

a

m

s

u

s

o

l

s

v

e

o

o

Commune du

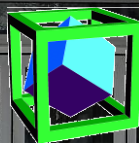
# Neubourg

HOTEL DE VILLE

## Orientations d'aménagement et de programmation

Approuvé par le conseil municipal le  
18 septembre 2023

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
5, Impasse du Coquetier  
76116 Martainville-Epreville

## SOMMAIRE

<i>Préambule</i> .....	3
<i>OAP n°1 : Rue du Bosc Fichet</i> .....	4
<i>OAP n°2 : Avenue de la Libération</i> .....	8
<i>OAP n°3 : Secteur de la Voie Verte</i> .....	13
<i>OAP n°4 : Rue des Bruyères</i> .....	17
<i>OAP n°5 : Allée du Chemin Vert</i> .....	21
<i>OAP n°6 : Extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Bocage 1</i> ..	25
<i>OAP n°7 : Extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Bocage 2</i> ..	29
<i>OAP n°8 : Extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Bocage 3</i> ..	33
<i>OAP n°9 : Extension de la linière du Ressault</i> .....	38



## Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les zones à urbaniser, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent ces zones, notamment en entrée de ville.

Elles comprennent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

# OAP n°1 : Rue du Bosc Fichet



## **Principe général de l'urbanisation de la zone**

L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone (surface totale 18 100 m<sup>2</sup> / surface utile hors zone verte en entrée de zone 16 710 m<sup>2</sup>).

## **Programmation de la zone**

La zone est destinée à la construction de logements avec mixité, c'est-à-dire qu'au moins 20% des logements créés sur la zone seront de type locatif social de 3 ou 4 pièces.

Les logements locatifs devront être accessibles aux personnes handicapées ou évolutifs (c'est-à-dire que des travaux simples doivent permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie), en application du code de la construction et de l'habitation.

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 18 logements nets par hectare<sup>1</sup> est souhaitée (correspondant environ 26 logements à l'échelle de l'opération).

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

## **Desserte de la zone**

La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie connectée à la rue du Bosc Fichet.

Les voies extérieures seront élargies afin de faciliter la desserte de la zone (cf. emplacement réservé sur le règlement graphique).

Une connexion piétonne en attente vers le nord (en direction du chemin Vert) est demandée.

## **Espaces publics**

Un vaste espace vert (verger) sera créé en entrée de zone, formant un premier plan végétal au futur quartier, en liaison avec la vallée sèche et le corps de ferme situés à l'est.

Un espace public sera aménagé au cœur de l'opération, afin de créer un lieu d'articulation urbaine.

Ces espaces seront paysagés par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémentés de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple, grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant

---

<sup>1</sup> La densité nette est calculée hors surfaces de voiries, espaces verts et espaces collectifs.

dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

## Stationnement

En plus des stationnements exigés sur les parcelles privées (cf. règlement), des emplacements de stationnement collectif seront créés pour le stationnement des visiteurs (0,5 place par logement).

## Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions

D'une manière générale, le tracé des voiries internes, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle affectée au logement en accession à la propriété devra être au moins supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

Remarque : le terrain est proche de sites susceptibles de générer des nuisances (abattoirs au sud et élevage de volailles au sud-est). L'implantation des constructions devra prendre en compte cette contrainte.

## Orientations relatives aux constructions

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## Végétalisation de la zone

Des haies bocagères seront plantées :

- En limite avec la rue du Bosc Fichet ;
- Le long de la voie de desserte principale.

Les essences préconisées pour les haies sont :

*Caduques :*

Aubépine  
Charme commun  
Cerisier, Sainte-Lucie  
Cognassier commun  
Cornouiller sanguin

*Persistants :*

Buis  
Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii  
Eleagnus ebbingeii  
Houx du Portugal  
Laurier

Érable champêtre  
Frêne  
Fusain d'Europe  
Hêtre  
Noisetier commun  
Prunellier, épine noire  
Prunier, mirobolant  
Viorne lantane  
Viorne obier

Mahonia  
Hedera helix (lierre)  
Sambucus Nigra (sureau)

Au moins 10% de la surface de la zone sera traité en espace vert d'un seul tenant. Cet espace vert sera planté à hauteur d'un arbre de grand développement pour 300 m<sup>2</sup>.

Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

### **Risque argile**








La zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

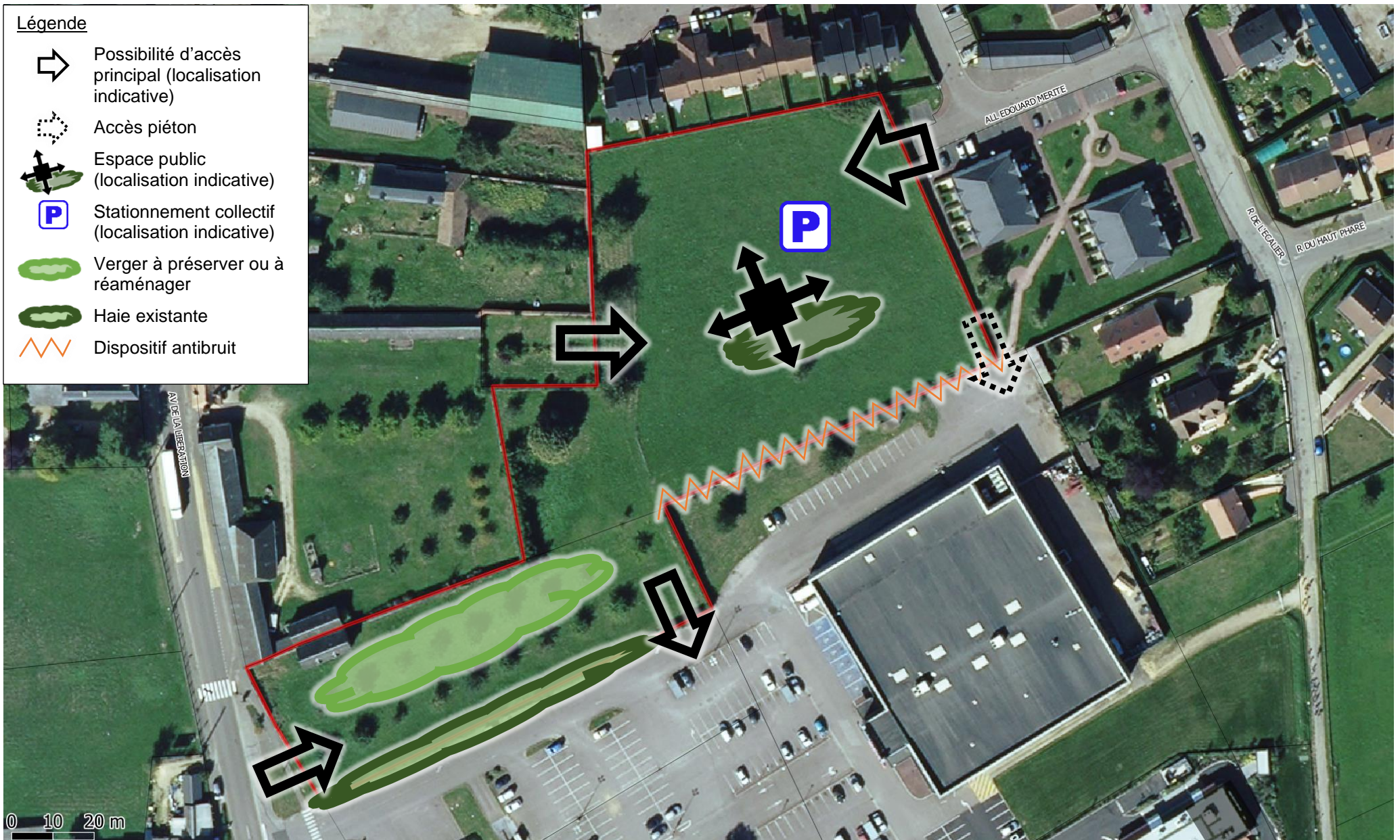
Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

