

## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bourneville Sainte-Croix



## Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 05/07/2018  
approuvant les dispositions de la déclaration de projet  
emportant mise en compatibilité du PLU de Bourneville.

Fait à Bourg-Achard,  
Le Président du Conseil Communautaire

**APPROUVÉ LE : 05/07/2018**

Etude réalisée par :

Commune de BOURNEVILLE  
Département de l'Eure  
NOVEMBRE 2013

# Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



**PIECE N°0**  
**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**1<sup>ère</sup> PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

**Procédure :**

Plan Local d'Urbanisme :

Prescrit le : 30.09.2003

Arrêté le : 03.12.2012

Approuvé le :

**Cachet de la mairie:**

**Signature :**

57, Route de Lisieux  
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE  
27503 PONT-AUDEMER CEDEX

Cabinet Philippe TRIplet - Bureau de réception - Ministère de l'Intérieur

Tél : 02.32.41.12.23  
Fax : 02.32.41.12.56  
cabinet@triplet-geometre-expert.fr

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

...Réception par le préfet.: 31/07/2018...

Affichage : 11/07/2018

## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

- 1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme**
  - 1.1.1 Généralités**
  - 1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU**
    - 1.1.2.1 La loi SRU et la loi UH
    - 1.1.2.2 Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2
  - 1.1.3 Contenu du Plan Local d'Urbanisme**
  - 1.1.4 Processus de l'élaboration**
- 1.2 Motivations de la municipalité**

### DIAGNOSTIC TERRITORIAL

#### 2.1 POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE AU SEIN D'UN TERRITOIRE ÉLARGI

##### 2.1.1 Contexte régional

###### 2.1.1.1 **Un territoire à enjeux stratégiques pour l'Etat**

- 2.1.1.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine
- 2.1.1.1.2 Le Grand Paris et la valorisation de l'Axe Seine notamment par le biais de la Ligne nouvelle Paris-Normandie
- 2.1.1.1.2.1 La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris
- 2.1.1.1.2.2 Identification et objectifs de l'Axe Seine
- 2.1.1.1.2.3 La Ligne nouvelle Paris Normandie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

0275200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

###### 2.1.1.2 **Un territoire en mutation**

- 2.1.1.2.1 Des perspectives démographiques encourageantes
- 2.1.1.2.2 Un territoire qui tend à se résidentialiser
- 2.1.1.2.3 Un contexte économique modifié

##### 2.1.2 Contexte intercommunal

###### 2.1.2.1 **Le Pays Risle Estuaire**

- 2.1.2.1.1 Identification et caractéristiques du territoire
- 2.1.2.1.2 Une politique territoriale émergente

###### 2.1.2.2 **Le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande**

###### 2.1.2.3 **La Communauté de Communes du Canton de Quillebeuf-sur-Seine**

###### 2.1.2.4 **Gros plan sur le projet de zone d'activités intercommunale sur Bourneville**

###### 2.1.2.5 **La préservation du cadre de vie et de l'espace agricole ainsi que la valorisation d'un potentiel de développement économique : deux enjeux majeurs partagés avec les communes limitrophes**

##### 2.1.3 Synthèse

## 2.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.2.1 Le milieu physique

**2.2.1.1 Le relief et l'hydrographie : un plateau entaillé par plusieurs vallons secs sur les franges du territoire communal**

**2.2.1.2 La nature du sol et du sous-sol**

**2.2.1.3 Synthèse**

### 2.2.2 Les ressources naturelles

#### 2.2.2.1 La ressource en eau

2.2.2.1.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

2.2.2.1.2 L'état des eaux souterraines

2.2.2.1.3 L'état des eaux superficielles

2.2.2.1.4 Les usages et la gestion de la ressource en eau

2.2.2.1.5 L'alimentation en eau potable

2.2.2.1.5.1 Organisation territoriale

2.2.2.1.5.2 Les sources de prélèvements : capacité, qualité et protection

2.2.3.1.1.3 Le stockage et la distribution de l'eau potable

2.2.3.1.1.4 La qualité et la quantité de l'eau distribuée

2.2.2.1.6 L'assainissement des eaux usées

2.2.2.1.7 La gestion des eaux pluviales

#### 2.2.2.2 Les ressources du sol et du sous-sol

2.2.2.2.1 Les gisements et l'exploitation du sous-sol

2.2.2.2.2 Le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier (DGEAF)

2.2.2.2.3 Les sols et les espaces agricoles : une ressource non renouvelable

2.2.2.2.3.1 Les espaces agricoles

2.2.2.2.3.2 Les aires d'appellation d'origine contrôlée

2.2.2.2.3.3 Les espaces boisés

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 2.2.2.3 Les ressources énergétiques

2.2.2.3.1 Rappel du contexte

2.2.2.3.2 Alimentation et consommation énergétique de chaque secteur

2.2.2.3.3 Le Plan Climat Énergie Territorial de l'Eure (PCET)

2.2.2.3.4 Les énergies renouvelables

2.2.2.3.5 Le réseau d'électricité

#### 2.2.2.4 Synthèse

## **2.2.3 Les milieux naturels et la biodiversité**

### **2.2.3.1 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité**

### **2.2.3.2 Le réseau écologique communal : définition et composition**

#### 2.2.3.2.1 La matrice écopaysagère

#### 2.2.3.2.2 Les formations végétales et linéaires : corridors biologiques ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale

##### 2.2.3.2.2.1 Les massifs boisés

##### 2.2.3.2.2.2 Les structures linéaires : les haies, les talus, les fossés et les bandes enherbées

##### 2.2.3.2.2.3 Les structures discontinues dites en « pas japonais » :

###### 2.2.3.2.2.3.1 Les alignements d'arbres

###### 2.2.3.2.2.3.2 Les espaces plantés d'arbres fruitiers

##### 2.2.3.2.2.4 Les éléments ponctuels isolés : les « micro réservoirs » de biodiversité

###### 2.2.3.2.2.4.1 Les mares

###### 2.2.3.2.2.4.2 Les arbres isolés

### **2.2.3.3 Synthèse**

## **2.2.4 Analyse paysagère**

### **2.2.4.1 La Loi Paysage**

### **2.2.4.2 La Loi Barnier et l'Amendement Dupont**

### **2.2.4.3 Description des unités paysagères adjacentes**

### **2.2.4.4 Description de chaque sous-unité paysagère du territoire**

#### 2.2.4.4.1 Le plateau agricole horizontal ouvert

#### 2.2.4.4.2 Les vallons secs

#### 2.2.4.4.3 Caractéristiques paysagères du bourg et des hameaux

#### 2.2.4.4.4 Les entrées de ville

### **2.2.4.5 Synthèse**

## **2.2.5 Organisation spatiale du territoire communal, modelé par les infrastructures de transport terrestres**

### **2.2.5.1 Organisation générale**

### **2.2.5.2 Rôle des infrastructures routières dans l'organisation spatiale du territoire**

### **2.2.5.3 Gros plan sur le pôle de centralité du bourg et ses « quartiers » périphériques**

### **2.2.5.4 Les hameaux et autres petits groupes bâtis**

#### 2.2.5.4.1 Le trio Le Carrefour – Les Bourguignons – Le Moulin de Brotonne

#### 2.2.5.4.2 Les Forts

#### 2.2.5.4.3 Le Hameau du Moulin

#### 2.2.5.4.4 La Béranguerie

#### 2.2.5.4.5 La Ferté

#### 2.2.5.4.6 Les autres petits groupes bâtis

### **2.2.5.5 Synthèse**

## **2.2.6 La morphologie urbaine : structure et composition des espaces bâtis**

### **2.2.6.1 Un territoire marqué par les générations précédentes**

#### 2.2.6.1.1 Les sites archéologiques

#### 2.2.6.1.2 Patrimoine culturel, cultuel et religieux : des protections au titre des monuments historiques et des sites naturels

### **2.2.6.2 Typologie du bâti : analyse architecturale**

#### 2.2.6.2.1 Le bâti de typologie traditionnelle

Accusé certifié exécutoire

2.2.6.2.2 De nombreuses constructions et ensembles de constructions de valeur patrimoniale  
Réception par le préfet : 31/07/2018 à  
2.2.6.2.3 Le bâti contemporain  
Affichage : 11/07/2018  
2.2.6.2.4 Localisation des différents types de bâti sur le territoire communal

### **2.2.6.3 Formes urbaines et foncières**

2.2.6.3.1 Le parcellaire et l'implantation du bâti

2.2.6.3.2 La densité

### **2.2.6.4 Les potentialités d'accueil des différents secteurs urbanisés de la commune**

2.2.6.4.1 Évaluation de la rétention du foncier

2.2.6.4.2 Potentiel de renouvellement urbain et d'intensification urbaine au regard des caractéristiques morphologiques des différents groupes bâtis

