

Commune de

# BOURTH

## Plan Local d'Urbanisme

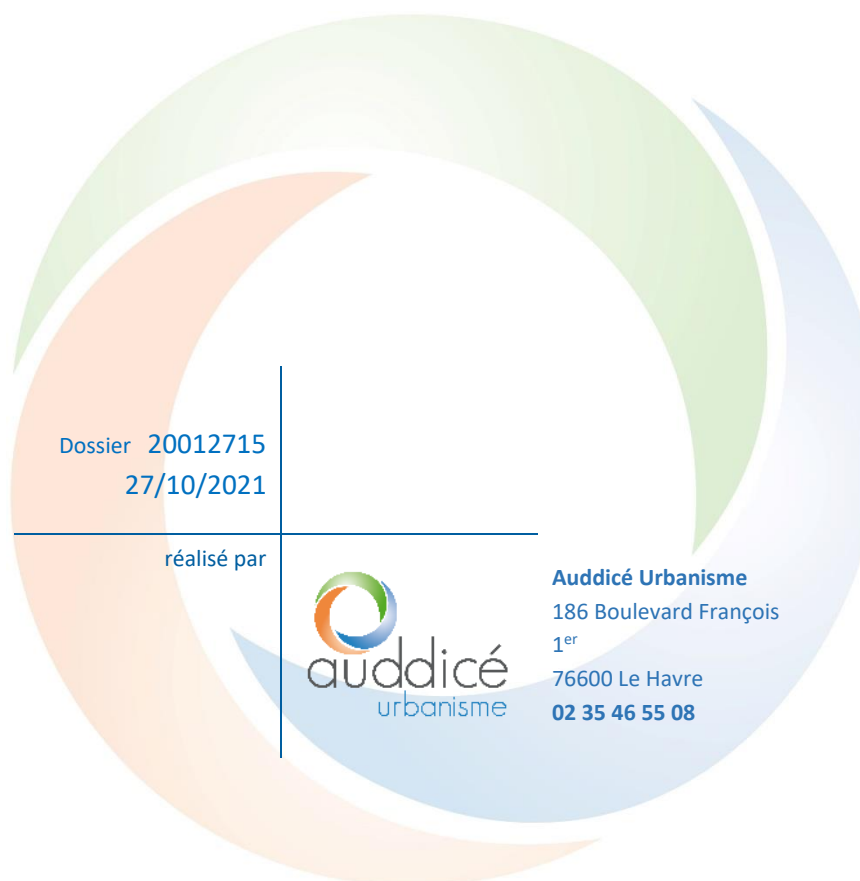


## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 27/10/2021  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Le Président,

**ARRÊTÉ LE : 26/02/2020**  
**APPROUVÉ LE : 27/10/2021**





# SOMMAIRE



<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>5</b>
1. CONTEXTE .....	6
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 – BONNETTE .....	6
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 – RUE CREUSE .....	8
3. SECTEUR D'ACTIVITES N°1 – ANCIENNES FORGES.....	10
4. SECTEUR D'ACTIVITES N°2 – ENTREPRISE EVERGREEN – SECTEUR DU CRAPOTEL .....	12
5. SECTEUR A VOCATION TOURISTIQUE N°1 – LES MESANGERES .....	13
6. SECTEUR A VOCATION TOURISTIQUE N°2 – LE VAL D'ITON .....	14
2. ORIENTATIONS.....	15
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 – BONNETTE.....	15
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 – RUE CREUSE.....	19
3. SECTEUR D'ACTIVITES N°1 – ANCIENNES FORGES.....	21
4. SECTEUR D'ACTIVITES N°2 – ENTREPRISE EVERGREEN – SECTEUR DU CRAPOTEL .....	24
5. SECTEUR A VOCATION TOURISTIQUE N°1 – LES MESANGERES .....	26
6. SECTEUR A VOCATION TOURISTIQUE N°2 – LE VAL D'ITON .....	28

# PREAMBULE



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Bourth a défini des OAP sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs stratégiques pour le développement du territoire dans les prochaines années, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux OAP font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Plusieurs secteurs sont concernés :

- Secteur d'habitat n°1 – Bonnette,
- Secteur d'habitat n°2 – Rue Creuse,
- Secteur d'activités n°1 – Anciennes Forges,
- Secteur d'activités n°2 – Entreprise EVERGREEN – secteur du Crapotel,
- Secteur à vocation touristique n°1 – Les Mésangères,
- Secteur à vocation touristique n°2 – Le Val d'Iton.

Les secteurs d'habitat ont principalement vocation à accueillir de nouveaux logements. Cependant, l'implantation d'équipements ou d'activités compatibles avec le caractère résidentiel des lieux y est autorisée. Les secteurs d'activités des anciennes Forges ont pour objectif de favoriser le dynamisme économique en autorisant l'implantations de nouvelles activités. Le secteur du Crapotel permet quant à lui d'ancrer l'activité industrielle existante et de permettre son déploiement. Les secteurs dédiés ont vocation, pour les Mésangères, à renforcer l'offre d'accueil touristique sur la commune, et pour le Val d'Iton, à favoriser la mise en place d'un espace d'accueil pour camping-car et de valorisation écologique et pédagogique.