# OAP n°2 : Avenue de la Libération

## Légende

-  Possibilité d'accès principal (localisation indicative)
-  Accès piéton
-  Espace public (localisation indicative)
-  Stationnement collectif (localisation indicative)
-  Verger à préserver ou à réaménager
-  Haie existante
-  Dispositif antibruit



## Principe général de l'urbanisation de la zone

L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone (surface totale 11 390 m<sup>2</sup> / surface utile hors verger 7 890 m<sup>2</sup>).

## Programmation de la zone

La zone est destinée à la construction de logements avec mixité, c'est-à-dire qu'au moins 20% des logements créés sur la zone seront de type locatif.

Les logements locatifs devront être accessibles aux personnes handicapées ou évolutifs (c'est-à-dire que des travaux simples doivent permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie), en application du code de la construction et de l'habitation.

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 18 logements nets par hectare<sup>2</sup> est souhaitée (correspondant environ 12 logements à l'échelle de l'opération).

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations, et qu'elles contribuent à créer une offre commerciale diversifiée et complémentaire à ce qui existe sur la commune. Un espace dédié à ces activités pourrait être créé permettant ainsi de renforcer le pôle existant.

## Desserte de la zone

Trois scénarios sont envisagés pour la desserte de la zone :

- Depuis une nouvelle voie connectée à la rue Edouard Mérite.
- Via le parking du supermarché, dans le cas où une servitude de passage suffisante peut être obtenue.
- Via le lotissement récemment réalisé à l'ouest.
- Et/ou depuis l'avenue de la Libération.

Une connexion douce vers le centre commercial pourra être réalisée.

## Espaces publics

Un espace public sera aménagé au cœur de l'opération, afin de créer un lieu d'articulation urbaine.

Cet espace sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple,

---

<sup>2</sup> La densité nette est calculée hors surfaces de voiries, espaces verts et espaces collectifs.

grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

## **Stationnement**

En plus des stationnements exigés sur les parcelles privées (cf. règlement), des emplacements de stationnement collectif seront créés pour le stationnement des visiteurs (0,5 place par logement).

## **Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions**

D'une manière générale, le tracé des voiries internes, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle affectée au logement en accession à la propriété devra être au moins supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

## **Orientations relatives aux constructions**

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **Végétalisation de la zone**

Dans le cas où la desserte de la zone est assurée depuis la rue Edouard Mérite, le verger situé sur la parcelle AN133 (le long de l'Avenue de la Libération) devra être conservé et mis en valeur.

Dans le cas où la desserte de la zone est assurée depuis le parking du supermarché ou depuis l'avenue de la Libération, la conservation de l'ensemble du verger situé sur la parcelle AN133 ne sera pas possible sous sa forme actuelle. Mais le projet devra aménager cet accès sous la forme d'une allée plantée de pommiers, en conservant lorsque c'est possible les sujets en place.

La haie située au sud (limite avec le parking du supermarché) sera conservée.

Des haies bocagères seront plantées :

- Le long de la voie de desserte principale.

Les essences préconisées pour les haies sont :

*Caduques :*

Aubépine  
Charme commun  
Cerisier, Sainte-Lucie  
Cognassier commun  
Cornouiller sanguin  
Érable champêtre  
Frêne  
Fusain d'Europe  
Hêtre  
Noisetier commun  
Prunellier, épine noire  
Prunier, mirobolant  
Viorne lantane  
Viorne obier

*Persistants :*

Buis  
Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii  
Eleagnus ebbingeeii  
Houx du Portugal  
Laurier  
Mahonia  
Hedera helix (lierre)  
Sambucus Nigra (sureau)

Au moins 10% de la surface de la zone sera traité en espace vert d'un seul tenant. Cet espace vert sera planté à hauteur d'un arbre de grand développement pour 300 m<sup>2</sup>.

Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

### **Atténuation sonore**

Un dispositif antibruit devra être installé à la limite avec les locaux commerciaux, afin d'atténuer les bruits des groupes frigorifiques, des activités de livraison ...

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

### **Risque argile**

La zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

# OAP n°3 : Secteur de la Voie Verte



## **Principe général de l'urbanisation de la zone**

L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone (surface totale 6 876 m<sup>2</sup>).

## **Programmation de la zone**

La zone est destinée à la construction de logements avec mixité, c'est-à-dire qu'au moins 20% des logements créés sur la zone seront de type locatif.

Les logements locatifs devront être accessibles aux personnes handicapées ou évolutifs (c'est-à-dire que des travaux simples doivent permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie), en application du code de la construction et de l'habitation.

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 18 logements nets par hectare<sup>3</sup> est souhaitée (correspondant environ 10 logements à l'échelle de l'opération).

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

## **Desserte de la zone**

La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie connectée à la rue de Vitot (cf. emplacement réservé sur le règlement graphique).

Une connexion douce vers la voie verte sera réalisée (sous réserve de la faisabilité technique de cet accès, car le talus est en forte pente).

## **Espaces publics**

Un espace public sera aménagé au cœur de l'opération, afin de créer un lieu d'articulation urbaine.

Cet espace sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple, grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

---

<sup>3</sup> La densité nette est calculée hors surfaces de voiries, espaces verts et espaces collectifs.