### **2.2.6.5 Les espaces publics**

### **2.2.6.6 Synthèse**

## **2.2.7 Les risques**

### **2.2.7.1 Les risques naturels**

2.2.7.1.1 Les cavités souterraines et le risque d'effondrement

2.2.7.1.2 Les risques d'inondations liés aux ruissellements superficiels

2.2.7.1.3 Les risques liés aux retraits et gonflements des argiles

### **2.2.7.2 Les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses**

2.2.7.2.1 Le transport de matières dangereuses par canalisations souterraines

2.2.7.2.2 Le transport routier de matières dangereuses

### **2.2.7.3 Les risques liés à la circulation automobile : l'insécurité routière**

### **2.2.7.4 Le risque incendie**

### **2.2.7.5 Synthèse**

## **2.2.8 Les pollutions**

### **2.2.8.1 La pollution atmosphérique**

2.2.8.1.1 Contexte réglementaire

2.2.8.1.2 Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

2.2.8.1.3 La qualité de l'air

### **2.2.8.2 La pollution des sols**

2.2.8.2.1 Les sites et sols pollués

2.2.8.2.2 La gestion des déchets

### **2.2.8.3 La pollution de la ressource en eau**

### **2.2.8.4 Synthèse**

## **2.2.9 Les nuisances**

### **2.2.9.1 Les nuisances sonores**

2.2.9.1.1 Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre

2.2.9.1.2 Les nuisances liées aux équipements et activités bruyantes

### **2.2.9.2 Les nuisances liées à la présence de lignes électriques à très haute tension**

### **2.2.9.3 La (difficile) cohabitation entre habitat et activités agricoles**

### **2.2.9.4 Synthèse**



- 2.3.5.4.1.1 Une économie tournée à la fois vers la réponse aux besoins locaux et vers les marchés extérieurs
- 2.3.5.4.1.2 Caractéristiques et démographie des entreprises
- 2.3.5.4.2 Les secteurs d'activités
- 2.3.5.4.2.1 Les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services
- 2.3.5.4.2.2 Les activités agricoles
- 2.3.5.4.2.3 Les activités touristiques
- 2.3.5.4.2.4 Localisation des activités économiques sur le territoire communal
- 2.3.5.5 Synthèse**

## **2.3.6 Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif à la population**

### **2.3.6.1 Les équipements et services animant la vie locale**

- 2.3.6.1.1 Les équipements et services administratifs
- 2.3.6.1.2 Les équipements et services publics principaux (écoles, Poste, ...)
- 2.3.6.1.3 Les équipements sportifs et culturels
- 2.3.6.1.4 Le projet de création d'un pôle multiservices de proximité
- 2.3.6.1.5 Localisation des principaux équipements

### **2.3.6.2 Les équipements et services améliorant les conditions du cadre de vie**

- 2.3.6.2.1 L'éclairage public
- 2.3.6.2.2 La desserte numérique

### **2.3.6.3 Synthèse**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

## **2.3.7 Les dynamiques de déplacements**

### **2.3.7.1 Les besoins en déplacements**

- 2.3.7.1.1.1 Des migrations quotidiennes liées à l'éloignement des pôles d'emplois
- 2.3.7.1.1.2 Des migrations liées à une offre de proximité insuffisante en terme de services, de commerces et d'équipements

### **2.3.7.2 Les modes de déplacements**

- 2.3.7.2.1 L'automobile particulière en mode de déplacement quasi exclusif
- 2.3.7.2.2 Le réseau routier : caractéristiques, fonctionnement et fréquentation
  - 2.3.7.2.2.1 Les autoroutes A13 et A131 et le projet de deuxième demi-échangeur
  - 2.3.7.2.2.2 Les routes départementales
  - 2.3.7.2.2.3 Les autres voies
- 2.3.7.2.3 Les conditions et les besoins de stationnement
- 2.3.7.2.4 Les transports collectifs : quelle(s) alternative(s) à l'usage de l'automobile ?
  - 2.3.7.2.4.1 Un réseau aérien orienté vers le tourisme
  - 2.3.7.2.4.2 Un réseau ferroviaire éloigné, avec des gares très inégalement irriguées ...
  - 2.3.7.2.4.3 Le réseau de Bus interurbain départemental : le canton de Quillebeuf complètement « oublié » ...
  - 2.3.7.2.4.4 Le transport scolaire
  - 2.3.7.2.4.5 Le covoiturage
- 2.3.7.2.5 Les modes de déplacements doux : réseaux piéton et cyclable
  - 2.3.7.2.5.1 Le réseau intra urbain
  - 2.3.7.2.5.2 Les circuits de randonnée et l'accès à la Nature

### **2.3.7.3 Synthèse**

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL :

### 3.1 SYNTHESE DES ENJEUX

#### 3.1.1 Les enjeux de territoire

- 3.1.1.1 Des enjeux de développement résidentiel et économique liés au positionnement stratégique de la commune
- 3.1.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du patrimoine bâti, du cadre de vie et de la vocation agricole de la commune

### 3.2 DÉTERMINATION DU PROJET DÉMOGRAPHIQUE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA PROCHAINE DÉCENNIE

#### 3.2.1 Les perspectives de croissance démographique

- 3.2.1.1 Trois hypothèses de croissance démographique
- 3.2.1.2 Une hypothèse de croissance démographique qui doit permettre de stabiliser les effectifs des écoles

#### 3.2.2 Les besoins en logements sur la prochaine décennie

- 3.2.2.1 Les capacités de renouvellement urbain du territoire communal
- 3.2.2.2 Les besoins en constructions neuves

#### 3.2.3 Les scénarii de spatialisation du développement résidentiel : où accueillir une nouvelle population résidente ?

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

#### 3.2.4 Le potentiel de densification du bourg : quel(s) besoin(s) en terme de développement urbain ?

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 3.2.5 Synthèse

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

---

# INTRODUCTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Copie par le préfet : 31/07/2018  
Canton de L'ILE – Rapport de Présentation - PLU

Affichage : 11/07/2018

Qu'est-ce qu'un PLU ?  
Comment élaborer un PLU ?  
Quelles sont les motivations de la municipalité ?

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

### 1.1.1 Généralités

L'ensemble du territoire de BOURNEVILLE est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111.1, aussi appelé « règlement national d'urbanisme » et le principe de constructibilité limitée institué par l'article L.111.1.2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Instaurée par l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983 (relative à la décentralisation), la notion de « partie actuellement urbanisée » d'une commune (PAU) ne fait pas l'objet d'une définition juridique, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépendant étroitement des circonstances locales. Cette notion est laissée à l'appréciation du Service instructeur, sous le contrôle du juge.

Cinq critères principaux peuvent être avancés pour définir si un projet se situe ou non dans les parties actuellement urbanisées (PAU) :

- Présence d'un « nombre suffisant » de constructions existantes sur le site. Cette analyse concerne la structure du bâti dans le secteur concerné au vu de photographies aériennes ou d'un plan cadastral à jour ;
- Contiguïté ou proximité immédiate du bourg ou d'un hameau et présence de terrains voisins déjà construits; l'analyse doit aussi tenir compte du type d'urbanisation du secteur (habitat groupé ou dispersé) ;
- Absence de toute coupure d'urbanisation entre le bâti existant et le projet. Un projet très proche géographiquement de l'urbanisation existante peut être considéré hors PAU s'il est séparé de cette urbanisation par une route, un dénivelé important, un ruisseau, une voie ferrée, ... Ces éléments constituent une rupture qui rompt la proximité ;
- Présence de voie et de réseaux de desserte (desserte par les équipements) ;
- Atteinte portée ou non à l'activité agricole.

Le Règlement National d'Urbanisme permet ainsi d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Il permet de prendre en compte, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements (PAU), les caractéristiques propres au projet envisagé (implantation, dimension, aspect...). La mairie n'a donc pas le pouvoir de s'opposer sur son territoire à l'édification d'une construction qui répond aux simples exigences du Règlement National d'Urbanisme.

En France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il doit permettre à la commune de se doter de règles d'urbanisme propres adaptées à ses caractéristiques intrinsèques et à ses objectifs de développement et de protection.

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants. Les lois Grenelle I et II ont réformé en profondeur le Code de l'Urbanisme. Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 13 janvier 2011.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU

### La loi SRU et la loi UH :

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement.

Les changements introduits par cette loi portent sur :

- la réforme des documents d'urbanisme, qui substitue notamment les PLU aux POS ;
- l'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant et de créer les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'habitat privé ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine.

Suite à de nombreuses difficultés d'application, la loi Urbanisme et Habitat, dite « loi UH » du 2 juillet 2003, supprime les ambiguïtés et corrige certaines mesures que les élus locaux ont jugées trop complexes à mettre en œuvre notamment dans le cadre du régime transitoire entre les anciens et les nouveaux documents d'urbanisme. Par ailleurs, cette loi assouplit la règle de la constructibilité limitée dans les secteurs situés à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, réintroduit le minimum parcellaire pour protéger l'urbanisation traditionnelle et prévoit la préservation des éléments caractéristiques de certains paysages remarquables.

Dans le cadre de ce nouveau contexte législatif, la municipalité envisage l'élaboration de son PLU dans le respect des principes fondamentaux édictés à l'article L 110 du code de l'urbanisme et suivant les objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

### Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2 :

Ces lois, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une **urgence écologique**, fixent les objectifs et, à ce titre, définissent le cadre d'actions, organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elles proposent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau, en terres agricoles et autres ressources naturelles. Elles ambitionnent de permettre une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

La loi Grenelle I est une loi d'orientation, de programmation, visant à formaliser les principes des engagements du Grenelle de l'environnement. Elle vise à transformer en texte juridique les 268 engagements issus du Grenelle de l'environnement (Trame Verte et Bleue, agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...).

Elle a été complétée en 2010 par la loi dite Grenelle II qui la décline plus concrètement par objectif, chantier, et secteur.