# 1. Contexte

## 1. Secteur d'habitat n°1 – Bonnette



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Ce secteur s'étend sur une superficie totale de 2,75 ha dont 2,2 ha encore aménageables. Il correspond à d'anciennes parcelles agricoles appartenant maintenant à la municipalité. Une partie du terrain a déjà fait l'objet d'un aménagement pour accueillir la maison médicale et un parking. Ce site bénéficie d'une localisation idéale, à proximité immédiate du centre historique. Son urbanisation est stratégique pour conforter le rôle et le dynamisme du bourg.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès véhicule par la rue Creuse et la rue de la Demoisellerie. Accès piéton possible avec le centre-bourg *via* le parking de la Halle et l'épicerie.
- Occupation actuelle : Espace sans occupation spécifique, mis à disposition par la municipalité à un agriculteur pour son entretien.

- **Environnement proche** : Au Sud, le site borde les parcelles du bourg historique. A l'Ouest, l'environnement se compose de quelques maisons individuelles et de la nouvelle maison médicale. Au Nord, au-delà de la rue de la Demoisellerie, s'étend la vallée de l'Iton et son cadre paysager de qualité. À l'Est, on retrouve le parc paysager d'un manoir, mais celui-ci est peu perceptible depuis le site de l'OAP en raison de la présence d'un haut mur de clôture.



## 2. Secteur d'habitat n°2 – rue Creuse



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Ce secteur d'environ 0,53 ha se situe au sein de l'enveloppe urbaine, entre le centre-bourg et les résidences du Pré Saule et de la Passerelle (habitat groupé). Bénéficiant d'un emplacement stratégique, l'urbanisation de cet espace présente l'opportunité d'améliorer les liens entre ces différents secteurs du bourg.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès principal depuis la rue Creuse. Accès secondaire par l'Allée du Pré Saule.
- Occupation actuelle : Secteur principalement non bâti occupé par un petit verger cultivé et des potagers appartenant à des riverains.
- Environnement proche : Contexte résidentiel prédominant et présentant une certaine densité au niveau du centre-bourg et des deux lotissements attenants à vocation sociale (habitat groupé).



### 3. Secteur d'activités n°1 – anciennes Forges



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

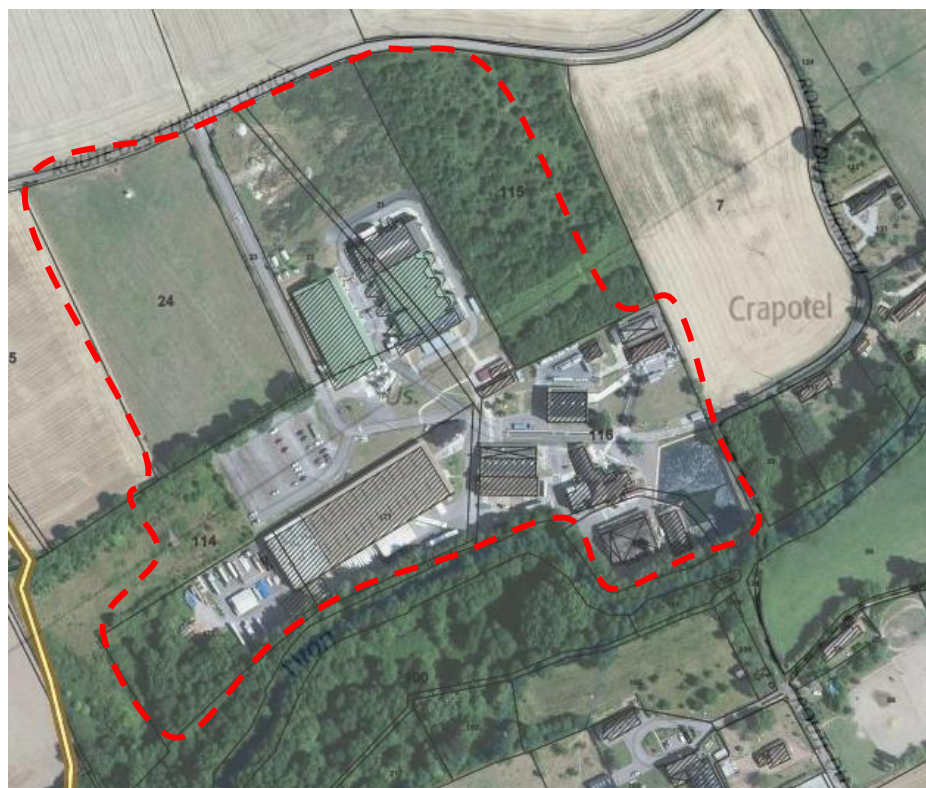
Ce secteur correspond aux emprises des anciennes forges situées à l'entrée de bourg, route de Verneuil. Il s'étend sur environ 14500 m<sup>2</sup> et est en grande partie construit. Sans activité depuis de nombreuses années, ce site s'est transformé en friche, impactant fortement la qualité de l'entrée du bourg.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Route de Verneuil et rue de la Corbinière.
- Occupation actuelle : Ancien site industriel laissé en friche depuis l'arrêt des forges. La démolition des bâtiments a été engagée par les propriétaires actuels.
- Environnement proche : Site entouré au Sud par des habitations individuelles (secteur de la Corbinière). Au Nord, sont présents une habitation, un dépôt de maçon et les ateliers municipaux. La municipalité a entamé la construction d'une station-service dans ce secteur. A l'Ouest, le terrain est en cours d'urbanisation avec la construction de plusieurs pavillons.
- Divers : Ce site est répertorié dans la base de données BASOL du fait d'une pollution avérée de ses sols.



