



Commune de BOURNEVILLE

Département de l'Eure

Novembre 2013

Pièce n°2 : Orientations d'aménagement et de programmation

Procédure :

Prescrit le :

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

Signature :

TRIPLET PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23

Triplet
Philippe
GE
ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Novembre 2013

Page 1



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Préambule

- 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.
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU 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**.

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Novembre 2013

Page 2



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Préambule

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont utiles pour:
 - répondre efficacement aux enjeux actuels que sont notamment l'étalement urbain, la mixité sociale, les questions d'environnement et de déplacements;
 - maîtriser des projets qui auront un impact fort sur le paysage, le territoire, ...
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont **des outils de politique urbaine souples** qui permettent:
 - d'apporter des réponses adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés;
 - de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement.
- Les orientations d'aménagement et de programmation prennent toute leur place dans la **stratégie de développement durable communal**:
 - en traduisant les réflexions issues du diagnostic et en s'inscrivant en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
 - en s'inscrivant en complémentarité avec les autres outils réglementaires du PLU.

Novembre 2013

Page 3



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Préambule

- La finalité des orientations d'aménagement et de programmation est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un **guide** pour l'élaboration des projets d'aménagement; l'implantation et la nature des constructions, la localisation de la voirie et des espaces communs, ... seront précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont **opposables aux tiers** en terme de **compatibilité**, c'est-à-dire que tous travaux, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent être contraires aux orientations retenues mais contribuer à leur mise en œuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.
- Les modes de représentation utilisés sont **schématiques**. **Les schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.**
- Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs étapes, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

1^{ère} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation générales

**Les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat,
les transports et les déplacements**

Novembre 2013

Page 5



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation globales

H *abitat: programmation et répartition*

- Produire **50 à 60 logements nouveaux** à l'échéance du PLU.
- Tendre vers une densité moyenne de **12 à 14 logements à l'hectare** dans le bourg et ses extensions périphériques
- Maintenir une part de locatif (privé ou public) de l'ordre de **20%** sur l'ensemble du parc de logement, notamment par des initiatives publiques
- Recourir aux **outils de maîtrise foncière** afin d'intervenir de manière adaptée sur les disponibilités foncières mobilisables à échéance du PLU
- Assurer un suivi continu des disponibilités foncières et des opérations de constructions

Novembre 2013

Page 6



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation globales

D *éplacements et transports*

- Mettre en place un **itinéraire sécurisé pour les déplacements doux** (piétons et cycles) de façon à relier les différents quartiers du bourg aux espaces de centralité (Rue principale avec ses commerces et services de proximité, mairie, école, salle des Fêtes) et intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements lors de tout projet d'aménagement d'ensemble réalisé en zone AU
- Relier le bourg centre à la future zone d'activité en aménageant la **Route de Médine** de manière à faire cohabiter automobilistes, poids lourds, cyclistes et piétons.
- Créer une **aire de covoiturage** au niveau de la future zone d'activités

Novembre 2013

Page 7



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation globales

D *éplacements et transports*



Chemin vert existant éventuellement à aménager pour permettre la circulation des cyclistes