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins de mobilité ;
- Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone ;
- Préservation de la biodiversité (trame verte et bleue) ;
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Dans le domaine de l'urbanisme en particulier, la loi cherche à « verdir », simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme en renforçant les liens entre les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Ces deux lois ont modifié les articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme qui fixent le rôle des collectivités publiques dans la gestion du territoire :

Article L110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, **les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.** Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

Cet article rappelle les grands objectifs des documents d'urbanisme qui doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« 1° - L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis – La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La loi autorise également le gouvernement, par voie d'ordonnance, à rénover le code de l'urbanisme. Ainsi l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été publiée au Journal Officiel le 6 janvier 2012. Elle est la dernière des ordonnances prises sur le fondement de l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et fait suite aux ordonnances :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;
- ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

De nombreux décrets ont été publiés en début d'année dont le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme qui a pour objet essentiel de :

- mettre la partie réglementaire du code de l'urbanisme en concordance avec les modifications apportées par les articles 17 et 19 de la loi Grenelle II ;
- prendre en compte les obligations nouvelles imposées par les articles 51 et 64 de la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

**Le Plan Local d'Urbanisme est régi par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain revue et corrigée par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003. Il est élaboré dans le cadre des articles L110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent de gérer le territoire dans un objectif de développement durable, c'est-à-dire en permettant un développement respectueux des richesses naturelles et en assurant les besoins présents et futurs des populations.**

**Face à l'urgence d'agir contre la dégradation de l'état de notre planète, le Grenelle de l'environnement propose des mesures renforcées, notamment pour lutter contre le changement climatique, l'étalement urbain, mieux protéger la biodiversité et les milieux naturels et mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé.**

**Le PLU prend toute sa légitimité et son rôle dans ce dispositif. Il constitue l'un des outils pour répondre à ses nouveaux objectifs et garantir à la commune un fonctionnement durable.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 1.1.3 Contenu du PLU

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement comprenant les règles écrites et des documents graphiques, et enfin d'annexes (périmètres divers et servitudes d'utilité publique).

Toutes ces pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles.

#### **Le rapport de présentation (article R123-2 du Code de l'urbanisme) :**

Le rapport de présentation est un document d'information qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques; il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation;
- la justification des dispositions réglementaires retenues ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement, et l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- la précision des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative ; il n'est pas opposable aux tiers.

#### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (article R123-3 du Code de l'urbanisme) :**

Le PADD présente le **projet communal** et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour la commune.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU dans le sens où il assure la **cohérence** entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD assure aussi la liaison entre l'ensemble des actions que la commune entend mener. Enfin, le PADD sert de **réfèrent** pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un espace boisé classé doit être réduit, par exemple.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement et ses documents graphiques. Il se veut **accessible et compréhensible par tous**.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## **Les orientations d'aménagement et de programmation :**

Elles constituent une **pièce désormais obligatoire** depuis la loi Grenelle II.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'**aménagement**, l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**.

En ce qui concerne l'**aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en **terme de compatibilité**. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement avec lequel les demandes d'autorisation de construire, de lotir, ... doivent être conformes.

## **Les règlements écrit et graphique : (R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme)**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Il se compose d'une **règle écrite** et de **documents graphiques**.

Dans les PLU, une règle a la même portée normative, qu'elle soit exprimée de façon écrite ou graphique. Dans les deux cas, le règlement s'impose aux projets **en terme de conformité**, c'est à dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

- La règle écrite, ou règlement, définit, en **16 articles** pour chaque zone du PLU, les dispositions réglementaires applicables aux terrains. Il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, les règles de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, la densité, l'accompagnement paysager, les performances énergétiques des constructions, ... Toutefois, parmi ces 16 articles, seuls 2 sont obligatoires en zone urbaine : les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les documents graphiques. Dans les secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées des zones agricoles ou naturelles, la hauteur et la densité doivent également être réglementées. Tous les autres articles sont facultatifs.
- Les documents graphiques, permettent de localiser le zonage et font apparaître les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et, enfin, les zones naturelles et forestières (zones N). Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés, secteurs de risques et de nuisances ...)

## **Les annexes :**

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 1.1.4 Processus de l'élaboration

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du plan local d'urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L123-6 du code de l'urbanisme) ;
- études pour l'élaboration du dossier ;
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (article L 123-9 du code de l'urbanisme) ;
- arrêt du projet de plan local d'urbanisme par le conseil municipal. Ce projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (article L 123-9 du code de l'urbanisme) ;
- mise à enquête publique du projet de plan local d'urbanisme par un arrêté du maire (article L 123-10 du code de l'urbanisme) ;
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du code de l'urbanisme).

#### **La concertation de la population :**

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Selon la délibération de prescription, la concertation de la population doit être mise en œuvre de la manière suivante :

- informations dans le journal communal et sur les panneaux d'affichage ;
- informations dans la presse locale (Eveil de Pont-Audemer et Paris Normandie)

De plus, la municipalité a souhaité compléter ces mesures par :

- la mise à disposition des documents au sein des locaux de la mairie avant l'arrêt du projet, avec possibilité de consigner sur un registre les observations éventuelles ;
- l'organisation d'une réunion publique.

#### **L'association des personnes publiques :**

Conformément aux articles L 121-4 et L 123-6, L123-7 et L123-8 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de Plan Local d'Urbanisme sont :

- l'État et ses services,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Général,
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- le représentant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture),
- le représentant de l'organisme de gestion du parc naturel régional concerné (Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande pour Bourneville),
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (Syndicat d'Aménagement du Nord-Ouest pour le Pays Risle Estuaire),
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale limitrophe à la commune lorsque cette dernière n'est pas couverte par un tel schéma (SYDAR, en charge de l'élaboration du SCoT du Roumois)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
927-20066405-20180705-EC-DE-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- les présidents des établissements publics de coopération intercommunale limitrophes (Communauté de communes du Roumois Nord et Communauté de communes de Pont-Audemer) ;
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture (la commune de Bourneville n'est pas concernée par ce dernier cas).

Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure,
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis,
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure d'élaboration du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (article L 123-8 du code de l'urbanisme).

#### **La consultation des personnes publiques :**

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables (article L 123-9 du code de l'urbanisme).

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 252-1 du code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU.

#### **Les consultations obligatoires particulières :**

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- la commission départementale de la consommation d'espaces agricoles (CDCEA) en vertu de l'article L.123.6 du code de l'urbanisme : « Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »
- la Chambre d'Agriculture, le Centre Régional de Propriété Forestière et l'Institut National des Appellations d'Origine en vertu de l'article R.123.17 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. »

Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (articles L 112-1-1 et R 112-1-10 du Code rural, L123-6 et R 123-17 du Code de l'urbanisme).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 1.2 Motivations de la municipalité

Le territoire de la commune de Bourneville n'a jamais été couvert par un quelconque document d'urbanisme. La tendance actuelle des communes rurales, renforcée par le Grenelle de l'environnement, est de se doter d'un document d'urbanisme adapté à leur taille, aux enjeux liés à leur territoire et à leur budget, dans le but de maîtriser leur devenir.

Ainsi, la municipalité envisage d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme afin, avant toute chose, de **réguler le rythme de construction particulièrement soutenu enregistré depuis les vingt dernières années**, sous l'influence des agglomérations rouennaise et havraise, en lien direct avec la présence des échangeurs d'autoroute sur le territoire communal.

Ce développement urbain, en l'absence d'outil adapté pour le maîtriser, a eu pour conséquence :

- d'organiser un étalement urbain particulièrement prégnant le long des voies de communication ;
- de porter atteinte de manière non négligeable aux paysages et au cadre de vie rural de la commune ;
- de provoquer une perte des repères identitaires et une consommation importante d'espace agricole et naturel ;
- de requérir des investissements dispersés et non réfléchis, pesant sur le budget communal et, donc, sur la fiscalité locale.

L'autre objectif de la commune vise à **soutenir et accompagner la politique de développement économique** initiée par la communauté de communes et le Pays Risle Estuaire et qui sera exposée ultérieurement dans le présent rapport.

Enfin, le souhait affiché par la municipalité est de détenir la pleine et entière compétence urbanisme en délivrant au nom de la commune les autorisations de construire et d'aménager sur la base de règles qu'elle aura elle-même définies.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

---

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## **2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.1.1 Un territoire sous l'influence de la vallée de Seine

BOURNEVILLE est située à l'Ouest de l'Ile de France, en Haute-Normandie, dans le Nord-Ouest du département de l'Eure, qui s'étend du Sud de l'estuaire de la Seine jusqu'à la périphérie de l'agglomération rouennaise. Implantée sur l'axe de la vallée de la Seine, la commune se situe à 1h20 de la capitale et à 35 minutes de Rouen, du Havre et de Caen, les trois métropoles régionales.



Figure 1 : Localisation de Bourneville dans le Nord-Ouest du Département de l'Eure – Source : Google Maps



Figure 1bis : Localisation de Bourneville dans la Région Haute-Normandie et dans le Département de l'Eure – Source : Géoportail



Figure 1ter : Localisation de Bourneville dans l'Arrondissement de Bernay – Source : Géoportail

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.1.1.1 Un territoire à enjeux stratégiques

Le Nord-Ouest de l'Eure fait partie d'un territoire à enjeux stratégiques, notamment en terme d'environnement, d'économie et de métropolisation<sup>1</sup>, étant organisé autour de trois grandes agglomérations (Rouen, Caen et Le Havre) et d'un axe de développement majeur, la Seine, permettant de relier Paris au Port du Havre. Ce territoire est couvert par une Directive Territoriale d'Aménagement et fait l'objet de nombreuses réflexions à travers le projet du « Grand Paris ». De plus, un Parc Naturel Régional s'étend entre les deux agglomérations régionales, le Havre et Rouen.

### 2.1.1.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. Elle couvre un périmètre de 942 communes, à cheval sur les départements du Calvados, de l'Eure et de la Seine-Maritime. Le territoire s'étend environ sur 700 000 hectares et accueille 1 550 000 habitants.

La DTA a été élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État, en association avec les principales collectivités. Elle est aujourd'hui portée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire.

Elle définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de l'Etat dans l'estuaire de la Seine, considéré par ce dernier, comme un site à enjeux stratégiques, en terme d'économie et d'environnement.