## 4. Secteur d'activités n°2 – entreprise EVERGREEN – secteur du Crapotel



*Photo aérienne du site (source : Géoportail)*

Ce secteur correspond à l'emprise de l'usine Evergreen (ex : Scotts) située au niveau du lieu-dit du Crapotel, à l'extrémité Est du territoire en bordure de l'Iton. Il s'étend sur environ 9 ha dont une majorité est construite.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la RD55 et la rue du Crapotel
- Occupation actuelle : Site industriel en activités (bâtiments techniques, bureaux, emprises de stationnement, voie d'accès). Site entouré par des emprises agricoles cultivées (terrain cadastré AB24) et boisées (terrain en friche cadastré AB115).
- Environnement proche : Site entouré au Sud par la vallée de l'Iton et à l'Est par des habitations individuelles.
- Divers : Ce site est classé « installation classée pour la protection de l'environnement – seuil Seveso ».

## 5. Secteur à vocation touristique n°1 – les Mésangères



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Ce secteur, d'une superficie totale de près de 1.1 hectare, comprend l'ancienne auberge des « Bons Enfants » et deux emprises voisines susceptibles d'être intégrées à l'aménagement global prévu dans le cadre de la reprise de l'activité. Il a vocation à accueillir une offre nouvelle d'hébergement touristique et de loisirs en lien avec l'activité de restauration.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/accès : RD926 (Axe Verneuil /L'Aigle).
- Occupation actuelle : Ancien restaurant en bordure de la route. En second rang, on retrouve des surfaces engazonnées et un ancien verger en mauvais état.
- Environnement proche : Site bordé par les activités économiques situées le long de la RD926 (show-room automobiles, magasin de carrelage) et une habitation isolée. Il est à noter la proximité avec l'exploitation d'élevage des Mésangères (une partie du secteur est située à moins de 100 mètres des bâtiments d'élevage). Ce secteur est aussi concerné par la présence du couloir de bruit lié à la RD.926.



## 6. Secteur à vocation touristique n°2 – le Val d'Iton



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Ce secteur, s'étendant sur une emprise globale de près de 2.3 ha, est une zone de friche enherbée jouxtant le lotissement du Val d'Iton. Il a vocation à accueillir une offre nouvelle d'hébergement touristique et de loisirs en proposant une aire d'accueil pour camping-cars.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : RD55 vers Breteuil. Accès existant depuis le lotissement du Val d'Iton.
- Occupation actuelle : Espace non agricole, en friche enherbée.
- Environnement proche : Site bordé par le lotissement du Val d'Iton et des habitations isolées. Site jouxtant la vallée de l'Iton. Présence d'une ligne électrique à haute tension traversant la parcelle B174.

Nota : sur la photo aérienne, il apparaît sur la parcelle B172 une palette de couleur différente. Cette différence est liée aux travaux de terrassement entrepris lors de la réalisation du lotissement et visible au moment où la photo aérienne a été prise.



## 2. Orientations

---

### 1. Secteur d'habitat n°1 – Bonnette

Ce secteur constitue une opportunité importante d'urbanisation à proximité immédiate du centre-bourg. Afin de traduire les objectifs de la municipalité de manière opérationnelle et permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

#### Assurer la création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Une densité minimum de 14 logements par hectare est à respecter sur les emprises qui seront consacrées à de l'habitat. Cette densité se traduira principalement par un habitat individuel qui prendra des aspects variés dans la forme bâtie (maison individuelle, habitat en bande ou superposé...), dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.
- **Mettre en place une densité progressive entre le centre-bourg et les franges de la vallée de l'Iton.** L'opération devra présenter une densité forte aux abords du centre-bourg et une densité moins importante aux abords de la vallée de l'Iton. Ce principe vise à accueillir davantage d'habitants à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements et à mettre en place une urbanisation plus aérée en frange du bourg.
- **Diversifier l'offre de logements.** Le programme devra comporter au moins l'un des deux éléments suivants :
  - 20% minimum de logements locatifs et/ou adaptés aux personnes âgées, et/ou :
  - Une résidence d'accueil pour personnes âgées de type EHPAD ou foyer pour personnes âgées.

#### Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements et conforter le réseau de cheminements doux

- **Créer les accès au futur quartier.** L'accessibilité automobile au futur quartier sera réalisée à partir de la rue Creuse (à hauteur de la maison médicale), de la rue de la Demoisellerie et du parking de la Halle.
- **Elargir la rue de la Demoisellerie.** Cette voie se caractérise par un gabarit étroit ne permettant pas à deux véhicules de se croiser. Afin de gérer au mieux les flux qui seront générés par l'urbanisation nouvelle et sécuriser les déplacements doux, un élargissement de la voie est à prévoir.
- **Maintenir un accès avec le parc du « château » en cas d'aménagement futur.** Dans le cadre de la révision du PLU, le parc du « château » fait l'objet d'un classement en zone naturelle

et n'est donc pas amené à évoluer prochainement. Néanmoins, il ne peut être exclu la possibilité de son aménagement à long terme (urbanisation, création d'équipements ou espaces de loisirs par exemple...). Le projet devra donc prévoir la possibilité d'un raccordement à terme avec ce terrain.

- **Adapter le gabarit des voiries.** Le traitement des voiries internes devra être défini selon un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre véhicules motorisés et piétons et, le cas échéant, privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés.
- **Eviter la création de voies en impasse :** Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées de réalisation d'un bouclage.
- **Permettre la création d'une liaison piétonne sécurisée et connectée.** Afin de faciliter les circulations piétonnes au sein de l'opération et avec le reste du bourg, un cheminement piéton continu, sécurisé et agréable devra être aménagé. Il devra être raccordé avec :
  - Le centre-bourg *via* le parking des Halles ou l'épicerie appartenant à la commune,
  - La rue de la Demoisellerie,
  - La sente reliant la rue Creuse à l'allée du Pré Saule.