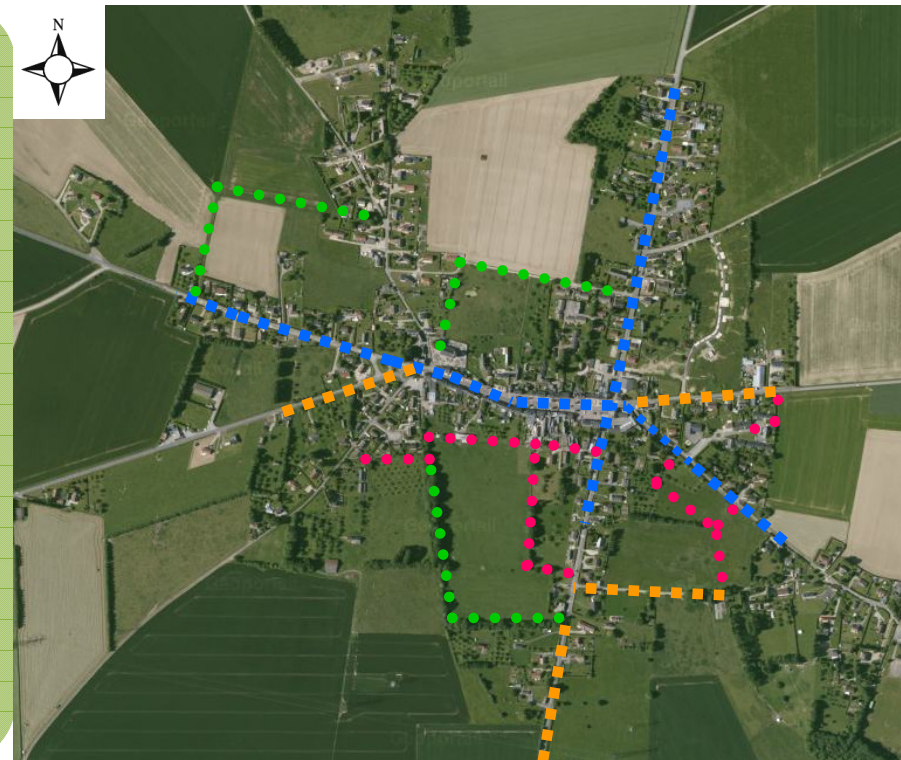
Tronçon routier déjà aménagé pour la circulation des piétons (trottoirs)



Portions de liaisons douces à créer, notamment dans le cadre de l'aménagement de la zone AUA



Tronçons routiers existants à aménager pour permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité



Novembre 2013

Page 8



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation globales

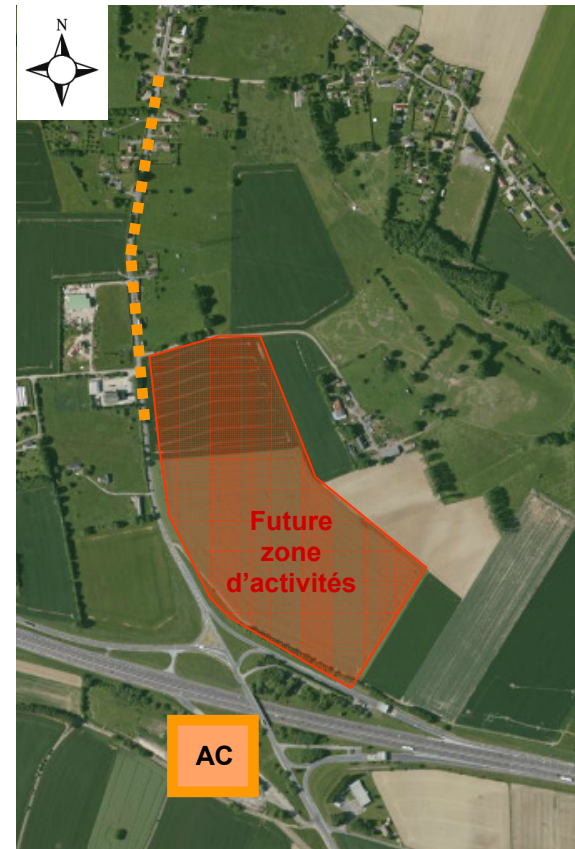
D *éplacements et transports*



Route de Médine à aménager entre le bourg et la future zone d'activités pour permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité

AC

Aire de covoiturage à créer— Localisation à préciser en conformité avec le Schéma Départemental des aires de covoiturage du CG27 (proximité du futur deuxième demi-échangeur)



Novembre 2013

Page 9



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation globales

A *ménagement et environnement*

- Éviter dans les nouvelles urbanisations les développements en enclave et/ou déconnectées du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant
- Préserver la trame bocagère enserrant les espaces bâtis, notamment ceux des hameaux (Le Carrefour, le Moulin de Brotonne) et la restaurer ou la recréer lorsque cette trame est altérée ou absente.

La mise en place d'orientations particulières d'aménagement sur **deux espaces de développement stratégiques** à urbaniser (**quartier de la Londe et entrée Ouest du bourg par la RD139**) permettra de :

- déterminer les **articulations** entre les nouvelles voies de ces quartiers et les espaces urbains existants;
- assurer leur **intégration paysagère** à l'environnement naturel et/ou bâti;
- garantir une **cohérence dans la politique de développement des modes doux de déplacements**.