La DTA fixe les 3 objectifs suivants :

1. Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;
3. Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

En effet, l'estuaire de la Seine, situé à proximité des grandes zones d'échanges, offre des perspectives de développement économiques importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine, doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

<sup>1</sup> La métropolisation est une dynamique spatiale contribuant à organiser le territoire autour d'une métropole.

## 2. Les orientations générales d'aménagement

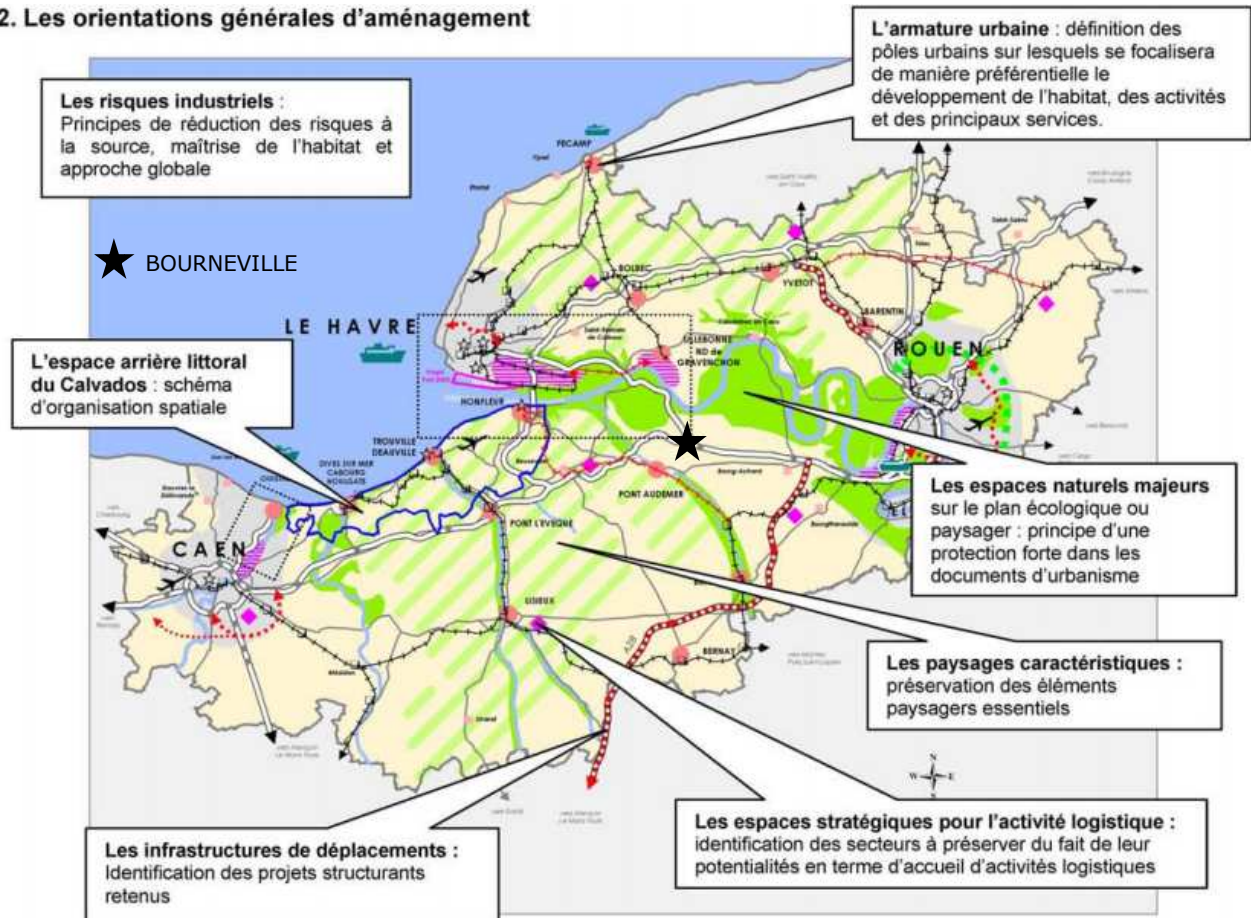


Figure 2 : Localisation de Bourneville dans le périmètre de la DTA de l'Estuaire de la Seine

BOURNEVILLE ne se situe pas dans un secteur du territoire de la DTA où des enjeux spécifiques ou stratégiques ont été définis.

Toutefois, les orientations de la DTA prévoient pour le plateau du Roumois, à l'extrémité duquel se situe Bourneville :

- la sauvegarde des éléments paysagers caractéristiques du Roumois: clos mesures, haies bocagères d'essences locales, alignements d'arbres, herbages et vergers ; la DTA rappelle aussi la nécessité de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- la programmation de logements locatifs sociaux en milieu rural et le soutien à une offre d'hébergement de bonne qualité ;
- la mise en place d'actions en faveur de la préservation, voire de la restauration du patrimoine bâti ;
- le maintien d'une activité agricole durable, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole ainsi que des scénarii d'évolution : l'agriculture conditionne notamment l'entretien du patrimoine naturel, la protection des paysages et, dans une certaine mesure, la mise en œuvre de moyens de gestion efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellement. Ainsi, le document d'urbanisme doit prendre en compte l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation;
- l'exigence d'une prise en compte des risques dans les politiques d'aménagement. Sur Bourneville, deux risques principaux ont été identifiés : les inondations ponctuelles par ruissellements superficiels sur le plateau et les effondrements du fait de la présence de cavités souterraines, d'origine naturelle ou anthropique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Inscrite dans le territoire de l'Estuaire de la Seine, BOURNEVILLE doit anticiper et maîtriser les enjeux de croissance résidentielle et économique auxquels elle pourrait être soumise, au regard des politiques territoriales développées à l'échelle intercommunale, sans compromettre le développement d'une agriculture durable et les caractéristiques paysagères et patrimoniales qui la constituent.

#### 2.1.1.1.2

#### Le projet du « Grand Paris » et la valorisation de l'Axe Seine notamment par la ligne nouvelle Paris-Normandie

La vallée de Seine et son estuaire est un territoire qui fait l'objet de nombreuses réflexions à travers le projet du « Grand Paris » et la ligne ferroviaire nouvelle.

#### La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris :

Cette loi a été promulguée le 3 juin 2010 et publiée au journal officiel du 5 juin 2010.

« Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Les collectivités territoriales et les citoyens sont associés à l'élaboration et à la réalisation de ce projet.

Ce projet s'appuie notamment sur le développement d'un réseau de transport qui s'inscrira dans le maillage du réseau ferroviaire, fluvial et routier national, permettra des liaisons plus rapides et plus fiables avec chacune des régions de la France continentale et évitera les engorgements que constituent les transits par la région d'Ile-de-France. Ce projet intègre également un objectif de croissance économique afin de soutenir la concurrence des autres métropoles mondiales.<sup>2</sup> »

« Le Grand Paris dépasse la simple problématique des réseaux de transports car il s'agit d'une refondation de la géographie urbaine, sociale et économique du bassin parisien et au-delà, jusqu'au Havre. La Seine est l'axe majeur autour duquel la métropole a vocation à s'ordonner. La ville du Grand Paris s'articulera autour de plusieurs pôles et ne procédera plus par cercles concentriques comme aujourd'hui. Autour de la Seine, et profitant de tous les espaces existants, l'organisation de la ville sera entièrement repensée. L'objectif : bâtir une ville durable, qui offre une véritable qualité de vie pour être plus attractive.<sup>3</sup> »

<sup>2</sup> Extraits de l'article 1<sup>er</sup> de la Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris  
<sup>3</sup> Extraits du site du Ministère de la Ville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

2016405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## Identification et objectifs de l'Axe Seine :

L'Axe Seine est l'extension du Grand Paris dans la vallée de la Seine jusqu'à Rouen et Le L'Axe Seine est l'extension du Grand Paris dans la vallée de la Seine, jusqu'à sa façade maritime, de Dieppe à Caen, via le Havre. Concentrant 1/5<sup>ème</sup> de l'économie française, l'Axe Seine est un territoire majeur au plan national et même au plan européen.

Si l'on considère que l'axe Seine est composé de l'Ile-de-France et de la Haute-Normandie, cet espace comprend<sup>4</sup> :

- 3,5 millions habitants soit un cinquième du total de la France métropolitaine ;
- 4,54 millions emplois soit 28,5 % du total de la France métropolitaine ;
- Un million d'établissements soit un quart du total de la France métropolitaine ;
- 128 millions de tonnes de trafics maritimes et fluviaux soit un tiers du total de la France métropolitaine.

L'Axe Seine est un atout pour la compétitivité des entreprises du Havre à Paris et le développement des territoires qu'il traverse. Il est donc nécessaire d'élaborer un projet économique à l'échelle de ce territoire d'envergure. L'idée est de déployer sur ce territoire un système performant et cohérent de distribution qui permettra au port du Havre de devenir la porte d'entrée de l'Europe, une position plus en rapport avec sa situation avantageuse, et au Grand Paris de rayonner de par le monde.

Les retombées du développement de l'Axe Seine seront considérables pour la Normandie et l'Ile-de-France avec l'arrivée de nouveaux marchés de réalisations, de nouvelles entreprises et investisseurs et des opportunités d'affaires multipliées. Pour cela, il convient d'intensifier l'organisation portuaire, logistique, industrielle de la vallée de la Seine et de structurer ainsi l'ouverture maritime de la capitale.

Devant ce potentiel, il y a une convergence des acteurs publics nationaux et locaux sur l'idée que le développement économique de l'Axe Seine, est une opportunité, surtout si ce développement s'inscrit dans l'ambition du Grand Paris.