Avec le centre-bourg, deux connexions piétonnes sont à établir : au niveau du parking des Halles et de l'épicerie.

### Valoriser le cadre de vie des usagers et assurer l'intégration paysagère et environnementale de l'opération

- **Etablir un traitement paysager de la frange avec la vallée de l'Iton en y intégrant les bassins de rétention des eaux pluviales.** Afin de préserver la qualité des abords de la vallée de l'Iton et conforter le caractère paysager des lieux, l'urbanisation de ce secteur devra intégrer un traitement paysager des franges de l'opération, le long de la rue de la Demoisellerie. Les essences locales sont ainsi à privilégier. L'espace correspondant au point bas du terrain constituera la zone privilégiée d'implantation des bassins de collecte des eaux pluviales. Cet aménagement sera à réaliser selon des principes éco-paysagers visant à permettre la mise en place de plantations adaptées aux milieux humides.
- **Définir des lieux de convivialité aux entrées du quartier.** L'urbanisation de ce terrain constitue une opération importante pour la commune et ses aménagements doivent profiter à l'ensemble des habitants. Dans ce but, des lieux d'agrément et de convivialité favorisant la rencontre des habitants seront à mettre en place aux trois différentes entrées de l'opération (rue de la Demoisellerie, maison médicale et parking de la Halle). Ces espaces n'occupant pas nécessairement des superficies importantes peuvent prendre des formes variées (petite placette, square, boulodrome, espace paysager, jardin fleuri...) et seront équipés du mobilier urbain nécessaire (bancs, poubelles...). Dans cette même optique, les cheminements doux seront accompagnés de dispositifs paysagers de type petits bosquets, plantations basses ou bande enherbée. Les points lumineux jalonnant ces parcours seront définis de manière à sécuriser les déplacements piétons tout en tenant compte du principe de limitation de la pollution lumineuse.



- **Préserver le mur de clôture du parc du manoir.** Afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation sur le parc, le mur de séparation est à conserver dans le cadre de l'aménagement du terrain.

**Commune de Bourth**  
Plan Local d'Urbanisme







**Terrain Bonnette**





**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité minimum de 14 logts/ha en moyenne *incluant 20% au minimum de logements locatifs et/ou à destination des personnes âgées et/ou une résidence spécialisée*
-  Principe de densité bâtie progressive entre le centre-bourg et la vallée de l'Iton

**PRINCIPES D'ORGANISATION**

-  Principe d'accès viaire
-  Principe d'un accès futur à conserver
-  Principe de cheminements doux accompagné de dispositifs paysagers (bande enherbée/bosquets...)
-  Principe de connexion piétonne
-  Principe d'élargissement de la voie
-  Principe de mise en valeur des entrées de l'opération par des espaces d'agrément

**PRINCIPES DE PAYSAGEMENT**

-  Principe de traitement végétal de la frange de l'urbanisation, agrémenté de bassins de rétention paysager
-  Mur de séparation à conserver

## 2. Secteur d'habitat n°2 – rue Creuse

Ce secteur constitue une opportunité importante d'accueil de nouveaux logements à proximité immédiate du centre-bourg. Afin de traduire les objectifs de la municipalité dans l'opération et permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

### Assurer la création d'une offre nouvelle de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Une densité minimum de 14 logements par hectare est à respecter. Cette densité se traduira principalement par un habitat individuel qui prendra des aspects d'habitat variés dans la forme bâtie (maison individuelle, habitat en bande ou superposé...), dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.

### Assurer la desserte des nouveaux logements et conforter le réseau de cheminements doux

- **Mettre en place un réseau de rues connectées.** Les opérations d'aménagement prenant place sur le périmètre de l'OAP pourront établir des liaisons viaires connectées avec la rue Creuse et l'allée du Pré Saule.
- **Adapter le gabarit des voiries.** Le traitement des voiries internes devra être défini selon un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre véhicules motorisés et piétons et, le cas échéant, privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés.
- **Conforter les cheminements piétons existants.** Il existe une sente piétonne qui relie la rue Creuse à l'allée du Pré Saule. Cette sente doit être maintenue dans le cadre de l'aménagement du terrain.

