'inclinaison imposée ne s'applique pas si l'existant ne la respecte déjà pas, afin de ne pas créer des « distorsions » et ruptures de pente contraignantes pour le pétitionnaire et malvenues dans le paysage bâti.

C'est dans ce même état d'esprit que les élus souhaitent que les futures habitations présentent un débord de toiture de 30 cm minimum (hormis sur les toitures terrasses bien entendu): cette caractéristique a une vocation, non seulement esthétique mais aussi fonctionnelle, en permettant une meilleure évacuation des eaux de pluie, assez fréquentes dans la région ... Cette règle concerne les pignons comme les façades mais ne s'applique pas lorsque la construction est implantée en limite séparative. Elle ne s'impose pas non à l'existant dans le cas d'extension ou de réhabilitation si l'existant ne la respecte déjà pas.

- Les couleurs :

L'utilisation de matériaux brillants n'est pas autorisée car ils réfléchissent la lumière du soleil et peuvent gêner les propriétaires des constructions voisines. De même, le **blanc pur, les couleurs vives et criardes** sont interdits dans la mesure où ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive...

La peinture noire est pour sa part interdite sur les façades, pignons, pans de bois et huisseries. Il est demandé que « **les couleurs employées pour les façades, pignons, ... soient éteintes, dans un ton « terre », « sable », grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré et qu'elles soient en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.** » Elles devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des **ressources naturelles** (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). L'objectif étant de faciliter au maximum l'intégration du bâti dans son environnement bâti, les innovations architecturales pouvant porter sur les formes, les volumes, mais pas sur les couleurs, afin de garantir une certaine harmonie d'ensemble.

Une diversification des coloris, s'inspirant de la tradition architecturale locale pourra être réalisée sur des éléments de structure des façades, des éléments de modénature, d'huisseries ou des éléments de parement : « **Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...).** » le bleu normand, le vert d'eau ou le brun rouge sont en effet très répandus sur les colombages sur les constructions de typologie traditionnelle en haute Normandie.

- Les motifs et les ouvertures :

La municipalité a décidé d'**interdire les « chiens assis » dits aussi « lucarnes retroussées »** : en effet, il s'agit de modèles d'ouvertures de toit typiques des pays du Nord de l'Europe (Hollande en particulier) et non pas de nos « contrées ». Ils s'inscrivent en rupture avec l'architecture locale et ne sont donc pas les « bienvenus ». D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction.

En ce qui concerne les châssis vitrés, qui sont des motifs contemporains, leur développement, spécialement sur les constructions de typologie traditionnelle, peut heurter les sensibilités et les perceptions paysagères. Il y a donc lieu de se montrer vigilant quant à leur insertion. C'est la raison pour laquelle ils sont autorisés sous les conditions suivantes :

- qu'ils soient implantés dans le plan du toit ;
- qu'ils soient ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale.

Enfin, « les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme ». En effet, un tel pignon est particulièrement agressif et appelle le regard, ce qui crée une dysharmonie dans le paysage bâti.

Des solutions sont donc proposées pour atténuer l'effet de tels pignons ; elles sont suffisamment variées pour laisser libre choix au pétitionnaire et tenir compte de l'orientation de la construction. En effet, imposer une ouverture dans un pignon alors qu'il est exposé plein Nord, par exemple, ne paraît pas forcément judicieux. Aussi, un certain nombre d'alternatives sont listées.

« Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie²¹ et/ou de relief ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faitage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits. »

- Les annexes :

En ce qui concerne les annexes, une plus grande souplesse est accordée en raison de leurs multiples fonctionnalités. Toutefois, par leur grande diversité et leur caractère souvent hétéroclite, elles peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage. C'est la raison pour laquelle des règles de « garde-fou » sont prévues dans le PLU :

- *« Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et bâti. »*
- *« Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. »*

- Les clôtures :

La nature des clôtures est réglementée afin d'éviter de fermer le paysage de manière agressive (murs de hauteur importante qui pourraient nuire au voisinage) mais également pour assurer une intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement naturel et bâti. Ces objectifs sont résumés à travers la règle suivante : *« Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les matériaux et les enduits employés seront choisis dans la gamme de teintes conseillées pour les façades des constructions »*

De plus, pour servir l'orientation du PADD de renforcement des objectifs de plantations, il est stipulé que :

- *« Les haies végétales d'essences locales pourront être doublées d'un grillage à condition que celui-ci ne soit pas visible depuis la voie publique ; leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres. »* : lorsqu'une haie est doublée d'une clôture artificielle, il est toujours préférable que cette dernière soit implantée côté privatif, et non côté rue, ce qui permet de l'intégrer plus facilement au paysage : ce qui sera alors perceptible le long des rues, ce sont les haies d'essences régionales, indissociables du maintien du caractère rural de la commune, souhaité par les habitants et les élus et qui fait explicitement l'objet d'une orientation à part entière du PADD.

²¹ Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faitage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit

- « Les haies synthétiques sont interdites », ceci pour des raisons d'esthétique.

Enfin, « les seules clôtures pleines autorisées le long des voies publiques sont les murets de pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20. »

Rappelons que les clôtures et la végétalisation des abords d'une construction sont garantes de son insertion dans le paysage. Il convient donc de soigner l'apparence de ces éléments pour une intégration réussie.

- Les éléments techniques :

Les éléments techniques qui « fleurissent » sur les constructions, y compris traditionnelles, sont des motifs liés aux modes de vie moderne. Leur multiplication et l'absence de réflexion quant à leur intégration peuvent altérer le cachet du bâti communal. Par conséquent, il est nécessaire de les réglementer pour en limiter l'impact, soit en les dissimulant, soit en en soignant l'aspect afin d'obtenir le rendu le plus discret possible :

- « Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.
- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. »

Concernant les coffrets, panneaux et candélabres, il y a lieu de rappeler que leur implantation doit être compatible avec les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (notamment en n'empiétant pas sur les trottoirs dont la largeur standard – 1m40 – doit demeurer libre de tout obstacle).

- Les énergies renouvelables :

« Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit ».

Cette règle permet de développer sur la commune l'usage d'énergies renouvelables, sans toutefois occulter l'impact que les panneaux solaires peuvent provoquer sur les paysages bâtis. En effet, ils s'articulent parfois difficilement avec les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel haut normand et leur implantation peut générer des « verrues »... Ces règles de « garde-fou » permettent de conserver l'authenticité et la qualité esthétique des constructions, d'une manière générale tout en se montrant ouvert aux modes durables et modernes d'alimentation en énergie.

4.2.2.1.10

Article 12 : Stationnement

La municipalité n'a souhaité renseigner cet article précisément que dans certaines zones où le stationnement pouvait constituer une réelle problématique en terme de fonctionnement urbain (UB, en particulier).

De manière générale, dans l'ensemble des zones constructibles, figure la règle suivante : « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. », ce qui permet de laisser à chacun sa libre appréciation pour adapter ses besoins en stationnement à son projet (et vice et versa).

4.2.2.1.11

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans cet article, on retrouve de manière systématique la nécessité de planter des haies en essences régionales, si possible variées, afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage environnant. Le but est d'éviter des haies monospécifiques, non représentatives du bocage haut normand et sujettes aux attaques de parasites (telles que thuyas, chamaecyparis, cupressocyparis, aucuba, laurier palme ou laurier cerise, laurier du Portugal, Photinia, bambous, ...). Les essences régionales à utiliser seront choisies dans la liste figurant en annexe du règlement.

4.2.2.1.12

Articles 9 et 14 : Emprise au sol et COS

Les règles mises en places sont propres à chaque zone du PLU, en fonction de la densité recherchée et des caractéristiques morphologiques du tissu existant.

4.2.2.1.13

Article 15 : Performances énergétiques des constructions

Ce nouvel article a été ajouté par les derniers décrets d'application relatifs à la loi Grenelle II. La municipalité ne désire pas « pousser » la réglementation jusqu'à imposer des niveaux de performance énergétique des constructions, y compris dans la zone AUa.

Toutefois, la municipalité a souhaité sensibiliser les habitants sur la conception « bioclimatique » des constructions, afin d'inciter chacun à réaliser le projet d'habitat le plus rationnel possible : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive. »*

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser, **dans la mesure du possible**, l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord. Ces prescriptions répondent à l'orientation du PADD visant à lutter contre le réchauffement climatique.

4.2.2.1.14

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé, aucun enjeu particulier dans le domaine n'ayant été identifié sur le territoire communal.

La future zone d'activités sera raccordée au Haut Débit.

4.2.2.2

Dispositions spécifiques à la zone UA

La zone UA couvre l'ensemble du **Village-rue originel**, caractérisé par un front bâti quasiment continu. Le but de cette zone est, non seulement de préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel, mais aussi de **protéger ce front bâti**. Les règles d'implantation édictées aux articles 6 et 7 sont donc conçues dans cet objectif :

Article 6 : « Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait similaire à celui des constructions implantées en front de rue sur les propriétés contiguës ;
- soit en retrait (sans limitation de distance), lorsqu'il existe déjà une construction implantée dans le front bâti de la Rue principale »

Article 7 :

- « Les constructions implantées dans le front bâti de la Rue principale devront être accolées aux constructions existantes, en ordre continu (implantées sur les limites latérales qui séparent deux propriétés) ou semi-continu (c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres).
- Lorsqu'il existe déjà une construction implantée dans le front bâti, toute autre construction nouvelle pourra s'implanter sur la propriété en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

Des assouplissements sont prévus pour les évolutions du bâti existant, y compris les extensions.

Les articles 8, 9 et 14 ne sont pas renseignés : en effet, la zone UA est une zone particulièrement dense de cœur de bourg : toute règle visant à limiter la densité serait donc particulièrement malvenue et s'inscrirait à l'encontre des caractéristiques morphologiques actuelles.

Article 10 : Le front bâti du cœur de bourg est composé essentiellement de constructions à destination d'habitations, de commerces ou de services dont la hauteur est comprise entre 3 niveaux (R+1+C) et 4 niveaux (R+2+C). Les règles ont été choisies dans le but d'éviter toute dysharmonie par l'implantation d'une construction plus haute que celles existantes, ... ou plus basse.

- « La hauteur des constructions de toute nature implantées dans le front bâti de la Rue principale sera comprise entre R+1+C (3 niveaux) et R+2+C (4 niveaux) (C=combles aménageables).



Figures 15 et 15bis: Front bâti du cœur de bourg (zone UA) : 95% des constructions présentent au moins 3 niveaux (R+1+C) et une construction présente une hauteur à 4 niveaux (R+2+C)

De plus, afin d'éviter qu'une construction implantée en arrière-cour ne vienne « brouiller » la lisibilité du front bâti par sa hauteur, la règle suivante est mise en place :

- *La hauteur des constructions à destination d'habitation non implantées dans le front bâti de la Rue principale, ne pourra excéder R+1+C (3 niveaux) et, en tout état de cause, ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à la construction implantée sur la même propriété, dans le front bâti.* »
- *La hauteur des autres constructions non implantées dans le front bâti de la Rue principale est limitée à 7 mètres au faîtage maximum.*»

Article 11 : les règles portant sur l'aspect extérieur sont sensiblement plus exigeantes dans cette zone UA que dans les autres zones constructibles du PLU, dans le but de conserver les spécificités architecturales propres au front bâti ancien. C'est ainsi que :

- *« l'ardoise (naturelle ou artificielle) et le zinc de teinte ardoise sont les seuls matériaux de toiture autorisés »* : en effet, toutes les toitures du front bâti du centre bourg sont constituées d'ardoises, naturelles ou synthétiques (ardoises fibro) ;
- *« La brique et le pan de bois peuvent être rapportés – id est non structurels - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale ».*
- *« Dans le cadre de la rénovation d'une construction à typologie locale, les matériaux anciens (colombages, briques, ardoises, ...) devront être laissés visibles depuis la Rue principale. Le recours systématique aux enduits doit être évité autant que possible. »* L'enduit, outre le fait qu'il conduit à uniformiser les façades et à leur faire perdre leurs singularités, peut altérer la structure en pans de bois : en fait, le recours à l'enduit s'est systématisé au début du XXème siècle pour « masquer » les colombages, ce qui a eu pour effet de les « étouffer » et de les dégrader.
- *« Les façades courbes donnant sur la Rue principale sont interdites.*
- *Les façades ne devront pas faire l'objet d'une composition uniforme, c'est-à-dire un aplat d'une même couleur (un enduit recouvrant une façade en briques ou en colombages, par exemple) sur plus de 20 mètres de long »* : cette règle vient compléter la précédente sur l'usage des enduits. Ce qui fait l'attrait et le cachet du front bâti du cœur de bourg, c'est aussi la diversité avec laquelle sont traitées les façades et devantures (variétés des ouvertures, matériaux divers, ...). L'emploi d'aplats de couleurs sur de grandes surfaces s'inscrirait en nette rupture et pourrait créer une dysharmonie.

La zone UA est la seule zone où une typologie de toiture particulière est imposée. En effet, il serait particulièrement dommageable qu'une toiture à faible pente ou une toiture terrasse vienne « s'immiscer » dans le front bâti actuel. Dans ce contexte :

- **« L'inclinaison des versants des toitures doit être comprise entre 35° et 50°.** Cette disposition ne s'applique pas aux extension(s), restauration, réhabilitation, changement de destination de constructions existantes ne respectant pas cette règle.
- *Les toitures doivent compter au moins 2 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou sur les annexes aux constructions existantes ou sur des extensions mesurées.*
- *Les toitures à la Mansart sont autorisées* : en effet, il en existe déjà plusieurs spécimens dans le front bâti.

S'agissant des couleurs, le règlement tient compte du fait que le cœur du bourg a une **vocation et une tradition commerçantes très affirmées**. Il faut tenir compte de cette identité en vue de la faire perdurer, voire de la faire fructifier. Par conséquent, les **dispositions générales portant sur les couleurs sont adaptées dans la zone UA** : « Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce ou de service peut déroger aux règles édictées aux 1, 2, 3 et 4. Dans ce cas, le blanc pur, le noir ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface tels que les enseignes, n'excédant pas dans leur ensemble 30% de la surface de la devanture, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de l'entreprise. Le pétitionnaire s'attachera à tirer le meilleur compromis entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce. »

En ce qui concerne les motifs et les ouvertures, « les balcons et les encorbellements sont interdits dans le front bâti de la rue principale » : ces éléments de modénature ne sont pas typiques de l'habitat local de Bourneville : la municipalité souhaite conserver les spécificités de son bourg ancien et éviter les motifs « exotiques ». De plus, seuls certains types de lucarnes représentatives de l'habitat local et du front bâti en particulier sont autorisés : il s'agit des **lucarnes jacobines, normandes, rampantes et capucines**. Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang.



Figure 16: Modèles de lucarnes rencontrées dans le front bâti du cœur de bourg (lucarnes jacobines)



Figure 16bis: Modèles de lucarnes rencontrées dans le front bâti du cœur de bourg (lucarnes rampantes)



Figure 16ter: Modèles de lucarnes rencontrées dans le front bâti du cœur de bourg (lucarnes capucines)

Actuellement, les **châssis vitrés** existants dans le front bâti sont extrêmement rares (sur la toiture de l'office de tourisme par exemple) et de taille très réduite, ce qui les rend particulièrement discrets. Afin d'éviter qu'ils ne se généralisent, au dépend des lucarnes, ils sont interdits sur les versants des toitures visibles depuis la Rue principale. Il en est de même, de manière générale, du jumelage des châssis vitrés.

Les **ouvertures des façades** participent à part entière aux spécificités d'un bâti de caractère : l'objectif affiché par la municipalité est d'éviter des percements hétéroclites, en rupture avec ceux pratiqués traditionnellement. La règle suivante est donc instaurée : *« pour toute construction nouvelle et lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes, les fenêtres des diverses menuiseries doivent respecter les proportions des constructions existantes avoisinantes et, en particulier, être plus hautes que larges. Elles doivent présenter au moins deux vantaux »*. En effet, la quasi-totalité des fenêtres des constructions du front bâti sont constituées de **deux vantaux avec des petits carreaux** (voir figures 15, 15bis, 16 et 16ter).

Toutefois, il n'est pas question de figer l'existant ni d'empêcher les constructions de s'adapter à un éventuel changement de destination, notamment pour un commerce, l'un des objectifs du PADD étant de diversifier l'offre du cœur de bourg en la matière. C'est la raison pour laquelle il est prévu la dérogation suivante : *« Les constructions à destination de commerces ou de services pourront déroger aux règles [précédentes] sous réserve de respecter le rythme des percements existants. En particulier, les fenêtres de plain-pied sur la rue ou « vitrines » sont naturellement autorisées. »*

Enfin, s'agissant des éléments techniques, deux règles sont ajoutées par rapport aux dispositions générales, pour des motifs esthétiques :

- *« Les cheminées doivent être constituées de briques cuites pleines ou, à défaut, de briques de parement. »* : la quasi-totalité des cheminées actuelles érigées sur les constructions du front bâti du cœur de bourg sont en briques cuites pleines.
- *Les gouttières en PVC sont interdites sur les façades des constructions du front bâti de la Rue principale.*



Figure 17: Cheminées en briques sur des constructions implantées dans le front bâti du cœur du bourg

4.2.2.3

Dispositions spécifiques à la zone UB

La zone UB est une zone mixte, à la fois dans sa fonctionnalité et dans les caractéristiques de son bâti. Les règles que l'on y retrouve sont essentiellement celles des dispositions générales exposées et justifiées précédemment.

A l'article 1, sont interdits les entrepôts (réservés aux zones d'activités et inadaptés à une zone à vocation principale d'habitat), mais aussi les activités agricoles et forestières (là encore incompatibles avec une zone résidentielle) et les activités de loisirs telles que les discothèques et les clubs houses pour les nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer pour le voisinage d'habitat (tapage nocturne).

A l'article 3, « toute création d'accès direct privatif sur les RD 139, RD 90 et RD 89 est interdite en dehors de la zone agglomérée. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants sont autorisés dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées. ». Cette règle, édictée pour préserver la sécurité routière, découle de prescriptions du Conseil Général, gestionnaire de ces voies qui :

- exclut la création d'accès directs sur les routes départementales de 1^{ère} catégorie, dans les sections situées hors agglomération ;
- examine au cas par cas les projets de création d'accès directs sur les routes départementales de 2nde catégorie, dans les sections situées hors agglomération.

A l'article 4, la règle suivante est prévue pour ne pas compromettre le bon développement de la commune, dans l'attente de la construction de la nouvelle station d'épuration, prévue dans quelques années : « En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération. »

La **zone UB est une zone vouée à être densifiée**, en réponse aux orientations du PADD qui visent à regrouper un maximum d'habitants près des espaces de centralité (cœur de bourg avec son offre d'équipements, de commerces et services de proximité), dans le but de réduire les obligations de déplacements de faible distance. **Les règles des articles 6, 7, (8), 9, 10 et 14 ont été édictées pour servir cet objectif, dans le respect de la morphologie bâtie existante**, le tissu urbain étant essentiellement composé d'un bâti individuel ou intermédiaire (pas d'immeuble collectif).

Dans la zone UB, de manière générale, le bâti traditionnel est, soit implanté à l'alignement de la voie publique ou à très faible distance de celle-ci – c'est notamment le cas des bâtiments annexes -, soit, au contraire, avec de larges retraits, favorisant l'insertion des constructions dans le paysage en diminuant l'impact de leur hauteur et en permettant la création de cours fruitières entre la voie et la construction.

Le bâti contemporain, quant à lui, répond à des logiques d'implantation différentes, beaucoup plus pragmatiques, motivées essentiellement par les coûts d'aménagement (raccordement aux réseaux, réalisation de voies d'accès, configuration parcellaire plus réduite...) et par une recherche optimale des effets héliothermiques sur les besoins en énergie (exposition des façades principales au Sud). De ce fait, elles sont implantées à des distances plus réduites de la voie que le bâti traditionnel

L'objectif et le compromis recherchés par **l'article 6** sont d'assurer, d'une part, une optimisation de l'utilisation de l'espace en favorisant la densité de l'habitat, et, d'autre part, de préserver la qualité environnementale de la construction, en l'éloignant des sources de nuisances sonores et en assurant le maintien d'un minimum d'espaces verts entre la voie et la construction, garants de son

insertion. Ces enjeux d'insertion et de vulnérabilité aux nuisances sonores sont accrus le long des voies fréquentées que sont les départementales. A l'appui de ces considérations, les règles suivantes ont été retenues :

« Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- **d'au moins 12 mètres** par rapport à la limite d'emprise des RD 139, RD 90 et RD 89 ;
- **d'au moins 6 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer. »

Toutefois, cette prescription pourra ne pas être appliquée à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants, légalement édifiés, ne respectant pas cette règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Pour fixer les **dispositions de l'article 7**, la municipalité a choisi de s'appuyer sur le Règlement National d'Urbanisme (article R111-18) qui prévoit que « à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ».

La règle du PLU est reformulée et illustrée par souci de clarté :

« Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

Cette règle de prospect étant fixée par rapport à la hauteur de la construction projetée, garantit un certain ensoleillement et évite de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine.

L'implantation en limite séparative est également autorisée, ce qui permet de favoriser la mixité des formes d'habitat et, notamment, l'habitat intermédiaire et le petit collectif, qui constituent une offre d'habitat répondant aux attentes de populations diversifiées, comme les jeunes ménages ou les couples de personnes âgées.

Plus le recul imposé est important, plus il participe à la consommation d'espaces. Retenir la règle actuelle du RNU permet ainsi de favoriser une gestion optimale de l'espace.

Toutefois, cette prescription pourra ne pas être appliquée à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants ne respectant pas la règle. Il s'agit en effet de favoriser le renouvellement urbain et la mutation du bâti existant.

A l'article 9, « l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. » La zone étant très majoritairement desservie par un réseau d'assainissement collectif, seules les contraintes liées à la gestion des eaux pluviales devant être assurée, dans la plupart des cas, à la parcelle, incitent à limiter l'emprise au sol des constructions afin de ne pas imperméabiliser de manière trop importante les parcelles, ce qui pourrait générer des désordres hydrauliques en aval.

Des dérogations sont prévues pour la mutation du bâti existant, si l'emprise au sol de celui-ci excède les règles mises en place, afin de ne pas empêcher les propriétaires de petites parcelles de faire évoluer leur patrimoine bâti, toujours dans l'objectif de le valoriser au maximum, en éliminant les contraintes qui pourraient s'opposer à leur mise en valeur.

La **combinaison entre coefficient d'occupation des sols et emprise au sol** se veut le meilleur compromis entre, d'une part, préservation d'un bâti aéré assurant de meilleures relations de voisinage et cohérence avec la morphologie urbaine actuelle, et, d'autre part, économie d'espace prônée par la loi SRU, le Grenelle de l'environnement et le PADD ... Il a donc été décidé d'instaurer un coefficient d'occupation des sols, **à l'article 14**, en complément de l'emprise au sol, qui permet d'avoir de grands terrains pour des grandes constructions et des petits terrains pour des constructions plus modestes, ce qui apparaît beaucoup plus égalitaire que l'instauration d'un minimum parcellaire.

Ce rapport maximum est fixé à **0,40** entre droits à bâtir et surface de terrain, ce qui permet à chacun de construire puisque, sur 500 m², il est envisageable de créer 200 m² de surface de plancher (un pavillon standard représentant environ 120 à 150 m² de surface de plancher) et, selon si la construction est de plein pied ou non, 50 m² environ de bâtiments annexes non constitutifs de surface de plancher tels qu'un garage, une piscine couverte ou un abri de jardin...

Afin que cette règle ne puisse être « détournée » et aboutisse à une surdensité, non compatible avec la capacité actuelle des réseaux et de la voirie, les élus ont souhaité la renforcer par l'application de l'article L 123-1-11 du Code de l'urbanisme. Ainsi, lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré. Au bout de 10 ans, le COS est automatiquement régénéré. Devant la pression foncière, les élus souhaitent maîtriser l'urbanisation et, par conséquent, les équipements qui l'accompagnent...

La **hauteur des constructions** est relativement homogène dans la zone UB, puisque celles à usage d'habitation comprennent rarement plus d'un niveau de plancher avec combles aménageables (rez de chaussée exclu) tandis que les annexes sont rarement d'une hauteur supérieure à 7 mètres au faîtage.

L'article 10 a donc été rédigé de manière à préserver ces caractéristiques bâties, en fixant pour les constructions à usage d'habitation une hauteur exprimée en nombre de niveaux ou étages, qui ne peuvent excéder 3, c'est-à-dire R+1+C, le rez de chaussée étant compté comme un « étage » (voir lexique du règlement).

La hauteur des bâtiments artisanaux est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère et celle des annexes à 7 mètres.

Cette règle permet de faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage. En effet, il est préférable que les constructions ne soient pas plus hautes que l'existant en général, pour limiter leur impact... Cette règle respecte par ailleurs la typologie du bâti traditionnel et permet de favoriser une certaine diversité d'architecture en évitant la standardisation par des règles de hauteur trop restrictives (deux niveaux à R+C, par exemple).

Dans tous les cas, pour préserver le bâti traditionnel et lui permettre d'évoluer sans être « gêné » par cette règle, notamment lorsqu'il ne la respecte pas, un alinéa supplémentaire a été instauré visant à permettre les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle définie dans le PLU, sous réserve que cette extension ne soit pas plus haute que la construction existante...

L'article 11 contient l'ensemble des dispositions générales précédemment exposées. Dans la mesure où la zone UB est susceptible d'accueillir des commerces et services de proximité, l'article 11 contient également la même dérogation sur les couleurs que celle édictée dans la zone UA (« *Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce ou de service peut déroger aux règles [de couleurs]. Dans ce cas, le blanc pur, le noir ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, tels que les enseignes, n'excédant pas dans leur ensemble 30% de la surface de la devanture, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de l'entreprise. Le pétitionnaire s'attachera à tirer le meilleur compromis entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce* »).

L'article 12 réglemente le stationnement. La zone UB est destinée à accueillir des habitations mais aussi des activités de toutes sortes. Si, en zone UA, l'offre de stationnement de part et d'autre de la Rue principale est suffisante, il n'en existe pas d'identifiée en zone UB. Afin d'éviter un stationnement anarchique des véhicules, empiétant sur le domaine public, il est souhaitable d'anticiper l'installation de nouvelles activités (commerces, bureaux, services, artisanat, ...) en leur imposant des obligations de stationnement. Ainsi, en plus des dispositions générales, il est imposé en zone UB :

- Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places minimum par logement
- Pour les constructions à destination de commerce et/ou de service, un minimum d'1 place de stationnement par employé et de 5 places supplémentaires pour la clientèle et les visiteurs. Dans le cas de cabinets de médecins, vétérinaires et infirmeries, il est exigé 6 places minimum par cabinet de soin.
- Pour les constructions à destination d'activité artisanale ou de bureau, un minimum d'1 place de stationnement par employé
- Pour les hôtels, au minimum une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par employé. Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement par employé et une place de stationnement pour 4 couverts. Pour les établissements abritant simultanément ces deux activités, le nombre à prendre en compte est le plus élevé des deux.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

L'offre de stationnement participe à l'attractivité et à l'accessibilité d'une activité.