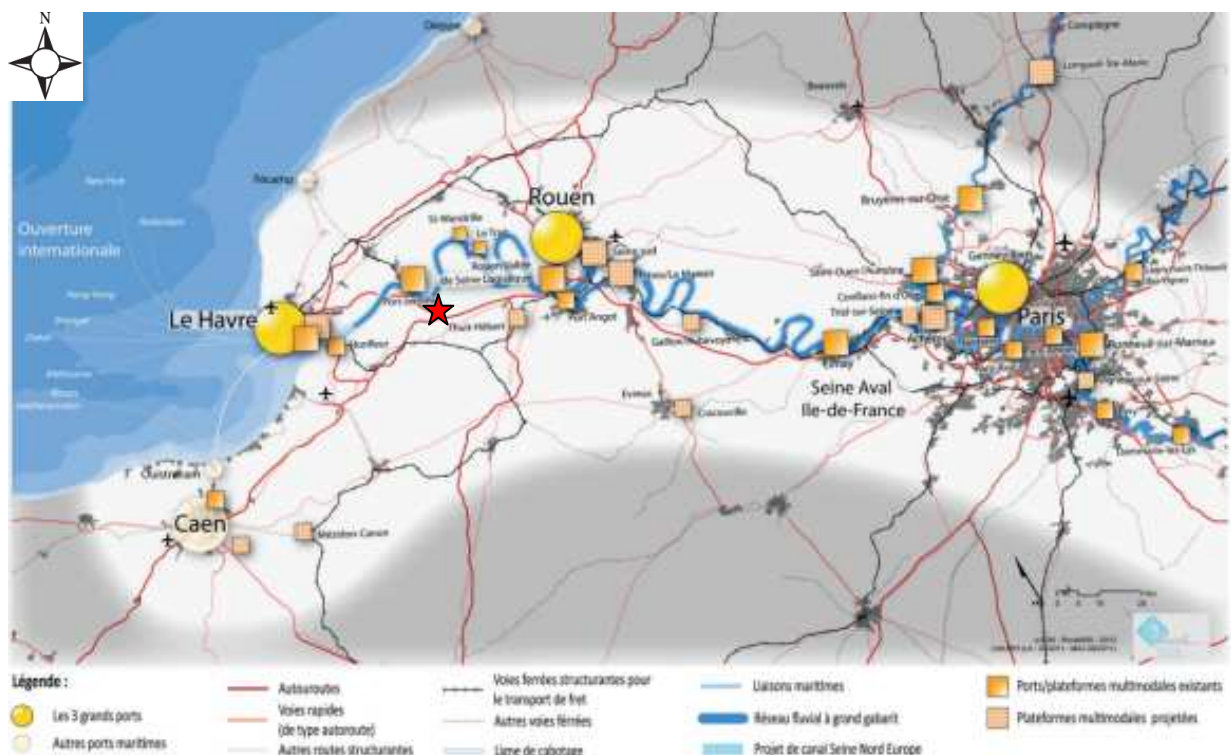


Figure 3 : Localisation de Bourneville au sein de l'Axe Seine – Source : AURH

<sup>4</sup> Source : site de la CCI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Aujourd'hui, le territoire de l'Axe Seine se met progressivement en place pour se donner les moyens de répondre aux enjeux qu'il pourrait offrir avec, d'une part, l'émergence de pôles métropolitains et, d'autre part, le renforcement des dessertes depuis la Capitale avec le projet de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN).

### L'émergence de pôles métropolitains en Normandie :

Face aux enjeux émergents en vallée de Seine et à l'accroissement territorial des aires d'influence du Havre et de Rouen, de nouvelles structures se mettent progressivement en place sous la forme de pôle métropolitain<sup>5</sup> :

- Pôle métropolitain de l'Estuaire qui regroupe les territoires répartis de part et d'autre de l'estuaire de la Seine : la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine est inscrite dans le périmètre et réfléchit encore à une possible adhésion;
- Pôle métropolitain CREA-Seine-Eure qui regroupe les territoires soumis à l'influence de l'agglomération Rouen-Elbeuf.

L'objet de cette coopération est de se donner de nouveaux moyens pour renforcer l'attractivité du territoire et promouvoir un modèle de développement durable autour de l'Axe Seine.

### La ligne nouvelle Paris Normandie :

Inscrite dans la démarche du Grand Paris, cette nouvelle ligne Paris-Normandie doit permettre de rapprocher la capitale de sa façade maritime. Elle figure au titre des lignes prioritaires à réaliser avant 2020. Ses objectifs sont :

- pour la desserte des voyageurs : améliorer significativement les dessertes normandes, entre Paris, la vallée de Seine et les grandes villes normandes, en réduisant les temps de parcours et en agissant sur la fiabilité et la fréquence des liaisons. Ce projet concerne notamment les deux grands axes structurants du réseau (ligne Paris-Le Havre et ligne Paris-Cherbourg) reliés à Paris Saint-Lazare.
- pour le transport de marchandises : renforcer le rôle du Port du Havre pour la desserte de l'Ile de France en s'appuyant sur des services modernisés et fiabilisés et valoriser la position exceptionnelle du port pour accroître son hinterland<sup>6</sup> grâce à une accessibilité ferroviaire amenée au même niveau que les principaux corridors européens de fret.

La nouvelle ligne ambitionne de placer les villes du Havre et de Caen à 1 heure 15 de Paris, Rouen à 45 minutes. A la clef, également, un nouvel accès à la Défense, en plus d'un terminus maintenu à Paris Saint-Lazare. Ce projet devrait donc permettre, sur le long terme, d'améliorer la desserte du quart Nord-Ouest du département de l'Eure qui pourrait alors s'inscrire pleinement dans la logique de développement envisagée sur l'arrière-pays du Havre.

<sup>5</sup> Etablissement public constitué par accord entre des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, en vue d'actions d'intérêt métropolitain en matière de développement économique, de promotion de l'innovation, de la recherche, de l'enseignement supérieur et de la culture, d'aménagement de l'espace par la coordination des Schémas de Cohérence Territoriale dont le périmètre est identique à celui des EPCI qui composent le pôle, et de développement des infrastructures et des services de transport, afin de promouvoir un modèle de développement durable du pôle métropolitain et d'améliorer la compétitivité et l'attractivité de son territoire, ainsi que l'aménagement du territoire infra-départemental ou infra-régional.

<sup>6</sup> Hinterland signifie arrière-pays soit la zone continentale située en arrière d'un port ou d'un aéroport. En géographie, il désigne la zone d'influence et d'attractivité d'un port.

Après la saisie de la Commission Nationale du débat public en mars 2011, les 3 options de tracés (A, B et C) ont été soumises au débat public du 3 octobre 2011 au 3 février 2012. Le conseil d'administration de RFF a délibéré le 5 avril 2012, en faveur de la poursuite du projet de ligne nouvelle entre Paris et la Normandie et a décidé de lancer les études préalables à l'enquête d'utilité publique. Plusieurs scénarii (A, B et AB) vont être approfondis, afin de définir le tracé de la ligne nouvelle entre Mantes, Le Havre et Caen, à l'exclusion du scénario C qui n'a pas été retenu.

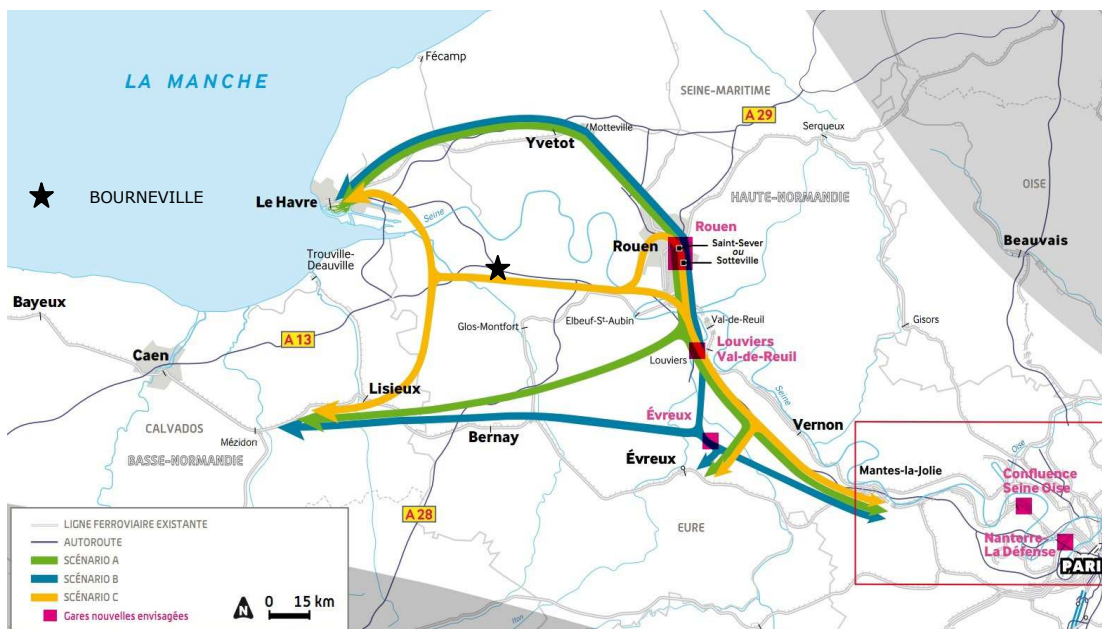


Figure 3 : Trois scénarii de tracé de la future ligne ferroviaire à grande vitesse Paris Normandie

Pourtant seul le scénario C permettrait de désenclaver le secteur Nord-Ouest du département de l'Eure, dont le Pays Risle Estuaire auquel appartient la commune de BOURNEVILLE, mais les investissements nécessaires ont été jugés trop conséquents pour le bénéfice retiré. Il est donc projeté de :

- rechercher un tracé de ligne nouvelle dans l'enveloppe des options de passage des scénarios A, B et AB, qui se distinguent par le positionnement du point de bifurcation vers Caen d'une part et Rouen d'autre part (A proche de Rouen, B proche d'Evreux, AB intermédiaire) ;
- une traversée nouvelle de la Seine entre Sotteville et Yvetot avec une gare nouvelle à Rouen sur le site de Saint-Sever.