### Valoriser le cadre de vie des usagers et maintenir un environnement paysager

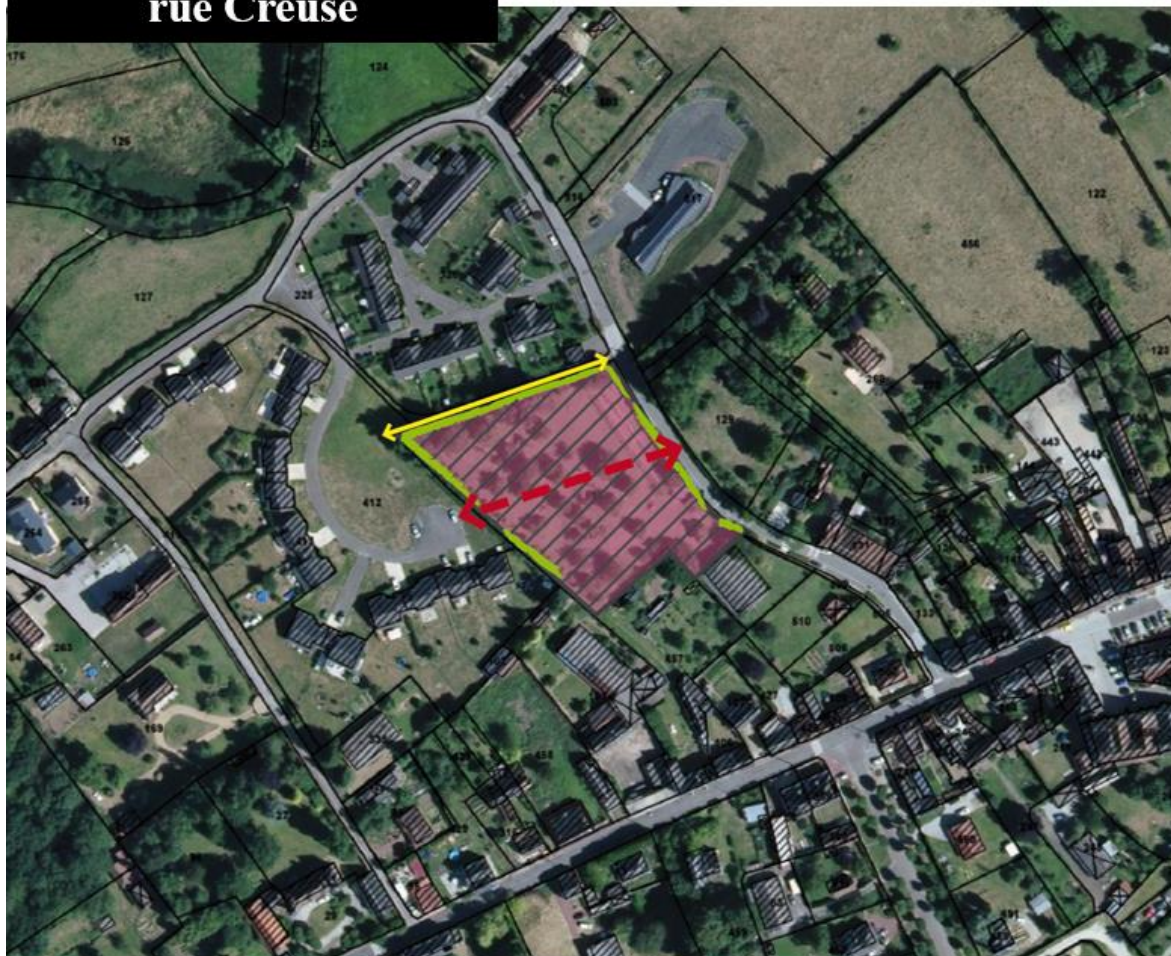
- **Maintenir le caractère végétal des limites séparatives.** Le site actuel se caractérise par une ambiance végétale affirmée du fait de l'existence de haies arbustives ou arborées en limite des parcelles. Dans le cadre de l'opération, il sera prévu le maintien ou la replantation des haies préexistantes. Dans ce cas, l'emploi d'essences locales est exigé.

### Maîtriser l'urbanisation dans la durée


- Ce secteur fait l'objet d'un échéancier d'urbanisation qui est le suivant : les parcelles AD511 et AD457 sont ouvertes à l'urbanisation à partir de 2023 afin de privilégier la commercialisation des terrains du Val d'Iton et, l'aménagement du secteur de Bonnette dont les terrains ont été acquis par la municipalité.


## Commune de Bourth Plan Local d'Urbanisme

### rue Creuse




#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


 Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité minimum de 14 logts/ha en moyenne

 Principe d'échéancier : secteur ouvert à l'urbanisation à partir de 2023

#### PRINCIPES D'ORGANISATION

 Maintien de la liaison douce existante

#### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

 Principe de préservation de la trame végétale situés en limite de parcelle

### 3. Secteur d'activités n°1 – anciennes Forges

Afin de permettre le « réemploi » de ce site en friche, le PLU prévoit la possibilité de sa reconversion à vocation économique. Afin de permettre une bonne intégration des nouvelles activités dans leur environnement, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

#### Prévoir l'implantation de nouvelles activités économiques compatibles avec la présence de riverains

Au regard des contraintes du site en matière de pollution des sols, la reconversion du site vers de l'habitat est exclue. En conséquence, ce terrain devra maintenir une vocation économique. L'implantation de nouvelles entreprises est donc autorisée mais à condition de n'engendrer ni risques ni nuisances incompatibles avec les habitations voisines.

#### Prévoir l'amélioration du réseau viaire et conforter le réseau de cheminements doux

- **Etablir une voie transversale en cas de division en plusieurs lots.** Au regard de l'importance de sa superficie, ce terrain pourrait être morcelé en lots nécessitant la création d'une voie. L'établissement d'une voirie est autorisé à condition qu'elle relie la route de Verneuil à la rue de la Corbinière afin d'éviter la mise en place d'une impasse.
- **Aménager un accès sécurisé au site.** Afin de limiter les situations accidentogènes, une sécurisation de l'accès actuel est à prévoir, avec *a minima*, un élargissement de la voie. En lien avec les services du Conseil Départemental et de la commune, une réflexion plus globale comprenant la réorganisation du carrefour avec la rue de la Croix du Pierrier et la route de Verneuil peut être envisagée.