## Stationnement

En plus des stationnements exigés sur les parcelles privées (cf. règlement), des emplacements de stationnement collectif seront créés pour le stationnement des visiteurs (0,5 place par logement).

## Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions

D'une manière générale, le tracé des voiries internes, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle affectée au logement en accession à la propriété devra être au moins supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

Les clôtures devront être perméables à la petite faune (exemples de dispositifs : grillage à maille large, espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol, pas de lame de sous-bassement).

## Orientations relatives aux constructions

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## Végétalisation de la zone

Des haies basses champêtres seront plantées :

- En limite des propriétés ;
- Le long de la voie de desserte principale.

Les essences préconisées pour les haies sont :

### *Caduques :*

Aubépine  
Charme commun  
Cerisier, Sainte-Lucie  
Cognassier commun  
Cornouiller sanguin  
Érable champêtre  
Frêne  
Fusain d'Europe

### *Persistants :*

Buis  
Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii  
Eleagnus ebbingeii  
Houx du Portugal  
Laurier  
Mahonia  
Hedera helix (lierre)  
Sambucus Nigra (sureau)

Hêtre  
Noisetier commun  
Prunellier, épine noire  
Prunier, mirobolant  
Viorne lantane  
Viorne obier

Au moins 10% de la surface de la zone sera traité en espace vert d'un seul tenant. Cet espace vert sera planté à hauteur d'un arbre de grand développement pour 300 m<sup>2</sup>.

Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

### **Risque argile**





La zone est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

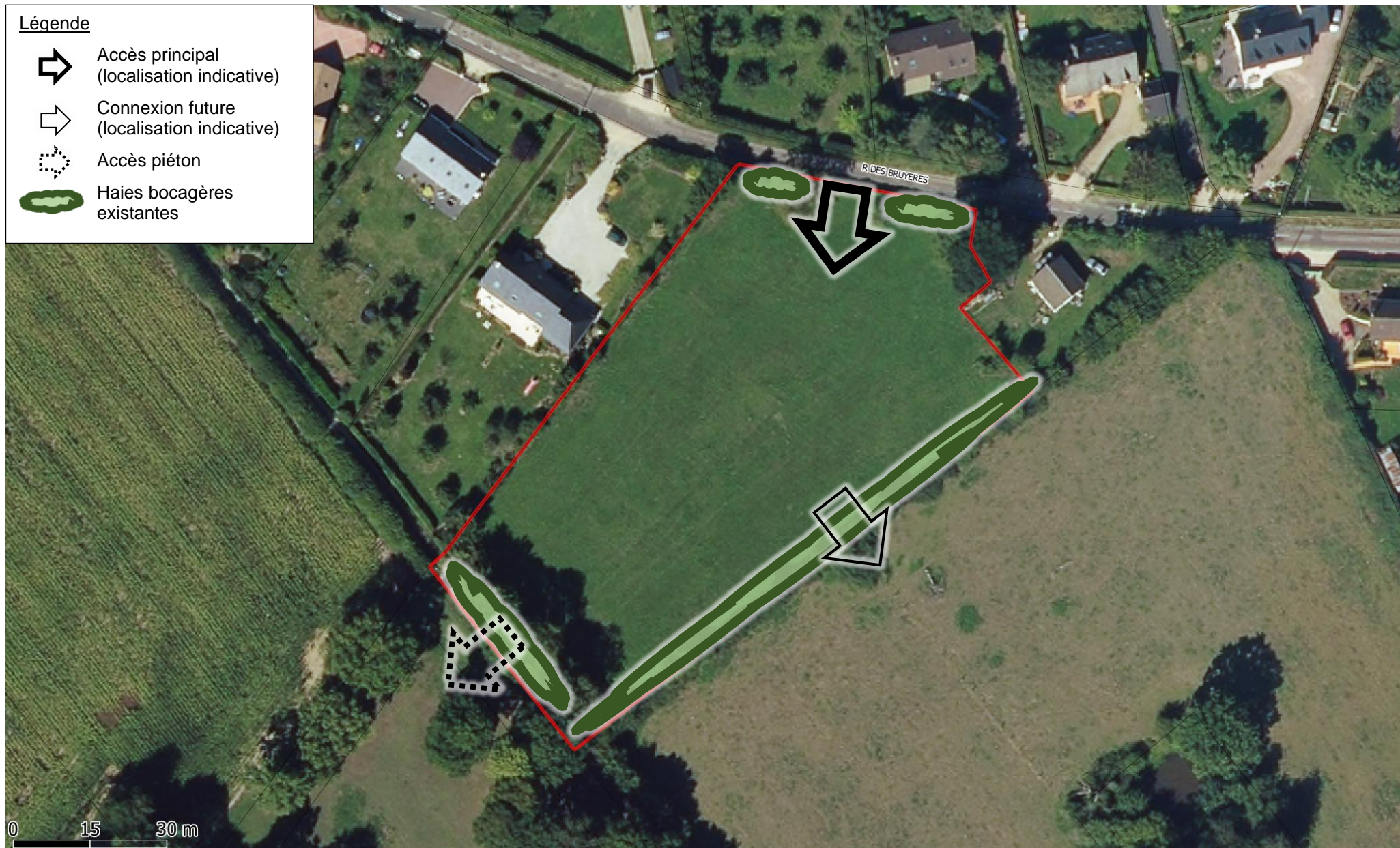
Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

# OAP n°4 : Rue des Bruyères

**Légende**

-  Accès principal (localisation indicative)
-  Connexion future (localisation indicative)
-  Accès piéton
-  Haies bocagères existantes



## **Principe général de l'urbanisation de la zone**

L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone (surface totale 6 800 m<sup>2</sup>).

## **Programmation de la zone**

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 12 logements nets par hectare<sup>4</sup> est souhaitée (correspondant environ 6 logements à l'échelle de l'opération).

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

## **Desserte de la zone**

La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie connectée à la rue des Bruyères. Le traitement de cette voie devra induire une différenciation nette avec la rue des Bruyères, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage ...).

La voie sera prolongée jusqu'à la parcelle B33 au sud, afin de permettre une interconnexion en cas d'urbanisation ultérieure de cette parcelle (antenne de voirie en attente).

Une connexion douce vers le chemin des Forrières devra être réalisée.

## **Espaces publics**

Un espace public sera aménagé au cœur de l'opération, afin de créer un lieu d'articulation urbaine.

Cet espace sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple, grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

## **Stationnement**

En plus des stationnements exigés sur les parcelles privées (cf. règlement), des emplacements de stationnement collectif seront créés pour le stationnement des visiteurs (0,5 place par logement).