Enfin, rappelons que l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme dispose que :

« [...] Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Enfin, **l'article 13 s'attache à renforcer les objectifs de plantation et de paysagement**, dans le but de conserver à la commune son cadre rural. Ainsi, le corollaire de la limitation de l'emprise au sol est l'obligation de **maintenir au moins 25% de la superficie du terrain à bâtir en espaces verts** (espaces plantés, pelouses, accès non revêtus, surfaces pour la gestion des eaux pluviales, ...etc.). Cette disposition s'accompagne de **l'obligation de planter au moins un arbre haute tige d'essence régionale**, (type fruitier ou arbre d'ornement) pour **500 m² de superficie de terrain**. De plus, *« dans le cas de constructions à destination d'habitation, les parties de terrain situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts, avec, a minima, un engazonnement ».*

Toujours dans le registre du renforcement des objectifs de plantations et de la qualité paysagère et de restauration de la biodiversité au sein des espaces urbanisés, deux règles sont ajoutées :

- « Les parcs de stationnement publics à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre ou arbuste d'essence locale pour 3 places de stationnement. »
- « Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à la superficie de la voirie à créer. De plus, chaque espace vert commun doit être planté d'au moins 5 arbres ou arbustes d'essence locale pour 200 m² de superficie. »

4.2.2.4 Dispositions spécifiques aux zones UH

La zone UH est une **zone de hameaux**, à **vocation essentiellement résidentielle et au bâti peu dense**, constituant une **offre d'habitat alternative à celle du bourg** et de ses quartiers périphériques. Le règlement a donc été conçu pour faire perdurer ces spécificités.

Les occupations et utilisations du sol qui y sont autorisées sont donc limitativement énumérées à l'article 2, (ce qui signifie que toute est interdit à l'article 1, sauf ce qui est autorisé à l'article 2). Sont en particulier autorisés, en plus de ce qui est autorisé dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales) :

- « Les constructions à destination d'habitation sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement bâti.
- L'aménagement, la réhabilitation, la rénovation, la restauration, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et sous réserve de respecter les règles édictées sur la zone.
- Les constructions à destination de bureaux ou de services de proximité telles que les professions libérales (médecins, assurances, cabinets d'architecture, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Tout type d'annexes y compris les abris pour animaux sous réserve de leur insertion à l'environnement bâti et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'habitat
- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager. »

L'article 3 contient l'ensemble des dispositions générales.

La zone UH ne disposant pas du réseau collectif d'assainissement, il est stipulé à l'article 4 que « en cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). »

Le corps des règles des articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 est conçu de manière à organiser une densité modérée, caractéristique du tissu bâti existant des hameaux.

Par conséquent :

- la distance imposée par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer est augmentée de 2 mètres par rapport à la distance imposée en zone UB (**soit 8 mètres minimum**) (article 6) ;
- **l'implantation en limite séparative de propriété n'est pas autorisée**, sauf pour des annexes de moins de 4 mètres de hauteur au faitage ou à l'acrotère (article 7) ;
- **la distance minimale entre deux habitations implantées sur une même propriété est portée à 10 mètres** (contre 8 ou 4 mètres en zone UB) (article 8) ;
- **l'emprise au sol maximale est divisée par deux par rapport à la zone UB (soit 25%)** (article 9) ;
- **la hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation est fixée à 2 niveaux, soit R+1 ou R+C**, qui correspond à la hauteur des maisons existantes dans le hameau (plain-pied), ce qui a par ailleurs vocation à favoriser leur insertion dans l'environnement naturel et/ou bâti ;
- **le minimum d'espace vert imposé est porté à 50% de la superficie du terrain à bâtir** (article 13) ;
- **le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,15** (article 14).

Ainsi donc, sur un terrain d'une superficie de 1000 m², par exemple, il sera possible de construire 150 m² de surface de plancher et d'occuper 250 m² de l'emprise au sol. 500 m² seront par ailleurs maintenus en espaces verts. Il s'agit d'un compromis juste et équitable, qui ne contribue pas à une consommation excessive d'espace (la délimitation des zones UH ne le permettant de toute façon pas) et qui permet de préserver l'« identité » hameau, que recherchent certaines populations.

Pour le reste, les règles sont identiques à celles développées dans les dispositions générales (article 11) ou pour la zone UB (article 13).

4.2.2.5 Dispositions spécifiques aux zones Ui

Il s'agit d'une zone réservée à **l'aménagement, l'entretien, la surveillance, l'exploitation des grandes infrastructures routières (A 13, A131)**. Au vu de sa destination, le règlement est extrêmement simplifié. Ainsi, les articles 3, 5, 8, 9, 10, 14, 15 et 16 ne sont pas renseignés.

A l'article 1, tout est interdit, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2, à savoir :

- *« Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, les ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.*
- **Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières (péage, mobilier, bâtiment technique, ...)**
- *Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager*
- *Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement. »*

Les dispositions des articles 6 et 7 sont respectivement héritées des articles R111-17 et R111-18 du Code de l'urbanisme applicables en l'absence de PLU.

A l'article 11, seul l'alinéa 1 des généralités des autres zones U est retranscrit :

« Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Il s'agit, en fait, des dispositions de l'Article R111-21 du Code de l'urbanisme qui s'applique en l'absence de PLU.

Enfin, à l'article 13, un alinéa propre à la zone est ajouté : *« des aménagements paysagers devront être effectués aux abords des voies existantes ou projetées afin d'assurer l'insertion des ouvrages à réaliser dans le paysage et aux abords des sites urbanisés »*, en fait une sorte de « 1% paysager » adapté au PLU de Bourneville.

4.2.2.6 Dispositions spécifiques aux zones UZ

La zone UZ est une zone vouée à **accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux, ...)** ne générant pas de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens.

Il s'agit d'une zone spécifique, puisqu'elle est consacrée aux activités économiques, ce qui explique que les habitations, sauf exception, soient interdites à l'article 1.

A l'article 2, sont autorisés sous conditions :

- *« Les établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, services), les bureaux sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et/ou l'activité agricole et de ne pas générer de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens en prenant toutes les mesures nécessaires pour limiter les pollutions ;*
- *Les constructions à destination exclusive d'entrepôt sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ;*
- *Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone. De plus, ce type d'habitation devra être incorporée ou juxtaposée au bâtiment d'activité auquel elle se rattache. »*

La zone n'est pas prévue pour être raccordée au réseau collectif d'assainissement (cf. pièce n°7 du dossier de PLU). Ainsi, à l'article 4 : *« En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). »*

Une note est également ajoutée sur l'évacuation des eaux résiduaires industrielles : *« Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. »*

Un aménagement optimisé et fonctionnel des terrains pour l'activité répond à la **règle des tiers** :

- 33% pour les constructions (emprise au sol) ;
- 33% pour les parkings et la voirie (accès, desserte, aires de manœuvre, ...)
- 33% pour les espaces verts.

L'expérience montre que, au-delà de **50% d'emprise au sol**, des dysfonctionnements apparaissent. En fixant l'emprise au sol maximale à 50% (article 9), la municipalité permet d'éviter tout « débordement » et un développement anarchique de sa « micro » zone d'activités des Forts... tout en se montrant suffisamment souple pour ne pas décourager la diversification.

Outre la limitation de l'emprise au sol, il est prévu un **recul minimum des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies (15 mètres par rapport à la RD 89, 5 mètres par rapport aux autres voies existantes ou à créer)** et il est imposé de paysager ce recul : article 13 :

« Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espaces verts (ou espaces verts + stationnement + aménagements hydrauliques), sur une largeur de 15 mètres, les parties de propriété situées entre la façade et la limite d'emprise des routes départementales. Il en est de même sur une largeur de 5 mètres pour les parties de propriété situées entre la façade de la (ou des) construction(s) et la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer »

Par ailleurs, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée de la même manière qu'en zone UH, la zone d'activités des Forts jouxtant un hameau à caractère résidentiel.

« La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12 mètres à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments techniques (silos, cheminées). Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions. » (Article 10) Cette hauteur a été jugée suffisante pour les activités susceptibles de s'implanter dans la zone et respecte les caractéristiques des bâtiments des activités existantes (notamment la coopérative). La règle a été choisie par mimétisme avec d'autres hauteurs imposées dans les zones d'activités des environs (Boulleville, Trouville la Haule, ...).

Enfin, à l'article 11, les règles retenues sont particulièrement simplifiées par rapport aux dispositions générales. En effet, ces dernières sont davantage adaptées aux zones résidentielles et sont, soit superflues pour une zone d'activités, soit inadaptées et de nature à compromettre l'implantation de nouvelles activités :

- *« Pour les constructions nouvelles de toute nature, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses, ne peuvent pas être laissés nus. L'enduit employé sera de teinte sombre, appartenant à la palette de couleurs locales. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.*
- *Pour les toitures des constructions nouvelles, seules les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture (zinc anthracite, tôle de teinte ardoise ou bac acier) pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre. »*

Le but est d'exclure avant tout l'usage de matériaux indigents qui pourraient dégrader le paysage et porter atteinte à l'attractivité de la zone.

Des règles particulières qualitatives sont prévues pour **les entrepôts** qui, par leur volume, sont susceptibles d'impacter les paysages :

- *« Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront recouvertes d'un enduit de teinte sombre ou revêtues d'un bardage bois ou métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise*
- *Pour la toiture, sont interdites les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite, la tôle de teinte ardoise et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.*
- *Les toitures doivent compter au moins deux versants présentant une inclinaison supérieure ou égale à 30°.* »

Au final, le corps de règle vise à conserver une certaine qualité paysagère de la zone d'activité, de limiter l'impact des futurs bâtiments, en gardant à l'esprit que l'identité de la commune demeure avant tout rurale.

4.2.2.7

Dispositions spécifiques à la zone AUa

Il s'agit aujourd'hui d'une zone à caractère naturel (article R123-6 du Code de l'Urbanisme), dont l'urbanisation future est soumise à des conditions d'aménagement et d'équipement. Elle est destinée à une opération immobilière à vocation résidentielle. L'objectif du règlement de cette zone est de permettre à l'urbanisation projetée de s'intégrer au paysage urbain qu'elle jouxte tout en assurant l'insertion des futures constructions dans le paysage naturel.

Dans ce contexte, le règlement est quasiment le même que pour la zone UB (raccordement au réseau d'assainissement collectif obligatoire).

De plus, certaines conditions d'aménagement et d'équipement sont contractualisées : article 3 :

« En application des principes d'aménagement définis par les Orientations d'aménagement et de programmation :

- Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (rue, chemin, piste cyclable, ...), à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement, sera imposée ;
- La réalisation de cheminements piétons ou cyclistes sera imposée afin de raccorder l'opération aux cheminements existants ou projetés. »

Les hauteurs maximales autorisées à l'article 10 pour les habitations (R+1+C ou R+2) doivent favoriser la diversification de l'habitat et, notamment permettre la réalisation de petits immeubles collectifs ou semi-collectifs pour répondre aux besoins d'une population mixte.

4.2.2.8

Dispositions spécifiques à la zone AUz (secteurs AUza et AUzb)

Comme la précédente, la zone AUz est aujourd'hui vierge de constructions.

Contrairement à la zone AUa, la zone AUz est une zone d'activités qui sera ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

En application de l'Article L311-1 du Code de l'urbanisme, « les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. » Cette ZAC est pilotée par la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine, compétente en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace.

L'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits directement par la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine qui a pris l'initiative de sa création, ou seront concédés.

Le dossier de création de la ZAC comprend : (Article R311-2 du Code de l'urbanisme)

- « Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- Une étude d'impact [...]. »

Ce dossier est disponible au public au siège de la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine.

Le périmètre de la ZAC est joint au dossier de PLU, en application de l'Article R123-13 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme (pièce n°6).

La zone AUz contient **deux sous-secteurs différenciés selon la densité qui y sera autorisée** : un secteur AUZa, à densité moyenne, majoritairement destiné à des activités artisanales et de services (tertiaire) et un secteur AUZb à forte densité, destiné préférentiellement à des activités logistiques.

A l'article 2, sont « admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve de la suffisance des équipements nécessaires à la desserte de la zone et du respect des conditions d'aménagement définies dans la pièce n°2 relative aux orientations d'aménagement et de programmation :

- Les établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, services), sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas générer de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens, notamment en prenant toutes les mesures pour réduire les pollutions ;
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone. De plus, ce type d'habitation devra être incorporée ou juxtaposée au bâtiment d'activité auquel elle se rattache ;
- Les bureaux, les hébergements hôteliers et les restaurants ;
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes »

En réponse aux principes d'aménagement définis (lire chapitre 4.2.3) et à l'étude paysagère, architecturale et urbanistique menée en application de l'alinéa 8 de l'Article L111-1-4 du Code de l'urbanisme (lire chapitre 4.2.8), les règles suivantes ont été retenues :

- **Article 3** : « La desserte interne de la zone sera conçue avec deux accès, l'un sur la RD 89, l'autre sur le giratoire projeté au niveau de l'intersection entre la RD 89 et les bretelles d'accès et de sortie de l'A13 », pour des questions de sécurité publique et de cohérence d'aménagement ;
- **Article 4** : l'ensemble de la zone est conçu pour être raccordé au réseau collectif d'assainissement : la réalisation de la nouvelle station d'épuration, projetée dans le périmètre de la zone AUz, est d'ailleurs l'une des conditions de son ouverture à l'urbanisation
- **En secteur AUZa, les règles de prospect sont les mêmes que pour la zone UZ.** En secteur AUZb, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'emprise des voies existantes ou à créer
- **L'article 7** est règlementé de la même manière que pour la zone UZ (adapté des dispositions du RNU). Toutefois, par souci d'intégration paysagère, un recul est imposé aux futurs bâtiments d'activités par rapport aux limites de la zone A contigu : *La distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite de la zone A qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres* : ainsi donc, plus la constructions sera haute, plus elle devra s'implanter loin du plateau agricole ouvert, ce qui permettra d'en limiter l'impact d'une part, et de développer un écran arboré étoffé d'autre part (alinéa 4 de l'article 13).
- L'article 8 n'est pas renseigné.
- **La graduation de la densité, à l'origine de la distinction entre les deux sous-secteurs est contractualisée à l'article 9 :**
 - « Dans le **secteur AUZa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain. » C'est la même règle que pour la zone UZ, pour les motifs déjà développés.

- « Dans le **secteur AUZb**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain. » Le secteur AUZb est destiné préférentiellement à de la petite logistique. Cette activité nécessite en général la construction d'entrepôts, plus ou moins massifs. Le peu de personnel attaché à ces activités rend superflue la création de stationnements, celui-ci étant par ailleurs prévu dans les espaces collectifs, pour les poids lourds (*lire à cet effet l'étude du chapitre 4.2.8*). Les 30% de surface restante pourront servir à gérer les eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées ; cette gestion fera l'objet d'un projet d'aménagement global, déjà pensé dans le cadre de la création de la ZAC.
- L'article 11 de la zone AUz est rédigé sur le modèle de celui de la zone UZ. Pour les entrepôts, il n'est imposé aucune pente de toiture particulière.
- **Pour assurer une certaine fonctionnalité et une qualité à la zone, dans le secteur AUza, il est imposé :**
 - **15% de superficie d'espaces verts minimum ;**
 - **15% minimum de l'emprise du terrain réservée au stationnement, aux voies d'accès privées et aires de retournement.**

Il s'agit d'un corps de règles relativement souple qui a vocation à définir un cadre que devra respecter le projet de ZAC. Le dossier de création de cette ZAC précise les conditions d'aménagement de la zone, que ce soit d'un point de vue paysager, architectural, urbanistique ou technique. La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le règlement écrit du PLU n'a donc pas vocation à édicter des contraintes qui pourraient se révéler ultérieurement handicapantes pour l'installation des activités économiques.

4.2.2.9

Dispositions spécifiques aux zones A et aux secteurs An, Ar et Az

Il s'agit d'une zone spécifique dont le règlement doit contribuer à favoriser le développement de l'activité agricole. Ainsi, toutes les constructions nécessaires à cette activité sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions le sont également si elles servent à loger les exploitants et/ou leurs employés.

De plus, consciente que la pérennité de l'activité agricole passe par une diversification, la municipalité a souhaité favoriser dans cette zone le couplage des exploitations avec des constructions, installations, aménagements et équipements qui assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, ...) ainsi qu'avec des activités touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, ...) par réhabilitation du bâti existant.

Un secteur particulier de la zone A a été en outre défini pour tenir compte de l'intérêt paysager et écologique des parcelles concernées, en application des orientations du PADD : elles sont situées en lisière des vallons et de la Forêt de Brotonne et offrent des vues particulièrement agréables. Il y a lieu de les préserver contre l'implantation de constructions qui pourraient en altérer l'harmonie sans toutefois nier leur potentiel agronomique ; il s'agit essentiellement d'herbages utilisés pour l'élevage. Dans ce contexte, outre les occupations et utilisations du sol autorisées dans les dispositions générales, seuls **les abris pour animaux** sont admis en zone An, « sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et sous réserve de n'être clos que sur 3 côtés. »

En outre, au sein de la zone A, des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités ont été définis (secteurs Ar et Az), en application de l'alinéa 14 de l'Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. En effet, depuis la loi « Grenelle 2 », en zone agricole et forestière, il est possible, sous certaines conditions, d'accueillir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (décret n° 2012-290 du 29 février 2012). Les secteurs Ar correspondent à des hameaux et petits groupes bâtis non destinés à être développés pour le moment et pour lesquels la priorité est donc axée sur une évolution, une restauration, une réhabilitation et une reconversion du bâti existant, avec, éventuellement, la possibilité de création d'annexes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Sont autorisés les changements de destination en faveur de l'habitat ou d'activités ainsi que les extensions mesurées (fixées dans le lexique du règlement à 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine). Les secteurs Az couvrent pour leur part des terrains occupés par des activités artisanales ou industrielles isolées sur le territoire communal. Y sont autorisées :

- « Les établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, services, ...), les bureaux sous réserve que le projet ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas présenter de risques pour les personnes et les biens »
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt sous réserve que le projet ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes »

La municipalité peut délimiter ces sous-secteurs constructibles au sein des zones A, sous deux conditions (article L123-1-5 du Code de l'urbanisme) :

- ces sous-secteurs ne devront pas porter atteinte « à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » ;
- le règlement devra prévoir des « conditions de hauteur, d'implantation et de densité » permettant la compatibilité avec la vocation de la zone. Il s'agit, en fait, d'une extension aux zones agricoles du dispositif déjà applicable aux zones N en vertu des articles R123-8 et R123-9, avant la promulgation de la loi Grenelle II.

L'ensemble de la zone A et ses sous-secteurs sont maintenus en **assainissement non collectif** :
« toutes les eaux usées devront donc être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), instance de contrôle et de conseil pour les installations individuelles. » (Article 4).

Les règles retenues dans les secteurs Ar et Az sont héritées de celles des autres zones du PLU qui leur sont le plus directement assimilables :

- les secteurs Ar sont assimilables aux zones UH dans leur morphologie et leur densité (hameaux et petits groupes bâtis très diffus) : les règles des articles 6, 7, 9, 10, 11 sont les mêmes que celles de la zone UH ;
- les secteurs Az sont assimilables aux zones UZ : les règles des articles 7, 9, 10, et 11 sont les mêmes que celles de la zone UZ. Les règles de l'article 6 sont les mêmes que pour le secteur Ar.

À l'article 10, la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à **12 mètres** au faitage, ce qui correspond à un gabarit de bâtiment agricole moderne (élevage ou stockage), avec une marge de « sécurité » afin de ne pas pénaliser les exploitants. Les choix architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires devront être envisagées.

À l'article 11, pour les bâtiments agricoles et les abris pour animaux (autorisés dans le secteur An), il s'agit simplement de règles générales visant à garantir l'insertion des futures constructions au sein de la zone, afin d'éviter tout bâtiment inesthétique.

Abris pour animaux :

- « Les façades des constructions à destination d'abris pour animaux seront revêtues d'un bardage bois de teinte sombre.
- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés. »

Bâtiments agricoles :

- « Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise, ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales ou de filets brise vent.
- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc anthracite, bac acier de teinte ardoise, tôle de teinte ardoise, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction. »

L'article 13 ne contient que les dispositions générales.

L'article 14 n'est pas réglementé : cet article ne peut en effet n'être réglementé que dans les zones U ou AU du PLU ou dans les zones de transferts de constructibilité (pas prévues au PLU de Bourneville). (Article L123-1-5 alinéa 13 du Code de l'urbanisme).

4.2.2.10 Dispositions spécifiques aux zones N

La zone N est une zone qui, par nature et par définition, est inconstructible, sous quelques exceptions près. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle qui doivent être préservés en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels.

Tout est donc interdit à l'article 1, sauf ce qui est listé à l'article 2 :

- *« les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres non bitumés*
- *les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public*
- *les aires de pique-nique*
- *Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales*
- *Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement et sous réserve de n'être clos que sur 3 côtés*
- *Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant »*

Comme la zone A, la zone N contient un sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limitées définis **en application de l'alinéa 14 de l'Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.**

Il s'agit du **secteur NL** délimité sur le **domaine du Monlivet** destiné à la mise en valeur par l'implantation d'équipements touristiques, de loisirs et/ou d'intérêt collectif dans le respect du cadre bâti et paysager et de l'intérêt patrimonial de l'édifice.

Dans ce secteur, sont également admis (en sus des occupations et utilisations du sol autorisées dans le reste de la zone N), sous réserve de la suffisance des réseaux et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à sa préservation :

- *« L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas présenter de risques pour les personnes et les biens.*
- *Les constructions annexes aux constructions existantes sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager naturel et/ou bâti.*
- *les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles répondent aux labels de constructions à basse consommation d'énergie ou à haute performance énergétique et sous réserve que le projet ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas présenter de risques pour les personnes et les biens*
- *les bâtiments et installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs. Il peut s'agir d'une construction à usage de commerce et d'artisanat ou à usage de bureau dès lors où ils sont intimement liés aux activités touristiques ou de loisirs existantes ou projetées sur le site. Une attention toute particulière sera portée au volet paysager du permis de construire. »*

Comme en zone A, le mode d'assainissement retenu est un assainissement non collectif (article 4). Aux articles 6 et 7, les règles édictées sont les mêmes que pour le secteur Ar (ou la zone A de manière générale).

A l'article 9, l'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la superficie du terrain à bâtir.

A l'article 10, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres, avec des dérogations pour le bâti existant (notamment le château), pour lui permettre d'évoluer sans problème.

A l'article 11, on retrouve les mêmes règles intéressant els abris animaux que dans le secteur An. Pour le reste, les règles sont les mêmes que celles exposées dans les dispositions générales.

On notera quelques dispositions particulières qui s'appliquent exclusivement dans le secteur NL : les règles se veulent volontairement plus contraignantes et ambitieuses que dans les autres zones du PLU, afin de **préserver la haute valeur patrimoniale du secteur**, en réponse aux orientations du PADD :

- *« Les seuls matériaux de construction, de parement (ou de revêtement) autorisés sont les suivants :*
 - *le torchis, la bauge ;*
 - *la petite brique cuite pleine jointoyée ;*
 - *la pierre de taille ;*
 - *le silex, le moellon calcaire ;*
 - *le bois en clins ou en colombages ;*
 - *l'essentage en ardoises naturelles ;*
 - *l'enduit à base de chaux, d'une teinte analogue à ceux utilisés traditionnellement dans la région*
- *Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres, ... sont interdites.*
- *Les seuls matériaux de toitures autorisés sont :*
 - *l'ardoise naturelle;*
 - *la tuile plate de terre cuite à petit moule de teinte sombre (ton vieilli), minimum 50 au m² sous réserve que les couleurs soient éteintes (éclat faible). Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;*
 - *le chaume et le roseau ainsi que tout type de végétal pouvant faire office de couverture.*
- *Toutefois, dans le cadre de la rénovation, de la restauration, de l'extension, de la réhabilitation de constructions existantes qui ne sont pas constituées des matériaux sus listés, il peut être admis l'emploi de matériaux différents tant que ceux-ci demeurent en harmonie avec ceux employés sur la construction d'origine et les constructions avoisinantes.*
- *Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration d'une construction à typologie locale, les matériaux anciens (colombages, briques, ardoises, ...) devront être laissés visibles; en particulier, le recours systématique aux enduits doit être évité autant que possible. »*

De plus, pour les habitations légères de loisirs autorisées en secteur NL, il est imposé que :

- *« Les façades de ces constructions seront revêtues d'un bardage bois de teinte sombre. Les matériaux tels que le verre ou l'aluminium sont aussi autorisés.*
- *Pour la toiture, seuls l'ardoise, la tuile de petit format, le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite sont autorisés. »*

Le but recherché est une intégration optimale dans l'environnement bâti et paysager afin de ne pas dénaturer le domaine.

4.2.3 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Facultatives dans les PLU 'SRU', les orientations particulières d'aménagement – désormais baptisées « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) depuis la loi « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle 2 – deviennent obligatoires et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement.

Elles constituent des outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale et à l'élaboration d'un véritable projet urbain. Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de principes d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur les secteurs à enjeux spécifiques :

- zone AUa du quartier de La Londe ;
- zone UB en entrée Ouest du bourg (sur la RD139) ;
- zone AUz (zone d'activités).

Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la commune, dans une logique de développement durable.

Sur les secteurs à enjeux spécifiques identifiés, elles prennent la forme de schémas d'aménagement. La municipalité a souhaité qu'une liberté encadrée de mise en œuvre de ces principes soit laissée - sous réserve que leur respect soit à la base de la démarche d'aménagement - afin de ne pas entraver les initiatives d'urbanisation.

Les orientations spécifiques s'attachent à mettre en pratique certains principes forts du PADD :

- **le respect et la restitution de l'identité du paysage haut normand :** les orientations d'aménagement proposent de respecter les motifs existant et de paysager les secteurs hautement sensibles, « vitrines » de la commune : reconstitution des coutures du paysage local à base de cours plantées, de haies d'essences régionales, basses ou libres, en particulier au niveau de la future zone d'activités ;
- **le développement des circulations douces et l'amélioration de la perméabilité urbaine :** les orientations d'aménagement proposent de créer des liaisons supplémentaires avec les voies existantes (à limiter les voies en impasses ainsi que la multiplication des accès directs sur les voies existantes, témoins d'un urbanisme de faible qualité). La future zone AUa du quartier de la Londe est prévue avec pour principe fondateur la réalisation d'un maillage viaire complet entre la Rue du stade et la Route de Médine. De plus, de nouvelles liaisons douces devront être conçues entre les quartiers de développement et le centre bourg, qu'il s'agisse de la zone résidentielle de la Londe ou de la zone d'activités ;
- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement et d'une optimisation de l'usage des terrains :** pour éviter la succession d'opérations sans unité d'aménagement d'ensemble, qui peuvent compromettre l'urbanisation des fonds de terrain et empêcher par là même l'optimisation de l'usage des espaces, la zone AUa sera conçue sous la forme d'un **programme d'aménagement d'ensemble**. De plus, une certaine densité y est prévue (12 à 14 logements par hectare). S'agissant de la zone d'activités, elle sera réalisée sous la forme d'une zone d'aménagement concerté, sous maîtrise d'ouvrage publique.
- **Une gestion raisonnée et exemplaire des eaux usées et des eaux pluviales :** toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au réseau collectif d'assainissement, ce qui doit permettre de limiter les pollutions du sol et, surtout, pour le quartier de la Londe, permettre

d'opérer une densification de l'habitat. La gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements. Les débits d'eaux pluviales consécutifs à l'opération d'aménagement et de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement, éventuellement vers un/des ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel. Le tout devra être intégré aux espaces collectifs du projet et paysagé.

- **Une amélioration de la mixité de l'habitat, que ce soit en type ou en forme.** Ainsi, dans la zone AUa, sont imposés la réalisation de 20% de locatif et une répartition équilibrée entre individuel pur, intermédiaire et petit collectif (1/3, 1/3, 1/3).