#### Veiller à la qualité de l'entrée d'agglomération et à une bonne cohabitation avec les riverains

- **Mettre en place un traitement qualitatif des abords de la route de Verneuil :** Une attention particulière devra être portée au traitement du bâti et des espaces situés le long de la route de Verneuil afin d'établir une entrée de ville harmonieuse. Au niveau de cet espace fortement visible, les constructions sont porteuses à la fois de l'image de l'entreprise et de celle de la commune. Certains des espaces techniques et de stockage (show-room, entreposage de matériaux, véhicules, bennes à ordures...) sont peu valorisants et peuvent donner à l'ensemble de l'entrée de ville une image peu qualitative et appauvrie. Ces espaces et constructions de type entreposage de matériaux, véhicules, bennes à ordures... doivent être positionnés avec un retrait suffisant de manière à les rendre peu visibles depuis la route de Verneuil. Concernant les espaces de show-room, tout espace d'exposition extérieur devra comporter un traitement paysager de qualité. Par ailleurs, le type de produits exposés ne devra pas nuire à l'image de l'entrée d'agglomération. En particulier, il conviendra d'éviter l'exposition de véhicules spécialisés (caravanes, camping-cars, engins agricoles) le long de la route de Verneuil.
- **Mettre en place un traitement végétal avec les parcelles voisines.** Cette emprise s'inscrit également à proximité directe d'autres usagers et notamment d'habitants. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une lisière paysagère afin de ménager un espace



tampon entre les différents usagers et ainsi réduire, les risques de nuisances réciproques. Cette lisière prendra la forme d'une haie composée d'arbustes et d'arbres.

**Commune de Bourth**  
Plan Local d'Urbanisme


**Anciennes forges**





**PRINCIPES D'ORGANISATION**

-  Principe de liaison transversale en cas de division en plusieurs lots
-  Principe d'un aménagement sécurisé de l'accès au site

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Principe d'implantation d'activités économiques sous condition de n'engendrer ni de risques et ni de nuisances incompatibles avec les habitations voisines

**PRINCIPES DE PAYSAGEMENT**

-  Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant au travers d'une haie arborée et arbustive
-  Principe de préservation de la qualité de l'entrée de ville par un traitement adéquat des espaces de show-room et la non visibilité des sites d'entreposage de matériaux, véhicules, bennes à ordures...

## 4. Secteur d'activités n°2 – entreprise EVERGREEN – secteur du Crapotel

Afin de permettre le développement et l'amélioration du fonctionnement du site, le PLU prévoit la possibilité d'un déploiement économique sur l'emprise et en proximité directe du terrain. Afin de permettre une bonne intégration des nouvelles activités dans leur environnement, et de tenir compte de la présence des riverains, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

### Prévoir l'implantation de nouvelles activités économiques compatibles avec la présence de riverains

L'entreprise Evergreen (ex : Scotts) est une entreprise importante pour la vie économique locale. L'implantation de bâtiments est donc autorisée mais à condition de n'engendrer ni de risques et ni de nuisances incompatibles avec les habitations voisines. Les extensions de bâtiments projetés sont donc majoritairement concentrées au plus près des bâtiments existants, sur l'actuelle zone de stationnement de l'entreprise.

### Prévoir l'amélioration de la desserte et les conditions de stationnement

- **Aménager un accès sécurisé au site.** Afin de favoriser une meilleure gestion de l'accès au site des poids lourds et véhicules individuels, un accès est réaménagé sur la route des Champs longs.
- **Prévoir de nouvelles emprises de stationnement.** La réoccupation du parking actuel par les extensions de bâtiments oblige à repenser l'offre de stationnement. Cette dernière prend ainsi place au plus près des bâtiments existants et à venir et le long de la voie de desserte principale du site.

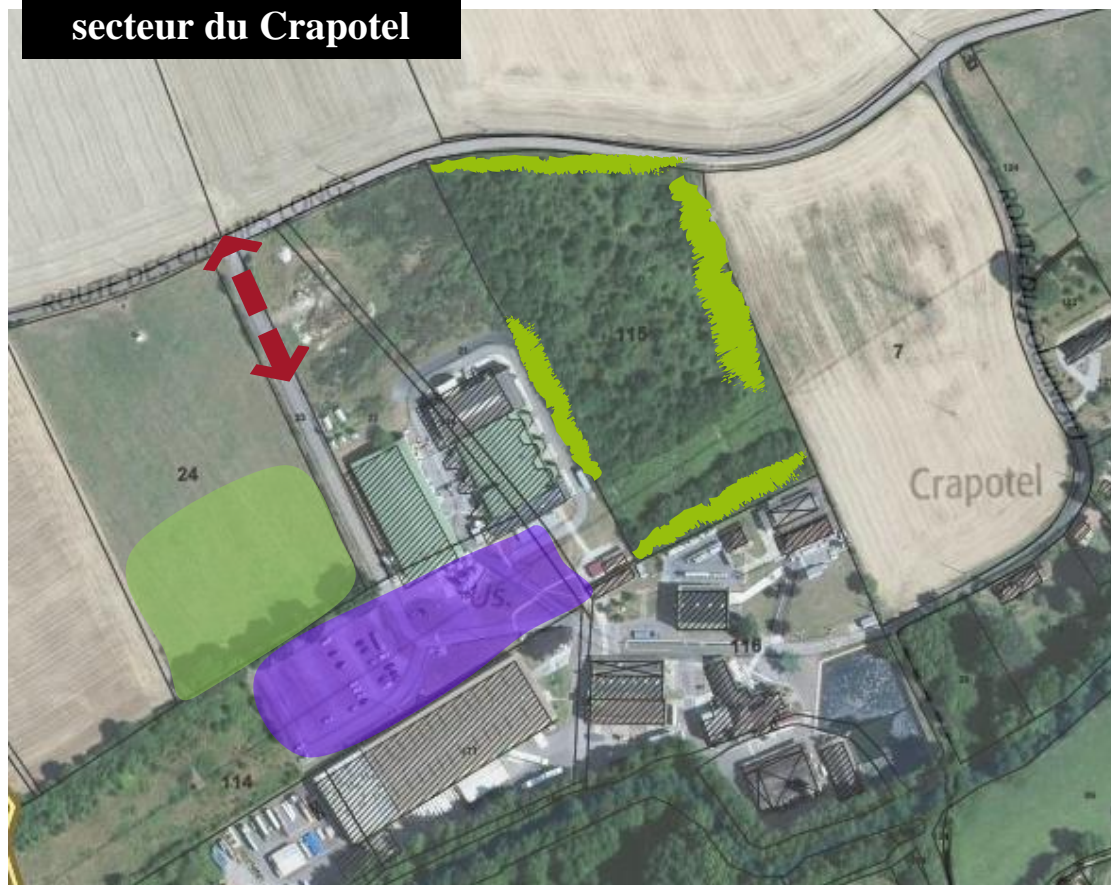
### Veiller à la qualité paysagère du secteur