---

<sup>4</sup> La densité nette est calculée hors surfaces de voiries, espaces verts et espaces collectifs.

## **Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions**

D'une manière générale, le tracé des voiries internes, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle affectée au logement en accession à la propriété devra être au moins supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

Les clôtures devront être perméables à la petite faune (exemples de dispositifs : grillage à maille large, espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol, pas de lame de sous-bassement).

## **Orientations relatives aux constructions**

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **Végétalisation de la zone**

Les haies existantes seront conservées :

- En limite de la rue des Bruyères (sauf création accès) et des propriétés construites ;
- En limite avec les espaces naturels.

Au moins 10% de la surface de la zone sera traité en espace vert d'un seul tenant. Cet espace vert sera planté à hauteur d'un arbre de grand développement pour 300 m<sup>2</sup>.

Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

## **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

## Risque argile




La zone est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

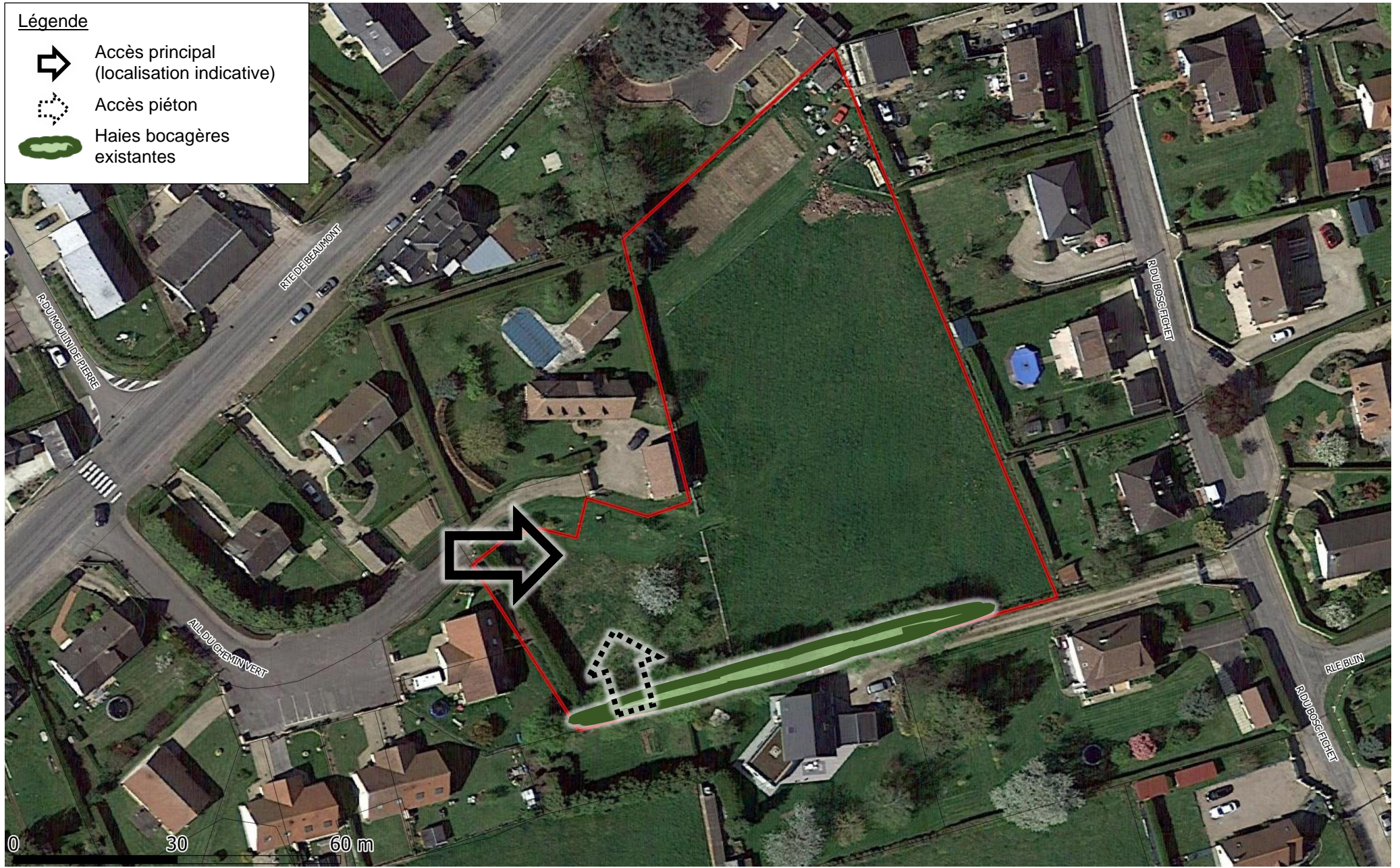
Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

# OAP n°5 : Allée du Chemin Vert

Légende

-  Accès principal (localisation indicative)
-  Accès piéton
-  Haies bocagères existantes



## **Principe général de l'urbanisation de la zone**

L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone (surface totale 6 550 m<sup>2</sup>).

## **Programmation de la zone**

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 18 logements nets par hectare<sup>5</sup> est souhaitée (correspondant environ 9 logements à l'échelle de l'opération).

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

## **Desserte de la zone**

La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie prolongeant l'allée du Chemin Vert.

Une connexion piétonne en attente vers le sud (zone dite du Bosc-Fichet) est demandée.

## **Espaces publics**

Un espace public sera aménagé au cœur de l'opération, afin de créer un lieu d'articulation urbaine.

Cet espace sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple, grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

## **Stationnement**

En plus des stationnements exigés sur les parcelles privées (cf. règlement), des emplacements de stationnement collectif seront créés pour le stationnement des visiteurs (0,5 place par logement).

---

<sup>5</sup> La densité nette est calculée hors surfaces de voiries, espaces verts et espaces collectifs.

## **Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions**

D'une manière générale, le tracé des voiries internes, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle affectée au logement en accession à la propriété devra être au moins supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

Remarque : le terrain est proche de sites susceptibles de générer des nuisances (abattoirs au sud et élevage de volailles au sud-est). L'implantation des constructions devra prendre en compte cette contrainte.

## **Orientations relatives aux constructions**

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **Végétalisation de la zone**

La haie bocagère présente au sud sera conservée.

Au moins 10% de la surface de la zone sera traité en espace vert d'un seul tenant. Cet espace vert sera planté à hauteur d'un arbre de grand développement pour 300 m<sup>2</sup>.

Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

## **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

## **Risque argile**






La zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

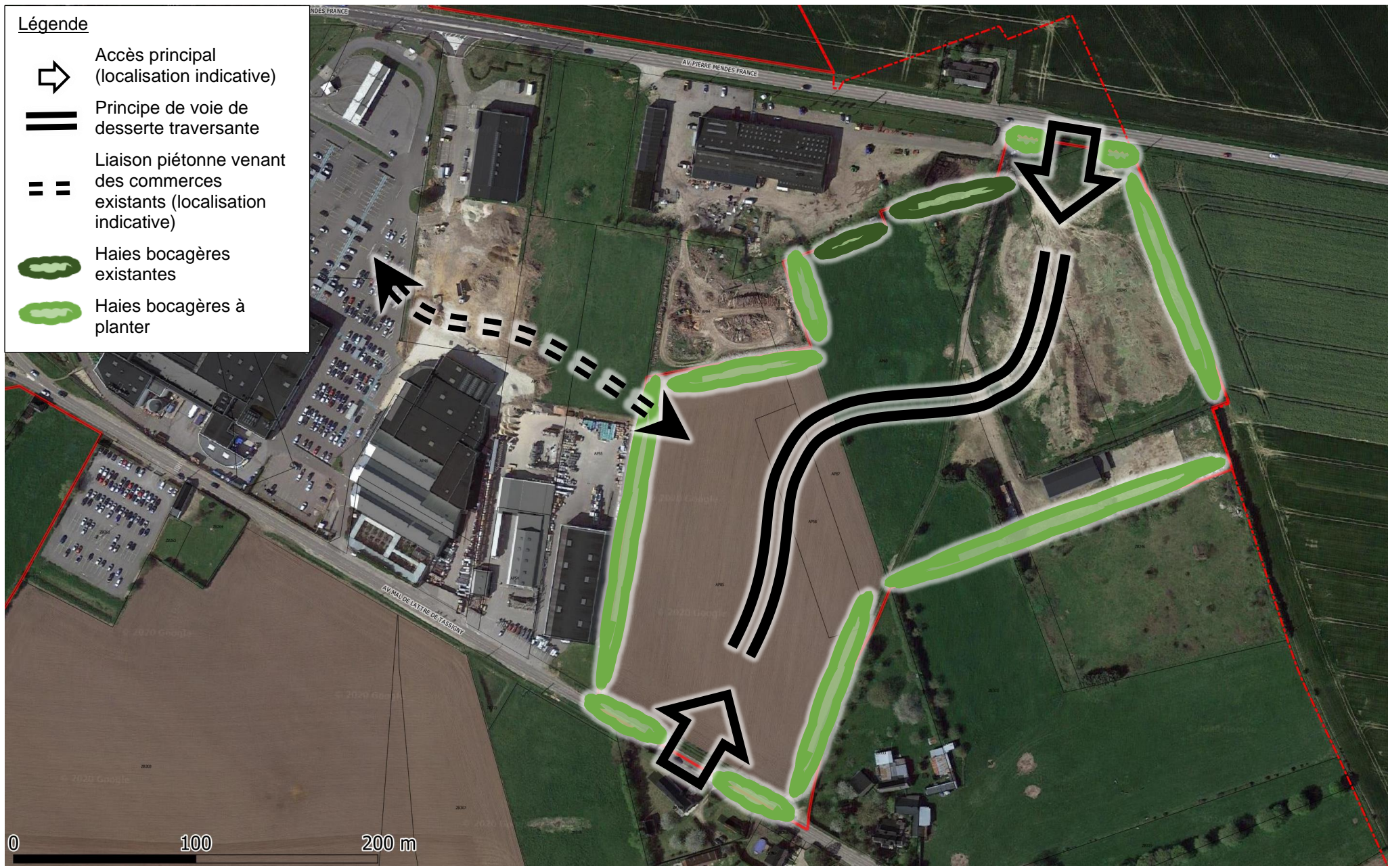
Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

# OAP n°6 : Extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Bocage 1

## Légende

-  Accès principal (localisation indicative)
-  Principe de voie de desserte traversante
-  Liaison piétonne venant des commerces existants (localisation indicative)
-  Haies bocagères existantes
-  Haies bocagères à planter



## **Principe général de l'urbanisation de la zone**

L'aménagement de la zone (surface totale 68 220 m<sup>2</sup>) sera réalisé :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.
- Soit dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des sous-ensembles homogènes et cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

L'aménagement de chaque sous-ensemble pourra être réalisé dans le cadre d'une opération spécifique, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Ces opérations devront être cohérentes entre elles et toutes concourir à un aménagement cohérent et qualitatif de la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

## **Programmation de la zone**

La zone d'activités du Moulin du Bocage 1 est principalement destinée à l'accueil d'activités commerciales.

## **Desserte de la zone**

La desserte de la zone sera assurée par une voie traversante entre la route de Louviers D133 et la route de Quittebeuf D39.

Compte-tenu de l'importance du trafic et de la vitesse des véhicules sur ce tronçon, un aménagement de sécurisation des accès devra être prévu sur la route de Louviers D133.

Les voies nouvelles devront également permettre le cheminement des piétons.

Une connexion douce vers le centre commercial pourra être réalisée (sous réserve de la faisabilité technique de cet accès).

## **Espaces publics**

Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple, grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

## **Stationnement**

Limitrophe à une zone commerciale déjà existante, le stationnement devra être en cohérence avec l'environnement immédiat. En particulier, lorsque c'est possible, la mutualisation de la capacité des parkings sera recherchée.

## **Végétalisation de la zone**

Des haies bocagères seront plantées :

- En limite des routes départementales ;
- Le long de la zone d'activités existante ;
- Au contact avec la zone agricole.