S'agissant plus précisément de la zone d'activités, 3 conditions indispensables à son ouverture à l'urbanisation sont inscrites aux OAP afin de s'assurer que le projet s'inscrive dans une démarche durable :

- La réalisation du deuxième demi-échangeur de l'A13 et celle d'un giratoire sur la route de Médine ;
- La création d'une nouvelle station d'épuration et le raccordement à celle-ci ;
- Une compensation pour les agriculteurs auxquels les parcelles de labours sont prélevées en leur attribuant d'autres terres de même superficie et de valeur agronomique équivalente.

La zone d'activités sera urbanisée sous la forme d'une ZAC. L'Article L123-3 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut [...] préciser :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

C'est l'objet des présentes orientations d'aménagement et de programmation, avec un schéma de spatialisation en page 26 de la pièce n°2. Les orientations retenues découlent de l'étude paysagère annexée au présent rapport de présentation et de l'étude « entrée de ville » restituée au chapitre n°4.2.8.



Figure 18 : Schéma de spatialisation des orientations d'aménagement et de programmation sur la zone AUz

Ces orientations d'aménagement et de programmation doivent ainsi garantir la réalisation de projets soucieux de leur environnement par la prise en compte du paysage, des nuisances, de la sécurité routière, du cadre de vie, de la gestion des eaux, des déplacements, ce qui répond aux enjeux fondamentaux de ce PLU. Elles permettent en outre une meilleure équité dans l'accès au logement.

À noter également que les élus ont souhaité proposer un **schéma de déplacements doux de proximité**, piéton essentiellement et pour partie cyclable, qui mettra en valeur le territoire, à la fois pour ses propres habitants, mais aussi pour ses visiteurs. Ce schéma permet de relier les différents quartiers résidentiels du bourg :

- entre eux ;
- avec le centre bourg et ses commerces et services de proximité ;
- avec la future zone d'activités.

Ceci répond également au souci de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé inscrit dans la loi Grenelle II et dans les objectifs fixés par le PADD.

Le circuit reprend certains tronçons déjà existants mais actuellement non valorisés (hormis pour quelques promenades ponctuelles). Il est prévu la réalisation de tronçons complémentaires.

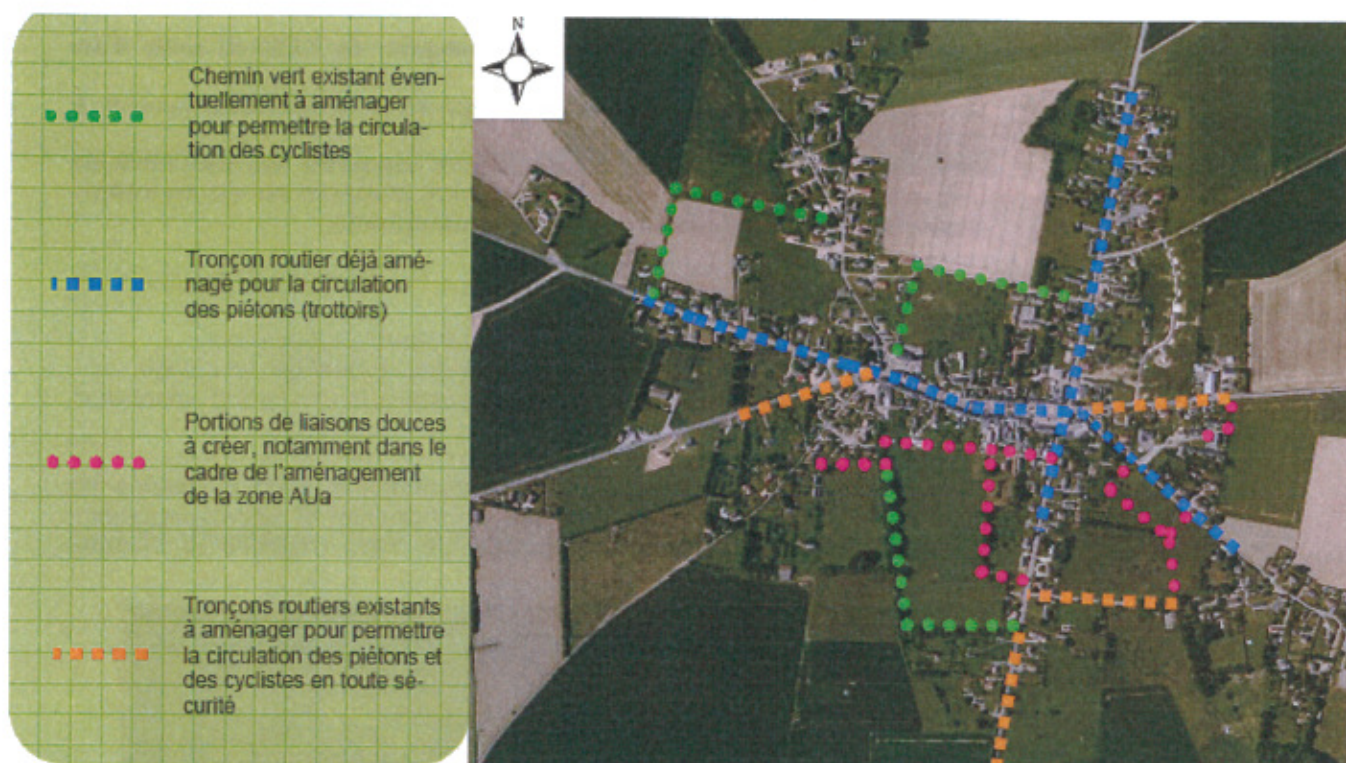


Figure 18bis : Schéma de déplacements doux intra urbain de Bourneville

Enfin, l'aire de covoiturage créée il y a deux ans derrière la salle des Fêtes sera complétée par une autre créée au niveau du deuxième demi-échangeur de l'A13.

4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique

4.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme ; il y est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

La commune de Bourneville, du fait de sa position sur le plateau crayeux du Roumois est ponctuellement concernée par ce risque (relire à cet effet la partie de l'état initial de l'environnement consacrée aux risques).

Afin de prendre en considération les sites sensibles identifiés par la DDTM et en réponse aux orientations du PADD, qui visent à se prémunir contre les risques existants, celui lié à la présence de cavités souterraines a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article **R 123-11 alinéa b** par des **cercles rouges remplis de points**, qui se superposent au zonage traditionnel : « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence de **risques naturels**, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, **affaissements**, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Pour rappel, le périmètre de risque, défini par les services de l'Etat, autour des présomptions de marnières avérées, est un cercle d'un rayon de **75 mètres**.

Ces rayons sont issus d'une analyse statistique menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en 1997 qui a mis en évidence que 98% de cavités souterraines étudiées dans le secteur s'étendaient dans un rayon égal ou inférieur à 75 mètres autour des puits d'accès.

Toutefois, pour les marnières avérées dont la localisation reste imprécise, le périmètre correspond à un ovoïde étalé sur des portions de parcelles identifiées comme présentant un risque.

Le même principe s'applique pour les **indices d'origine karstique (bétoires)**, mais avec un rayon de sécurité moindre (**35 mètres**). Des bétoires non localisées précisément figurent aussi sur le plan de zonage. La trame retenue correspond à des **cercles bleus remplis de points**.

Il est enfin rappelé, en préambule du règlement, que dans ces secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique, « **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.** »

L'ensemble de ce recensement figure en pièce n°0-1b, afin que tous les indices puissent être facilement identifiés, y compris ceux qui ne sont pas avérés, puisque, lorsque la présence d'une cavité souterraine est simplement présumée, le pétitionnaire doit être informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain (sans interdiction formelle automatique).

Dans le cas de l'attestation de l'absence de risque ou dans le cas où le risque est levé, les dispositions précédentes ne s'opposent plus aux autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.

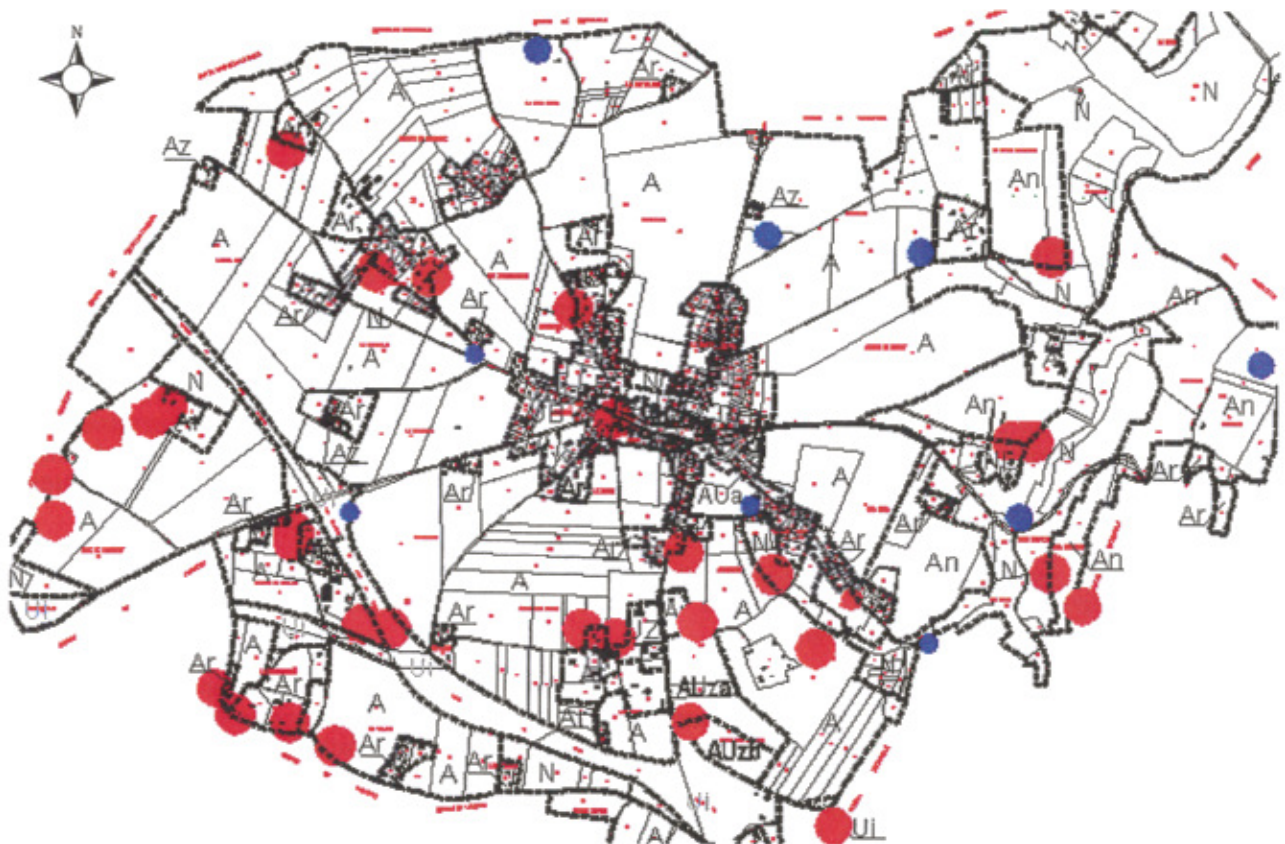
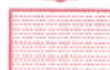


Figure 19 : Indices de cavités souterraines et de bétôires, localisés précisément ou non, repérés sur le plan de zonage

Effondrements



Périmètre de sécurité (75 mètres de rayon) autour d'un indice de cavité souterraine avérée et localisée



Périmètre de sécurité autour d'un indice de cavité souterraine avérée mais sans localisation précise



Périmètre de sécurité (35 mètres de rayon) autour d'un indice de bétôire avérée et localisée



Périmètre de sécurité autour d'un indice de bétôire avérée mais sans localisation précise

4.2.4.2

Les secteurs de ruissellements

Afin de prendre en considération le risque d'inondation lié aux ruissellements, la commune de Bourneville, s'est appuyée sur l'étude hydraulique qu'elle a diligentée en 2007. Cette étude a permis de localiser avec une bonne précision les principaux chemins hydrauliques. Ces derniers sont donc reportés sur le plan de zonage, en application de l'Article R123-11 alinéa b (au titre du risque spécifique d'inondation) par des traits bleus discontinus.

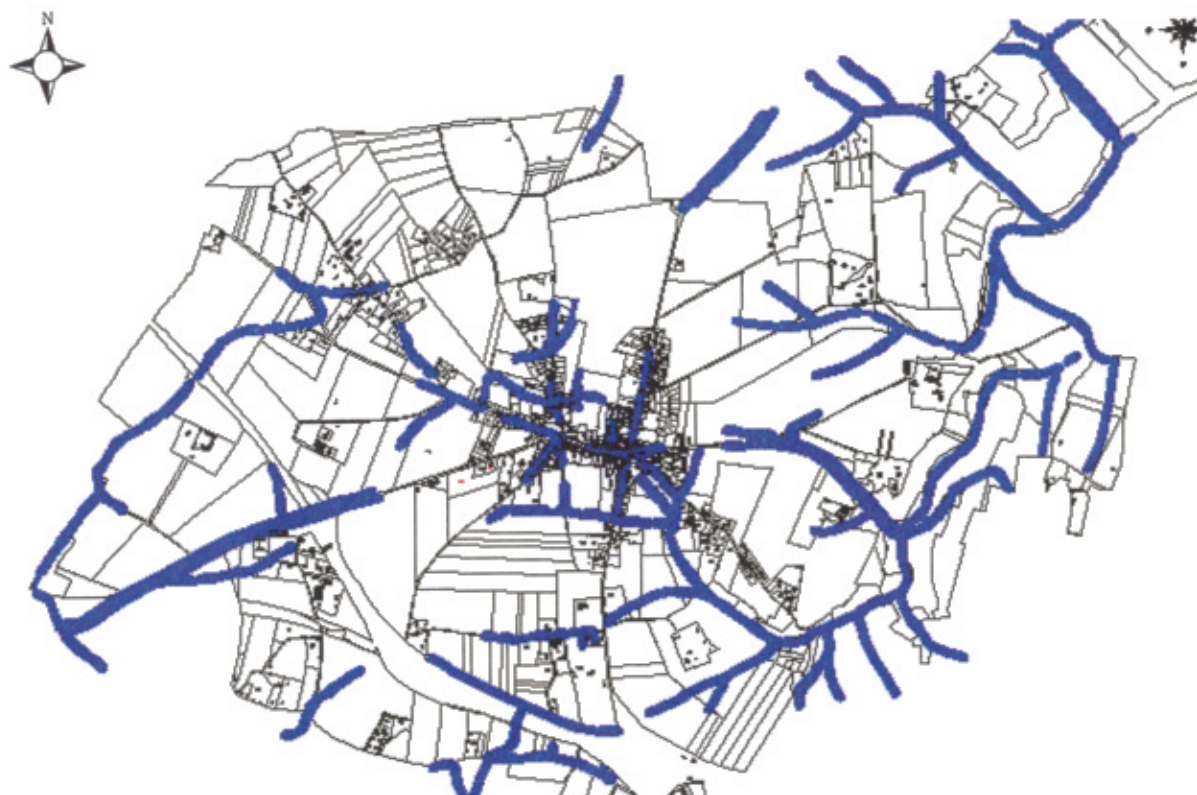


Figure 20 : Chemins hydrauliques reportés sur le plan de zonage

L'étude préconise en outre d'appliquer sur ceux qui ne coïncident pas avec le tracé de routes, une **zone non aedificandi**, c'est-à-dire une zone susceptible d'être inondée lors de pluies d'intensité centennale. D'une manière générale, cette zone représente **10 mètres de large** (5 mètres de part et d'autre de l'axe du passage d'eau), sauf pour quelques chemins hydrauliques particulièrement problématiques :

- Chemin hydraulique de la « Plaine Normande » (zone AUa de la Londe) : 30 mètres de large ;
- Chemin hydraulique entre la Rue des Boursis et la Route de Médine : 25 mètres de large ;
- Chemin hydraulique de Gribomare : 25 mètres de large également.

La zone « tampon » figure sur le plan de zonage et se superpose au zonage traditionnel, avec une trame spécifique : un quadrillage bleu.



Figure 21 : Passage d'eau et zone non aedificandi du quartier de la Londe (zone AUa) (30 mètres)

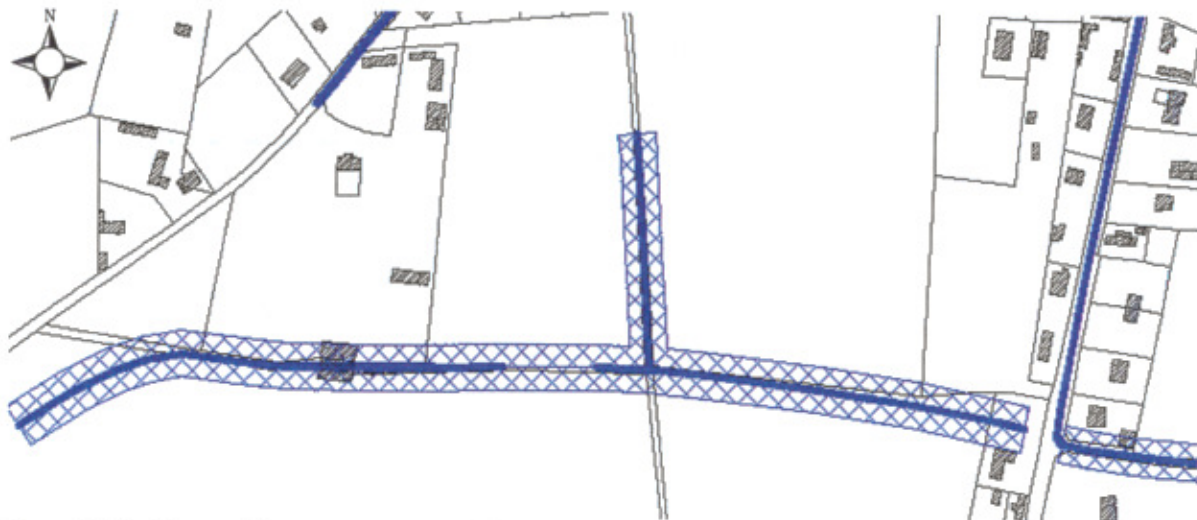


Figure 21bis : Passage d'eau et zone non aedificandi entre la Rue des Boursis et la Route de Médine (25 mètres)



Figure 21ter : Passage d'eau et zone non aedificandi du quartier de Gribomare (25 mètres)

Dans ce contexte, par retranscription des dispositions du schéma de gestion des ruissellements, le préambule du règlement dispose que :

« Sur les talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite.

De plus sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes. »

4.2.4.3

Les secteurs de risques technologiques liés au transport de matières dangereuses par canalisations souterraines

L'article R 123-11 alinéa b prévoit que « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence [...] de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence des sources localisées de risques technologiques : les canalisations de transports de gaz ou d'hydrocarbures. Ces installations génèrent des périmètres de risques avec des préconisations particulières en matière d'urbanisation.

Le plan de zonage retranscrit donc les périmètres de dangers significatifs (zones à effets létaux significatifs) lorsque ces derniers coïncident avec des zones potentiellement constructibles (seules la zone UB et la zone AUza sont concernées) et le règlement rappelle les mesures de précaution à prendre en matière de construction ou d'urbanisme.

Trois canalisations observent un tracé quasiment parallèle : un gazoduc et deux pipelines. Est pris en compte la zone à effets létaux significatifs définie avec la distance la plus élevée des trois, autrement dit 170 mètres (ZELS du pipeline Le Havre – Paris de 813 mm de diamètre, relire à cet effet la partie de l'état initial de l'environnement consacrée aux risques technologiques).

Quant au gazoduc qui traverse la future zone artisanale, la ZELS est de 10 mètres, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.



Figure 22 : Secteur de risques technologiques, dans la future zone d'activités, de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz de Bourneville à Manneville-sur-Risle



Figure 22bis : Secteur de risques technologiques, dans la zone UB de la Route d'Aizier, résultant de la proximité du tracé du pipeline Le Havre-Paris de 813 mm

Risques technologiques



Secteurs des zones U ou AU soumis aux risques technologiques liés à la proximité de canalisations souterraines de transport de gaz ou d'hydrocarbures

4.2.4.4 Les espaces boisés classés

L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier²², enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

À noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence effective d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres.

Le classement EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux importants. Il convient de rappeler qu'il existe, outre les mesures de protection relevant du code de l'urbanisme, des mesures de protection prévues par le code forestier, en particulier pour les vastes massifs, comme peut l'être la forêt de Brotonne.

En effet, d'une manière générale, le Code forestier, à travers ses articles L 311-1 à 5, soumet à demande d'autorisation préalable les défrichements, quelle qu'en soit la surface, affectant des massifs forestiers de plus de 4 ha (ou les bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Dans le cadre du PLU, une analyse du massif forestier a permis de déterminer l'opportunité ou pas d'utiliser l'outil « espace boisé classé ».

Les critères de sélection suivants ont été retenus :

- la qualité paysagère et/ou patrimoniale ;
- la préservation d'écosystèmes particuliers, de forêts relictuelles ;
- le maintien de corridors biologiques (trame verte du Grenelle de l'environnement).

Les massifs forestiers sur Bourneville sont peu étendus et, de manière générale, assez morcelés, en particulier ceux qui accompagnent les vallons des Coqs et de Montlivet. Leur intérêt environnemental a été reconnu par le biais de l'inventaire ZNIEFF (de type II). Ils jouent également un rôle majeur dans la trame verte régionale (relire à cet effet l'état initial de l'environnement)

Par conséquent, les élus ont décidé de **classer tous les bois présents sur leur territoire, y compris ceux se rattachant à la Forêt de Brotonne.**



Figure 23: Bois du Vallon de Josapha en bordure de Fourmetot

²² Relèvent du régime forestier les forêts appartenant à l'Etat (forêts domaniales) ou aux collectivités (régions, départements, communes), aux établissements publics, aux établissements d'utilité publique, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne ainsi qu'à certains groupements de propriétaires forestiers.

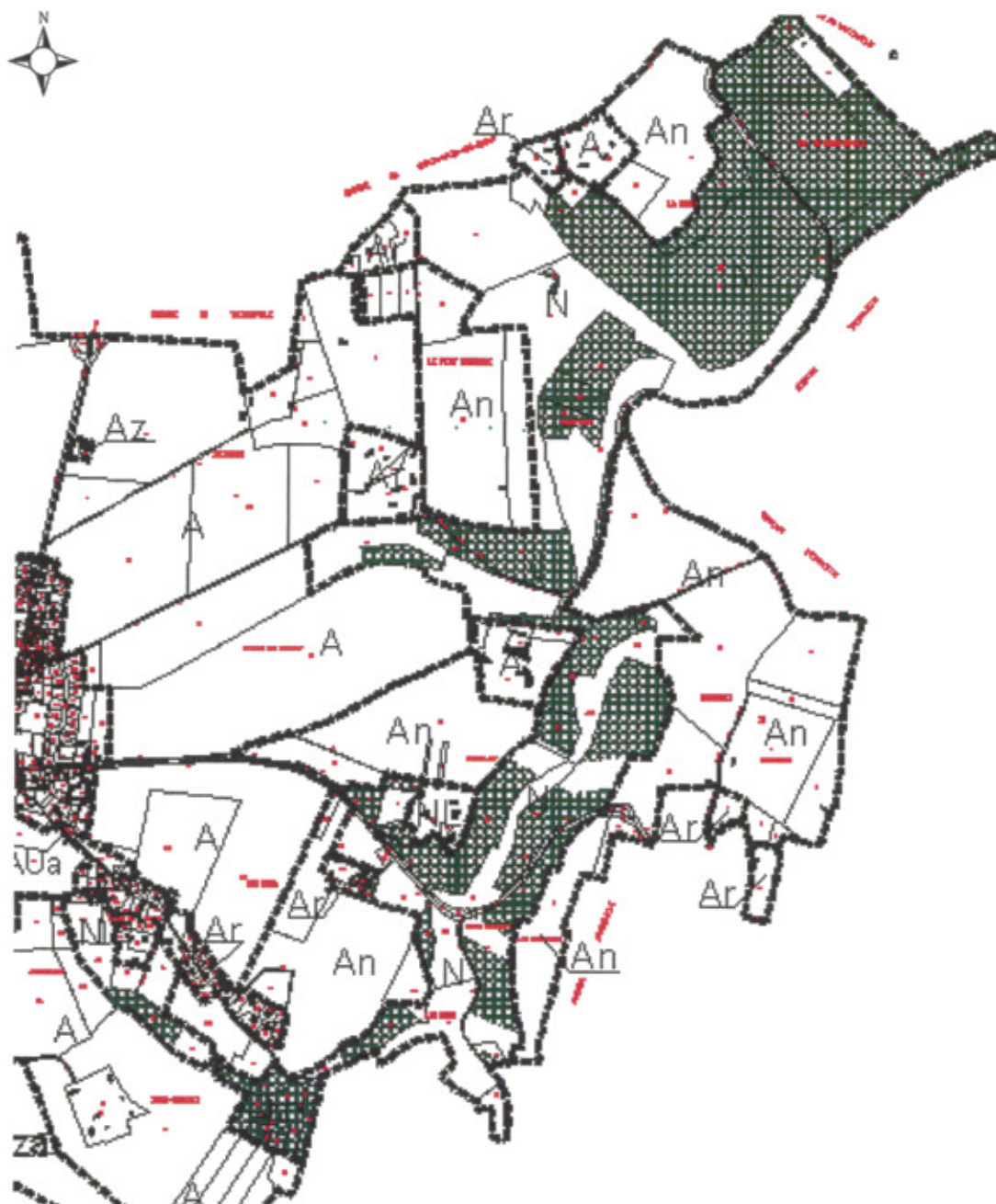


Figure 23bis : EBC du vallon des Coqs et de Montlivet et de la lisière de la forêt de Brotonne

Ont toutefois été exclues du classement EBC les parties de boisements surplombées par des lignes électriques à haute ou très haute tension ou situées au droit du passage des canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbures, afin de ne pas compromettre leur exploitation ou leur entretien.

Les autres éléments boisés (haies, alignements d'arbres, etc.) ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 (lire chapitre suivant). Il s'agit d'une mesure moins contraignante que le classement EBC qui s'avère adaptée pour protéger ces éléments, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien liée aux lignes électriques ou téléphoniques, création d'un accès à une parcelle, ...etc.)

4.2.4.5 Les autres éléments du paysage à préserver

L'article L 123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal. Les élus y ont donc naturellement eu recours pour servir la première orientation du PADD : « **préserver le milieu naturel et ses ressources** ».

Le champ matériel d'application de l'article L. 123-1-5 7^{ème} alinéa est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou un secteur de la commune. La protection peut s'appliquer à des éléments individualisés. Elle peut viser, depuis la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, tout « élément de paysage ».

La protection peut aussi concerner des **ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes**, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de site, de **secteur** et de quartier.

La municipalité a opté pour ces deux leviers : elle a recensé les éléments ponctuels du paysage ainsi que les sites et secteurs paysagés présentant un intérêt, avec des dispositions réglementaires particulières.

Ainsi, les **haies bocagères d'essences locales, les talus enherbés plantés ou non et les mares forment les « éléments ponctuels du paysage à protéger et mettre en valeur »** tandis que les **cours fruitières et le jardin d'agrément de l'ancien presbytère forment les « secteurs et sites paysagers à protéger et mettre en valeur »**

Il s'agit d'un patrimoine naturel à protéger et à promouvoir en raison de ses multiples actions sur le paysage et l'environnement et de son appartenance à la trame verte et bleue régionale (*reliée à cet effet l'état initial de l'environnement*).