**Les impacts socio-économiques des nouvelles stratégies développées à l'échelle régionale, comme le développement de l'Axe Seine ou la création d'une nouvelle ligne ferroviaire entre Paris et la Normandie, ne peuvent aujourd'hui être estimés et quantifiés, notamment à l'échelle d'une commune comme BOURNEVILLE.**

**Seule une politique territoriale conduite à l'échelle intercommunautaire pourra permettre d'anticiper les éventuelles retombées économiques, démographiques et sociales de ces projets.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.1.1.2 Un territoire en mutation

Les comportements résidentiels de la population régionale témoignent de la mutation profonde du territoire depuis plus d'une décennie. Le desserrement urbain des grandes agglomérations tend à renforcer la croissance résidentielle des zones rurales et à favoriser l'émergence de nouvelles dynamiques économiques.

### 2.1.1.2.1 Le desserrement urbain des agglomérations normandes

D'après les statistiques de l'INSEE<sup>7</sup> et dans l'hypothèse du maintien des comportements démographiques récents, la population régionale devrait continuer d'augmenter pour approcher le seuil des deux millions d'habitants en 2040. L'Eure continuerait de se démarquer avec un taux de croissance de 0,47% en moyenne par an entre 2007 et 2040, qui la placerait bien au-dessus de la Seine-Maritime (+0,08%), mais aussi de la France (+0,43%). D'ici 2020, il est projeté un taux de croissance annuel moyen de + 0,63% lié à un solde naturel excédentaire (+0,45%) et un solde migratoire positif (+0,18%).

Le département de l'Eure se présente comme un territoire « démographiquement » attractif, notamment entre 1999 et 2008, période pendant laquelle un taux de croissance de 0,7% par an a été enregistré. Toutefois, cette progression reste contrastée et concerne essentiellement les communes périurbaines, situées sous l'influence de plusieurs pôles urbains :

Variation de densité de population lissée entre 1999 et 2008



Figure 4 : Variations de croissances démographiques sur le Département de l'Eure

Dans le quart Nord-ouest du département, le Roumois, le canton de Quillebeuf et la région de Beuzeville sont les secteurs où la croissance démographique a été la plus élevée au cours de la dernière décennie. Cette tendance confirme l'attractivité résidentielle des zones situées à proximité des grandes métropoles normandes, notamment les communes rurales qui comptent moins de 500 habitants (+1,5% en moyenne) en raison notamment d'un coût du foncier plus attractif qu'à proximité des grandes agglomérations et des pratiques de mobilité de la population résidente, axées sur une utilisation massive de l'automobile, sans cesse renforcée par l'amélioration du réseau d'infrastructures de transport terrestre.

**BOURNEVILLE, soumise à l'aire d'influence des agglomérations rouennaise et havraise, jouit depuis plus d'une décennie d'une forte attractivité résidentielle, comme l'ensemble des communes du quart Nord-ouest du département de l'Eure. La présence d'échangeurs d'autoroute en direction de Rouen et du Havre, amplifie ce phénomène.**

**Comment anticiper et répondre à la croissance résidentielle du territoire projetée pour la prochaine décennie ?**

<sup>7</sup> Chiffres issus de l'étude « Près de 2 millions d'habitants en Haute Normandie d'ici 2040 » rédigée par Céline Gautier – INSEE Haute-Normandie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
Normandie d'ici 2040 » rédigée par Céline  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.1.1.2.2

## La résidentialisation des zones rurales

Malgré une croissance démographique plus rapide qu'en Seine-Maritime, la part des emplois du département de l'Eure reste stable au sein de la région Haute-Normandie, mais déficitaire par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans le département. En effet, on comptait en 2006 une moyenne de 85 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans le département.

Les grands pôles urbains de la Seine-Maritime captent une grande partie des actifs résidant dans le quart nord-ouest du département qui tend ainsi à se résidentialiser, notamment aux abords de l'agglomération rouennaise. En revanche, le secteur situé au Sud de l'Estuaire de la Seine reste particulièrement attractif en terme d'emplois, profitant du rayonnement de l'agglomération du Havre et de la Côte Fleurie.

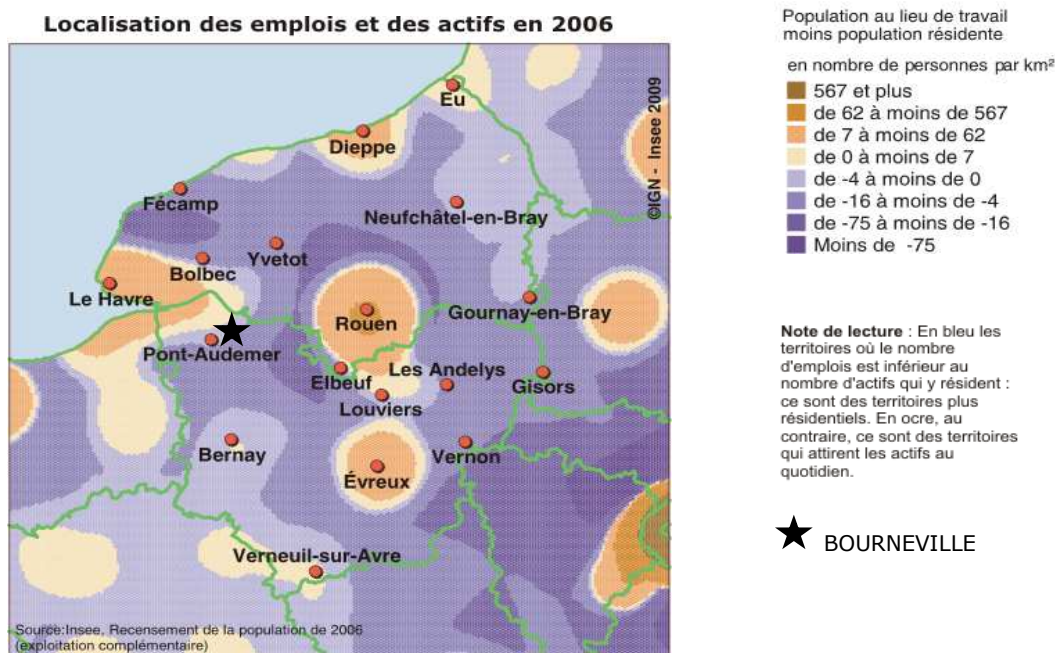


Figure 5 : Concentration des emplois sur le Nord-Ouest du Bassin parisien (2006)

### Les aires urbaines :

Implanté à égale distance entre les agglomérations de Rouen et du Havre, qui concentrent la majorité des emplois, le territoire auquel appartient la commune de BOURNEVILLE est polarisé par plusieurs aires urbaines dont les évolutions enregistrées au cours de la dernière décennie impactent le territoire :

- **L'aire urbaine de Rouen** a considérablement évolué depuis 1999, en raison de la fusion des unités urbaines de Rouen et d'Elbeuf, due elle-même à l'apparition d'une continuité du tissu bâti qui n'existait pas auparavant. Elle profite ainsi d'un rayonnement plus marqué se traduisant par une extension de la couronne périurbaine, puisque des communes anciennement hors influence du pôle rouennais ou multipolarisées, comme Bourg-Achard, sont venues étoffer la couronne de la grande aire de Rouen. Au final, la population a progressé d'un quart grâce à l'intégration de nouvelles communes, ce qui la place au premier rang des aires urbaines régionales.
- **L'aire urbaine du Havre** a enregistré une baisse de population même si sa couronne s'est légèrement densifiée. En effet, la légère augmentation de population due à la fois à la densification de la couronne et à l'extension peu marquée du pôle a été contrebalancée par un dépeuplement de l'ensemble des communes du pôle havrais, dont Le Havre, qui a perdu près de 13 000 habitants...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