Les essences préconisées pour les haies sont :

*Caduques :*

Aubépine  
Charme commun  
Cerisier, Sainte-Lucie  
Cognassier commun  
Cornouiller sanguin  
Érable champêtre  
Frêne  
Fusain d'Europe  
Hêtre  
Noisetier commun  
Prunellier, épine noire  
Prunier, mirobolant  
Viorne lantane  
Viorne obier

*Persistants :*

Buis  
Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii  
Eleagnus ebbingeii  
Houx du Portugal  
Laurier  
Mahonia  
Hedera helix (lierre)  
Sambucus Nigra (sureau)

Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

## **Orientations relatives aux constructions**

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

## **Risque argile**

La zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle

du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

## **Pollution**

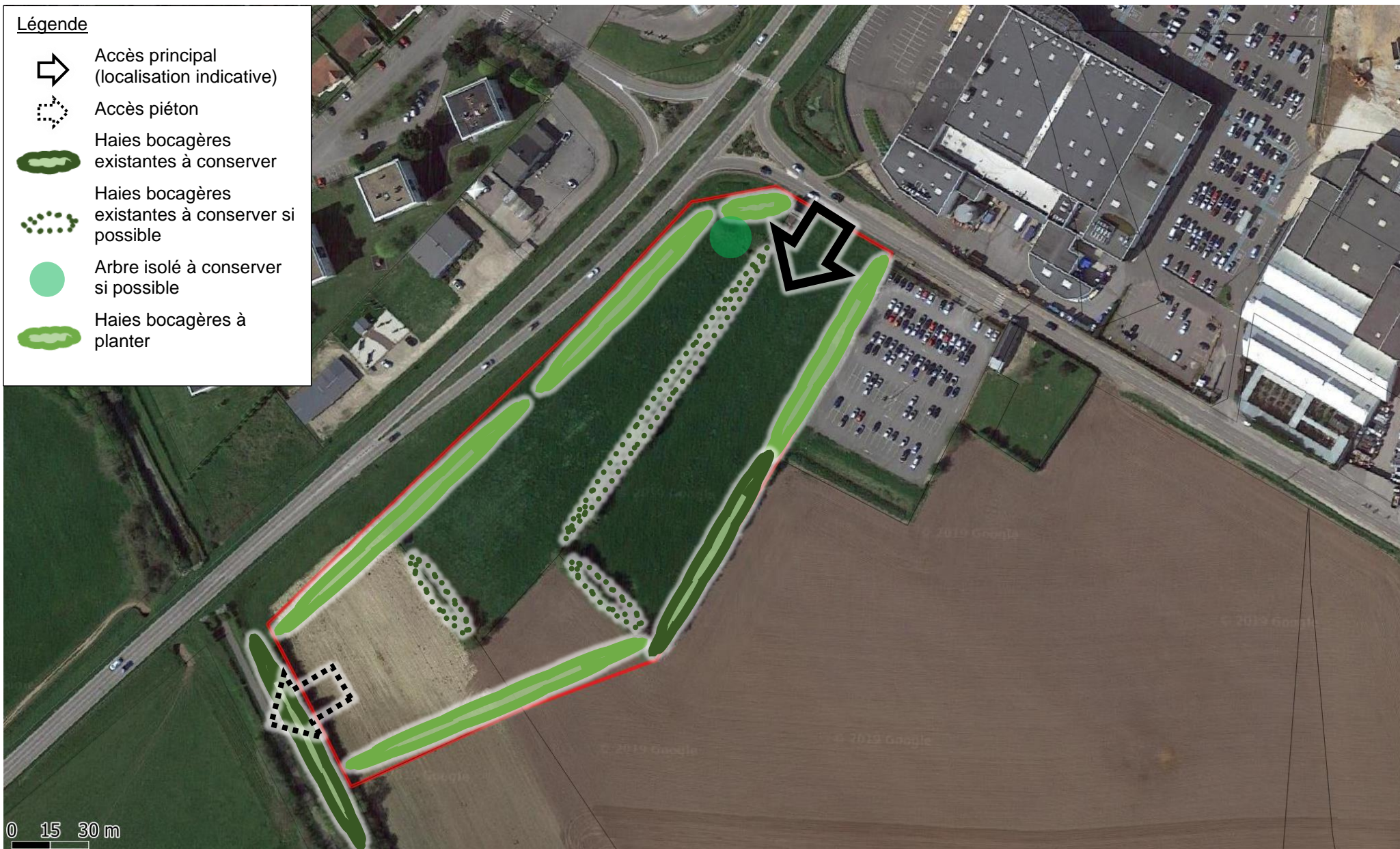
La partie est du site a été occupée par une ancienne casse automobile.

En conséquence, il est impératif de vérifier la présence ou non de pollution en réalisant des investigations de terrain avant d'envisager le réaménagement du site. Si la pollution est avérée, il faudra rendre ce site compatible avec l'usage prévu.

# OAP n°7 : Extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Bocage 2

## Légende

-  Accès principal (localisation indicative)
-  Accès piéton
-  Haies bocagères existantes à conserver
-  Haies bocagères existantes à conserver si possible
-  Arbre isolé à conserver si possible
-  Haies bocagères à planter



## **Principe général de l'urbanisation de la zone**

L'aménagement de la zone (surface totale 25 650 m<sup>2</sup>) sera réalisé :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.
- Soit dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des sous-ensembles homogènes et cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

L'aménagement de chaque sous-ensemble pourra être réalisé dans le cadre d'une opération spécifique, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Ces opérations devront être cohérentes entre elles et toutes concourir à un aménagement cohérent et qualitatif de la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

## **Programmation de la zone**

La zone d'activités du Moulin du Bocage 2 est principalement destinée à l'accueil d'activités commerciales.

De manière complémentaire, cette zone pourrait accueillir un ou plusieurs équipements publics.

## **Desserte de la zone**

La desserte de la zone sera assurée depuis la route de Quittebeuf D39.

Les voies nouvelles devront également permettre le cheminement des piétons.

Une connexion douce vers la voie verte sera réalisée (sous réserve de la faisabilité technique de cet accès).

## **Espaces publics**

Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple, grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

## **Stationnement**

Limitrophe à une zone commerciale déjà existante, le stationnement devra être en cohérence avec l'environnement immédiat. En particulier, lorsque c'est possible, la mutualisation de la capacité des parkings sera recherchée.

## **Végétalisation de la zone**

Des haies bocagères seront plantées :

- En limite des routes départementales ;
- Le long du parking existant ;
- Au contact avec la zone agricole.

Les essences préconisées pour les haies sont :

*Caduques :*

Aubépine  
Charme commun  
Cerisier, Sainte-Lucie  
Cognassier commun  
Cornouiller sanguin  
Érable champêtre  
Frêne  
Fusain d'Europe  
Hêtre  
Noisetier commun  
Prunellier, épine noire  
Prunier, mirobolant  
Viorne lantane  
Viorne obier

*Persistants :*

Buis  
Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii  
Eleagnus ebbingeii  
Houx du Portugal  
Laurier  
Mahonia  
Hedera helix (lierre)  
Sambucus Nigra (sureau)

Les haies bocagères repérées « existantes à conserver si possible » sur le schéma de l'OAP correspondent à des haies qu'il est conseillé de conserver. Toutefois, elles pourront être supprimées pour les besoins du projet ; dans ce cas, on s'assurera de replanter un linéaire équivalent de haies bocagères (270m). L'arbre isolé repéré sur le schéma de l'OAP correspond à un sujet dont la conservation est encouragée.

Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

### **Orientations relatives aux constructions**

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

### **Risque d'inondation par remontée de nappe**

La zone est concernée dans sa partie ouest par un risque d'inondation par remontée de nappe.

Le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) liste quelques précautions qui peuvent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- Eviter la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (sous-sol non étanche, circuit électrique muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementation de l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementation du stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants ...)
- Eviter les aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc.) ;
- Mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

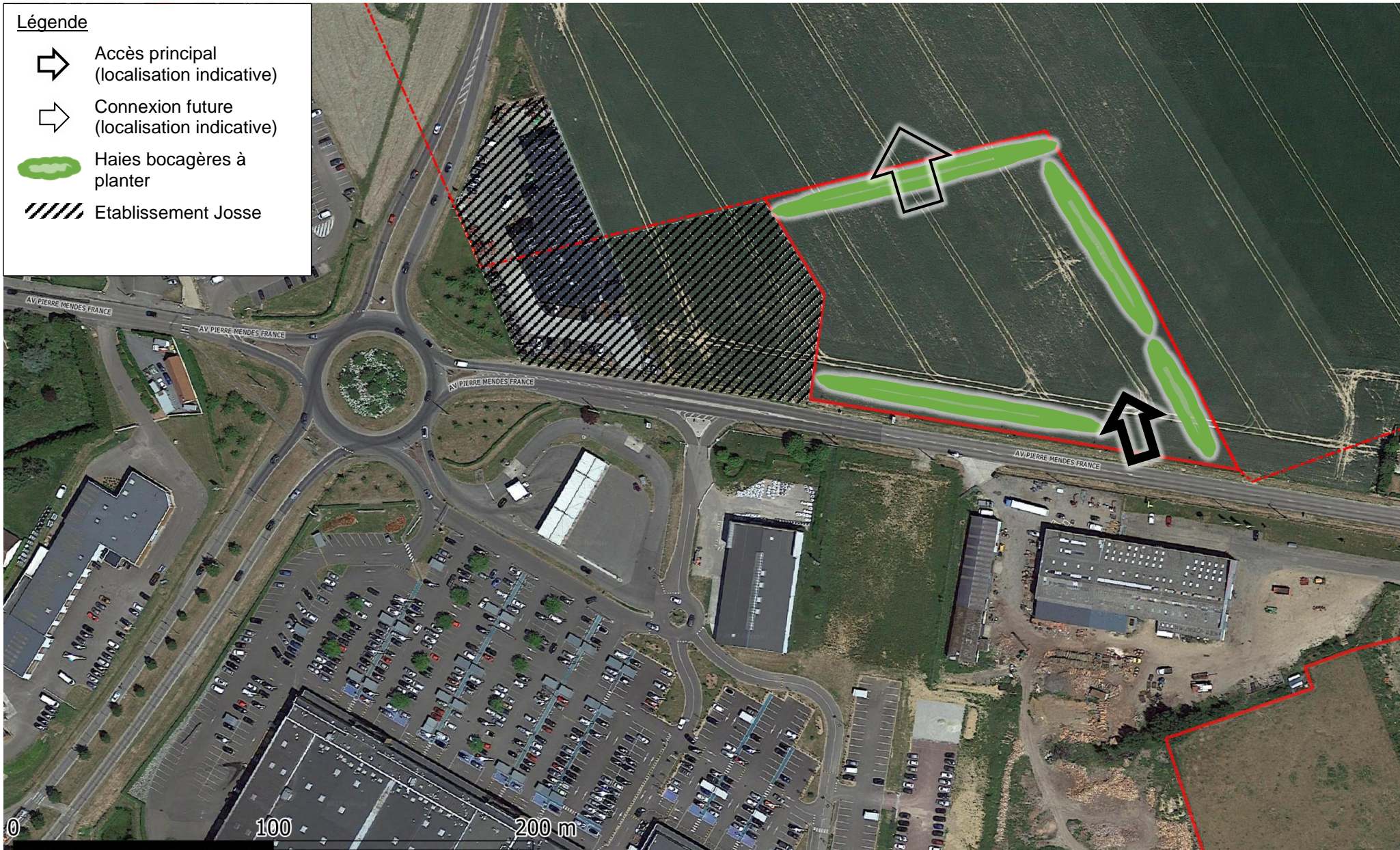
### **Risque argile**

La zone est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

# OAP n°8 : Extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Bocage 3



## **Principe général de l'urbanisation de la zone**

L'aménagement de la zone (surface totale 13 839 m<sup>2</sup>) sera réalisé :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.
- Soit dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des sous-ensembles homogènes et cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

L'aménagement de chaque sous-ensemble pourra être réalisé dans le cadre d'une opération spécifique, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Ces opérations devront être cohérentes entre elles et toutes concourir à un aménagement cohérent et qualitatif de la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

## **Programmation de la zone**

La zone d'activités du Moulin du Bocage 3 est principalement destinée à l'accueil d'activités commerciales.

## **Desserte de la zone**

La desserte de la zone sera assurée depuis la route de Louviers D133.

Compte-tenu de l'importance du trafic et de la vitesse des véhicules sur la D133, une attention particulière devra être portée à la sécurité des accès.

Toutefois, dans le cas où l'entreprise située à l'ouest souhaite s'agrandir, celle-ci devra utiliser son accès actuel (établissement Josse).

La voie sera prolongée jusqu'au nord de la zone, afin de permettre une interconnexion en cas d'urbanisation ultérieure sur la commune de Crosville-la-Vieille (antenne de voirie en attente).

Les voies nouvelles devront également permettre le cheminement des piétons.

## **Espaces publics**

Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple, grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

## **Stationnement**

Proche d'une zone commerciale déjà existante, le stationnement devra être en cohérence avec l'environnement immédiat.

## **Végétalisation de la zone**

Des haies bocagères seront plantées :

- En limite des routes départementales ;
- Au contact avec la zone agricole.