Éléments ponctuels du paysage (Epp) à protéger et/ou mettre en valeur recensés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

-  Haies libres ou basses d'essences régionales ou alignements d'arbres et/ou talus enherbés
-  Mares

Secteurs et sites paysagers (Ssp) à protéger et/ou mettre en valeur recensés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

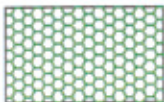
-  Vergers de fruitiers hautes tiges et cours fruitières
-  Cour ou jardin d'agrément



Figure 24 : Éléments du paysage et secteurs paysagers (à base de végétaux) à protéger et mettre en valeur

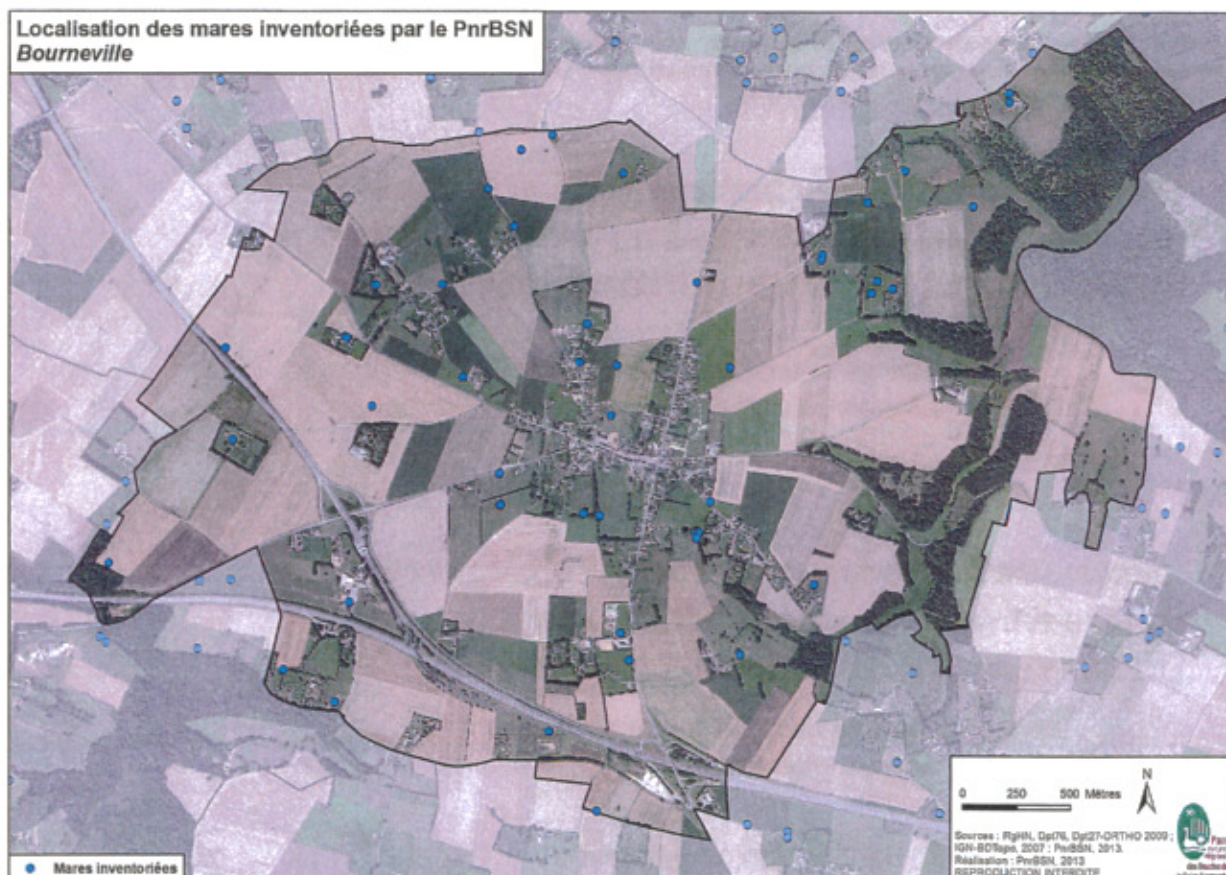


Figure 24bis : Réseau de mares inventoriées par le Parc Naturel Régional et identifiées en qualité d'éléments du paysage à protéger et mettre en valeur

Un tel recensement implique que pour, tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit faire une **demande de déclaration préalable** auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions.

De plus, à l'article 13 du règlement de chaque zone, figurent les deux dispositions particulières suivantes:

- 1- Les **éléments ponctuels du paysage (Epp)** tels que les haies ou les talus, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés, sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les talus arasés seront reconstitués à l'identique, éventuellement après (léger) déplacement. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.
- 2- Les **mares (Epp)** recensées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ni obstruées.

4.2.4.6 Les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur

La protection visée par l'article L123-1-5 7^{ème} alinéa peut aussi s'appliquer sur tout type de bâtiment : des édifices monumentaux (bâtiments culturels, religieux...), des bâtiments plus modestes ou des **constructions caractéristiques**.

La grande richesse du patrimoine bâti communal a été mise en évidence dans le diagnostic territorial et a fait l'objet d'orientations spécifiques au PADD. L'identité bâtie de la commune s'exprime notamment à travers ses quelques chaumières, ses longères, ses maisons de maître mais aussi à travers ses anciens bâtiments agricoles.

La municipalité s'est donc appuyée sur cet article pour recenser des manoirs, habitations bourgeoises et ensembles de bâti traditionnel emblématiques de la commune, situés dans les secteurs pour lesquels il est prévu un renouvellement urbain (secteurs Ar).

Les constructions patrimoniales protégées au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 sont identifiées et localisées sur le plan de zonage du PLU par une étoile marron (*article R 123-11 alinéa h du Code de l'Urbanisme*).

Toutes ces constructions figurent dans les fiches descriptives de la pièce n°0-6 du dossier de PLU.

L'article L 123-1-5 alinéa 7 et l'article R 123-9 alinéa 11 donnent la possibilité de définir des prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux. L'identification au document graphique entraîne, déjà, par nature, des conséquences juridiques: l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un **permis de démolir** préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.



Éléments remarquables du patrimoine bâti
(dont anciens bâtiments agricoles et
dépendances susceptibles d'être
réhabilités), à protéger et mettre en valeur
en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7
du Code de l'Urbanisme

De plus, à l'article 11 du règlement du secteur Ar, les prescriptions suivantes sont ajoutées :

« 11.6 Cas des éléments du patrimoine bâtis (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme et figurant en pièce n°0-6 du dossier de PLU:

- 1- Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.
- 2- Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.
- 3- Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. »



Figure 25 : Éléments du patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur

4.2.4.7

Les bâtiments situés en zone agricole et pouvant changer de destination

La municipalité a souhaité bénéficier des dispositions de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Ainsi donc, la disposition suivante a été ajoutée à l'article 2 du règlement de la zone A : sont autorisées *« les réhabilitations et restaurations de bâtiments référencés en qualité de bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et/ou patrimonial avec changement d'affectation, à condition que la destination prévue du bâtiment soit habitation ou activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, sous réserve que ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole existante et, notamment, que le principe de précaution soit respecté, que la desserte existante du projet soit suffisante et que le caractère traditionnel du bâtiment soit respecté. »*

Chacune de ces réserves permet d'assurer un respect de l'environnement et, surtout, de ne pas créer des incompatibilités entre activité agricole et habitat. Il semble qu'il s'agisse là du meilleur compromis pour éviter un appauvrissement du patrimoine bâti.

La municipalité a recensé **3 bâtiments intéressants susceptibles de changer de destination**. Ils ont été identifiés sur le plan de zonage par un chiffre qui renvoie à l'une des photos du présent chapitre.

NOTA : Pour l'heure, les 3 bâtiments recensés sont inclus dans des périmètres de réciprocité prescrits par la Chambre d'Agriculture (voire pièce n°0-7). Ces bâtiments ne pourront donc éventuellement changer de destination qu'une fois que les exploitations concernées auront cessé.



Figure 26 : Bâtiment agricole situé en zone A pouvant changer de destination (Ferme de Brotonne)



Figure 26bis : Bâtiment agricole situé en zone A pouvant changer de destination (Ferme de St Georges)



Figure 26ter : Bâtiment agricole situé en zone A pouvant changer de destination (Ferme de St Georges)

4.2.4.9 Les sentiers piétonniers

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dispose, dans son alinéa 6, que le PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou **sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] » Les élus ont donc souhaité s'appuyer sur cet article pour traduire l'orientation du PADD visant à protéger les cheminements piétons, non revêtus.

Les sentiers font donc l'objet d'un recensement au titre de cet article et les dispositions réglementaires suivantes ont été prises afin de les protéger :

Dans le règlement des zones A et N du PLU figure en entête l'intitulé suivant : « Les sentiers piétonniers recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds verts doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit. »



Figure 27 : Sentiers piétonniers recensés au plan de zonage



Chemins verts à protéger et/ou mettre en valeur,
en application de l'article L123-1-5 alinéa 6 du
Code de l'urbanisme

4.2.5 Règlementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain

4.2.5.1 Les clôtures

L'Article R 421-12 du Code de l'urbanisme dispose que:

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

[...]

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Effectivement, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007, il n'est plus nécessaire de déposer de demande d'autorisation pour l'édification d'une clôture, à moins que le conseil municipal, en vertu de l'article R.421.12 du code de l'urbanisme, ne l'ait prévu par délibération.

Les élus ont souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire afin que les règles qu'ils ont édictées sur les clôtures à l'article 11 soient convenablement respectées. **La clôture constitue le premier contact visuel entre le promeneur ou l'automobiliste et l'espace privatif d'un particulier.** Elle se doit donc d'être soignée et respectueuse du cadre bâti ou naturel. C'est pourquoi il est nécessaire d'assurer le suivi pour anticiper toute dégradation du paysage ou atteinte à la sécurité publique

4.2.5.2 Le permis de démolir

Le territoire communal est concerné par 3 des dispositions de l'Article R.421-28 du Code de l'urbanisme qui précise que « doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

b) Inscrite au titre des monuments historiques [...];

c) située dans le champ de visibilité d'un monument historique ;

e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123.1.5. »

En effet, la Ferme de Beaumont est inscrite au titre des monuments historiques : les bâtiments qui la constituent sont soumis à permis de démolir, de même que, théoriquement, les constructions situées dans un rayon de 500 mètres (il n'y en a pas sur Bourneville). Le permis de démolir est également exigible pour tous les bâtiments identifiés par une étoile marron dans les secteurs Ar du plan de zonage, en qualité d'éléments du patrimoine bâti (Epb) (relire à cet effet le chapitre 4.2.4.6).

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale du bâtiment concerné. Malgré tout, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi de ce permis quand elles sont imposées par un acte administratif ou judiciaire: démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant de ruine ou sur un immeuble insalubre, démolitions résultant d'une décision de justice devenue définitive...

Le but recherché, en lien avec les orientations du PADD relatives à la protection et à la valorisation du patrimoine bâti, est de lutter contre l'appauvrissement de ce patrimoine en favorisant sa restauration plutôt que sa destruction, tout particulièrement dans le secteur prévu à cet effet par le règlement graphique (secteur Ar). La municipalité souhaite sensibiliser les pétitionnaires en les incitant à restaurer leur bâti plutôt que de le démolir. Elle dispose ainsi d'un outil de suivi de l'évolution du bâti.

4.2.5.3 Le Droit de Préemption Urbain

En vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme, « les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public [...] peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan (U et AU), [...] ». »

Dans le - ou les - périmètre(s) défini(s), la commune sera informée en priorité de chaque transaction. Elle pourra, si elle le désire, acquérir les terrains concernés par cette transaction.

Tout comme l'emplacement réservé, le but de la procédure de préemption est de réaliser des opérations d'intérêt général. Cependant, contrairement aux emplacements réservés, les terrains concernés par le DPU ne sont pas gelés.

La commune a souhaité avoir recours à cet outil en l'instaurant sur ses zones UA, UB, UZ (en partie), AUa et AUz, dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière (pièce n°9 du dossier de PLU). La maîtrise foncière est en effet un des moyens pour mener à bien certains objectifs du PLU (notamment la mixité de l'habitat, la diversification des équipements, la qualité paysagère des opérations d'aménagement, ...).

4.2.6 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré **20 emplacements réservés** en vue de la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'aménagements de voies, de création de cheminements doux, ... dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des orientations du parti d'aménagement.

4.2.6.1 Les emplacements réservés destinés à compléter l'offre d'équipements publics ou d'intérêt collectif

L'une des orientations phares du PADD est de diversifier l'offre d'équipement afin de l'adapter aux besoins de la population actuelle et à celle qui sera accueillie sur la prochaine décennie. 4 emplacements réservés sont donc prévus :

- (1) **emplacement réservé pour l'extension de l'école.** L'accroissement de la population est susceptible d'accroître les effectifs des enfants de l'école ce qui peut conduire, à court ou moyen terme, à l'ouverture d'une ou de plusieurs nouvelles classes. Il convient d'anticiper en prévoyant un espace, contigu à l'école primaire actuelle, pour une éventuelle extension.

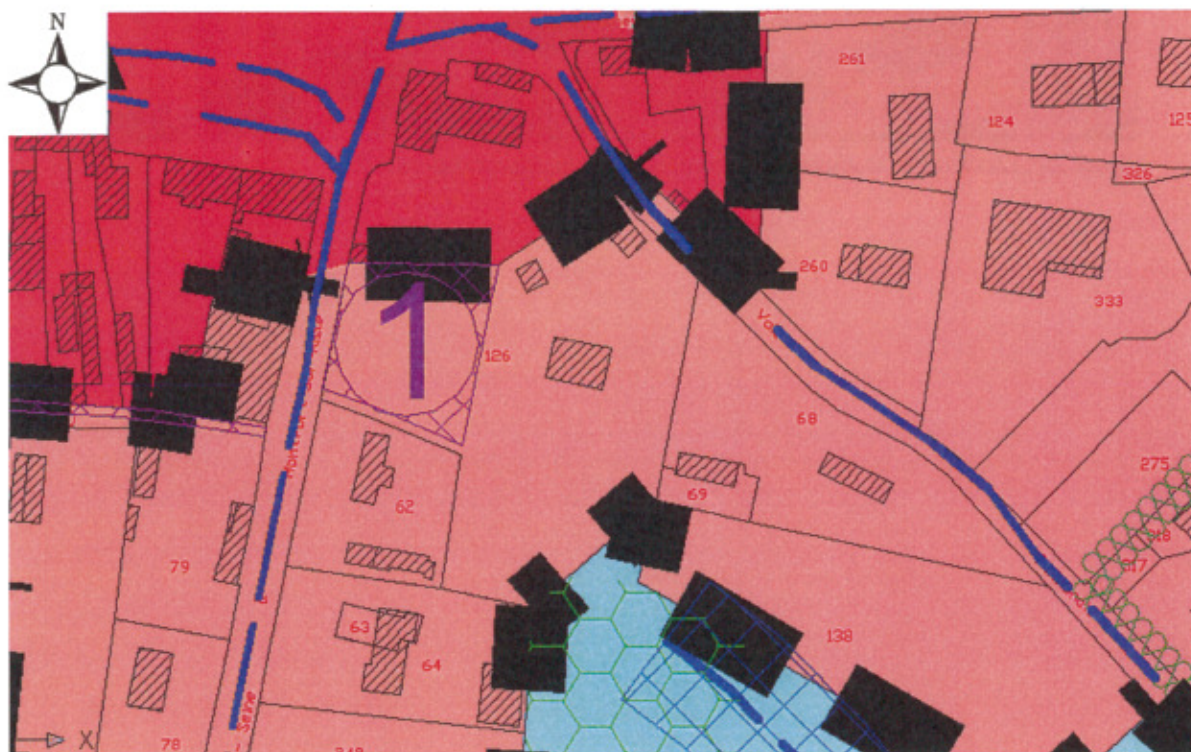


Figure 28: Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°1 pour l'extension de l'école primaire

- (2) **Emplacement réservé pour l'extension du cimetière.** Là encore, l'accroissement de la population peut générer des besoins en la matière. L'emplacement réservé est contigu à la parcelle sur laquelle est implantée l'Eglise



Figure 29 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°2

4.2.6.2

Les emplacements réservés destinés à améliorer les conditions de desserte et de circulation

Plusieurs dysfonctionnements ont été repérés par les élus et il convient de profiter du PLU pour améliorer les conditions de desserte et de circulation des habitants.

Ainsi, 3 points prioritaires, avec un coût supportable pour la collectivité ont été identifiés :

(5) Emplacement réservé pour l'aménagement de l'intersection entre la Route de Tocqueville et le Chemin rural dit de la Mailleraye

(6) Emplacement réservé pour l'aménagement de l'intersection entre la Route de Tocqueville et le Chemin rural dit du pont du Bocage. Ces deux emplacements réservés répondent au même constat : une visibilité très précaire et des difficultés pour les longs véhicules de manœuvrer. Les emplacements réservés visent à « ouvrir » les carrefours avec des pans coupés à 45°

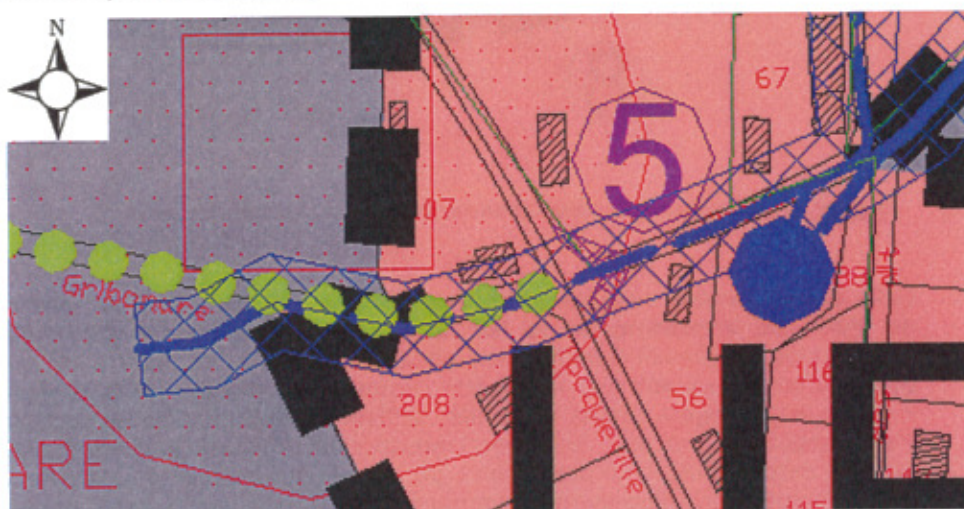


Figure 30: Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°5

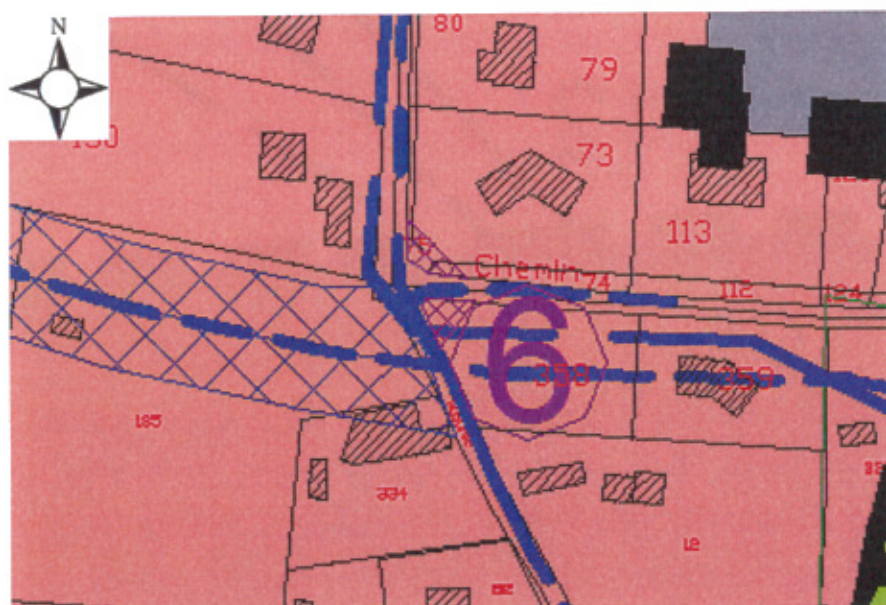


Figure 30bis : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°6

(8) Emplacement réservé pour un élargissement de la Voie communale n°1 au lieu-dit « le Vallot ». Le virage, dans ce secteur est très prononcé et la visibilité assez faible. Cet emplacement réservé vise à infléchir la courbe existante de la route et, donc, à améliorer les conditions de visibilité des automobilistes



Figure 31 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°8

(12) Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre la RD 139 (Route du Pont de Brotonne) et la RD 139^E (Route d'Aizier) : cet aménagement est de la compétence du Conseil Général, gestionnaire de la voie, en dehors de la zone agglomérée du bourg. C'est le « point noir » identifié comme accentogène dans le diagnostic territorial. Le « cédez le passage » actuel n'est pas suffisant pour prévenir les comportements à risques d'automobilistes. Surtout, l'angle de l'intersection est particulièrement aigu, ce qui ne permet pas aux automobilistes en provenance de la forêt de Brotonne de tourner en direction d'Aizier, sans effectuer des manœuvres dangereuses. L'emplacement réservé devrait permettre de créer une sorte de bretelle, derrière le calvaire existant.

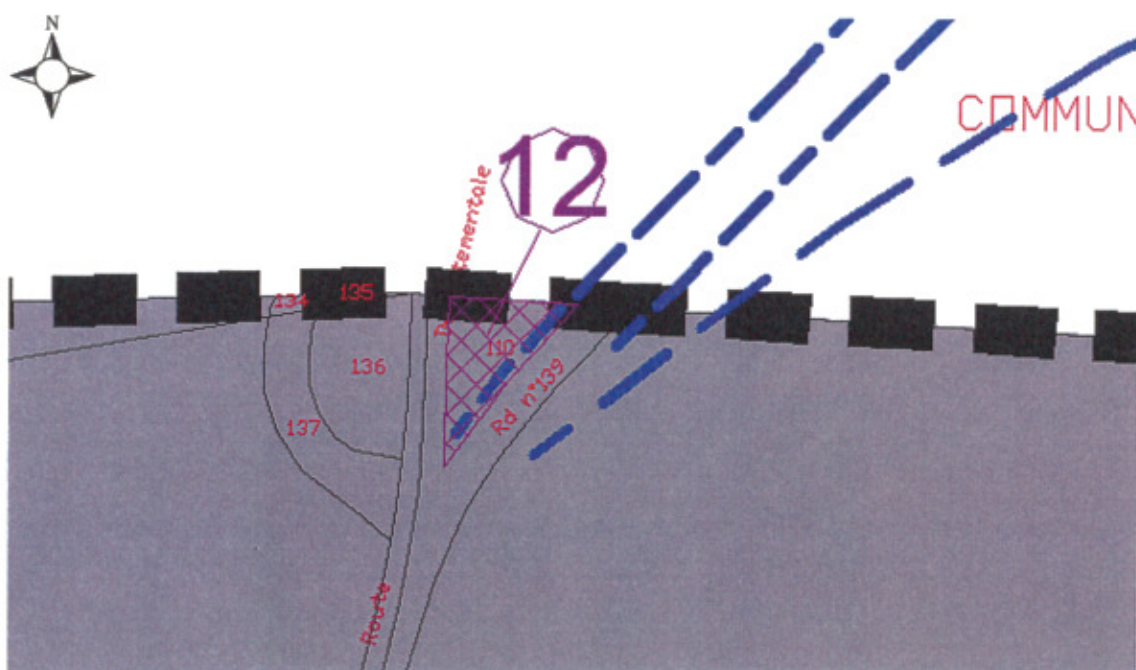


Figure 32: Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°12

4.2.6.3 Les emplacements réservés destinés à développer les circulations douces intra urbaines

Au regard des objectifs renforcés du Développement Durable, consécutifs à la loi Grenelle II, les déplacements, notamment doux, doivent être au cœur du projet communal. Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation ont proposé plusieurs actions concrètes en la matière, dont certaines prennent la forme d'emplacements réservés :

(7), (7'), (7'') Emplacements réservés pour la création de sentes mixtes piétonnes cyclables : ces portions de sentes à créer doivent permettre de raccorder les quartiers du Sud du bourg à la Rue principale, avec ses commerces et services de proximité. Elles viennent compléter les cheminements verts non revêtus existants et recensés sur le plan de zonage elles assurent en Route une liaison entre la route de Médine et la rue de Boursis



Figure 33 : Localisation et dimensionnement des emplacements réservés n°7, 7' et 7'' pour le maillage piéton et cyclable de la périphérie Sud du bourg

(9) Emplacement réservé pour la réalisation d'une sente piétonne. Cette sente permet de réaliser le lien entre la route de Routot et la rue du Stade et permet, en particulier, aux quartiers Est de rejoindre l'école maternelle, à pied, en traversant le lotissement de la Londe

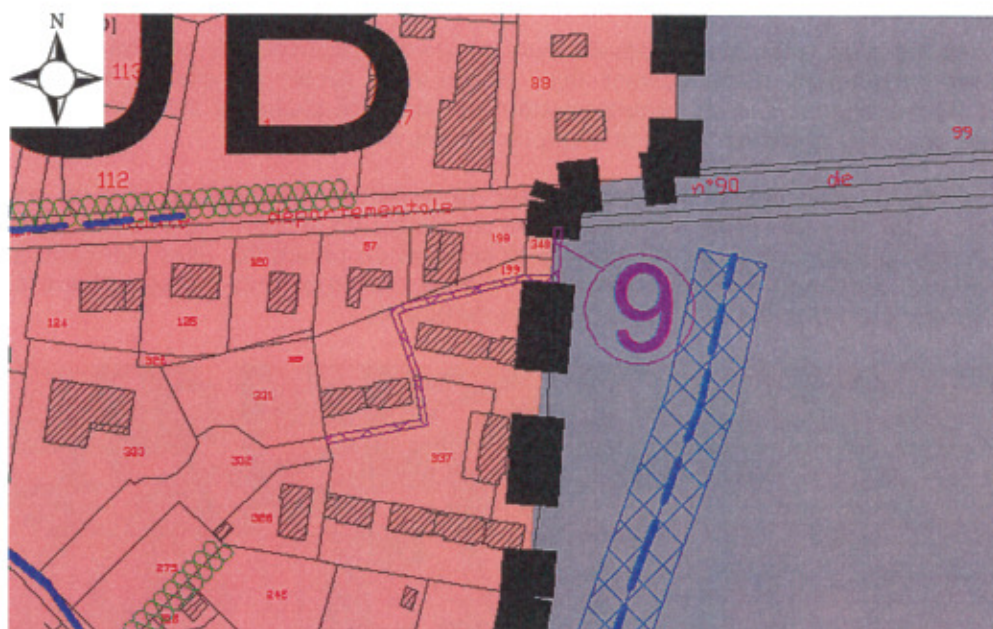


Figure 34 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°9 pour une sente piétonne en direction de l'école maternelle (Lotissement de la Londe)

(11) et (11') Emplacements réservés pour la réalisation d'une sente mixte piétonne/cyclable : cette sente doit permettre de raccorder la zone AUa projetée (destinée à un programme mixte d'habitat) à la future zone d'activités, le long de la route de Médine