- **Maintenir des espaces plantés.** Ce secteur s'inscrit au sein de la vallée de l'Iton, à proximité d'habitations riveraines. Afin de prévenir les nuisances visuelles et sonores, deux principes sont à respecter dans l'aménagement du site :
  - Le maintien d'une bande boisée de 15 mètres de largeur sur l'extrémité Est la parcelle AB115,
  - La mise en place de haies arbustives et arborée le long de la route des Champs longs ainsi qu'en limite des bâtiments existants.

L'objectif est ici de garantir la présence d'une lisière paysagère afin de créer un espace tampon entre les différents riverains et ainsi réduire les risques de nuisances réciproques.


**Commune de Bourth**  
Plan Local d'Urbanisme

**Entreprise Evergreen –  
secteur du Crapotel**




**PRINCIPES D'ORGANISATION**


 Principe d'accès

 Principe d'amélioration du stationnement

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

 Principe d'implantation d'activités économiques sous condition de n'engendrer ni de risques et ni de nuisances incompatibles avec les habitations voisines

**PRINCIPES DE PAYSAGEMENT**

 Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant au travers d'une haie arborée et arbustive et maintien d'une frange boisée en limite d'opération

## 5. Secteur à vocation touristique n°1 – les Mésangères

Le PLU prévoit le développement de ce secteur par l'accueil d'activités touristiques et de loisirs accompagnant la reprise de l'activité de restauration de l'auberge des « Bons Enfants ». Afin de permettre une bonne intégration des nouvelles activités dans leur environnement, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

### Prévoir l'implantation d'une activité à vocation touristique et de loisirs

- Dans le cadre de la reprise de l'activité de restauration de l'ancienne auberge « Les Bons Enfants », les parcelles ZH116, ZH117 et ZH78 peuvent être valorisées avec l'implantation d'hébergements touristiques et la création d'équipements de loisirs et /ou sportifs.
- Un logement principal pourra être aménagé, mais uniquement au sein du bâtiment actuel de l'auberge.

### Prendre en compte les contraintes du site et de son environnement

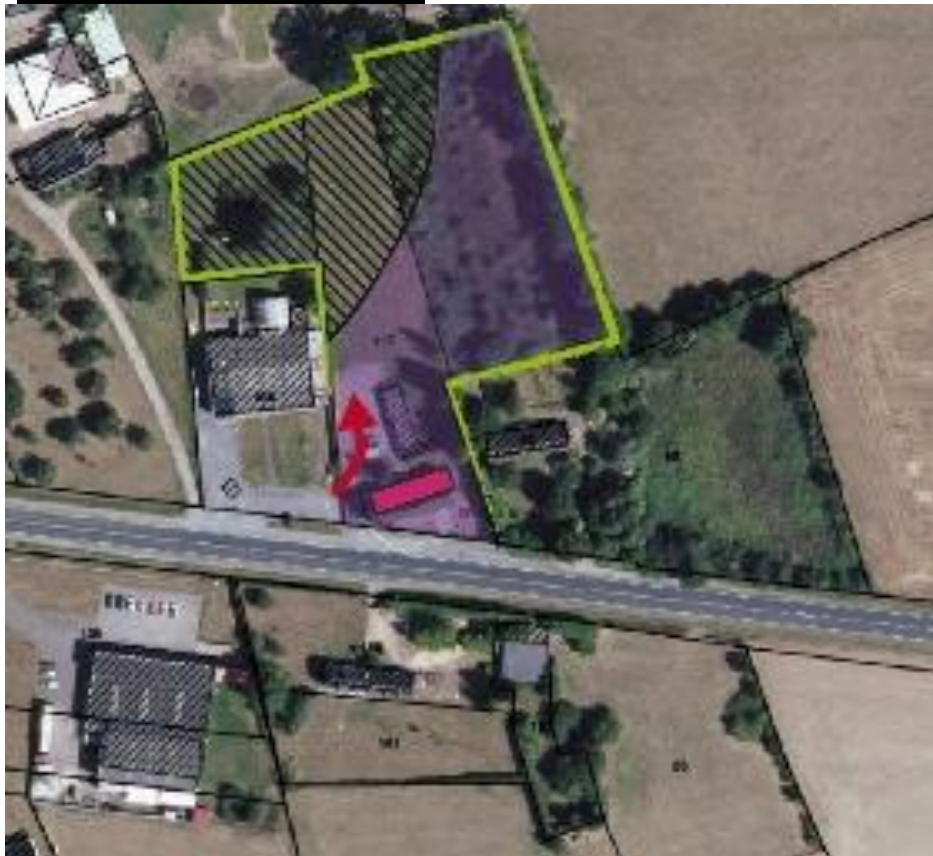
- **Conserver un unique accès à l'ensemble du site.** Afin de ne pas multiplier les accès depuis la RD926, l'ensemble du site devra être desservi par l'entrée actuelle : aucun nouvel accès sur la RD926 ne peut être réalisé.
- **Prendre en compte la proximité avec les bâtiments d'élevage.** Afin de ne pas générer de nuisances réciproques entre les futurs occupants des hébergements touristiques et l'activité d'élevage, un retrait minimum de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments d'élevage de la ferme des Mésangères pour les hébergements touristiques et hôteliers est nécessaire.
- Respecter les normes d'isolation phonique. Le secteur est concerné par la présence du couloir de bruit lié à la RD926. Les constructions devront donc respecter les normes d'isolation phonique imposées.