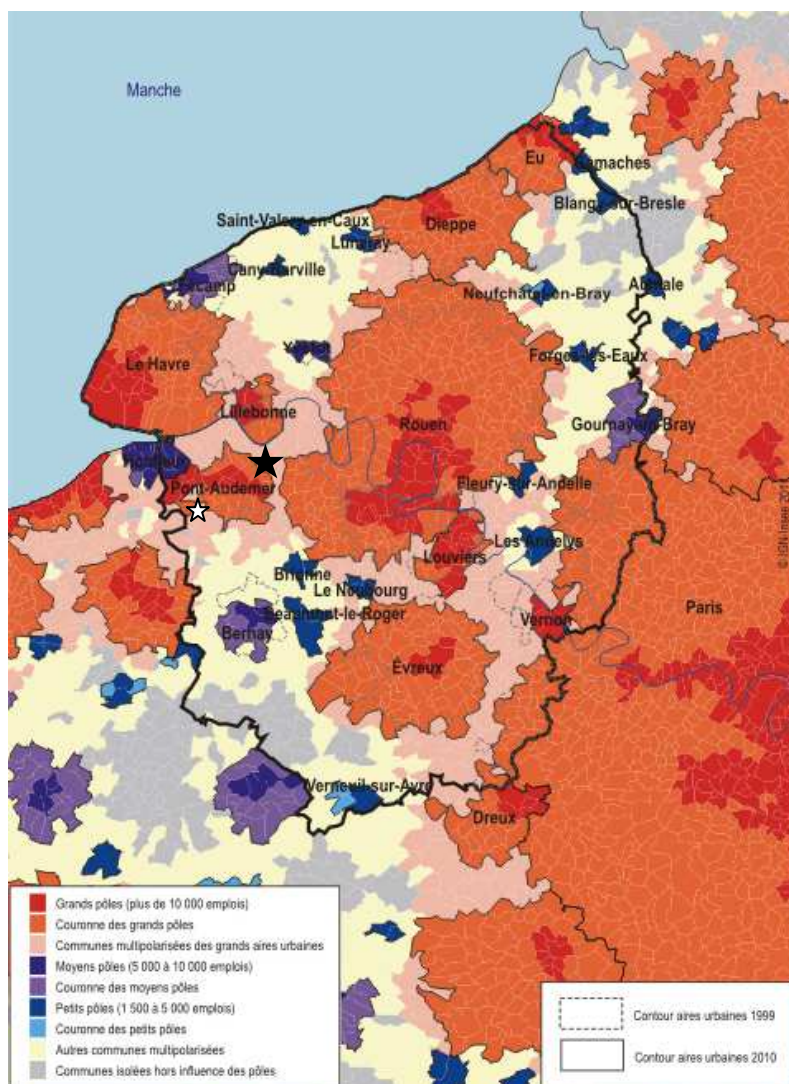


Figure 6 : Les aires urbaines en 2010 en Haute Normandie – Source INSEE

Sur la même période, **l'aire urbaine de Pont-Audemer** a fortement progressé avec un gain de population de l'ordre de 9000 habitants (49%) lié à une forte extension de son pôle, qui comprend quatre nouvelles communes depuis 2008 dont Beuzeville. En offrant plus de 10 000 emplois, cette aire urbaine est désormais un « grand » pôle urbain régional au sens de l'INSEE et rayonne sur l'ensemble du quart Nord-ouest du département de l'Eure. Bourneville se situe juste aux portes de l'aire urbaine de Pont-Audemer...

Ces dynamiques tendent à renforcer la résidentialisation des zones rurales proches des grandes agglomérations normandes, qui se montrent particulièrement attractives. En contrepartie, leur dépendance économique s'accroît...

**BOURNEVILLE** demeure une commune multipolarisée par les grandes aires urbaines de Pont-Audemer, Rouen et Le Havre, ce qui signifie qu'au moins 40% de sa population active résidente travaille dans l'une ou l'autre de ces grandes aires urbaines sans jamais atteindre ce seuil sur l'une d'entre elles. Les besoins de mobilité des habitants sont ainsi très nombreux et dispersés.

**Comment réduire la dépendance du territoire communal aux grandes aires urbaines qui l'environnent ? Comment répondre aux besoins de mobilité de la population dont plus de 40% travaillent hors de la commune ?**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018



Très précisément positionnée sur l'A13 et l'A131, principaux axes de développement économique du territoire au cours de la dernière décennie, BOURNEVILLE se situe en « avant-poste » de l'aire urbaine de Pont-Audemer, à la frange d'un territoire qui a su conserver un réel dynamisme économique avec la proximité du Port du Havre et de la Côte Fleurie.

*Comment tirer profiter des dynamiques émergentes pour renforcer l'attractivité économique du territoire ? Quel rôle doit jouer la commune au sein de cet espace en mutation au regard des politiques intercommunales ?*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.1.2 Un contexte intercommunal favorable à l'émergence de nouvelles dynamiques résidentielles et économiques

### 2.1.2.1 Le Pays Risle Estuaire

Situé sur la rive gauche de l'estuaire de la Seine, le Pays Risle Estuaire regroupe les 6 communautés de communes (Canton de Beuzeville, Canton de Corneilles, Pont-Audemer, Quillebeuf sur Seine, Val de Risle et Vièvre Lieuvin), qui composent le bassin de vie de Pont-Audemer, soit au total 83 communes et 53 686 habitants (RGP INSEE 2008) répartis sur les 722 km<sup>2</sup> du territoire.

C'est pour faire face aux fortes pressions liées à la position particulière de ce bassin de vie que ses acteurs ont décidé de se regrouper au sein du "Pays Risle Estuaire". Sa politique repose sur une charte de développement durable qui définit leur projet à 10 ans pour le développement du territoire dont ils ont la gestion. La mise en oeuvre de cette charte passe par la réalisation d'actions, portées par les acteurs locaux, dont le financement est négocié avec les partenaires dans le cadre d'un Contrat de Pays pluriannuel.

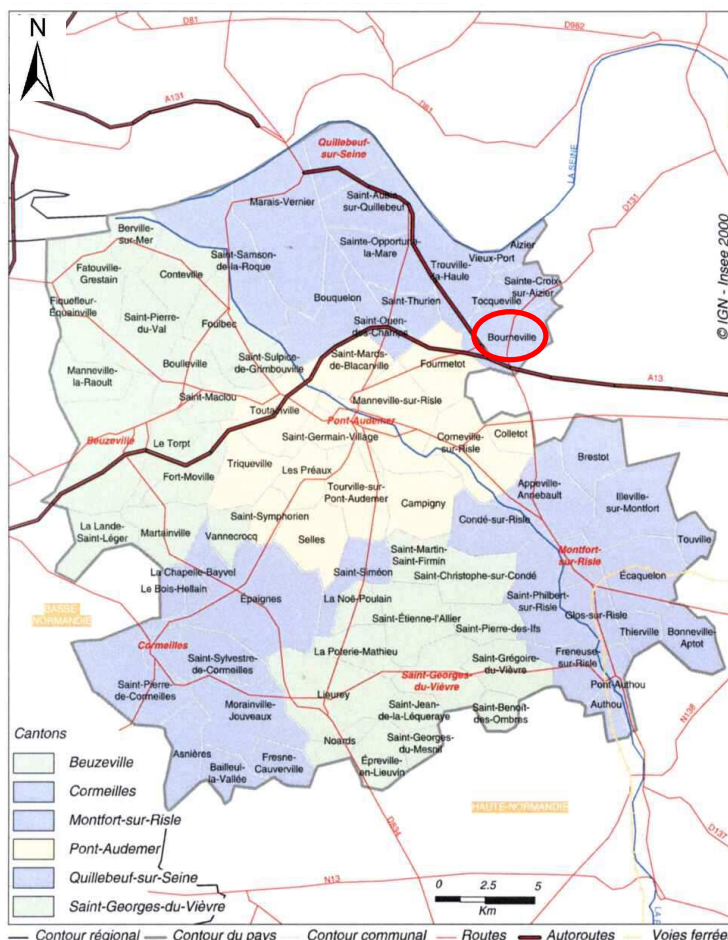


Figure 7 : Les 6 cantons du Pays Risle-Estuaire

Cette coopération intercommunale renforcée doit permettre et favoriser le développement et l'aménagement concerté du Pays dans divers domaines, qu'ils soient économiques, agricoles, environnementaux...

#### 2.1.2.1.1 Identification et caractéristiques du territoire

Au cœur de la Normandie, à proximité de Honfleur, entre le Pont de Normandie et le Pont de Tancarville, au carrefour des zones d'influence de Rouen, Caen et Le Havre, le Pays Risle Estuaire bénéficie d'une situation géographique pleine de promesses et d'enjeux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

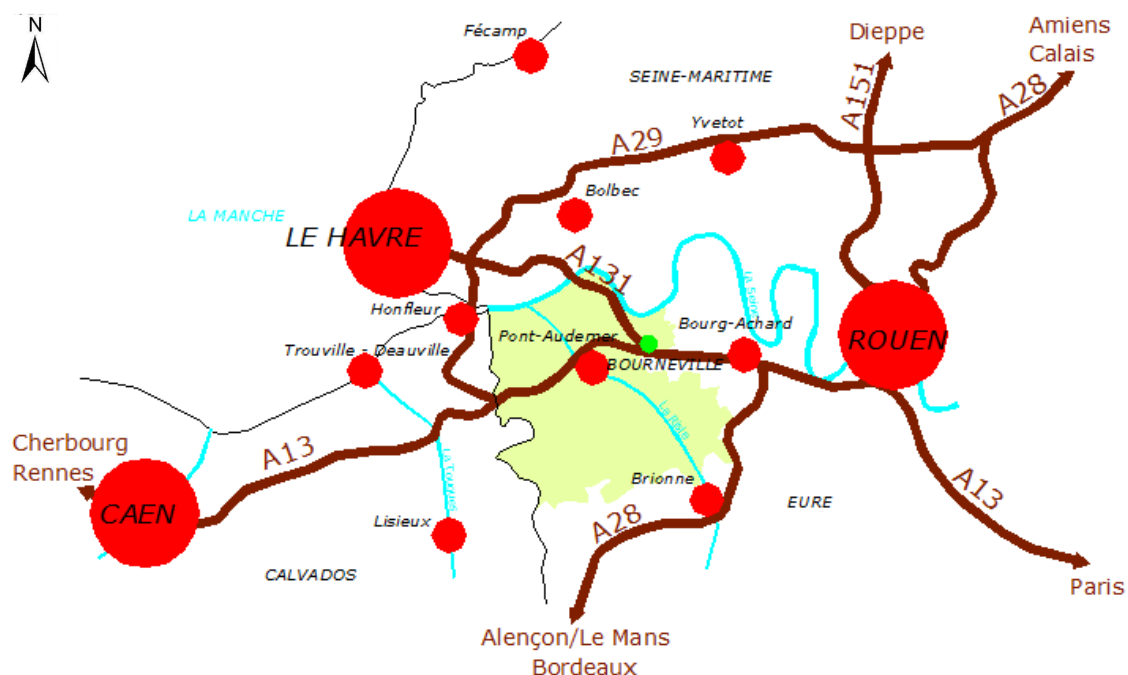
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### Un territoire au cœur de l'espace métropolitain normand<sup>8</sup> :

Situé au croisement d'axes de communication majeurs (A13, A131, A28, A29), à 45 km de Rouen et du Havre et à 60 km de Caen, le Pays se trouve au carrefour des aires d'influence des principaux pôles urbains de Normandie.