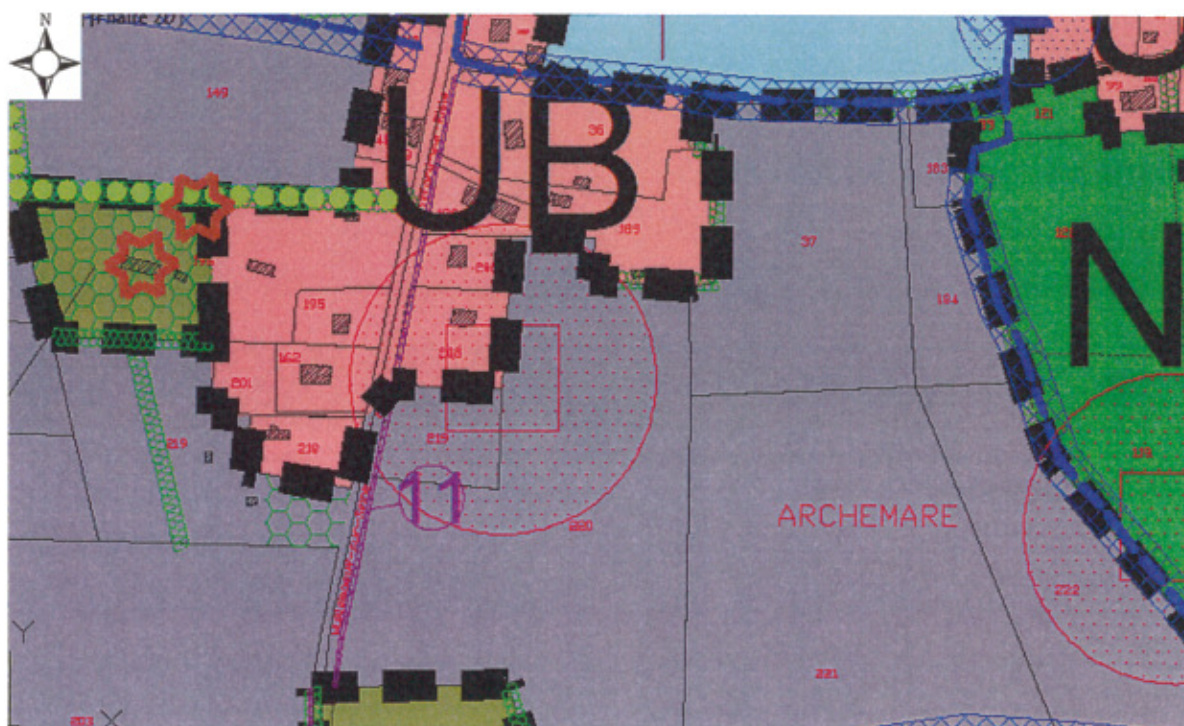


Figure 35 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°11 pour la réalisation d'une sente mixte piétonne/cyclable destinée à raccorder la future zone d'habitat de La Londe à la future zone d'activités (portion côté Est de la route de Médine)

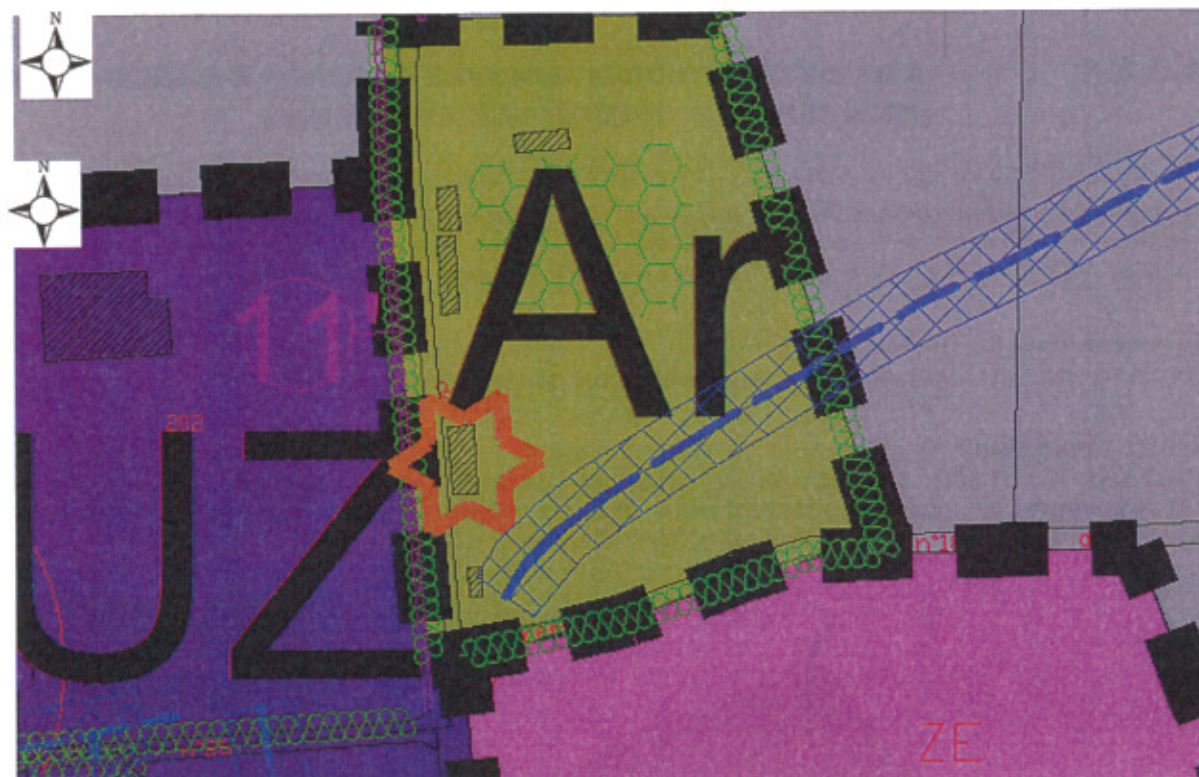


Figure 35bis : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°11 pour la réalisation d'une sente mixte piétonne/cyclable destinée à raccorder la future zone d'habitat de La Londe à la future zone d'activités (portion côté Ouest de la route de Médine)

4.2.6.4

Les emplacements réservés destinés à anticiper ou résoudre des désordres hydrauliques

Pour anticiper et/ou corriger les risques et les nuisances liés aux ruissellements superficiels, le PADD prévoit de créer des ouvrages hydrauliques. Ces ouvrages hydrauliques ont été localisés et dimensionnés par l'étude de gestion des eaux de ruissellements réalisée en 2006.

11 emplacements réservés ont été définis. Tous ces emplacements réservés sont au bénéfice de la communauté de communes qui a la compétence « gestion des ruissellements » :

(13) Emplacement réservé pour la création d'une prairie inondable d'une capacité de stockage de 1200 m³ et d'une aire de décantation protégeant l'ouvrage de l'envasement : ces ouvrages sont destinés à limiter ou empêcher les inondations du chemin de la Boulière en lisière de la Forêt de Brotonne, dans le secteur de la Bouque.

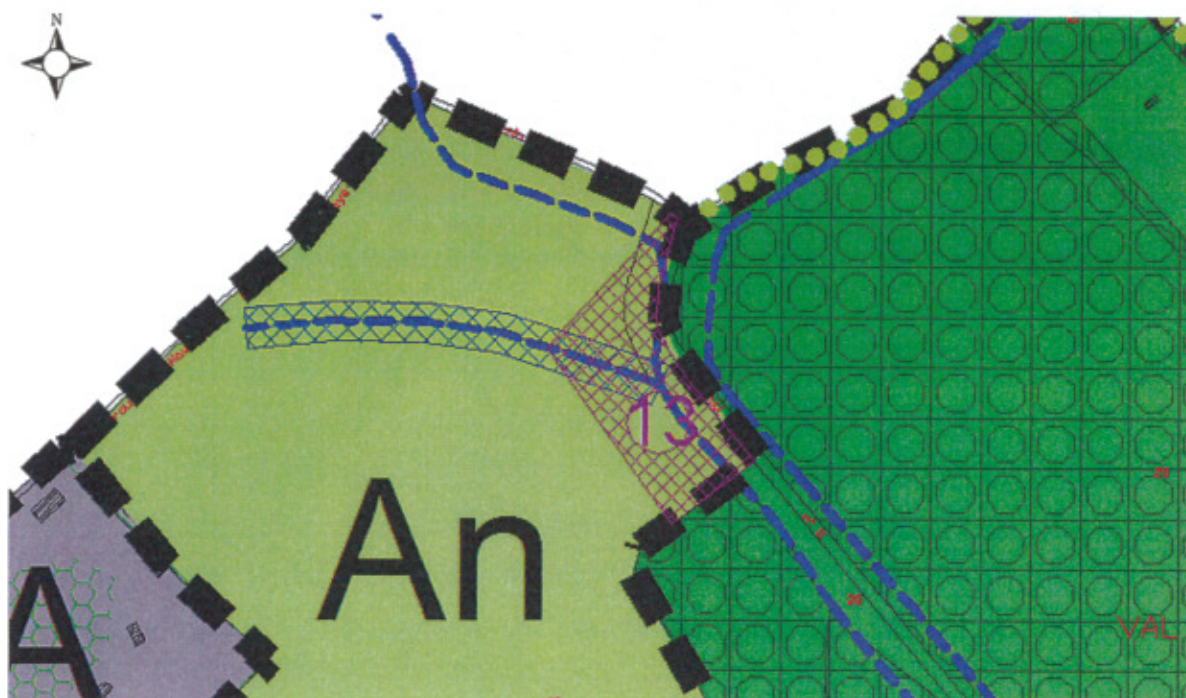


Figure 36 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°13 pour la réalisation d'une prairie inondable et d'une fourrière enherbée

(15) Emplacement réservé pour la création d'un fossé, d'une fourrière enherbée et d'une prairie inondable d'une capacité de stockage de 2000 m³. Cet emplacement réservé est localisé sur le passage du talweg sur la voirie d'accès à la Ferme de Brotonne n°2. Il doit permettre de résoudre les inondations actuelles. L'aménagement permettra de favoriser le stockage et la décantation des eaux de ruissellements avant leur arrivée dans les bétaires situées en aval.

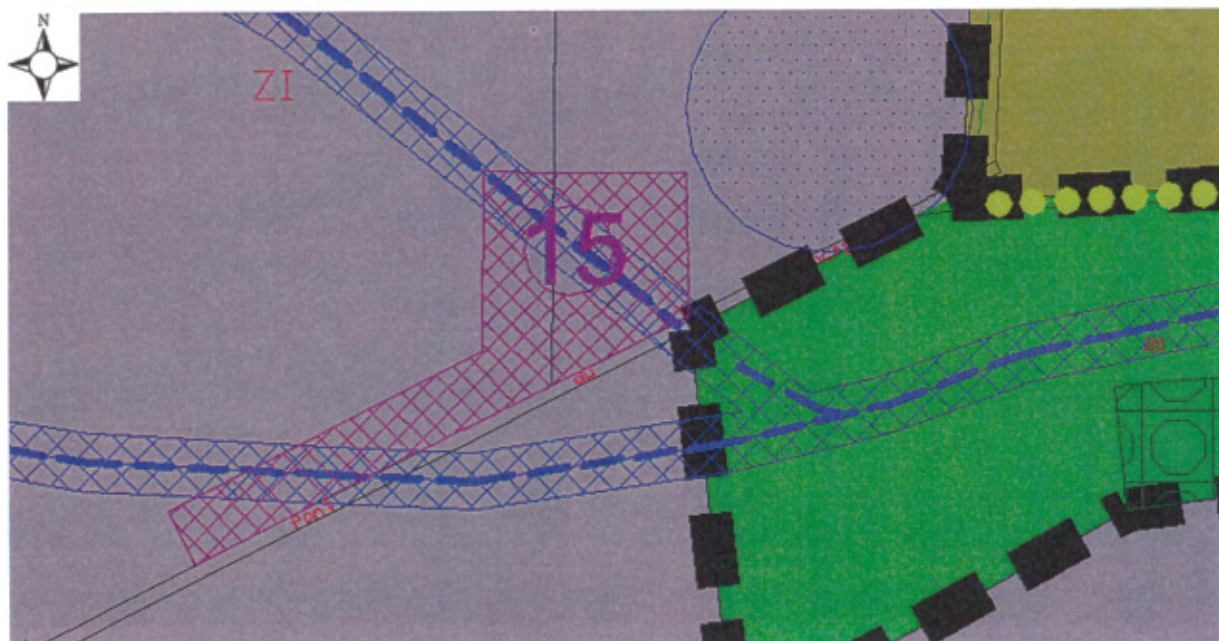


Figure 37 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°15 pour la réalisation d'un fossé, d'une prairie inondable et d'une fourrière enherbée

(19) : Emplacement réservé pour la création d'une prairie inondable d'une capacité de stockage de 1000 m³, afin de protéger la bétairie existante sur la parcelle contiguë (bétairie majeure de la RD 89). Le but est de préserver la ressource en eau des pollutions. De plus, des inondations observées sur la parcelle agricole située entre le Chemin de la Bataille et la RD 89 devraient ainsi être résolues.

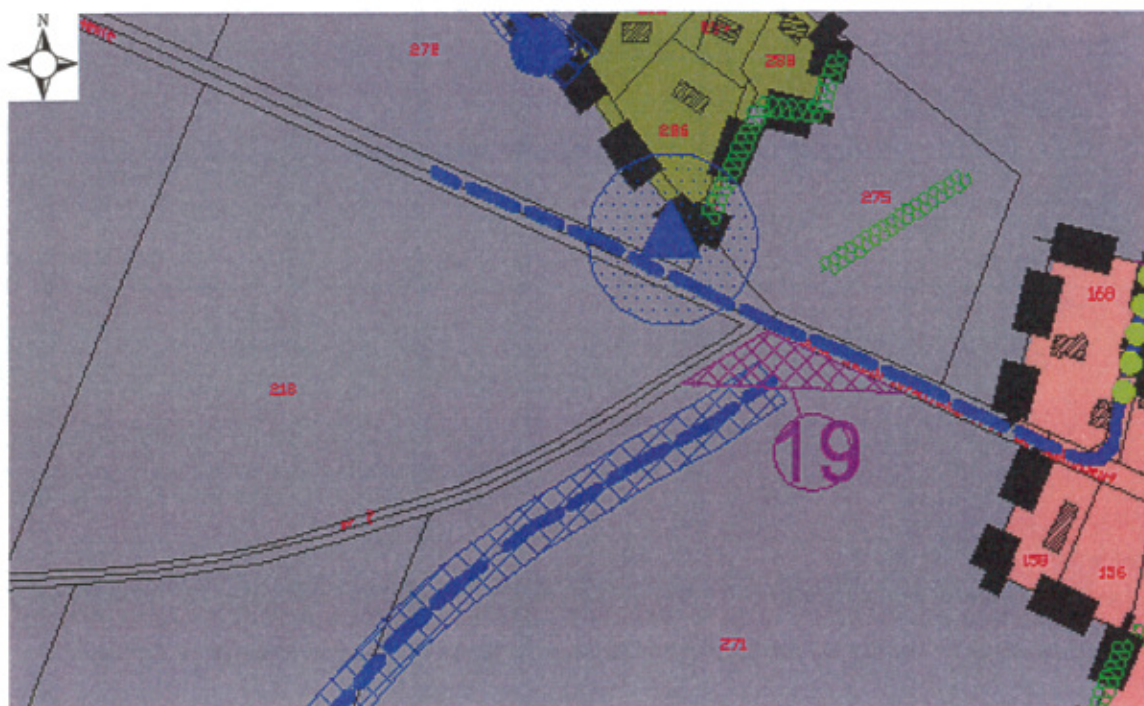


Figure 38 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°19 pour la réalisation d'une prairie inondable

(20) Emplacement réservé pour la réalisation d'une mare tampon. Cet aménagement est destiné à protéger les 3 logements, situés en point bas de la RD 89 et qui sont ponctuellement inondés.

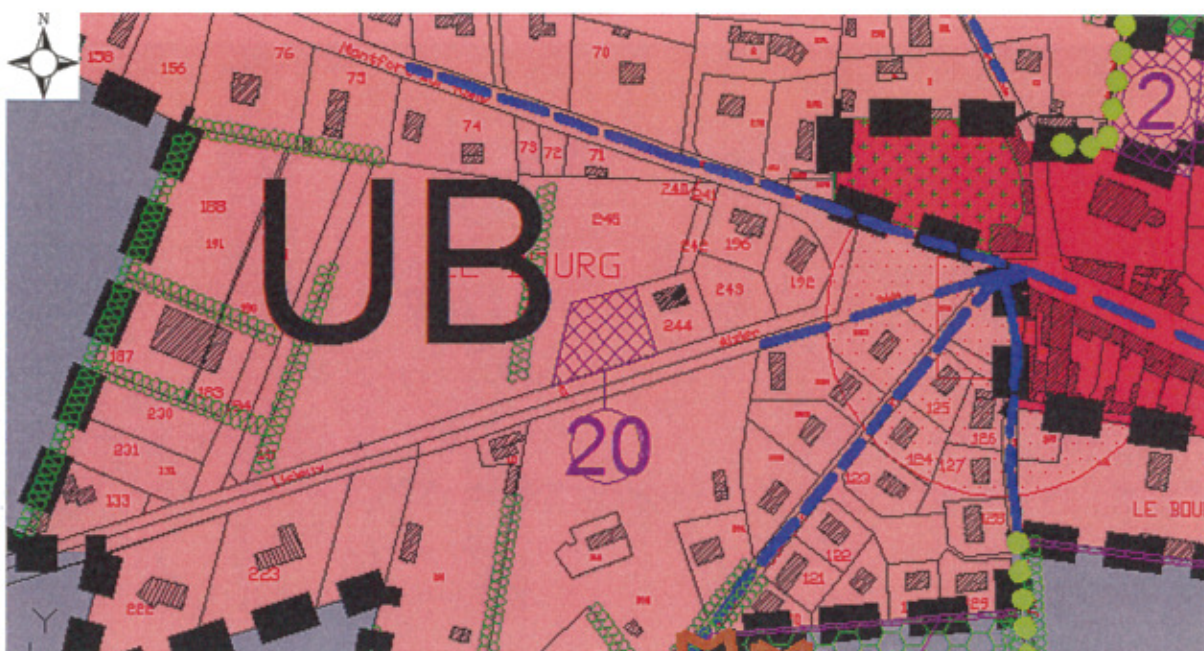


Figure 39 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°20 pour la réalisation d'une mare tampon

(21) Emplacement réservé pour la réalisation d'un fossé à redents d'une capacité de stockage de 600 m³. Cet ouvrage permettra de limiter les ruissellements et les problèmes d'assainissement autonome des habitations situées côte Nord de la rue de la Londe (bordées par le futur fossé).

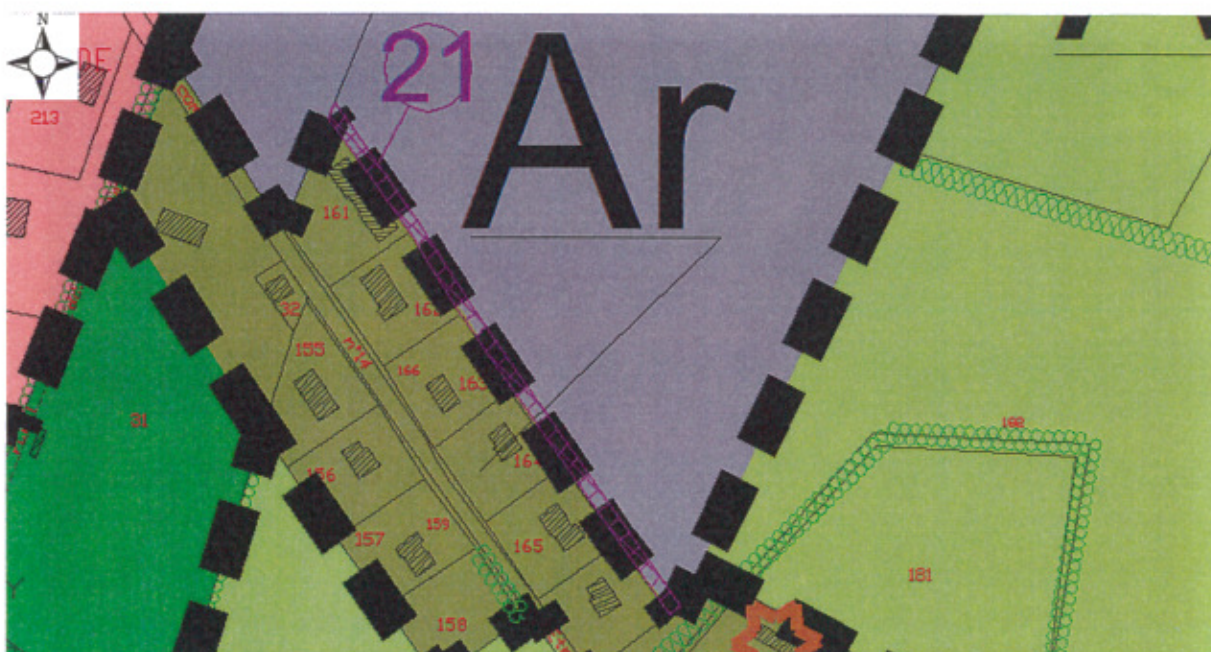


Figure 40 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°21 pour la réalisation d'un fossé à redents

(22) et (26) Emplacements réservés pour la création respectivement d'une mare tampon d'une capacité de stockage de 250 m³ et d'un exutoire de vidange de 1200 m² réceptionnant les eaux de voirie issues de la VC26. La mare tampon doit permettre d'éviter les inondations ponctuelles observées sur la Rue des Forts, au droit du silo.



Figure 41: Localisation et dimensionnement des emplacements réservés n°22 et 26 pour la réalisation d'une mare tampon et d'un exutoire de recueil des eaux de voirie de la VC 26

(23) Emplacement réservé pour la création d'un fossé à redents le long de la Route du calvaire (RD n°139), d'une capacité de stockage de 1100 m³.

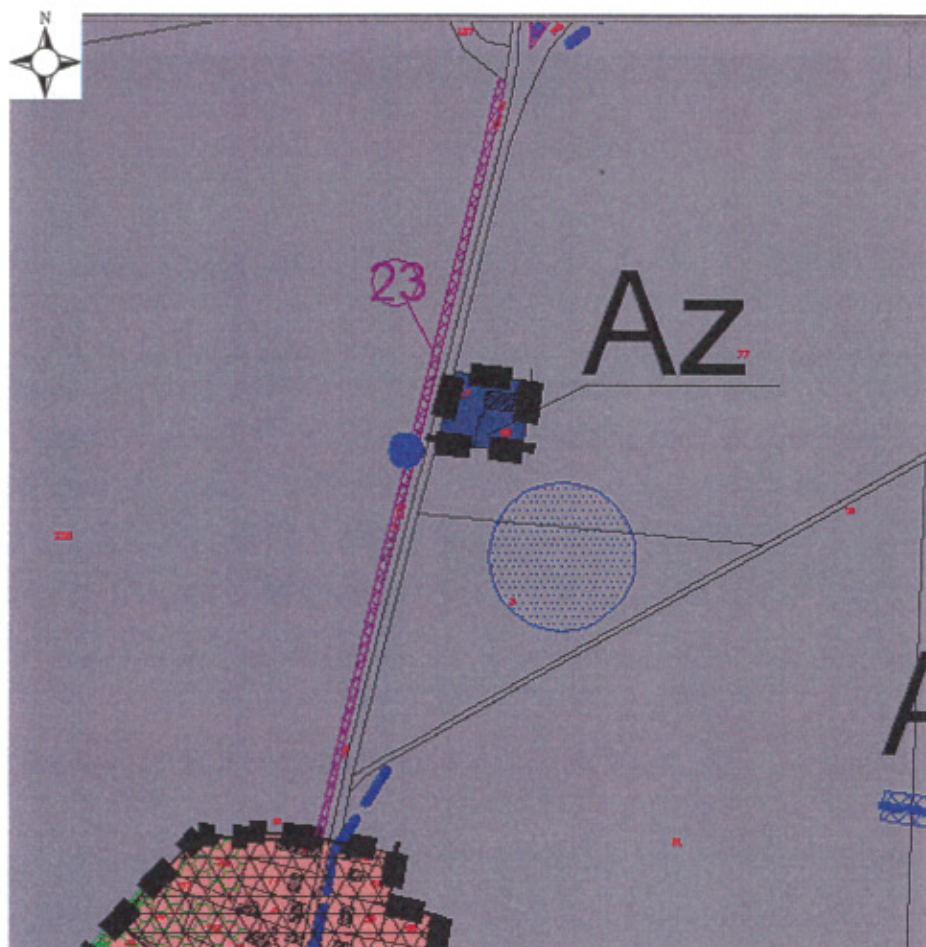


Figure 42 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°23 pour la réalisation d'un fossé à redents

(24) et (24') : Emplacements réservés pour la réalisation de fossés à redents, le premier d'une capacité de stockage de 50 m³, le second d'une capacité de stockage de 200 m³. Des inondations linéaires de la rue du moulin de Brotonne sont fréquemment observées. Ces aménagements doivent permettre d'anticiper une aggravation du phénomène consécutivement à l'urbanisation prévue dans le secteur (zone UH).