### Garantir un traitement paysager des limites parcellaires



- **Maintenir et compléter la trame bocagère en limite séparative.** Il existe une haie bocagère en limite avec la zone agricole au niveau de la parcelle ZH78. Cette haie doit être maintenue dans le cadre de l'aménagement du secteur. Afin de garantir une transition qualitative avec les activités environnantes (entreprise de carrelage, exploitation agricole), cette trame bocagère doit être complétée par la plantation d'une haie végétale composée d'arbustes et d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

**Commune de Bourth**  
Plan Local d'Urbanisme



**Les Mésangères**




**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Principe d'activités à vocation touristique et de loisirs en lien avec la reprise de l'auberge des Bons Enfants
-  Bâtiment à réhabiliter – unique localisation autorisée pour la création d'un logement principal

**PRINCIPES D'ORGANISATION**

-  Principe d'accès unique au terrain
-  Principe de recul des hébergements touristiques de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'élevage

**PRINCIPES DE PAYSAGEMENT**

-  Principe de préservation/ création d'une trame végétale situés en limite de terrain et de plantation d'une haie

## 6. Secteur à vocation touristique n°2 – le Val d'Iton

Le PLU prévoit le développement de ce secteur par l'accueil d'une aire de camping-cars et d'une valorisation éco-paysagère. Afin de permettre une bonne intégration de ce projet dans son environnement, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

### Prévoir l'implantation d'une aire d'accueil pour camping-cars

- Le projet prévoit la mise en place d'une aire de camping-car sur une partie de la parcelle B172, dimensionnée pour au moins une dizaine d'emplacements. Afin d'assurer son attractivité, cette aire d'accueil doit être réalisée de façon à accorder une place prégnante à la végétation. Ainsi la mise en place d'espace enherbé /ou planté doit conduire les réflexions. Cette offre touristique est également accompagnée d'un point d'accueil pour les touristes au travers d'équipements légers de type tables de pique-nique.

### Valoriser la dimension écotouristique du secteur

- Le secteur situé le long du fossé a vocation à recevoir un traitement éco-paysager de type sentier pédagogique, avec une préservation de la zone humide et quelques plantations de fruitiers. Cet aménagement et la conservation de la zone humide pourront également permettre, d'une part, de consolider les continuités écologiques entre la vallée de l'Iton et la mare jouxtant les nouvelles habitations et le boisement limitrophe, et d'autre part, de favoriser la dimension de sensibilisation et d'accueil des promeneurs en permettant d'initier un parcours pédagogique sur l'intérêt de ces milieux naturels et leur rôle en matière de biodiversité. Quelques panneaux d'information peuvent ainsi prendre place à l'interface de l'espace de pique-nique et du sentier. Des perméabilités piétonnes sont à assurer entre ces deux espaces.

### Intégrer le site à son environnement

- **Conserver un unique accès à l'ensemble du site.** Afin de ne pas multiplier les accès depuis la RD55, l'ensemble du site devra être desservi par l'entrée actuelle : aucun nouvel accès ne peut ainsi être réalisé sur la RD55.
- **Assurer des transitions paysagères avec l'existant.** Les emprises sont jointives de zones d'habitat. Afin de respecter les espaces d'intimité de chacun, et notamment avec les habitations du Val d'Iton, un principe de réalisation d'une haie bocagère composée d'essences locales est à respecter en frange Sud de l'opération.
- **Maintenir et compléter la trame bocagère en bordure de la RD55.** Il existe quelques arbres d'alignement le long de la parcelle B174. Cette haie haute doit être maintenue dans le cadre de l'aménagement du site et complétée avec la plantation de bosquets composés d'arbustes et d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Afin d'enrichir la trame verte du secteur, des plantations peuvent également être réalisées entre cette haie et l'espace éco-paysager prévu, de façon à consolider de façon plus globale l'armature écologique entre le boisement et la vallée de l'Iton.




- Préserver les ouvertures visuelles existantes. Un principe de non obturation des ouvertures visuelles existantes vers la vallée de l'Iton, notamment par des « rideaux » plantés, devra être appliqué sur le site.

**Commune de Bourth**  
Plan Local d'Urbanisme




**Le Val d'Iton**





**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Principe d'aire d'accueil de camping-cars (une dizaine d'emplacements) – et tables de pique-nique  
Maintien maximum de surfaces perméables
-  Principe de création d'un espace éco-paysager à vocation pédagogique
-  Principe de maintien de la prairie pâturée

**PRINCIPES D'ORGANISATION**

-  Principe d'accès unique au terrain
-  Principe de continuités piétonnes
-  Principe de perméabilités piétonnes

**PRINCIPES DE PAYSAGEMENT**

-  Principe de création d'une haie bocagère en limite séparative avec l'habitat
-  Principe de préservation / création d'une lisière paysagère (principe du bosquet)