Novembre 2013

Page 10



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation globales

L ogements

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique, et sur le niveau de confort attendu.

Des dispositions particulières en terme d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées: l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la **consommation d'énergie est très réduite, voire nulle ou négative (habitat passif, à énergie positive, ...)**.

- **Recourir à des matériaux sains, renouvelables** ou consommant peu d'énergie pour leur production et/ou leur transformation/utilisation
- Favoriser une implantation des constructions qui tienne compte de la **déclivité du site** et de l'**ensoleillement au Sud** ; limiter la hauteur des constructions et/ou raisonner rationnellement l'implantation afin de limiter les ombres projetées
- Proposer une conception des constructions (forme, matériaux, ...) faisant la part belle à l'**isolation thermique**

2^{ème} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartiers ou par secteurs: (orientations « particulières »)

La zone AUa du quartier de la Londe

L'entrée Ouest du bourg par la RD139 (Zone UB)

La zone AUz (future zone d'activités)

LA ZONE AUa du quartier de la Londe

Novembre 2013

Page 13



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

S *ituation et superficie — caractéristiques*

Le secteur se situe en périphérie Sud-Est du bourg-centre de Bourneville. Il est enclavé entre les espaces d'urbanisation linéaire de la Route de la Londe et de la Route de Médine.

Il couvre une superficie de **4,1 hectares environ**. Il s'agit d'un herbage dont la partie Nord-Ouest est plantée de fruitiers hautes tiges. Des haies libres d'essences régionales sont également présentes en périphérie de la zone ou pour délimiter certaines parcelles.

La **proximité immédiate** du secteur avec l'école et le pôle de centralité du bourg en général (Rue principale avec ses commerces et services de proximité) représente une réelle **légitimité** pour l'accueil d'une nouvelle population résidente, ce qui justifie son classement en **zone AUa** au règlement graphique du PLU.

Novembre 2013

Page 14



COMMUNE DE BOURNEVILLE

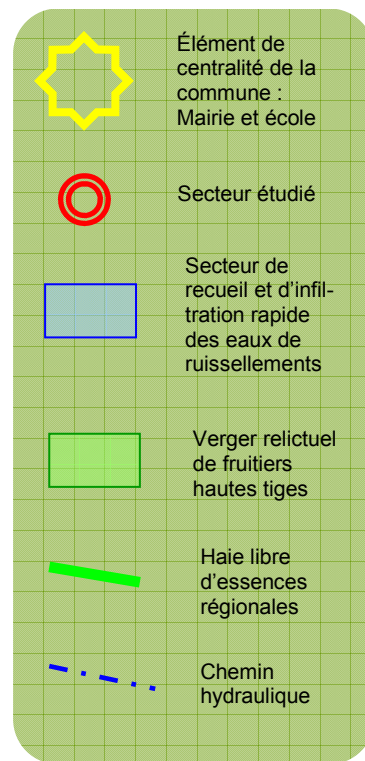
PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

$\int$ *situation et superficie — Mise en évidence des enjeux*



Novembre 2013

Page 15



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

Programmation

- **Opération à vocation principale d'habitat** n'excluant pas d'éventuelles activités compatibles avec le voisinage résidentiel
- **Créer au moins 40 logements** avec une diversité de forme: la répartition suivante sera réalisée:
 - 1/3 de petit collectif à R+2 maximum;
 - 1/3 d'habitat intermédiaire;
 - 1/3 d'habitat individuel pur.

Le but est de cibler une grande variété de futurs résidents et de proposer une offre d'habitat peu consommatrice d'espace, susceptible de répondre aux besoins de jeunes ménages ou de personnes âgées.
- Garantir une mixité sociale à travers la réalisation d'**au moins 20% de logements locatifs**.
- **Prévoir une urbanisation** sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, pouvant éventuellement être réalisée en plusieurs étapes/tranches; sur l'ensemble de la zone AUa, pas plus de 4 logements avec des accès directs sur la Route de la Londe ne pourront être réalisés. Les autres seront desservis par une voie de desserte interne, créée pour l'aménagement de la zone

Novembre 2013

Page 16



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

G *estion des eaux usées et des eaux pluviales*

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet 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.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (rus, fossés, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales):

- **prévoir des noues et fossés** largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnées de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain (Nord-Ouest/ Sud-Est) permettant de gérer les eaux de ruissellements générées par les surfaces imperméabilisées communes du projet
- Préserver les **chemins hydrauliques** identifiés en évitant toute imperméabilisation ou tout obstacle susceptible d'en modifier le parcours et maintenir une **zone tampon** de part et d'autre. La traversée du chemin hydraulique par la voie de desserte interne devra être particulièrement soignée afin de ne pas modifier le débit d'écoulement des eaux.
- Préserver la **zone naturelle de recueil et d'infiltration des eaux de pluie**

Toutes les futures constructions projetées dans la zone seront raccordées au **réseau collectif d'assainissement**.