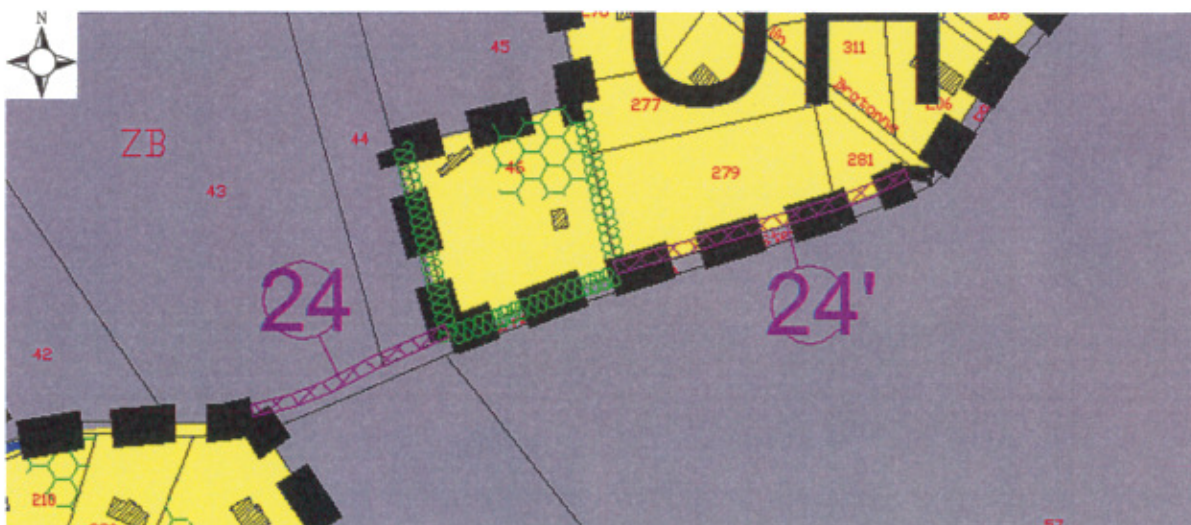


Figure 43 : Localisation et dimensionnement des emplacements réservés n°24 et 24' pour la réalisation de fossés à redents

(25) Emplacement réservé pour la création d'une mare d'une capacité de stockage de 300 m³. Cette mare tampon doit permettre de résoudre les inondations enregistrées régulièrement au carrefour entre les Voies communales n°14 et 17. (Hameau du Carrefour)

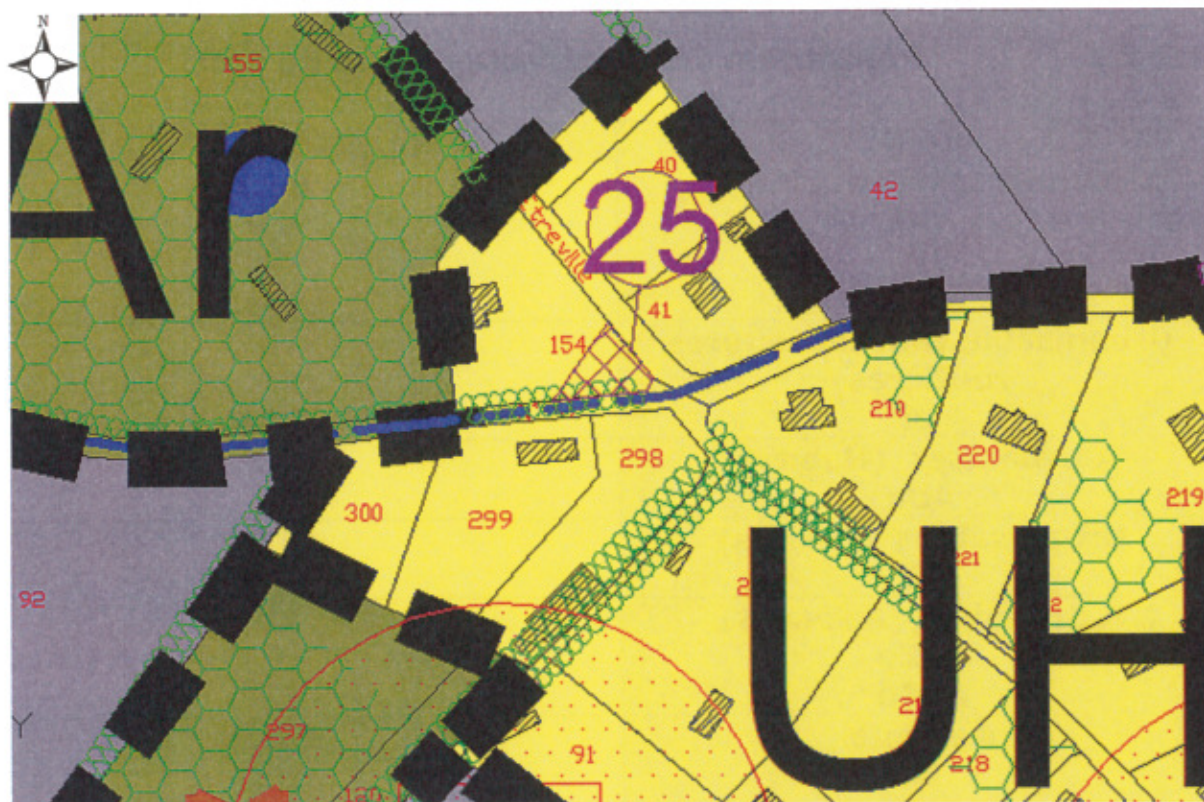


Figure 44 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°25 pour la création d'une mare tampon

(27) Emplacement réservé pour la sécurisation du puisard existant servant à la vidange des eaux de voirie issues de la RD681 (Route de Tocqueville).



Figure 45 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°27 pour la sécurisation du puisard existant recevant les eaux de voirie issue de la RD681

4.2.7 Bilan du zonage

4.2.7.1 Répartition des différentes zones du PLU

Zone	Superficie PLU (ha)
Urbanisable (habitat)	65,3
UA	4,9
UB	50
UH	5,9+4,5
Urbanisable (infrastructures routières)	
Ui	47,5
À Urbaniser (Habitat)	4,1
AUa	4,1
Urbanisable (Activités)	4,5
UZ	4,5
À Urbaniser (Activités)	15
AUZa	10,3
AUZb	4,7
Agricole	798,8
A	625,5
Ar	65,8
Az	1,5
An	107
Naturelle/protection	165,3
N	163
NL	2,3

Tableau n°1 : Superficies des différentes zones du PLU

Les **zones U** à vocation principale d'habitat représentent environ **6%** du territoire communal. La municipalité a choisi de focaliser l'urbanisation sur le **pôle de centralité** du bourg et ses quartiers immédiatement périphériques (84% des zones U), en limitant l'urbanisation de toutes les autres parties de la commune. Elle s'est attachée par ailleurs à limiter les extensions des zones d'habitat au-delà des limites actuelles du bâti et aux dépens du plateau agricole. Le projet communal a appréhendé les zones bâties en fonction de leurs spécificités, notamment du point de vue du patrimoine bâti, naturel et des paysages mais aussi des risques et des nuisances existants et a sélectionné celles qui étaient les plus propices à une poursuite de l'accueil de l'habitat.

Les **zones AU** à vocation principale d'habitat permettent de constituer des zones de développement de 4,1 hectares et d'augmenter à long terme **d'un peu plus de 7% la superficie urbanisée du bourg** et de ses quartiers adjacents. Elles ont été établies sur une superficie suffisante pour permettre à la commune de gérer la pression immobilière sur son territoire, sans pour autant réduire fortement la superficie des espaces naturels et agricoles.

Les zones Ui, qui couvrent 47,5 hectares, correspondent à des espaces déjà artificialisés par les infrastructures de transport actuelles (A13 et A131). Seule une très petite surface, 3400 m², est prélevée à l'espace agricole et correspond à une partie de l'emprise du futur demi diffuseur.

En ce qui concerne l'activité à proprement parler, les zones UZ et AUz représentent respectivement 4,5 hectares et 15 hectares.

En totalité, ce sont donc 4,1 + 15 hectares de terres prélevées à l'espace agricole actuel, soit 1,77% de la superficie totale de la commune.

La **zone A** ; les secteurs Ar, Az et An permettent de protéger, d'une part l'essentiel du plateau de culture, les vallons et la lisière de Forêt de Brotonne et, d'autre part, les hameaux au bâti majoritairement traditionnel et diffus. Cette zones et ses (sous) secteurs occupent les trois quarts de la superficie totale de la commune.

Le reste du territoire communal est couvert par des **zones N** qui permettent de protéger les boisements, les espaces semi-bocagers de lisière et les fonds des vallons secs. **Elles représentent 15% de la superficie du territoire communal.**

Le phénomène de périurbanisation, de mitage de l'espace et l'urbanisation diffuse sont nettement enrayés à travers la politique menée à travers le PLU.

Ainsi, il résulte du présent PLU que **plus de 87% de la superficie du territoire communal restent préservés**, répartis entre la zone agricole et les zones naturelles.

Le PLU permet en plus une meilleure prise en compte des atouts paysagers et bâtis de la commune (protection des éléments remarquables du paysage, préservation des secteurs traditionnels, respect des coupures d'urbanisation, ...).

Gros plan sur le développement des différentes zones d'habitat

Entité bâtie	Superficie PLU (ha)	Proportion (en %)	} 85%
Le bourg ancien (UA)	4,9 ha	7,1%	
Quartiers périphériques résidentiels au bâti mixte (UB)	50 ha	72%	
Zone de développement du bourg de la Londe (AUa)	4,1 ha	5,9%	
Le Carrefour (UH)	5,9 ha	8,5%	
Le Moulin de Brotonne (UH)	4,5 ha	6,5%	
TOTAL	69,40 ha	100%	

Tableau n°2 : Répartition des surfaces constructibles entre les différentes entités bâties du territoire

À l'aide de ce second tableau, on constate que le PLU permet :

- une **focalisation de l'urbanisation sur le pôle de centralité du bourg associé à ses quartiers périphériques** ;
- une limitation nette de l'urbanisation des hameaux de plateau, qui sera confirmée par le tableau présentant les capacités d'accueil, ce qui permet de maintenir la morphologie actuelle de la commune et d'éviter des développements consommateurs d'espace et de réseaux et un éparpillement des zones bâties ;
- une gestion économe du territoire en développant les secteurs les mieux desservis, en échelonnant l'urbanisation sur le long terme afin de répartir les coûts d'investissements et en renonçant à l'urbanisation systématique de tous les secteurs plus ou moins bâtis de la commune ...

4.2.7.2

Bilan des capacités d'accueil

Entité bâtie	Superficie totale (ha)	Superficie urbanisable (ha)	Densité (par ha)	Nombre de terrains constructibles	Nombre de terrains effectivement bâtis
Zones UA, UB et UH					
Le bourg (UA) (centre ancien du bourg)	4,9 ha	0,08	15	1	(Rétention du foncier de 25%)
					-
Le bourg (UB) (secteur majoritairement desservi par l'assainissement collectif)	50 ha	2,6	12	31	(Rétention du foncier de 25%)
					23
Le Carrefour – Les Bourguignons (UH)	10,4 ha	0,7	7	5	(Rétention du foncier de 55%)
					2
TOTAL	-	-	-	37	25
Zone AUa					(Rétention du foncier : 25% sur la partie dont la municipalité ne détient pas la maîtrise foncière)
Zone AUa de la Plaine Normande	4,1 ha	3,2	12-14	42	34
TOTAL	69,4	6,6	-	79	59
Zone Ar					(Rétention du foncier de 85%)
Hameaux (Ar)	-	Dénombrement Transformation du bâti existant	-	35	5
					64

Tableau n°3 : Bilan des capacités d'accueil dégagées par les dispositions du PLU

Rappel : La rétention du foncier a été évaluée et justifiée dans la première partie du rapport de présentation. Elle a été estimée de la manière suivante :

- 25% en zones UA et UB du bourg ;
- 55% sur les hameaux de plateau (Le Carrefour, le Moulin de Brotonne) ;
- 85% pour la réhabilitation/changement de destination du bâti existant ;
- 25% sur la zone d'extension des quartiers périphériques (AUa) où la municipalité ne détient pas la maîtrise foncière sur la totalité des terrains ouverts à l'urbanisation.

Dès lors, le zonage du PLU permet de dégager à plus ou moins long terme, en tenant compte de la rétention du foncier :

- sur le bourg et ses quartiers périphériques : 57 terrains;
- sur le reste du territoire communal (hameaux) : 7 terrains (5 terrains avec réhabilitation du bâti existant).

Répartition des capacités d'accueil théoriques par entité bâtie (hors réhabilitation du bâti existant) (2012)

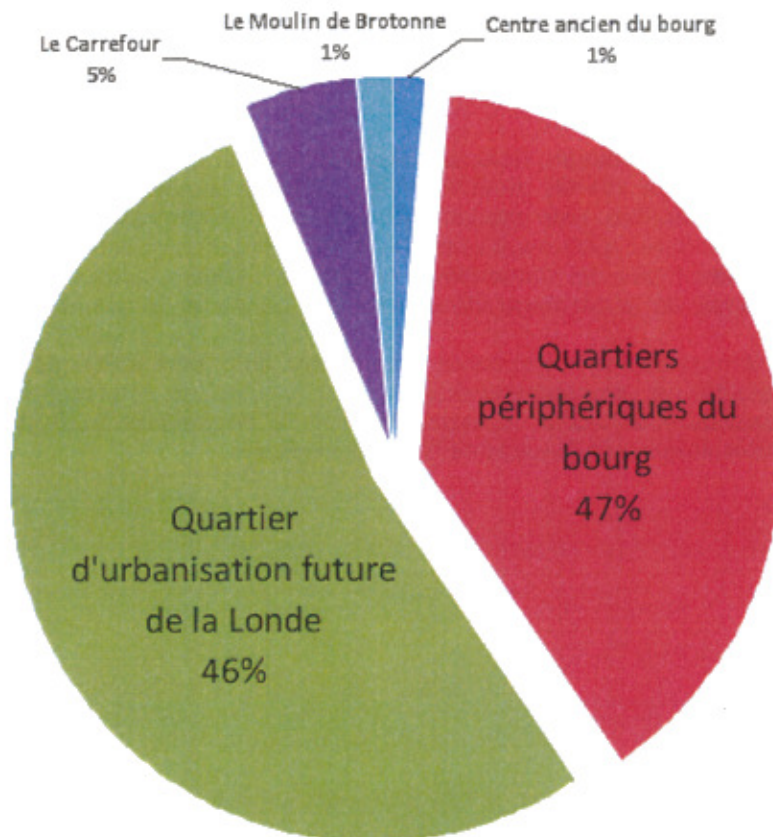


Figure 48: Répartition des capacités d'accueil dégagées par le PLU en fonction des entités bâties

La **recentralisation de l'urbanisation sur le pôle de centralité** est sans équivoque : le zonage mis en place répond bien à la stratégie menée à travers le PADD puisque les capacités d'accueil des hameaux de plateau ne représentent plus que 6% du potentiel de développement communal, quand elles en ont représenté jusque 25% sur les 10 dernières années ...

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à **2,40** (estimé en 2022), le projet de PLU pourrait **théoriquement** permettre un apport de population de l'ordre de **150 habitants à l'horizon 2022-2023**.

L'accroissement démographique devrait donc sensiblement être infléchi par rapport à celui qui a été observé sur la dernière décennie. Le projet est bien calibré pour répondre à l'hypothèse n°3 d'accroissement démographique retenue comme base à l'élaboration du PADD (*relire page 229*).

La traduction réglementaire est donc parfaitement équilibrée et cohérente avec les objectifs fixés par le PADD.

Population en 2012 :	876 habitants
Population en 2022:	$(358+64) \times 2,40=1012$ habitants

⇒ ***Croissance modérée de la population (+15%) en adéquation avec :***

- ***le niveau d'équipement existant ;***
- ***la volonté de conserver un cadre rural et celle de lutter contre le phénomène de périurbanisation ;***
- ***le rôle de pôle de relais rural joué par la commune ;***
- ***les objectifs fixés par le PADD.***

Cet accroissement de la population, annoncé ci-dessus sur les dix prochaines années, doit malgré tout être pris avec la plus grande prudence : en effet, la municipalité ne détient que peu de paramètres, à travers son PLU, pour réguler l'accroissement démographique, ce dernier étant dû à la fois au solde naturel et au solde migratoire. Or, le solde migratoire est lui-même ultra dépendant de facteurs très divers : prix de l'immobilier, éducation, services publics, possibilités effectives offertes de domiciliation sur le territoire, développement ou non de la zone économique ...

Les perspectives démographiques proposées demeurent donc particulièrement empiriques. Ainsi, au regard des objectifs de développement durable, il y a lieu de s'intéresser à des paramètres beaucoup plus concrets et objectifs : la modération de la consommation d'espace et l'impact des ouvertures à l'urbanisation sur le paysage et l'activité agricole.

4.2.7.3

Évaluation de l'impact des zones AU sur l'activité agricole et les paysages

4.2.7.3.1

L'impact sur l'activité agricole

Les seuls prélèvements effectués sur l'espace agricole le seront à travers les zones AU (AUa et AUz), soit **19 hectares**.

En ce qui concerne la **zone AUa (un herbage)**, seuls les trois quarts (**3 hectares** environ) font encore partie de la Surface Agricole Utile (SAU) de la commune. La commune est en négociations très avancées pour détenir la maîtrise foncière. À noter que cette acquisition est réalisée en accord avec la SAFER. Un Certificat d'Urbanisme pour un projet de lotissement a été délivré en 2012. Il fait suite à un premier projet de lotissement présenté en 2006 par « La Plaine Normande ». Il faut souligner que l'herbage était très enclavé au sein d'espaces déjà partiellement urbanisés. Y perpétuer une activité agricole, si près du centre bourg, était source de nuisances pour les riverains. Au contraire, l'urbanisation de ce terrain, qui concentre l'essentiel des capacités d'accueil en dehors du tissu bâti existant pour de l'habitat, permet de protéger les autres terres agricoles du mitage auquel elles pourraient être confrontées en l'absence de document d'urbanisme planificateur. La commune s'est ainsi attachée à trouver le **juste équilibre entre développement résidentiel et préservation de l'espace et de l'environnement**. Son projet tend à défendre activement l'activité agricole, même si, ponctuellement, le partage des fonctions du territoire, nécessite quelques concessions.

S'agissant de la **zone AUz**, il s'agit de **labours** qui présentent un potentiel agronomique non négligeable. Dans le cadre de la création de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**, une étude d'impact a été réalisée. Il est prévu, en matière de mesures liées à la perte de terres agricoles, des compensations à proposer aux agriculteurs lésés. Le périmètre de la zone d'activité touche deux propriétaires. Pour chacun d'entre eux, **les terres prélevées représentent moins de 5% de leurs surfaces agricoles exploitées respectives**. Dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, l'une des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone sera effectivement une compensation de la perte des terres agricoles par des terres de valeur agronomique équivalente.

4.2.7.3.2

L'impact sur les paysages

Il convient de souligner que l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la **zone AUa de la Londe** sera extrêmement localisé car cette zone est masquée par les cordons d'habitat linéaire développés de part et d'autre de la rue du stade et de la Route de Médine. Ceci étant, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la conservation de la haie bocagère traversant actuellement l'herbage ainsi que du petit verger de fruitiers hautes tiges. De plus, les clôtures seront réalisées à base de haies d'essences régionales. Ces mesures associées à une maîtrise d'ouvrage communale, doivent assurer l'intégration paysagère du nouveau quartier.

Il faut reconnaître que l'essentiel des enjeux en terme d'impact sur les paysages se concentre sur la **zone d'activités**.

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUz sur les paysages a été appréhendé à sa juste mesure, notamment à travers la détermination d'enjeux clairs dans le PADD et par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation et de règles appropriées. On retiendra :

- la création d'une façade végétale le long de la limite Sud-Ouest de la zone, accompagnée d'une « clairière » aérée, à partir du giratoire à créer ;
- l'accompagnement des bâtiments artisanaux par des cours plantées et des haies d'essences régionales ;

- la réalisation d'un système de noues et de fossés paysagés pour assurer la gestion des eaux pluviales;
- le maintien d'une bande tampon paysagée de 10 mètres de large vis-à-vis des espaces agricoles ouverts situés à l'Est du projet.

L'ensemble de ces mesures doit garantir à la zone d'activité une unité d'ensemble tout en instaurant une gradation, dans le passage entre l'A13, des espaces à dominante agricole et les espaces urbanisés résidentiels du bourg de Bourneville. La ZAC sera conçue de manière à s'inspirer de l'identité des lieux dans lesquels elle s'inscrira.

La mise en scène réalisée par un travail sur les essences, les densités végétales, les hauteurs, les volumes doit permettre à la zone d'activités de constituer une véritable vitrine exemplaire du territoire de la Basse Vallée de la Seine.



Figure 49: Illustration de la composition paysagère projetée sur la ZAC de Bourneville (photo aérienne, vue axée Nord-Est / Sud-Ouest - Sources : Bureau d'études SOGETI - Agence de paysages Yuli ATANASSOV



Figure 49bis: Illustration de la composition paysagère projetée sur la ZAC de Bourneville (photo aérienne) -
 Sources : Bureau d'études SOGETI – Agence de paysages Yuli ATANASSOV

4.2.7.4 Évaluation de l'impact du projet sur la consommation d'espace

À titre de rappel, l'urbanisation entre 2004 et 2012 a entraîné l'artificialisation de **12,7 hectares pour la création de 84 logements (14 ha environ sur 10 ans)**. Cette artificialisation a été exclusivement due à l'habitat. Aucune artificialisation pour les activités n'a été observée.

Quoiqu'il arrive, sur la prochaine décennie, la consommation foncière ne pourra excéder :

- Environ 7 hectares pour l'habitat, pour créer 59 logements (potentiel théorique de 80 logements);
- 15 hectares pour l'activité.

4.2.7.4.1 La consommation d'espace projetée pour l'habitat

La modération de la consommation d'espace sera nette et effective pour l'habitat :

- en valeur absolue ou « brute » : -7 hectares sur la prochaine décennie, soit une inflexion de **50%** ;
- en valeur relative ou « nette » : 7 hectares (maximum) seront consommés pour 59 logements. En maintenant la dynamique de la dernière décennie, par une relation simple de proportionnalité, on peut estimer que ce sont 9,8 hectares qui auraient été consommés, à nombre égal de logements construits, ce qui représente donc une baisse de **28% environ**.

Au final, par association des deux précédentes valeurs, on peut estimer la modération de la consommation foncière à **40% environ sur la prochaine décennie**, conforme aux objectifs fixés par le PADD.

Néanmoins, il convient de rappeler que seule une partie des terrains ouverts à l'urbanisation sera effectivement urbanisée, du fait du **phénomène de rétention du foncier**. Ainsi, la **modération de la consommation foncière sera sans doute encore plus importante que ce qui a été calculé**.

De toute manière, quoiqu'il arrive, le projet de PLU doit permettre un meilleur rapport nombre de constructions édifiées rapporté à la superficie consommée, ce qui constituera une rupture nette avec le « gaspillage » permis par l'application du Règlement National d'Urbanisme.

Enfin, le fait de prévoir une urbanisation future sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (zone AUa) et surtout le fait de maîtriser cette urbanisation (maîtrise d'ouvrage communale) permettra d'obtenir une certaine densité et, donc, une vraie **optimisation de l'espace**.

4.2.7.4.2

La consommation d'espace projetée pour l'activité

Il convient de modérer les chiffres précédents par la consommation d'espace qui sera effectuée pour l'activité : **15 hectares** pour la **zone d'aménagement concerté**.

De nombreuses conditions à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ont été imposées et le projet est porté par l'intercommunalité, ce qui est un gage de qualité.

Dans ce cas de figure, la modération de la consommation d'espace doit s'apprécier à l'échelle intercommunale. En effet, le développement économique et l'aménagement de l'espace étant deux compétences de l'intercommunalité, cette dernière a clairement défini ses orientations et ses objectifs pour les décennies à venir : le développement économique doit désormais se concentrer sur l'échangeur de l'A13, à Bourneville, ce qui n'exclut toutefois pas des implantations de commerces et d'artisans au cœur ou en périphérie des bourgs des différentes communes du canton.

Mais d'autres zones d'activités, il n'y en aura pas – même si, en toute logique et en toute rigueur, seul un SCoT élaboré à l'échelle du Pays permettrait de le garantir - et les documents d'urbanisme des différentes communes du canton seront élaborés dans ce sens. Ainsi, tant que ces 15 hectares pour le développement économique n'auront pas été consommés, aucune nouvelle surface pour des activités ne pourra être ouverte à l'urbanisation, ce, sur l'ensemble du canton. Jusqu'alors, le canton de Quillebeuf ne possédait qu'une seule zone d'activité, celle de la mare du Hamel à Trouville la Haule. Cette dernière n'est pas encore complètement occupée ; toutefois, aucune extension n'y sera réalisée sur la prochaine décennie.

4.2.8 Étude paysagère, architecturale et urbanistique destinée à lever l'amendement Dupont « grevant » une partie de la zone d'activités, en application du 8^{ème} alinéa de l'Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

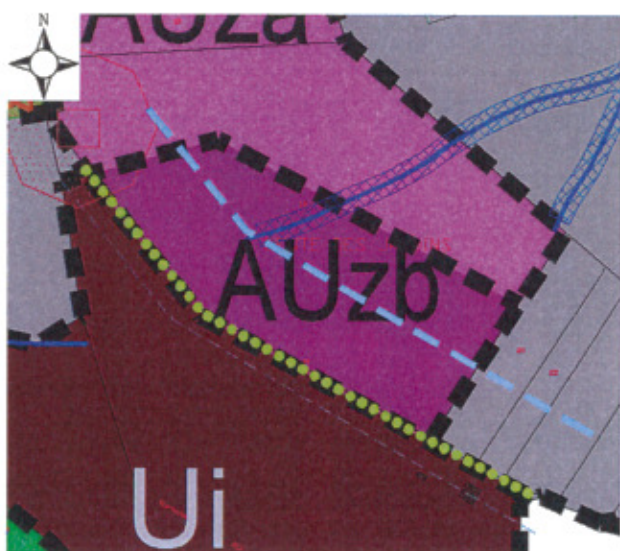
4.2.8.1 Localisation, contexte

La présente étude résulte de l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article indique qu'en dehors des espaces urbanisés, une **bande non constructible de 100 mètres** doit être respectée de part et d'autre de l'axe central des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de la voirie routière. La **circulaire du 13 mai 1996** relative à l'application de l'article 52 de la loi no 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement stipule que « les bretelles des échangeurs situées sur les autoroutes et les routes express ont le statut de la voie concernée ».

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés à l'intérieur de cette bande est possible à condition qu'une étude spécifique soit produite, justifiant la prise en compte par le projet d'aménagement des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cet article est la transcription dans le Code de l'Urbanisme de l'amendement Dupont du 2 février 1995. Cet amendement est né du constat selon lequel les mêmes formes bâties, dénuées de toute réflexion urbaine ou architecturale, tendent à miter les espaces aux abords des centres urbains existants. L'objectif de cet amendement est d'enrayer la production d'espaces de qualité médiocre sur le foncier accolé aux grandes voies de circulation automobile. De ce fait, l'intégration d'une réflexion et de propositions sur la sécurité, les nuisances, la qualité urbaine, architecturale et paysagère est un préalable à tout projet situé le long d'une voie classée à grande circulation, favorisant ainsi la qualité des aménagements en entrée de ville.

L'emplacement de la future zone d'activité, en lisière de la bretelle de sortie de l'A13 la soumet, en partie, à l'Amendement Dupont. Or, cet Amendement, en imposant un recul de 100 mètres, provoque la création d'un espace non utilisé, qui pourrait être délaissé et qui, en tout état de cause, ne concourt pas à la gestion économe de l'espace prônée par le projet de territoire du PLU.



Figures 50 et 50bis : Limite d'application des dispositions relatives à l'Amendement Dupont (tiret bleu) sur la zone AUZ des Forts

En conformité avec le Code de l'Urbanisme, la présente étude doit comporter l'analyse et des préconisations relatives:

- aux nuisances
- à la sécurité ;
- à la qualité architecturale ;
- à la qualité de l'urbanisme et des aménagements paysagers.

Il ressort clairement des deux figures précédentes que près des 2/3 de la superficie du secteur AUzb est « inconstructible » en application de l'Amendement Dupont, ce qui rend cette étude indispensable pour mener à bien le projet intercommunal de développement économique ...

Le paysage aux abords de la bretelle de sortie de l'A13 est relativement homogène : il s'agit du paysage de plateau agricole ouvert au sein duquel tout obstacle est fortement visible. La bretelle est bordée par un alignement d'arbres feuillus d'essences locales.



Figure 51 : Vue sur la future zone d'activités depuis la bretelle de sortie de l'A13 (photographie de janvier 2011)



Figure 51bis : Vue sur la future zone d'activités depuis la bretelle de sortie de l'A13 au niveau de l'intersection avec la Route de Médine (photographie de mai 2011)

4.2.8.2 Prise en compte des nuisances

4.2.8.2.1 Les nuisances sonores

Le trafic routier intense enregistré sur l'A13 est source de nuisances sonores comme l'atteste son classement en infrastructure bruyante, au sens de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit. Toutefois, la zone AUz est déployée le long de la bretelle de sortie, où le trafic est moindre, mais surtout la vitesse des véhicules limitée (voie de décélération limitée à 70 km/h, puis péage, puis voie d'accélération modérée, jusqu'à l'intersection avec la Route de Médine matérialisée par un panneau STOP).

L'alignement d'arbres existant le long de la bretelle de sortie est peu efficace pour protéger la zone contre les nuisances sonores, en particulier en hiver. La zone a vocation à accueillir de la petite logistique et des activités tertiaires. Le personnel présent pour la logistique est en général peu nombreux, comparativement à l'artisanat et aux services. L'idée est donc d'implanter les bâtiments de logistique, de nature plus massifs que les bâtiments artisanaux, le long de la bretelle d'accès de l'A13 (secteur AUzb) : ils protégeront ainsi le secteur AUza contre les nuisances sonores. Quoiqu'il en soit, en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, les bâtiments qui s'implanteront dans le périmètre de nuisances sonores reporté en pièce n°8-1 du dossier de PLU, devront respecter des mesures d'isolation acoustique dans leur conception.