Les essences préconisées pour les haies sont :

*Caduques :*

Aubépine  
Charme commun  
Cerisier, Sainte-Lucie  
Cognassier commun  
Cornouiller sanguin  
Érable champêtre  
Frêne  
Fusain d'Europe  
Hêtre  
Noisetier commun  
Prunellier, épine noire  
Prunier, mirobolant  
Viorne lantane  
Viorne obier

*Persistants :*

Buis  
Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii  
Eleagnus ebbingeeii  
Houx du Portugal  
Laurier  
Mahonia  
Hedera helix (lierre)  
Sambucus Nigra (sureau)

Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

## **Orientations relatives aux constructions**

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

## **Risque argile**

La zone est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

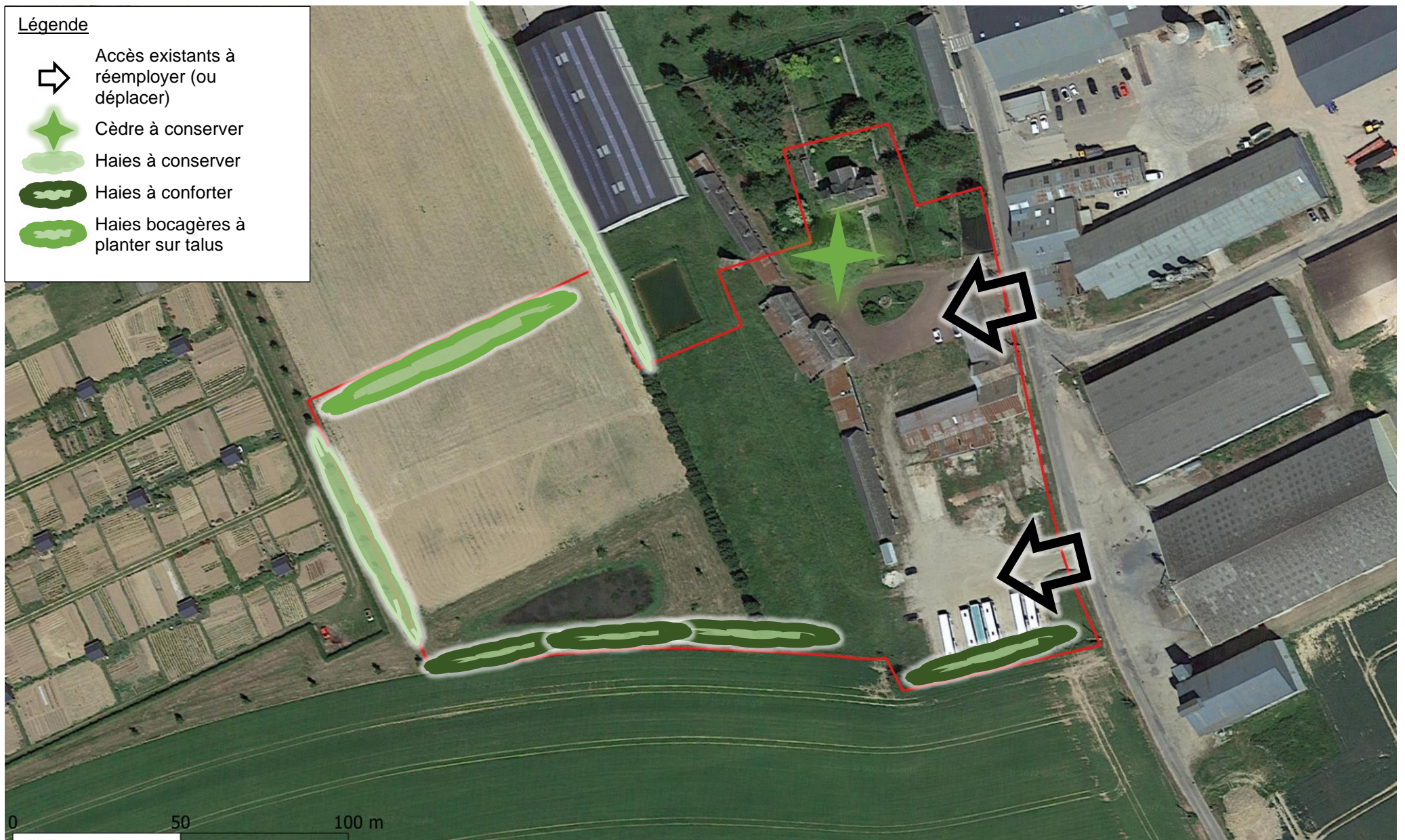
- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.



# OAP n°9 : Extension de la linière du Ressault

## Légende

- ➡ Accès existants à réemployer (ou déplacer)
- ★ Cèdre à conserver
- Haies à conserver
- Haies à conforter
- Haies bocagères à planter sur talus



## **Programmation de la zone**

La zone d'activités du Ressault est destinée aux activités industrielles.

## **Desserte de du terrain**

La desserte du terrain sera assurée depuis la rue Alexandre Duval / rue du Ressault.

Le projet privilégiera le réemploi des accès existants. Toutefois, ces accès pourront être déplacées / reconfigurés si cela permet un fonctionnement plus rationnel de l'entreprise.

## **Végétalisation de la zone**

Une nouvelle haie bocagère d'essences locales sera plantée en limite nord avec les terrains communaux.

A l'est, en limite avec les jardins familiaux, l'alignement de tilleul existant sera maintenu. La haie située en limite de l'établissement Brille sera également maintenue (à partir de l'ouvrage hydraulique de la parcelle AS40).

Au sud, en limite avec la zone agricole, une nouvelle haie bocagère d'essences locales sera plantée. Lorsque cela sera possible, les sujets en place seront réemployés (haie basse proche de la rue Alexandre Duval et arbres alignés à partir des jardins familiaux). Cette haie sera suffisamment dense et plantée de sujets de grand développement pour former un écran végétal depuis la plaine agricole au sud de la zone d'activités.

Enfin, le cèdre près de l'ancienne maison du teillage devra être conservé.

## **Limitation de l'imperméabilisation des sols et espaces verts**

Afin de maintenir des perméabilités aux continuités écologiques nord-sud, il est demandé de ne pas imperméabiliser plus de 50% des sols inscrits en zone 1AUai.

Ces espaces devront être traités en espaces verts de pleine terre. Les essences des végétaux composant ces espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires). Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : essences à pousse lente, pas de traitement chimique de synthèse, etc. ...

## **Orientations relatives aux constructions**

Les nouvelles constructions prévues sur ce terrain vont se positionner en premier plan de cette entrée secondaire du Neubourg. Elles devront faire l'objet d'un soin architectural particulier :

- Recherche d'une animation en volume et en jeu de matériaux sur les façades ;
- Recherche d'une certaine sobriété dans l'aspect et les couleurs choisies de manière à se fondre harmonieusement dans le paysage (pas de couleurs criardes, pas de blanc pur) ;
- Choix de matériaux durables et qualitatifs.

Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables. Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

En cas d'utilisation de la parcelle AS78 pour d'autres usages que la gestion des eaux pluviales (un ouvrage hydraulique communal étant présent sur cette parcelle), la réduction de capacité hydraulique devra être compensée par la création d'un nouvel ouvrage.

## Risque argile

La zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Le pétitionnaire devra prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol. Si nécessaire, il devra effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Eloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.