Novembre 2013

Page 17



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

G *estion des eaux pluviales*

Dans tous les cas, 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.

La mise en œuvre de noues végétalisées est préconisée de manière générale, servant de stockage temporaire et d'infiltration des eaux pluviales. Cette technique permet de conjuguer une réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec des intérêts paysagers et écologiques: les noues végétalisées devront faire partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotope et/ou de corridors écologiques.

Si la constitution d'un bassin de rétention est la solution technique retenue, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager et devra être intégré aux espaces collectifs de l'opération.

Novembre 2013

Page 18



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

A *ménagement : forme urbaine et intégration paysagère et architecturale*

L'urbanisation de la zone devra être pensée de manière cohérente afin d'assurer une **intégration harmonieuse** avec le tissu bâti environnant

- **Tenir compte de la topographie du site dans la composition du projet**
- **Assurer la perméabilité urbaine et « greffer » le nouveau quartier à la trame viaire existante** en créant une liaison complète à double sens entre la Rue de la Londe (Voie communale n°14) et la Route de Médine (Route Départementale n°89) via le chemin rural n°43.
- **Aménager la Rue de la Londe et la portion Ouest du chemin rural n°43 afin de favoriser une mixité des usages** (piétons, cyclistes, automobilistes)
- **Garantir la continuité des circulations douces :**
 - d'une part en direction de l'école et de la mairie (Nord);
 - d'autre part en direction de la future zone d'activités (Sud).
- Profiter du chemin hydraulique existant pour définir un axe préférentiel de déplacement des piétons et des cyclistes vers le bourg

Novembre 2013

Page 19



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

A *ménagement : forme urbaine et intégration paysagère et architecturale*

- Préserver la haie existante d'essences régionales identifiée et l'utiliser comme support dans la définition du tracé du parcellaire
- Convertir l'espace planté de fruitiers hautes tiges en espace commun pédagogique, récréatif et d'échange, en lien avec l'école; préserver les composantes de la cour fruitière. Cet espace devra constituer un lien social entre les futurs habitants du quartier de la Londe et ceux du bourg centre
- Renforcer les objectifs de plantation au sein même de l'îlot par la constitution de clôtures à base de haies d'essences locales variées. Une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'îlot devra être assurée
- Proposer des cours et des jardins richement arborés par des arbres à haute tige d'essences régionales (fruitiers, par exemple), restituant le caractère et les motifs identitaires des formes bâties de Haute Normandie, inculquant au quartier son identité et renforçant son attractivité

NOTA: Le tracé de la trame viaire, notamment , n'est qu'indicatif et sa localisation n'a pas de caractère contractuel