Le développement de l'activité dans le secteur des Forts est susceptible d'accroître le volume sonore émis sur l'environnement bâti. Les nuisances sonores proviendront essentiellement de l'accroissement du trafic routier. Une étude acoustique a été menée dans le cadre de l'étude d'impact réalisée pour le projet. Pour les riverains les plus exposés au projet (hameau des Forts, corps de ferme de Saint-Georges), les niveaux sonores engendrés par la zone ne devront pas dépasser 5dB en journée et 3dB pendant la nuit.

Notons que la zone d'activités a été délimitée de manière à être éloignée du bourg à plus de 700 mètres), principale zone urbanisée du territoire communal et que le projet de PLU prévoit de densifier. Une « **zone tampon** » a été maintenue, conformément aux dispositions du PADD. Le nombre de personnes exposées au projet ne sera pas augmenté (zones A ou Ar au voisinage du projet).

4.2.8.2.2 Les nuisances olfactives

Il n'y a pas de contraintes particulières en l'état actuel du site. La zone AUz jouxte des labours (à l'Est) : il n'y a pas d'animaux susceptibles de générer des nuisances dans l'environnement immédiat ni d'activités industrielles ou artisanales nuisantes.

Les secteurs exposés à d'éventuelles nuisances olfactives générées par la zone d'activités sont déterminés en fonction des vents dominants (Ouest à Sud-Ouest). C'est donc la ferme de Saint-Georges située en limite Nord-Est du projet qui est la plus « vulnérable ». Sans connaître à l'heure actuelle la nature exacte des activités qui s'implanteront dans la zone, il est difficile de conclure sur les nuisances olfactives. Toutefois, on peut remarquer que la logistique ou les activités de services ne génèrent pas d'odeurs et qu'aucune activité industrielle majeure n'est projetée dans la zone.

4.2.8.3 Prise en compte de la sécurité

4.2.8.3.1 Sols pollués

Les bases de données BASIAS et BASOL élaborées par le Ministère de l'Équipement, du Développement et de l'Aménagement Durable, ne recensent aucun site pollué ou susceptible d'être pollué à l'intérieur du périmètre d'étude.

4.2.8.3.2 Trafic et accidentologie

D'après les données de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, aucun point noir, ni zone d'accumulation d'accident n'a été identifié sur le territoire communal, donc *a fortiori* sur la zone d'étude.

En sortie de l'A13 sur Bourneville, au niveau de la Route de Médine (RD 89), des comptages ont été réalisés par le Conseil Général de l'Eure en septembre 2010 : ils font état d'un trafic de l'ordre de 1150 véhicules par jour (dont 10% de poids lourds), en direction de la vallée de la Risle et de 1004 véhicules par jour dans l'autre sens.

Le trafic induit par l'aménagement de la zone d'activités a été estimé par l'étude d'impact : le flux de poids lourds et de véhicules légers supplémentaires pourrait atteindre respectivement 450 et 57 unités, soit, globalement, un accroissement du trafic à l'horizon 2030 de 23%. Toutefois, ces flux s'effectueront préférentiellement sur l'A13 et sur la RD 89, en direction de la vallée de la Risle ou dans sa section bordant l'A13 (RD179E) et rejoignant la RD 139, en direction de Pont-Audemer. Pour ce qui est des poids lourds rejoignant la Rive Droite de la Seine, ils emprunteront préférentiellement l'A131 et le Pont de Tancarville. Pour éviter les traversées du bourg en direction du Pont de Brotonne, un **arrêté municipal** réglementant le tonnage des poids lourds pourra, le cas échéant, être pris. Les flux seront dès lors « déviés » vers l'A13 ou la RD675 puis la RD313 à hauteur de Bourg-Achard. Ainsi, les flux routiers dans le bourg ne seront que très faiblement impactés.

Le schéma de circulation prévu (cf. orientations d'aménagement et de programmation particulières) privilégie la sécurité des usagers. L'accès commun principal à l'ensemble de la zone d'activités (entrée et sortie) s'effectuera sur le **giratoire** à 5 branches qui sera aménagé pour remplacer la double intersection actuelle entre la RD 89 et les bretelles d'accès et de sortie de l'A13. Le giratoire sera réalisé dans le cadre des travaux pour le deuxième demi-échangeur. Un **accès secondaire** à la zone sera aménagé en amont de l'impasse de Saint-Georges, plus au Nord du projet (**voie d'insertion** depuis la RD 89, pas de sortie possible de la zone).

4.2.8.3.3 Gestion des eaux pluviales

Le secteur d'étude n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques. Il est toutefois impacté par un axe de ruissellements. Cette contrainte a été intégrée au schéma d'aménagement du projet. Une grande noue, avec des parois maçonnées, sera aménagée au niveau du talweg qui marque le pli entre les deux versants du terrain.

Pour le reste, l'aménagement de la zone prévoit une gestion globale des eaux pluviales et raisonnée, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se traduire par la création d'un **réseau pluvial alternatif composé de noues, de zones d'expansion et de bassins paysagers tampons réalisés en cascade**.

La limitation des surfaces imperméabilisées et la limitation du débit de fuite autorisé (qui ne pourra excéder celui actuellement observé) doivent prévenir les risques d'inondation en aval (article 4 du règlement de la zone AUz + orientations d'aménagement et de programmation). Un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau a été réalisé dans le cadre de la création de la ZAC. Il tient compte du contexte environnemental et, en particulier, des caractéristiques pédologiques du terrain. Ces aménagements permettront de limiter l'impact du ruissellement en aval. La valeur retenue (**2L/s/ha**) est issue de la doctrine départementale et a été validée par les services de la Police de l'eau. Le système de gestion des eaux pluviales a été dimensionné pour une **pluie d'occurrence centennale**. Par conséquent, les aménagements sont conçus de façon à protéger les terres agricoles situées en aval de désordres hydrauliques qui pourraient être provoqués par la zone d'activités.

Concernant un hypothétique risque de pollution des eaux souterraines, le **rapport d'un hydrogéologue agréé** en date du 6 mars 2013 (annexe 0-0c), apporte un avis technique sur les aménagements hydrauliques prévus dans le projet de ZAC. Ce rapport émet un **avis favorable** assorti de plusieurs recommandations concernant les précautions à prendre lors de la phase

travaux et les modalités de surveillance de la qualité des rejets (suivi annuel). Concernant le risque de pollution de la nappe par infiltration des eaux de ruissellements en lien avec la présomption de cavités souterraines à proximité ou sur les franges de la ZAC, la localisation de ces indices présumés, en points hauts du projet de ZAC, ne pourrait pas constituer un exutoire des eaux pluviales, celles-ci étant logiquement conduites dans le sens de la pente naturelle du terrain.

4.2.8.4 Prise en compte de la qualité architecturale

4.2.8.4.1 Etat actuel

En l'état actuel, la **zone AUz n'est pas construite**.

Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection établi autour d'un monument Historique ni par aucun site classé ou inscrit.

4.2.8.4.2 Préconisations architecturales

Le style architectural et esthétique des constructions devra présenter une unité d'aspect et proviendra d'une composition simple afin d'assurer une intégration des habitations au site. Les matériaux utilisés devront faire apparaître une cohérence d'ensemble, compatible avec le contexte paysager entourant le site.

Ainsi, les principes architecturaux suivants seront respectés :

- **Volumétrie du bâti** : les bâtiments présenteront préférentiellement un volume simple. Il pourra s'agir de bâtiments de forme rectangulaire avec une toiture terrasse. L'entrepreneur évitera autant que possible la multiplication d'annexes et autres locaux techniques informels éparpillés sur la parcelle, et, en particulier, visibles depuis l'A13 (ou ses bretelles d'accès et de sortie)

- **Hauteur du bâti**

La hauteur maximale de l'ensemble des constructions sera de **12 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Les toitures des bâtiments devront présenter une cohérence d'ensemble. Pour des bâtiments de type logistique, les toitures terrasses sont en général privilégiées (secteur AUzb situé pour partie à moins de 100 mètres de l'axe de la bretelle de sortie de l'A13)

- **Couleurs**

Les textures et les teintes doivent s'adapter aux couleurs locales et, donc, au paysage. Les teintes vives et le blanc seront limités au strict minimum. Les matériaux réfléchissant sont interdits, car ils sont susceptibles de provoquer un éblouissement des automobilistes circulant sur l'A13 ou la RD 89. Les teintes à privilégier se répartissent en gammes chromatiques qui renvoient aux types de matériaux de façade présents dans la région (tons pierre, terre, grès, ocre, ...).

Les différentes gammes de couleur n'ont pas vocation à être utilisées ensemble sur un même bâtiment. Au contraire, chaque bâtiment devra choisir une teinte comme couleur dominante, et une deuxième teinte complémentaire en mineure. En tout état de cause, les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale du volume ou les caractéristiques architecturales du bâtiment ou la démarche commerciale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- **Enseignes, pré enseignes et publicité**

Les enseignes, pré enseignes et publicités sont soumises aux dispositions de la loi sur la publicité de 1979 modifiée par le décret du 30 janvier 2012 en application de la loi grenelle II de l'environnement. Les enseignes des activités seront positionnées sur les façades à raison de 10%

maximum de la surface de la façade considérée. Toute structure indépendante du bâtiment est interdite (mât, structure métallique). Aucun dépassement de la hauteur maximale du bâtiment ne devra être autorisé.

- Clôtures

Les clôtures délimitant le pourtour de la zone d'activité devront présenter, dans la mesure du possible, une unité d'aspect. Elles seront préférentiellement à claire voie, avec des teintes rappelant celles du bâtiment principal ou celles des clôtures rencontrées dans le voisinage immédiat. Là encore, les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne pourront pas être laissés nus.

Le long des voies publiques, les murs et clôtures pleines constitués de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment et ceux recouverts ou constitués de bardages métalliques sont interdits. Dans tous les cas, ils ne pourront pas excéder 3 mètres de hauteur.

Dans le cas où la sécurité l'exige (en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées), ou pour des raisons de confort acoustique (en raison de la proximité de l'A13), une dérogation aux maxima de hauteur imposées aux articles 2 et 4 pourra être accordée, sous réserve de proposer un traitement architectural et paysager adapté

Dans tous les cas, un accompagnement végétal par des haies d'essences régionales devra être recherché.

4.2.8.5 Prise en compte de la qualité urbanistique et paysagère

4.2.8.5.1 Etat actuel

Le site est caractérisé par un paysage foncièrement ouvert délimité par l'A13 au Sud, par la RD 89 à l'Ouest et par la Ferme de Saint-Georges à l'Est.

Il est visible en plusieurs points :

- Depuis la bretelle de sortie de l'A13 ; toutefois, l'alignement d'arbres hautes tiges existant permet de « camoufler » légèrement la zone ;
- Depuis la RD 89 (route de Médine) : le paysage est entièrement ouvert sur de vastes champs agricoles ; en arrière-plan, sont perceptibles les masses végétales entourant le corps de ferme de Saint-Georges et celles du vallon du Montlivet ;
- Depuis l'autoroute A13: le site est moins perceptible car la chaussée est encaissée et entourée de hauts talus. Toutefois, l'extrémité haute des bâtiments devrait être visible.



Figure 52 : Vue sur la future zone d'activités depuis l'Autoroute A13



Figure 52bis : Vue sur la future zone d'activités depuis la RD 89

4.2.8.5.2

Préconisations paysagères et urbanistiques

- Emprise au sol

La zone est conçue en deux sous-secteurs :

- Un secteur de petite logistique (AUzb), le long de la bretelle de sortie de l'A13 : l'urbanisation est prévue pour être dense, avec des entrepôts relativement massifs, dans l'optique de constituer un écran « sonore » pour le reste de la zone (relire la partie consacrée à la prise en compte des nuisances sonores). L'emprise au sol maximale des constructions sera limitée à **70%** de la surface du terrain.
- Un secteur d'activités mixtes tertiaires-artisanales AUza : par nature, les bâtiments seront plus petits et moins volumineux que dans le secteur AUzb. L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain et les espaces verts devront occuper une superficie d'au moins 15% de la superficie du même terrain, afin de ménager des espaces libres offrant des « respirations paysagères », permettant d'agrémenter l'entrée de ville. Le secteur AUza sera en effet conçu comme un « quartier de ville ». Les cours offriront des percées paysagères permettant de maintenir le lien visuel entre la Route de Médine, les champs agricoles, la ferme de Saint-Georges et les vallons du Montlivet.

- Stationnement

Le stationnement sera géré à la parcelle sur l'ensemble du site. Il sera assuré en dehors de la voie publique. Chaque entreprise disposera en effet d'une aire de stationnement propre. Un parking poids lourds sera en outre aménagé dans le secteur AUzb de la zone. Dans le secteur AUza, l'emprise du terrain réservée au stationnement, aux voies d'accès privées et aires de retournement doit être au minimum égale à 15% de la superficie du terrain à bâtir

- Traitement paysager du projet – Entrée de ville de Bourneville

La composition de la future zone d'activités sera soumise aux formes et aux règles du paysage. Ainsi, sur le site agricole actuel, vierge de constructions, il s'agira de recomposer la trame d'un parcellaire ancien et réintroduire les « coutures » du paysage local : les haies bocagères, les grands alignements d'arbres et les boisements.

L'une des particularités du projet consiste en un traitement de l'entrée principale dans la zone d'activités et, par là même, dans la commune de Bourneville, par la réalisation d'un **mur végétalisé** le long du secteur AUzb (le long de la bretelle de sortie de l'A13, au niveau du secteur de petite logistique). Ce mur végétal sera doublé par l'alignement d'arbres existant, formant un véritable mail planté et guidant le regard. Ce mur végétal pourra prendre pour support les murs des futurs bâtiments de logistique. Il constituera un repère, qui identifiera non seulement la ZAC mais aussi l'entrée de Bourneville, du canton, de la Vallée de la Risle et de la Seine. Il pourra servir de fond d'exposition pour les enseignes et pré enseignes des entreprises installées dans la future ZAC.

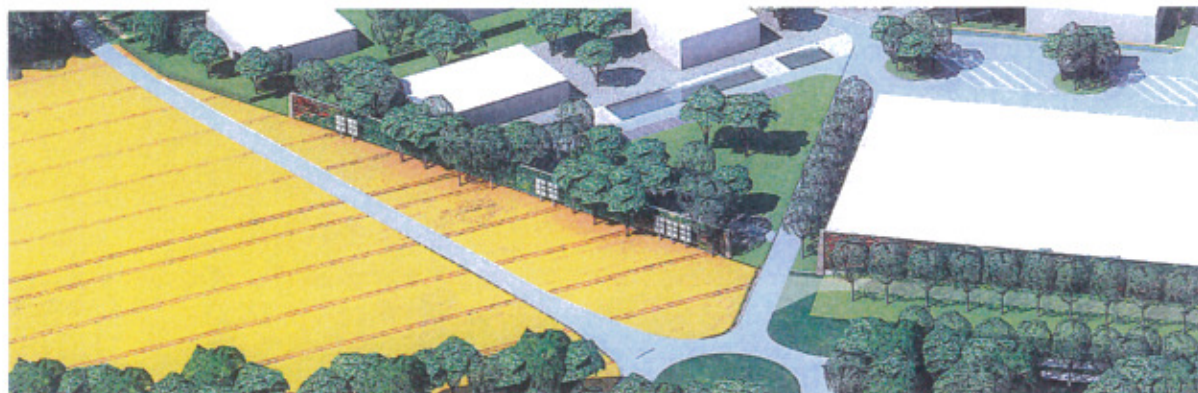


Figure 53 : Traitement paysager de l'entrée de ville de Bourneville depuis la bretelle de sortie de l'A13 -

Sources : Bureau d'études SOGETI – Agence de paysages Yuli ATANASSOV



Figure 53bis : Traitement paysager de l'entrée de ville de Bourneville depuis le giratoire de la bretelle de sortie de l'A13 – Sources : Bureau d'études SOGETI – Agence de paysages Yuli ATANASSOV

Le mur végétalisé baissera de hauteur ensuite le long de la RD 89, en face de la « claière agricole » projetée côté Ouest (en jaune sur les figures 53 et 53bis), pour laisser place, enfin, à des haies délimitant les parcelles d'activités artisanales et/ou tertiaires du secteur AUza, conçu comme un « quartier de ville ». Débuteront alors les cheminements doux qui mèneront au centre bourg de Bourneville et au futur quartier résidentiel de la Londe.

Ces aménagements permettront de rythmer le paysage et d'identifier différentes séquences en lien avec la vocation de chaque sous-secteur de la zone.

Enfin, des franges arborées viendront ceinturer la zone (périphéries Nord et st) de manière à limiter la perception des activités depuis les quartiers périphériques résidentiels du bourg de Bourneville.

Toutes les plantations à réaliser, que ce soit par l'aménageur ou par les différents acquéreurs de terrains seront réalisées en essences régionales

Une **étude paysagère complète**, réalisée dans le cadre de la création de la ZAC et diligentée par la communauté de communes, complète cette étude « entrée de ville ». Elle est annexée au présent rapport de présentation.

4.2.8.5.3

Implantation du bâti par rapport à la bretelle de sortie de l'A13 – Dérogation à l'Amendement Dupont

Dans le secteur AUzb, entièrement grevé par l'Amendement Dupont, les bâtiments devront être implantés **à l'alignement ou en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer**, de manière à pouvoir créer l'écran acoustique et le mur végétalisé exposés dans le projet. **Les bâtiments seront donc édifiés à une vingtaine de mètres minimum de l'axe de la bretelle de sortie de l'A13.**

Dans le secteur AUza, pour sa part très accessoirement concerné par l'Amendement Dupont, la règle retenue est la suivante :

« Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **15 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 89 et de l'autoroute A 13 ;
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer. »

Le recul des bâtiments s'impose dans cette partie de la zone d'activité, organisée comme un secteur urbain résidentiel. Ainsi, des espaces paysagers seront ménagés entre les bâtiments d'activités et la Route de Médine. Ces espaces paysagers s'accompagneront de noues d'infiltration des eaux pluviales et d'un cheminement doux mixte (piéton/cyclable).

Le but est d'obtenir une zone d'activité harmonieuse et attractive, véritable vitrine de la commune, du canton et du parc de Brotonne. Il s'agit d'un compromis juste permettant de répondre aux contingences de gestion économe de l'espace imposées par le PADD d'une part, et par le contexte législatif et réglementaire d'autre part.

4.3 ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU est-il compatible avec les documents supra communaux en vigueur?
Comment répond le PLU aux orientations d'aménagement fixées dans le SDAGE?
Comment juger de la compatibilité du PLU avec la charte du PNRBSN ?

4.3.1 LE SDAGE

Pour rappel, les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

4.3.1.1 Aspects qualitatifs

- interdisant les rejets polluants (article 4 du règlement du PLU) ;
- recensant les mares au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et en proposant des mesures de protection particulières (article 13 du règlement du PLU) ;
- rappelant l'obligation de se doter d'installations d'assainissement individuelles conformes aux législations en vigueur pour traiter les eaux usées (cas des secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement) ;
- protégeant les sources de Vieux-Port par l'instauration de zones N et A sur le périmètre de protection rapproché délocalisé (servitudes AS1)

4.3.1.2 Aspects quantitatifs

- utilisant de manière économe la ressource en eau potable par la maîtrise de l'urbanisation, notamment sur les hameaux de plateau afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ;
- favorisant une réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau en recommandant l'installation de citernes de récupération sur les terrains des particuliers ;

4.3.1.3 Aspects risques et nuisances

- reportant sur le plan de zonage les axes de ruissellement et les zones « tampon » de part et d'autre, en application de l'article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme et en rappelant les mesures réglementaires qui s'y exercent ;
- recensant la couverture boisée et les corridors écologiques (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie (L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme) ;
- régulant et traitant les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation à travers l'édiction de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces communes imperméabilisées (cas des opérations d'aménagement d'ensemble) (article 4 du règlement du PLU).

4.3.2 La Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande

La Charte d'un PNR est un contrat signé, après enquête publique, entre les communes, la Région et les Départements du territoire ainsi que les partenaires socioprofessionnels et les associations et qui fixe les objectifs à atteindre sur le territoire ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir.

Le PLU de Bourneville doit être compatible avec les objectifs fixés dans la charte pour la commune. A la date de la rédaction du présent rapport de présentation, c'est encore la charte approuvée en 2001 qui s'applique. À noter que la nouvelle charte pour la reconduction du label « Parc naturel régional » a été soumise à enquête publique entre le 26 septembre et le 26 octobre 2012. Elle reprend dans ses orientations un certain nombre de principes de la charte de 2001 en les adaptant aux nouveaux enjeux hérités du Grenelle de l'environnement.

Les orientations identifiées par le Parc et transposables à l'échelle du PLU sont regroupées en trois thématiques :

4.3.2.1 La protection des paysages, de l'environnement et des fonctionnalités écologiques définies dans la Trame Verte et Bleue

La Charte du Parc encourage sur la commune le **maintien des structures paysagères existantes et de leurs composantes constitutives de la Trame Verte et Bleue** : elle identifie des corridors écologiques, humides ou non, un réseau de mares et des réservoirs de biodiversité non humides. Tous ces éléments sont protégés par au moins l'une des mesures suivantes, pouvant d'ailleurs être combinées :

- un classement en Zone Naturelle ou Agricole protégée (An) : Forêt de Brotonne et sa lisière, vallons des Coqs et de Montlivet, Clos Serpette, Val de Bourneville, ... ;
- un recensement au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme (haies libres d'essences régionales, mares, vergers, ...) ;
- un classement en espaces boisés à conserver (EBC).

De plus, le PLU, dans son souci de **lutter contre la banalisation des paysages**, en compatibilité avec le projet de Charte 2013-2025, prévoit :

- de s'appuyer sur la trame bocagère et les haies existantes pour définir la limite à toute extension du bourg et des hameaux : le règlement graphique a été conçu très précisément en accord avec ce principe ;
- de préserver les coupures vertes et fenêtres paysagères structurantes ;
- la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation qui font la part belle au maintien des éléments naturels présents et à la plantation de nouvelles haies et vergers.

Pour ce qui est plus précisément des abords de la RD 139, identifiée comme particulièrement stratégique dans la Charte de 2001 en sa qualité de vitrine et de porte d'entrée du territoire, le PLU prévoit d'enrayer le développement linéaire de l'urbanisation observé ces 20 dernières années. De plus, des orientations d'aménagement sont prévues pour un vaste terrain classé en zone UB, en entrée Ouest du bourg, afin d'assurer un aménagement qualitatif et efficient.

S'agissant de l'« évolution du patrimoine bâti », la municipalité a procédé à un **inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquables**, dans les secteurs qu'elle a réservés à la mutation du bâti existant ; des fiches descriptives de chaque élément sont jointes au dossier de PLU et des dispositions encadrant leur évolution et leur transformation sont édictées dans le règlement écrit.

Le **bourg**, jugé par la Charte du Parc « sensible à la banalisation du bâti » est classé **en zone UA spécifique avec des dispositions particulières destinées à préserver le front bâti existant** et à encadrer l'évolution des constructions, de manière à en conserver l'identité et l'authenticité.

4.3.2.2 L'artificialisation des sols

La charte 2013-2025 s'est donné comme un de ses objectifs prioritaires de **limiter l'artificialisation des sols**. En l'absence de SCoT, le taux d'artificialisation prévu sur les pôles secondaires est de 3%, soit 3,8 ha.

Le projet communal prévoit 7 ha maximum de surfaces potentiellement urbanisables sur la prochaine décennie pour le développement résidentiel, dont 4 hectares prélevés à l'espace agricole, matérialisés par la zone AUa du quartier de la Londe ; le reste des surfaces correspond à de la densification ou du comblement de « dents creuses » d'espaces déjà partiellement artificialisés. En effet, il convient de rappeler que la délimitation des zones urbaines (hameaux et villages) a été définie au plus près de l'enveloppe bâtie existante. Ceci étant, du fait du phénomène de la rétention du foncier, on peut estimer que les $\frac{3}{4}$ maximum des surfaces ouvertes à l'urbanisation seront effectivement aménagées. De plus, au vu des règles d'emprise au sol édictées par le PLU en zones UB et AUa, le taux d'artificialisation de ces espaces ne devrait pas excéder 50%.

Par conséquent, la dynamique d'artificialisation des sols sur la commune de Bourneville est compatible avec le projet de charte 2013-2025 du Parc Naturel Régional.

4.3.2.3 Un développement économique encadré et un soutien au commerce et à l'artisanat de proximité

Le Parc Naturel Régional a participé dès 2003 à la réflexion autour de la création d'une zone d'activité intercommunale sur le territoire de Bourneville. La démarche engagée par la communauté de communes est une démarche qualitative avec pour objectif de proposer un **parc d'activités exemplaire d'un point de vue de l'intégration paysagère, des pratiques de mobilité durable, de la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, des déchets, ...**

Les orientations d'aménagement et de programmation retenues par le PLU pour la zone d'activité témoignent d'un souci partagé par la commune de Bourneville de mener une **démarche de qualité environnementale**.

Par ailleurs, le PLU insiste sur la volonté de **maintenir les commerces de proximité** du centre bourg : la politique de recentralisation de l'urbanisation sur le bourg et de densification des espaces bâtis, associée au développement des circulations douces doit pouvoir renforcer l'utilisation de ces commerces de proximité et leur attractivité. Un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité** devrait également prochainement être instauré par le biais du Droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux. Le périmètre s'appuiera sur une analyse, menée en étroite collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Eure, présentant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et mettant en évidence les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. Il devrait, en toute hypothèse, coïncider avec le périmètre de la zone UA.

Enfin, le PLU souhaite favoriser la diversification de l'offre d'équipements et de services, notamment à travers la création d'un **pôle multiservices**.

4.3.2.4 Une vocation touristique renforcée

Sur Bourneville, les enjeux dans le domaine touristique sont limités.

Néanmoins, la commune se positionne comme **une des portes d'entrées Sud du Parc Naturel Régional**. Ainsi, elle représente une sorte de « vitrine » des richesses du territoire de la Basse vallée de la Seine. **L'Office de tourisme sera bientôt réhabilité et intégré au pôle multi-services.**

Le soin apporté dans le PLU à la **préservation de cadre bâti et naturel** (secteurs de mutation du bâti existant, recensement des éléments remarquables du paysage et du bâti, dispositions réglementaires encadrant l'évolution du centre ancien du bourg, ...) et les dispositions pour favoriser la mise en valeur et la reconversion des sites et édifices emblématiques de la commune (Ferme de Beaumont, domaine du Montlivet) concourent à renforcer l'attractivité de la commune.

À noter que le projet de PLU prévoit également la possibilité de développer des activités d'hébergement touristique et de loisirs sur le domaine du Montlivet.

Enfin, les chemins piétons serpentant en lisière de forêt de Brotonne sont protégés par le PLU en application de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme.

4.4 LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les incidences du plan sur l'environnement ?
Comment ont-elles été appréhendées ?
Quelles mesures ont été prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement ?

4.4.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

4.4.1.1 Géologie et relief

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief, contrasté sur le flanc Est du territoire communal, crée une certaine variété des paysages. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. Ainsi, les pentes des vallons des Coqs et de Montlivet sont recouvertes par les bois et des herbages ; les labours, pour leur part, occupent les parcelles les plus grandes du plateau agricole ; les prairies subsistent aux abords des espaces urbanisés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une gestion rationnelle du territoire, qui repose essentiellement sur ces spécificités locales.