Novembre 2013

Page 20



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

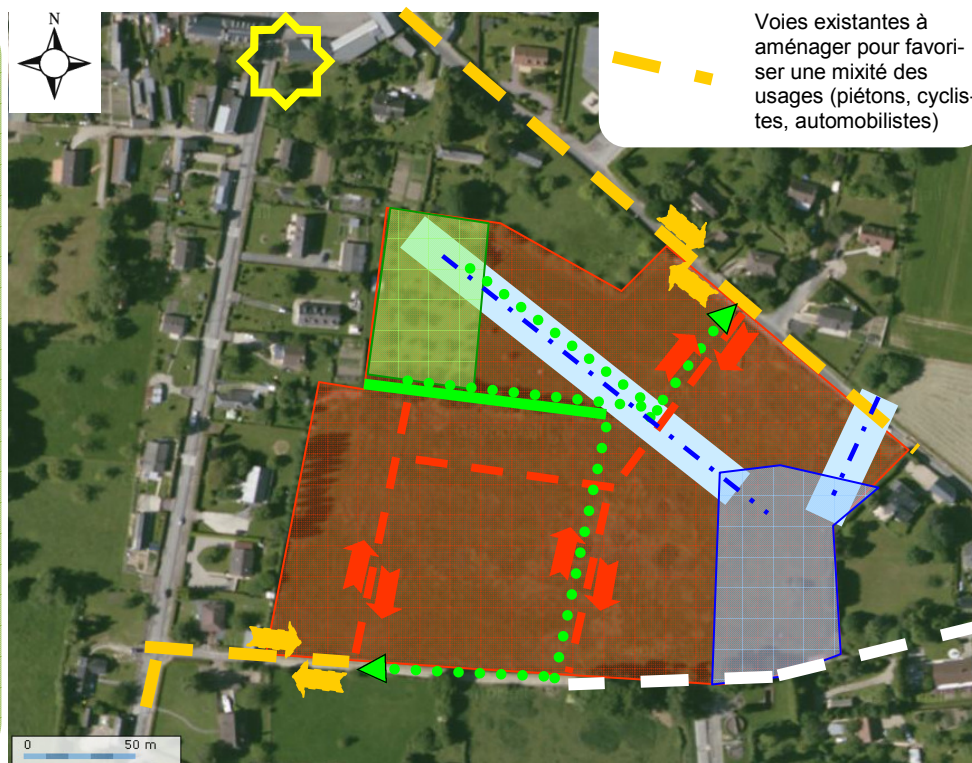
Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

A *ménagement : synthèse*

	Prairie inondable
	Verger relictuel à transformer en espace pédagogique, récréatif et d'échange
	Haie libre d'essences régionales à conserver
	Chemins Hydrauliques et zones tampons à préserver
	Trame viaire principale à créer pouvant être complétée par un réseau secondaire (voies en sens unique et/ou impasses)
	Chemin calibré pour une circulation (très) locale



L'ENTREE OUEST DU BOURG PAR LA RD139
(ZONE UB)

Novembre 2013

Page 21



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

Situation et superficie — caractéristiques

Le secteur se situe en entrée Ouest du bourg-centre de Bourneville, par la RD139. Il est enclavé entre les espaces d'urbanisation linéaire de la Route de Trouville, la place du presbytère et la petite zone artisanale communale (avec la station essence).

Il couvre une **superficie de 1,53 hectare environ (parcelle cadastrée section ZB n°245)**. Il s'agit d'un **herbage** traversé par un alignement de peupliers trembles fortement structurant.

La **proximité immédiate** du secteur avec le pôle de centralité du bourg (Rue principale avec ses commerces et services de proximité) représente une réelle **légitimité** pour l'accueil d'une nouvelle population résidente, ce qui justifie son classement en **zone UB** au règlement graphique du PLU.

Novembre 2013

Page 22



COMMUNE DE BOURNEVILLE

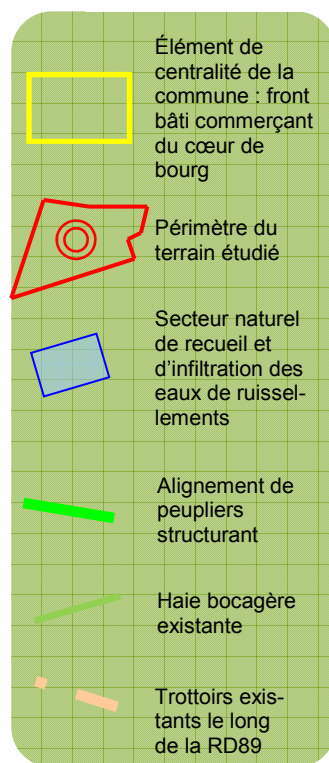
PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

Situation et superficie — Mise en évidence des enjeux



Novembre 2013

Page 23



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

P rogrammation

- **Opération à vocation principale d'habitat** n'excluant pas d'éventuelles activités compatibles avec le voisinage résidentiel
- Créer au moins **15 logements** avec, dans la mesure du possible, une répartition de forme équitable entre habitat individuel (pur ou groupé) et habitat intermédiaire.
Le but est de cibler une grande variété de futurs résidents et de proposer une offre d'habitat peu consommatrice d'espace, susceptible de répondre aux besoins de jeunes ménages ou de personnes âgées.
- Prévoir une urbanisation sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, pouvant éventuellement être réalisée en plusieurs étapes/tranches, sur l'ensemble du périmètre de la zone UB objet des présentes orientations particulières. **Aucun nouvel accès privatif direct ne pourra être créé sur la RD139.** Toutes les constructions seront donc desservies par une voie de desserte interne, créée pour l'aménagement de la zone.