Différentes mesures ont été prises pour respecter la topographie et la nature du sol au sein du PLU comme :

- la protection accrue de la Forêt de Brotonne et du vallon des Coqs et du Montlivet par l'instauration d'une zone Naturelle N ou de secteurs An dans les parties herbagées conservant une vocation agricole ;
- la protection des bois qui font l'objet d'un recensement particulier au titre de l'article L.123.1.5 alinéa 7 ;
- la protection des terres les plus propices à la culture (zone A) ;
- la prise en compte du relief et de l'ouverture du paysage dans l'instauration des zones constructibles, à savoir la prescription de règles visant à assurer l'insertion des constructions, notamment à l'interface du plateau agricole, où des haies bocagères devront être constituées pour minimiser l'impact de cette urbanisation.

4.4.1.2 Climat

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le climat, en fonction de la topographie du site, assure la diversité des milieux et influe sur l'implantation des constructions à la recherche d'une exposition optimale favorisant les économies d'énergie et d'une protection contre les vents dominants.

Afin de préserver le climat et d'éviter le **réchauffement de la planète**, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre, produites essentiellement par l'automobile et l'urbanisation. Les mesures prises par le PLU devraient conduire à une légère limitation du trafic routier, notamment par le développement d'un réseau de liaisons douces au sein du bourg et de sa périphérie immédiate, permettant de relier les pôles d'équipements et la future zone d'activités aux zones d'urbanisation future résidentielle.

Pour les transports en commun, cette politique est davantage du ressort des structures intercommunales locales. Toutefois, le regroupement des populations au sein d'un seul et même pôle bâti permet d'anticiper, à moyen ou long terme, la mise en place d'un réseau de desserte par les transports en commun, à l'échelle du canton, qui bénéficiera au plus grand nombre. Sur le territoire communal, le bourg d'une part et la zone d'activités d'autre part, pourraient ainsi devenir « des carrefours multimodaux » en proposant une offre en déplacement diversifiée et plus adaptée à la population locale (piéton, bus, vélo, covoiturage...)

S'agissant de l'urbanisation, des recommandations ont été édictées en ce qui concerne la recherche de la meilleure exposition héliothermique et le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

4.4.1.3 Hydrologie

Aucun réseau hydrographique n'est répertorié sur le territoire communal. Toutefois, les études hydrauliques réalisées par le cabinet SEEN et la connaissance du terrain des élus ont permis de mettre en évidence les secteurs sujets à des ruissellements ou à des désordres hydrauliques, ce qui a permis de les écarter des zones constructibles. Des dispositifs et des ouvrages (assainissement en traverse, curage des mares...) ont également été réalisés pour réduire les impacts de ce ruissellement sur les zones urbanisées tout en permettant le libre écoulement des eaux pluviales...

Afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir, de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique au débit avant aménagement.

Une note de recommandations pour une bonne gestion des eaux pluviales est annexée au dossier de PLU.

En outre, le traitement des eaux pluviales du futur parc d'activités prendra la forme d'une gestion globale à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Enfin, les mares ont été identifiées et recensées au titre de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme qui impose pour tous travaux les touchant le dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Le règlement interdit aussi leur comblement ou leur obstruction (article 13).

4.4.2 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

4.4.2.1 Protection des espèces végétales et animales

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les sites abritant des espèces animales et végétales protégées (Forêt de Brotonne, ZNIEFF de type II et les vallons retirés du recensement de deuxième génération) ainsi que la richesse du patrimoine végétal de la commune. En ce qui concerne les premiers, ils font l'objet d'enjeux traduits dans le PLU par la mise en place d'une zone N (ou d'un secteur An) au sein desquelles toute urbanisation nouvelle est interdite à l'exception d'aménagements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des espaces (notamment pour l'entretien des herbages).

Par ailleurs, les massifs boisés ont été recensés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage.

Enfin, en ce qui concerne le patrimoine végétal de la biodiversité dite « ordinaire », sa protection est assurée par le biais de l'article L.123.1.5 7° alinéa, au titre duquel les haies, les talus, les cours plantés et les mares ont été identifiés de manière à obliger les propriétaires à déposer une demande en mairie pour tous travaux les touchant. Cette mesure fera l'objet d'une large diffusion auprès des habitants afin d'améliorer son efficacité. De plus, l'article 13 du règlement de chaque zone rappelle la nécessité d'une reconstitution, à l'identique, des éléments qui doivent être détruits, avec toutefois une certaine souplesse, l'objectif n'étant pas de figer les paysages ni la trame verte

4.4.2.2 Protection des espaces naturels

La commune est concernée par une ZNIEFF de type II qui recouvre les bois de la Forêt de Brotonne. La totalité des espaces couverts par cette ZNIEFF ont fait l'objet d'un classement en zone inconstructible (zone N).

D'une manière générale, les grandes entités paysagères de la commune ont été préservées notamment celles qui entretiennent des continuités avec les territoires voisins, comme le plateau de culture ou les bois, qui font l'objet respectivement d'un classement en zone A et d'un classement en zone N.

Ces grandes structures paysagères (ou matrices écopaysagères) jouent notamment un rôle important dans la dispersion de la faune et de la flore et participent, à ce titre, à la restauration des continuités écologiques à l'échelle locale.

4.4.3 LES RESSOURCES NATURELLES

4.4.3.1 Les richesses du sous-sol

L'état initial de l'environnement n'a pas identifié d'activités d'extraction de matériaux du sous-sol.

L'ouverture de toute carrière est aujourd'hui interdite sur le territoire communal, en raison de l'impact d'une telle activité sur le paysage et l'équilibre de la faune qui y vit. Cependant, si un tel projet devait voir le jour sur la commune, le PLU n'est pas un document figé et pourrait être modifié ou révisé en conséquence en estimant les nuisances qu'une telle ouverture pourrait générer sur l'environnement naturel et bâti.

Pour ce qui est des parcelles du lieu-dit 'Archemare', en connexion directe avec les sources de Vieux-Port (captage du fonds des Vaux, périmètre de protection rapproché satellite), elles sont protégées par des zones N ou A inconstructibles, afin d'éviter toute pollution d'origine anthropique. La station d'épuration actuelle sera prochainement démontée et reconstruite/mise aux normes sur la zone d'activités. Rappelons qu'en tout état de cause, les servitudes AS1 s'appliquent et supplantent les règles d'urbanisme du PLU

4.4.3.2 Le sol

Le PLU, par l'instauration de « nouvelles » zones constructibles, conduit à une réduction substantielle de zones agricoles, en particulier par la création du pôle d'activités, et, dans une moindre mesure, de zones naturelles. Toutefois, les concentrations de labours et d'herbages, ont été préservées grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et de son impact sur le paysage. Ainsi, les zones urbaines et les zones d'urbanisation future ont été mises en place sur les secteurs déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers. La zone d'activités conduit, certes, à prélever 15 hectares de zones de labours, qu'il sera difficile, voire impossible, de compenser, mais il faut rappeler que ce seront autant de terres protégées dans les autres communes du canton. Le projet de création de zone économique résulte d'une réflexion communautaire et s'inscrit dans une démarche de développement durable, avec de très hautes exigences urbanistiques, environnementales, paysagères et architecturales. Le développement durable se situe à la confluence de 3 préoccupations : l'écologie, le social et l'économique. L'écologie n'est qu'un des trois piliers ..., et le projet de PLU s'est attaché à assurer un EQUILIBRE.

Enfin, plus de 87% du territoire demeurent protégés et classés en zone N ou en zone A...

En redéfinissant les limites des zones constructibles à vocation principale d'habitat, les élus ont cherché à économiser l'espace, à limiter au maximum le mitage de l'habitat et à optimiser l'usage du sol en tendant vers des densités supérieures à celles qui sont observées aujourd'hui. La zone d'urbanisation future à vocation résidentielle est localisée de telle manière à ce qu'elle puisse être raccordée au réseau collectif d'assainissement, l'une des conditions pour opérer le meilleur rapport nombre de constructions/surface(s) artificialisée(s).

Enfin, il a été démontré dans le présent rapport que les objectifs de modération de la consommation d'espace par l'habitat, fixés par le PADD, seront largement atteints. Soulignons qu'ils ne sont pas négligeables, puisqu'ils conduiront à une économie d'utilisation des sols d'au moins 40% par rapport à ce qui a été consommé sur la dernière décennie.

4.4.3.3 L'eau

Cette thématique est récurrente dans le PLU et a été prise en compte à plusieurs niveaux :

- une utilisation économe de l'eau par le choix d'une urbanisation maîtrisée essentiellement circonscrite au bourg, secteur le mieux desservi par le réseau et par la détermination d'un projet démographique adapté aux capacités de la ressource ;
- la protection de la source du Fonds des Vaux (instauration de zones N ou A par nature inconstructibles) ainsi que des bétoures (identifiées au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme avec un cercle de sécurité de 35 mètres de rayon) ;
- la régulation et le traitement des eaux pluviales par la prescription de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie adaptés au projet et au terrain ;
- le traitement des eaux pluviales à travers une gestion globale pour la ZAC ;
- la protection des mares à travers un recensement complet au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et l'interdiction inscrite à l'article 13 du règlement de toutes les zones de les combler ou les obstruer ;
- l'utilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens à travers une formule portée à l'article 4 qui encourage les pétitionnaires à installer sur leur parcelle des dispositifs pour recueillir les eaux de pluie ;
- le traitement des eaux usées :
 - o la station d'épuration sera renouvelée, déplacée et reconstruite avec une filière adaptée aux normes d'hygiène en vigueur
 - o le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera la règle dans la majeure partie des cas (zones UA et UB) et, en particulier, dans la zone AUa de développement du bourg ;
 - o la zone d'activités sera impérativement raccordée au réseau de collecte des eaux usées
 - o dans les zones non desservies par le réseau collectif d'assainissement (zones UH et secteurs Ar), le règlement prévoit l'obligation de réaliser des installations d'assainissement autonomes conformes aux législations en vigueur.

Concernant l'impact sur l'aspect quantitatif de la ressource en eau potable, la commune s'étant fixé un **rythme de 6 constructions par an** environ, on peut estimer l'augmentation annuelle de consommation en eau potable de : $6 \times 120^{23} \text{ m}^3 = 720 \text{ m}^3$. Sur la durée de vie du PLU, soit théoriquement une dizaine d'années environ, l'augmentation de la consommation en eau potable représentera environ 7200 m^3 .

Rappelons que l'eau potable distribuée sur le territoire communal provient essentiellement des sources d'Aizier. Ces dernières produisent annuellement $(585 \times 365 =) 213\,525 \text{ m}^3$ environ (chiffre de 2008). Par conséquent, l'augmentation de la population sur Bourneville sur la prochaine décennie représentera à peine **3,3%** de la capacité actuelle autorisée d'adduction du forage.

²³ Relire à cet effet la page 75 du rapport de présentation (état initial de l'environnement)

4.4.3.4 Les énergies renouvelables

Dans le cadre du développement durable, les élus ont souhaité permettre le recours aux énergies renouvelables en autorisant l'emploi de capteurs solaires sur les toitures, sous certaines conditions esthétiques toutefois.

Pour ce qui est du chauffage, le règlement écrit reste souple dans le choix des matériaux de construction afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une meilleure isolation des constructions. Les élus ont même particulièrement fait preuve d'ouverture en permettant tous les types de toitures dans le règlement et en excluant l'usage que de certains matériaux disgracieux ou non adaptés aux caractéristiques climatiques locales.

Enfin, une note est portée à l'article 15 du règlement de chaque zone afin d'inciter les pétitionnaires à s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord. »*

4.4.4 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

4.4.4.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par deux infrastructures routières, sources de profondes nuisances sonores : les autoroutes A13 et A131 (ainsi que, plus anecdotiquement, la RD89, jusqu'à l'A13 en venant d'Etreville). Le long des autoroutes, le développement de l'urbanisation est proscrit, seuls des secteurs Ar de mutation du bâti existants ayant été délimités, sur les ensembles déjà urbanisés (la Bérangerie, le Moulin, les Forts).

De plus, une « zone tampon » sera maintenue entre la future zone d'activités et le bourg de Bourneville (zone A). Ceci, ajouté au traitement paysager qui sera réalisé sur la zone, permettra de protéger les futurs résidents contre les nuisances sonores.

Enfin, une annexe spécifique est ajoutée au dossier de PLU (pièce n°8-1), de manière à informer les pétitionnaires qui voudraient s'implanter dans les couloirs de nuisances sonores, des mesures d'isolations acoustiques à intégrer à leur construction.

4.4.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

La commune a engagé la révision de son schéma directeur d'assainissement précisément pour le mettre en concordance avec les dispositions du présent PLU, notamment pour inclure la zone de développement AUa du bourg et la zone d'activités (AUz) au périmètre desservi par le réseau collectif d'assainissement. Ainsi, la quasi-totalité du bourg est (ou sera) desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le schéma prévoit un assainissement individuel sur les hameaux et les secteurs du bourg les plus marginaux (extrémité Nord de Gribomare, par exemple). Les constructions nouvelles qui s'y implanteront seront peu nombreuses (essentiellement des zones UH ou des secteurs Ar). Dans ces zones, la densité modérée du bâti assurée par les règles de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation des sols permet la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de toute activité industrielle ou polluante, aucune source de pollution bactérienne et chimique n'a été recensée sur le territoire communal.

Enfin, la station d'épuration actuelle qui n'est plus aux normes sanitaires en vigueur sera déconstruite et une nouvelle station d'épuration, localisée au niveau du parc d'activités viendra la remplacer dans quelques années.

4.4.4.3

L'air

La qualité de l'air sur le territoire communal est relativement bonne, mais elle peut varier en fonction des températures et de la circulation, la principale source de pollution atmosphérique étant les autoroutes A13 et A131.

Au niveau de la commune, les dispositions permettant de réduire le trafic des véhicules auront un faible impact mais restent cohérentes avec les capacités d'investissement et les compétences de la commune :

- le développement de l'urbanisation est orienté presque exclusivement sur le bourg où se situe l'ensemble des équipements et les commerces et services nécessaires à la vie courante, évitant de ce fait l'emploi systématique de la voiture pour les déplacements de proximité ;
- la mise en place d'un schéma de déplacements doux de proximité au sein et en périphérie du bourg avec le raccordement de la zone de développement futur (AUa) au cœur du bourg et à ses équipements ;
- la création d'une piste piétonne et cyclable entre le bourg et la future zone d'activités. Ainsi, les futurs habitants pourront se rendre à leur travail sans utiliser leur véhicule personnel ;
- la création d'un parking de covoiturage dans la zone d'activités pour compléter celui du bourg aménagé en 2010, derrière la salle des Fêtes ;
- l'augmentation du trafic routier consécutif à la création du projet de zone économique sera faible ; en effet, l'essentiel des déplacements s'effectuera sur l'A13, l'A131 ou sur la RD 179_E longeant l'A13. Les poids lourds emprunteront ensuite la RD 139 en direction de Pont-Audemer, évitant ainsi de passer par le centre bourg. La part de ce trafic qui traversera le bourg par la RD 89 (Rte de Médine)/RD139 en direction du Pont de Brotonne demeurera très minoritaire et pourrait être fortement limitée par un simple arrêté municipal réglementant le tonnage.

4.4.5 LES RISQUES MAJEURS

4.4.5.1 Les risques naturels

La commune est concernée par deux types notables de risque naturel :

- les effondrements du sol liés à la présence de cavités souterraines ;
- les inondations liées aux ruissellements superficiels.

Le PLU a pris en compte la présence de ces risques, conformément à l'article R.123.11.b, en instaurant des secteurs particuliers sur le document graphique du règlement, lorsque le risque était connu et son impact évalué (indices de cavités souterraines et rayon de sécurité, chemins hydrauliques et zones tampons, délimitées en fonction des résultats du schéma de gestion des eaux de pluie). Dans ces secteurs, des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction (dispositions générales du règlement écrit).

D'une manière générale, les terrains présentant un risque naturel ont été exclus des zones urbanisables ou à urbaniser. Des orientations d'aménagement particulières intégrant la connaissance du risque d'inondation ont été instaurées pour accompagner l'urbanisation de la zone AUa de la Londe.

De plus, afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique ou inférieur au débit avant aménagement. La limitation de l'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser s'inscrit aussi dans cette logique.

Enfin, plusieurs emplacements réservés ont été délimités pour la réalisation des ouvrages hydrauliques préconisés par le schéma de gestion des eaux pluviales.

4.4.5.2 Les risques technologiques

Le diagnostic a révélé la présence de risques technologiques sur le territoire communal liés aux transports de matières dangereuses qu'il soit effectué par voie terrestre (A13, A131, RD, ...) ou par des canalisations souterraines (conduites de gaz et pipelines).

Les canalisations restent éloignées des zones d'habitat existantes ; en effet, il n'est nullement projeté par le PLU de rapprocher et d'exposer la population à ces risques. Les secteurs à risques technologiques impactant des zones urbanisées denses ou des zones à urbaniser (en l'occurrence la future zone d'activités) ont été identifiés sur le règlement graphique de manière à éviter d'exposer de nouvelles personnes ou de nouveaux biens.

4.4.6 LE CADRE DE VIE

4.4.6.1 La santé publique

Le PLU a pris de nombreuses dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal, notamment en les identifiant, en prenant des dispositions préventives (principe de précaution retranscrit par des dispositions réglementaires) et en éloignant de manière générale les zones d'extension de l'habitat des sources identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Dans un autre registre, l'annexe n°0-7 localise et délimite les périmètres de protection agricole préconisés par la Chambre d'Agriculture, établis autour des exploitations viables présentes sur le territoire communal. Ceci a pour but d'éviter des conflits de voisinage qui pourraient naître en raison des nuisances sonores et olfactives d'une telle activité. Ainsi, le développement de l'urbanisation est contrôlé aux abords des exploitations tant que l'activité agricole s'y exerce.

4.4.6.2 L'accès à la nature

Comment accéder aux espaces naturels environnants ?

Plusieurs chemins piétons permettant d'accéder aux vallons et à la Forêt de Brotonne de manière générale ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 6 et des mesures spécifiques ont été fixées pour assurer leur ouverture au public et leur préservation.

Les coupures vertes (notamment tout autour du bourg et entre le hameau du Carrefour et celui du Moulin de Brotonne), les larges ouvertures visuelles sur le plateau de cultures identifiées par le diagnostic territorial font l'objet d'un classement en zone A ou N afin de préserver cet accès « visuel » à la nature qui confère un cadre environnemental de qualité aux habitants.

Enfin, un espace vert récréatif est maintenu au cœur du bourg, autour de la mare de l'Eglise et derrière le pôle d'équipements et de services projeté (ancienne Maison des Métiers)

4.4.6.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- Les ensembles bâtis traditionnels qui participent à la richesse patrimoniale de la commune bénéficient d'un classement en secteur Ar afin d'éviter toute nouvelle construction d'une typologie différente de l'habitat traditionnel et afin que leur réhabilitation, leur transformation et, éventuellement, leur changement de destination soient encouragés, la principale menace qui pèse sur les bâtiments anciens étant l'abandon... Pour que cette réhabilitation soit conduite dans les « règles de l'art », le règlement précise notamment que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée ;
- Certains éléments emblématiques du patrimoine bâti communal sont recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et un permis de démolir est mis en place ainsi que certaines règles à l'article 11 garantissant de la préservation de leur langage architectural ; des fiches descriptives de chaque élément recensé figurent en annexe n°0-6 du dossier de PLU ;
- Les bâtiments agricoles localisés en zone A et présentant une réelle qualité architecturale ont été identifiés au titre de l'Article L123-3-1 du Code de l'urbanisme afin de permettre le changement de leur destination, le tout étant assorti de conditions visant à ne pas compromettre l'activité agricole (3 bâtiments recensés) ;
- Les sites archéologiques recensés sur le territoire communal sont classés en zone agricole ou naturelle, à l'exception de ceux situés dans le bourg.

4.4.6.4 Le paysage

Le PLU permet de renforcer l'identité bocagère de la commune :

- le recours à des essences végétales locales dans la composition des haies est rendu obligatoire, afin de remédier à la prolifération des haies de conifères dans les zones urbanisables (article 13 du règlement de toutes les zones du PLU) ;
- la préservation des haies bocagères, des talus et des alignements d'arbres remarquables en vertu de l'article L.123.1.5 7ème alinéa du Code de l'urbanisme ;
- la protection complète des vallons des Coqs et de Montlivet et des espaces boisés par une zone N ;
- le maintien des fenêtres paysagères structurantes en zones A ou N ;
- un projet paysager exemplaire pour l'aménagement de la future zone d'activités mettant en scène l'entrée de ville de Bourneville, et s'inscrivant en « vitrine » du PNR des Boucles de la Seine normande et de la Vallée de la Seine inférieure (plantation d'espaces verts constitués de strates herbacées, arbustives et arborées, mur paysagé, espaces jardinés, ...).

Le PLU permet de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre :

- choix des zones de développement de l'habitat dans les secteurs où l'impact de l'urbanisation sera le plus faible (herbage enclavé de la Londe) ;
- hauteur des constructions limitée pour réduire leur impact ;
- dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées à l'article 11 du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis ;
- préservation de la structure morphologique de la commune en maintenant toutes les coupures d'urbanisation encore visibles (zones N ou A) ;
- lutte contre le mitage de l'espace et la banalisation des paysages en classant les hameaux et petits groupes bâtis en secteurs Ar au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée. Seules deux petites zones UH ont été délimitées sur le hameau du Carrefour et le hameau du Moulin de Brotonne. Elles sont très précautionneusement circonscrites à la trame bâtie existante.

4.4.6.5 L'activité agricole

Le PLU permet de renforcer les mesures existantes du Code rural et du Code de l'urbanisme visant à pérenniser l'activité agricole menacée en général par la nouvelle urbanisation :

- limitation du développement et de l'étalement urbain aux abords de la zone de cultures ; concentration des zones de développement en périphérie immédiate du bourg, dans des espaces déjà enclavés par l'urbanisation ;
- Aucun développement supplémentaire des hameaux n'est concédé et les zones UH et les secteurs Ar sont circonscrits aux strictes limites du bâti existant, permettant d'éviter un empiètement supplémentaire sur l'espace agricole ;
- préservation des dernières exploitations agricoles présentes sur le territoire communal par un classement en zone A ;
- sauvegarde des vergers de fruitiers hautes tiges par un recensement au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Il faut concéder que les terres agricoles prélevées pour la zone économique sont le « bémol » à ces mesures de protection...

4.4.6.6 Les déchets

La commune dispose sur son territoire du ramassage des ordures ménagères organisé par la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine qui détient la compétence... Celle-ci informe fréquemment la population des comportements à adopter pour réduire les déchets et faciliter la bonne organisation du tri sélectif.

Toutefois, l'accroissement de la population va induire une augmentation des déchets. Afin de permettre leur ramassage par les véhicules d'ordures ménagères dans des conditions convenables, le règlement prévoit notamment la création de voies de desserte calibrées et adaptées dans la zone AUa. Les voies en impasse seront évitées ou ne seront que provisoires (le temps que la suite de l'urbanisation de la zone soit réalisée, dans le cas de projets en plusieurs tranches ...)

4.5 LES INDICATEURS QUI DEVRONT ÊTRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

L'Article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], un débat est organisé au sein [...] du conseil municipal 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. [...] Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée 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.** »

L'objet de ce chapitre est donc de définir les indicateurs sur la base desquels portera le débat qui permettra de juger des résultats de l'application de ce PLU et de l'opportunité, ou pas, de le réviser.

La grille d'indicateur, à l'échelle d'un PLU, qui plus est communal, ne peut porter que sur certains aspects particuliers, qui pourront concrètement être mesurés :

Biodiversité – Trame verte et bleue:

Les indicateurs de biodiversité sont complexes à définir. L'action du PLU est faible sur ce sujet, d'autant qu'aucun espace de haute sensibilité environnementale, comme un site NATURA 2000, une ZNIEFF de type I ou une zone humide n'a été recensé sur le territoire communal. Les indicateurs retenus seront donc adaptés aux enjeux de la commune :

- comparaison entre les surfaces boisées à la date d'approbation du PLU et celles à la date de la tenue du débat (photos aériennes);
- comparaison entre **le linéaire de haies recensées à la date d'approbation du PLU et celui existant lors de la tenue du débat** : un travail sur photos aériennes ainsi qu'un relevé de terrain seront nécessaires ;
- comparaison entre le nombre de mares recensées à la date d'approbation du PLU et le nombre de mares présentes lors de la tenue du débat : le travail sera effectué uniquement par un relevé de terrain.

Consommation d'espace :

Le **degré de consommation d'espace par l'urbanisation** reste un indicateur de base dans le cadre du suivi du PLU. Un relevé de terrain, réalisé dans le cadre du diagnostic territorial donne la répartition de l'occupation du sol en 2010. Ce même travail devra être réalisé pour la tenue du débat, selon la même méthode, à savoir :

- l'utilisation des données Corine Land Cover, Spot Image, Géoportail ou de l'IGN. Toutefois, ces données ne sont renouvelées que tous les 5 ans ;
- la réalisation d'un relevé de terrain, beaucoup plus fiable que les données photographiques sus listées;
- une comparaison cadastrale ;
- le relevé des permis de construire accordés et réalisés sur la commune depuis l'approbation du PLU.

Qualité de l'urbanisation

Il s'agira de compléter cet indicateur par une **évaluation de la qualité de cette urbanisation** (évaluation de la **densification des espaces et leur degré d'optimisation**) :

- Nombre de logements par hectare dans les nouvelles opérations de lotissements (données communales);
- Nombre de bâtiments qui ont fait l'objet d'une mutation/transformation/changement de destination afin d'évaluer la part du renouvellement urbain dans l'accueil d'une nouvelle population (données communales relatives aux permis de construire et aux déclarations préalables) ;
- Nombre de bâtiments recensés en qualité d'éléments remarquables du patrimoine bâti par rapport à ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Démographie :

L'indicateur portera sur le taux d'accroissement démographique enregistré entre la date d'approbation du PLU et celle de la tenue du débat au regard de l'objectif fixé par le PADD (+1,3 à +1,4% par an).

Mixité et équitabilité de l'accès au logement – Suivi de la construction neuve:

Le PADD prévoit d'améliorer la mixité dans l'habitat afin de diversifier son offre de logements et favoriser l'accueil d'une population variée. Les 4 indicateurs suivants sont retenus :

- Nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU ;
- Part du logement locatif et social dans les logements créés en résidences principales (données communales);
- Répartition des logements créés par type et formes : habitat individuel – habitat intermédiaire – habitat collectif (données communales des permis de construire) ;
- Taille des logements créés en nombre de pièces et en surface de plancher.

Effectifs scolaires

- Nombre d'enfants scolarisés par classe en élémentaire et en maternelle

Développement de l'offre d'emploi et accueil de nouvelles entreprises

L'une des orientations phares du projet de PLU est le développement d'une zone d'activité économique intercommunale. Il convient donc d'en évaluer l'accomplissement et l'impact positif sur les habitants de la commune :

- Nombre d'entreprises installées sur la commune depuis l'approbation du PLU ;
- Évolution de la part des actifs ayant un emploi sur la commune ;
- Évaluation du degré de « remplissage » de la zone d'aménagement concerté.

Pratiques de mobilité durables :

Les indicateurs retenus sont :

- le nombre de mètres linéaires de voies de circulations douces créées ou réhabilitées par la commune depuis l'approbation du PLU, eu égard aux linéaires existants recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme et aux linéaires classés en emplacements réservés à la date d'approbation du PLU ;
- la fréquentation des aires de covoiturage (comptages journaliers à effectuer).