Novembre 2013

Page 24



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

G *estion des eaux usées et des eaux pluviales*

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet 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.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (rus, fossés, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales):

- **prévoir des noues et fossés** convenablement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnées de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain (Nord-Ouest/ Sud-Est) permettant de gérer les eaux de ruissellements générées par les surfaces imperméabilisées communes du projet
- Préserver la **zone naturelle actuelle de recueil et d'infiltration des eaux de pluie et l'aménager comme bassin de rétention ou prairie inondable en le (ou la)** dimensionnant pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

Dans tous les cas, 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.

Toutes les futures constructions projetées dans la zone seront raccordées au **réseau collectif d'assainissement**.

Novembre 2013

Page 25



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

A *ménagement : forme urbaine et intégration paysagère et architecturale*

L'urbanisation de la zone devra être pensée de manière cohérente afin d'assurer une **intégration harmonieuse** avec le tissu bâti environnant

- **Tenir compte de la topographie du site dans la composition du projet**
- **Assurer la perméabilité urbaine et « greffer » le nouveau quartier à la trame viaire existante:**
 - en créant, à terme, une liaison complète, *a minima* en voie douce, entre la Route de Fourmetot (RD139) et la Route de Trouville la Haule (RD89)
 - en raccordant, à terme, la voie de desserte interne à l'opération avec la voie privative, située au droit de la station service, et desservant la petite zone d'activité existante contigüe: il s'agira d'une liaison *a minima* à sens unique.
- **Préserver l'alignement de peupliers existant et l'utiliser comme support dans la définition du tracé de la voie de desserte interne principale**
- Renforcer les objectifs de plantation au sein même de l'îlot par la constitution de clôtures à base de haies d'essences locales variées. Une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'îlot devra être assurée
- Proposer des cours et des jardins richement arborés par des arbres à haute tige d'essences régionales (fruitiers, par exemple), restituant le caractère et les motifs identitaires des formes bâties de Haute Normandie, inculquant au quartier son identité et renforçant son attractivité

Novembre 2013

Page 26



COMMUNE DE BOURNEVILLE

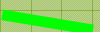
PLAN LOCAL D'URBANISME

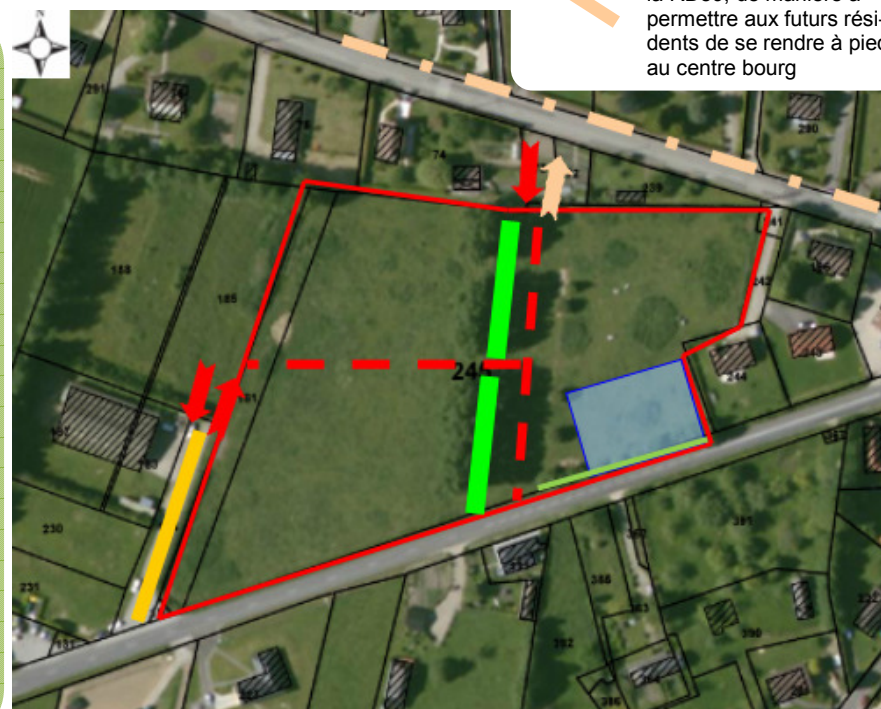
Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

A *ménagement : synthèse*

-  Prairie inondable à aménager et haie bocagère à conserver
-  Alignement de peupliers à conserver en support de la voie de desserte interne principale à créer
-  Trame viaire à créer pouvant être complétée par un réseau secondaire (voies en sens unique et/ou impasses)
-  Voie de desserte privative existante de la (micro) zone d'activités à « basculer » dans le domaine public
-  Liaison à double sens, à sens unique ou en voie douce à opérer, à terme, pour garantir l'intégration du nouveau quartier à la trame urbaine et viaire environnante



Raccorder la zone au trottoir existant le long de la RD89, de manière à permettre aux futurs résidents de se rendre à pied au centre bourg

LA ZONE AUz (zone d'activités)

Novembre 2013

Page 27



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

S *ituation et superficie — caractéristiques*

Le secteur se situe le long de la Route de Médine, en marge du hameau des Forts, non loin de l'actuel demi-échangeur de l'A13.

Il couvre de vastes surfaces agricoles planes et ouvertes, sur **15 hectares**. Le terrain est dénué de motifs paysagers.

La situation de la zone en fait la véritable « porte d'entrée », à la fois de la commune, de la communauté de communes et du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande; la zone d'activités doit donc assumer ce rôle de « vitrine » et proposer des principes d'aménagement, que ce soit en matière d'urbanisme, de paysage ou d'architecture, particulièrement exemplaires.

Novembre 2013

Page 28



COMMUNE DE BOURNEVILLE

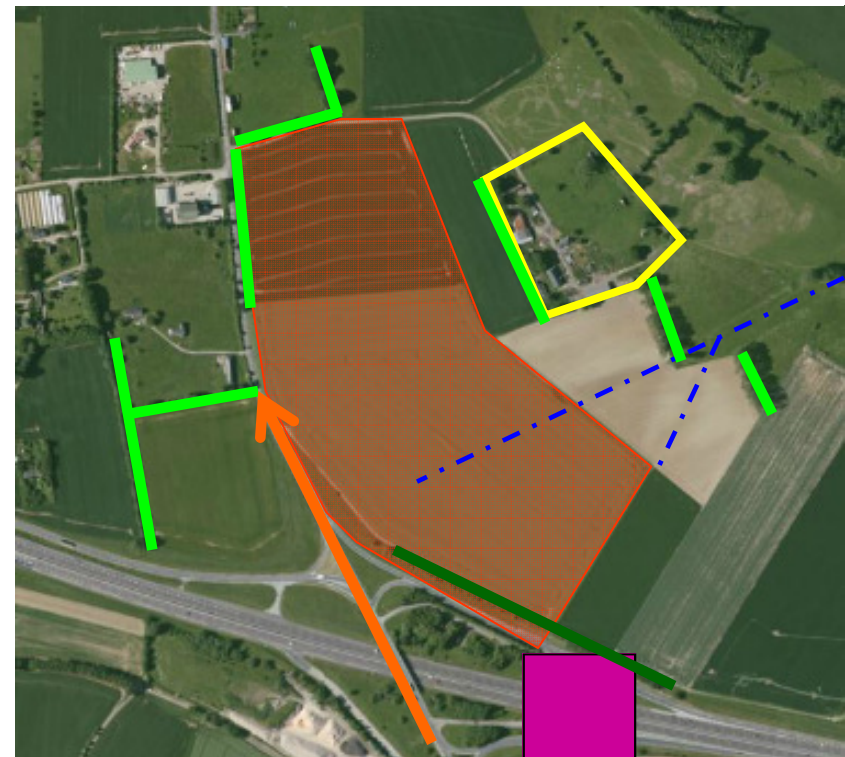
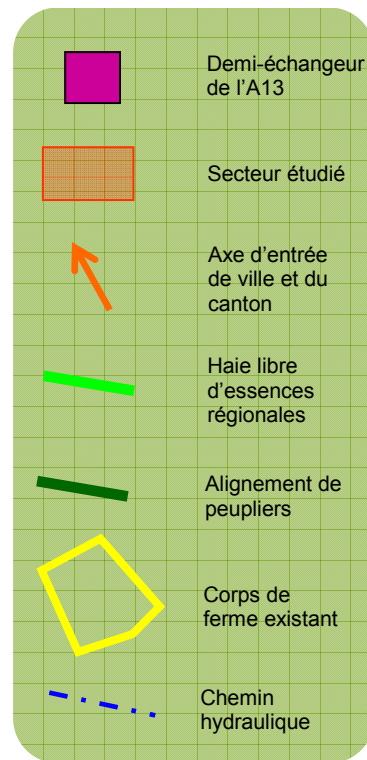
PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

$\int$ *situation et superficie — Mise en évidence des enjeux*



Novembre 2013

Page 29



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

Programmation

- **Opération à vocation d'activités économiques** subdivisée en deux secteurs:
 - un secteur AUza préférentiellement destiné à accueillir des activités artisanales, des bureaux, des services et/ou des activités de diversification en lien avec l'activité agricole, la gastronomie locale, l'identité du territoire, le tourisme ... (PME et TPE)
 - un secteur AUzb préférentiellement destiné à recevoir des activités de « petite » logistique (entrepôts)
- **Prévoir une urbanisation sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**, pouvant être réalisée en plusieurs étapes/tranches, et pilotée par la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine.
- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée aux conditions suivantes:**
 - la réalisation du deuxième demi-échangeur de l'A13 et d'un giratoire constituant l'accès principal à la zone;
 - la réalisation d'une nouvelle station d'épuration (au sein de la zone);
 - la compensation pour les agriculteurs lésés par des terres agricoles de même superficie et d'une valeur agronomique équivalente.

Novembre 2013

Page 30



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

G *estion des eaux usées et des eaux pluviales*

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Toute la ZAC sera parcourue par un **système de noues et de fossés** qui récupéreront et infiltreront les eaux de pluie du site. 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 parcours de l'eau et la gestion alternative d'assainissement devront se retrouver **au cœur de la composition paysagère du site**.

Le Chemin hydraulique identifié constitue le « pli » entre les deux bassins versants de la zone. Il sera traité par le biais d'une noue maçonnée et représentera la limite physique entre les deux secteurs de la zone aux vocations différenciées.

Toutes les futures constructions projetées dans la zone seront raccordées au **réseau collectif d'assainissement**.

Novembre 2013

Page 31



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

A *ménagement : forme urbaine et intégration paysagère et architecturale*

L'urbanisation de la zone devra être pensée de manière à « **mettre en scène** » **l'entrée de la commune en deux étapes** :

- Une première étape, à la suite immédiate du giratoire à créer : **réalisation d'une façade végétale le long de la limite Sud-Ouest de la ZAC (secteur AUzb), et d'une zone de clairière aérée, en utilisant l'espace agricole voisin (côté Ouest de la Route de Médine), afin d'assurer une transition douce entre espace rural et espace urbain.**
- Une deuxième étape, à hauteur du secteur de la zone destiné à accueillir des PME (artisanat) : il s'agit d'un secteur plus urbain qui devra être organisé comme **un « quartier » de ville, rappelant la morphologie des quartiers résidentiels du bourg. Les bâtiments devront être accompagnés de cours plantées et les parcelles bordées de haies basses d'essences régionales variées.**
- La **frange Nord et Est** de la zone, en vis-à-vis avec les espaces agricoles environnants, devra être traitée avec un soin tout particulier. **Une bande tampon de 10 mètres de large sera maintenue : elle sera paysagée et pourra être utilisée pour le traitement ultime des eaux usées et/ou pour le traitement des eaux pluviales.**
- Le projet devra garantir la continuité des circulations douces avec le centre bourg : **une allée piétonne et cyclable devra être prévue le long de la Route de Médine dans le secteur « urbain », jusqu'au secteur AUZa inclus. Elle sera accompagnée d'une large noue plantée ou d'un fossé qui l'individualisera de la chaussée de la Route de Médine.**

Novembre 2013

Page 32



COMMUNE DE BOURNEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d'aménagement et de programmation particulières

A *ménagement — Synthèse*