*Figure 8 : Situation géostratégique de la commune de Bourneville et du Pays Risle Estuaire*

Cette desserte routière lui permet d'accueillir une part croissante du desserrement urbain de ces agglomérations, du Havre en particulier, qui accentue notamment la fonction résidentielle du territoire. Sa population a ainsi augmenté de 10% entre 1999 et 2008, avec pour conséquence un accroissement du nombre de logements (+12%) et une augmentation des déplacements pendulaires.

Le Pays Risle Estuaire est inclus dans une vaste zone de transit en étant le débouché de la rive gauche de l'estuaire de la Seine (A29 et A131) d'une part, et en étant implanté sur un axe reliant la Bretagne à l'Île de France (A13), via la vallée de Seine, puissante entité économique, industrielle et portuaire, d'autre part. Complété en 2005 par l'ouverture de l'A28, ce réseau autoroutier, véritable moteur de développement économique, devrait désormais constituer une alternative à l'itinéraire qui s'étend entre Lille et Marseille via Paris et Lyon en permettant de relier Calais à Bayonne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

<sup>8</sup> Extraits de la notice de présentation du Contrat de Pays 2011-2013

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Bourneville se situe au niveau du nœud routier A13 / A131, principal couloir de circulation des poids lourds en direction du Pont de Tancarville au Nord, de Rouen à l'Est et de Pont l'Évêque à l'Ouest.

Par la présence de ces autoroutes, le Pays Risle Estuaire ne devrait être que faiblement impacté par la circulation de transit. Pourtant, une part très importante des flux s'effectue sur les routes départementales du territoire, étant considérées comme des alternatives plus « rentables » au réseau autoroutier (absence de péage), en terme de coût et de durée (liaisons plus courtes) (couples RD 27 – RD 6178 et RD 89<sup>9</sup> – RD 130 sur un axe Nord-Sud et RD 675 sur un axe Est – Ouest).

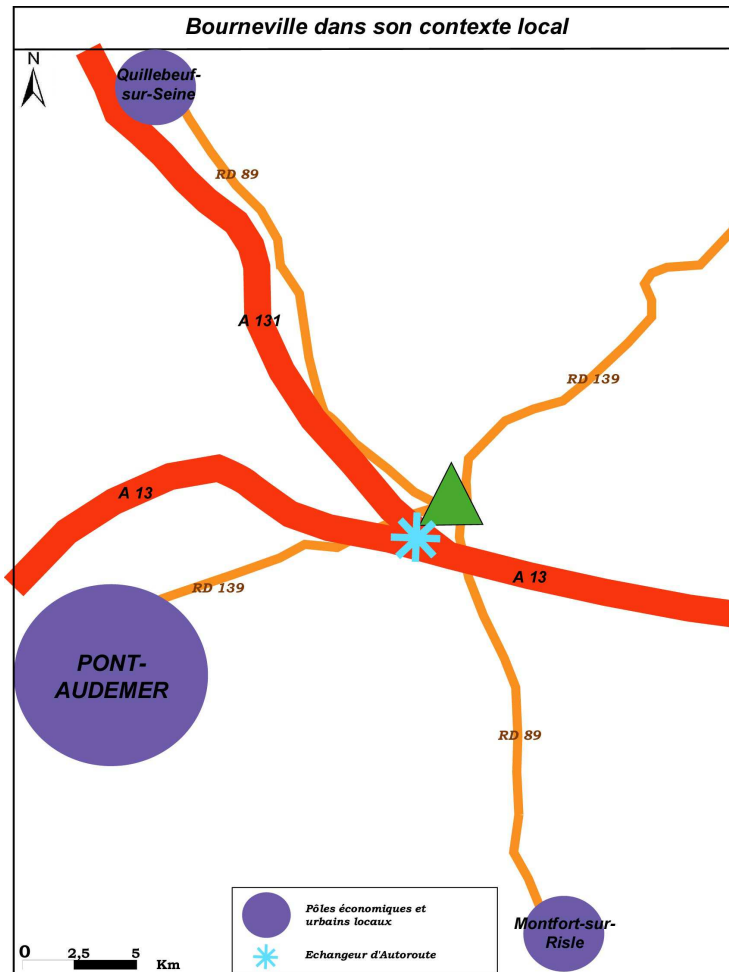


Figure 10 : Bourneville et les principales infrastructures de transport terrestre locales

<sup>9</sup> Route de Médine, traversant la commune de Bourneville

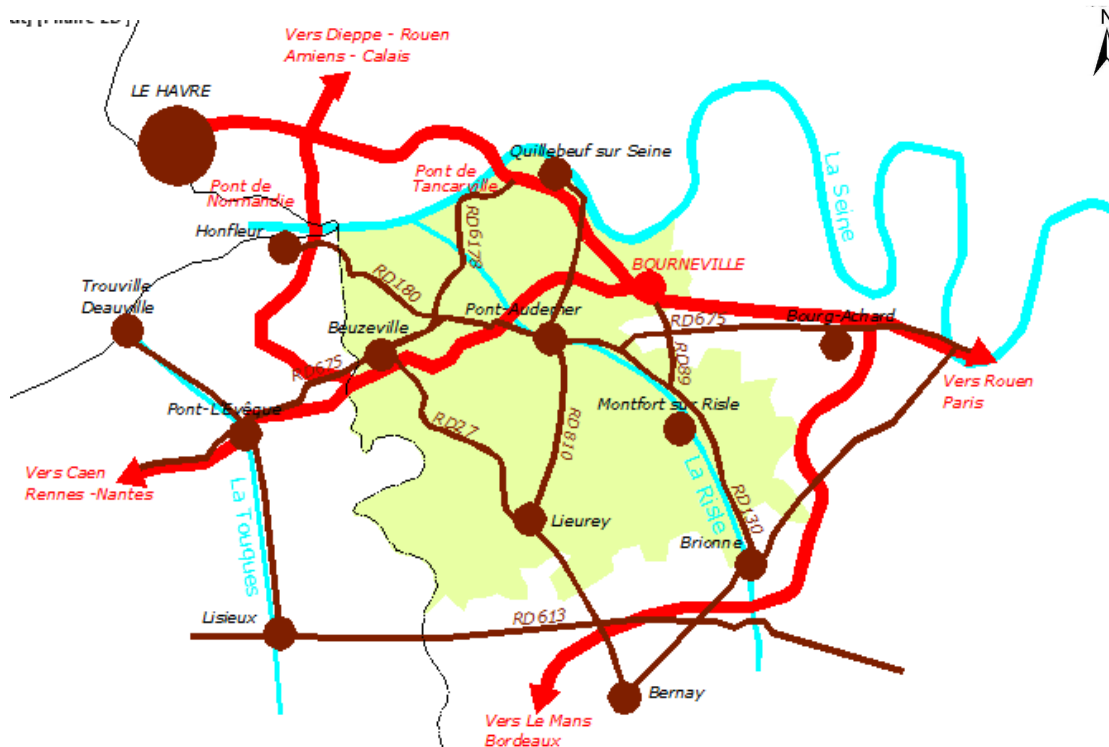


Figure 9bis : Le réseau de routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie constitue une alternative plébiscitée pour le trafic, en particulier des poids lourds

Conscient des enjeux liés à la problématique des déplacements sur l'ensemble du territoire, le Pays Risle Estuaire s'est doté d'un Schéma Local de Déplacements (SLD) afin d'améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire, de structurer l'offre de transport des personnes, d'organiser les flux de fret marchand et de sécuriser les axes de communication. Il prévoit notamment de renforcer les liaisons interurbaines, de développer les intermodalités, de canaliser le fret marchand sur des axes spécifiques, de diminuer les conflits d'usage sur la voirie et de soutenir le développement de l'activité portuaire du Havre.

Plusieurs projets et évolutions sont en cours ou prévus pour améliorer, soutenir ou favoriser les déplacements :

- Achèvement de la déviation Sud de Beuzeville ;
- Création d'un demi-échangeur à Toutainville, facilitant la connexion entre l'A13 et la RD 180 ;
- **Achèvement de l'échangeur de Bourneville**, avec une liaison sur l'A13 en direction de Caen et amélioration de la jonction A13 - A131, limitant les sorties de poids lourds de l'A131 vers la RD 139 (Vallée de la Risle) et vers la RD 89 puis le Pont de Brotonne.
- Mise à niveau, maintien, voire rénovation de la ligne ferroviaire Glos-sur-Risle - Honfleur. Cette dernière reste toutefois très peu empruntée pour le fret ... Sa réouverture pour du transport de voyageurs demeure très hypothétique...



Figure 10bis : Connexion autoroutière actuelle sur Bourneville

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

En outre, le SLD ambitionne de **conforter Pont-Audemer comme pôle d'échange** du fait de la présence d'une gare routière et d'un **réseau de transport urbain qui pourrait être étendu sur les communes riveraines**. Il prévoit encore de :

- créer des conditions favorables au développement de l'intermodalité et au maillage du territoire en s'appuyant sur des pôles relais stratégiques comme Pont-Audemer, Beuzeville ou **Bourneville**, situées à proximité des infrastructures de transport ;
- maintenir le transport à la demande et **stimuler le covoiturage** pour alimenter les pôles relais et servir des besoins classiques de point à point ;
- étudier les possibilités de développer un site de transfert modal fluviomaritime/fer aux abords de la Seine (en amont d'Honfleur) ;
- dissocier le transit des autres flux pour éviter les conflits d'usage.

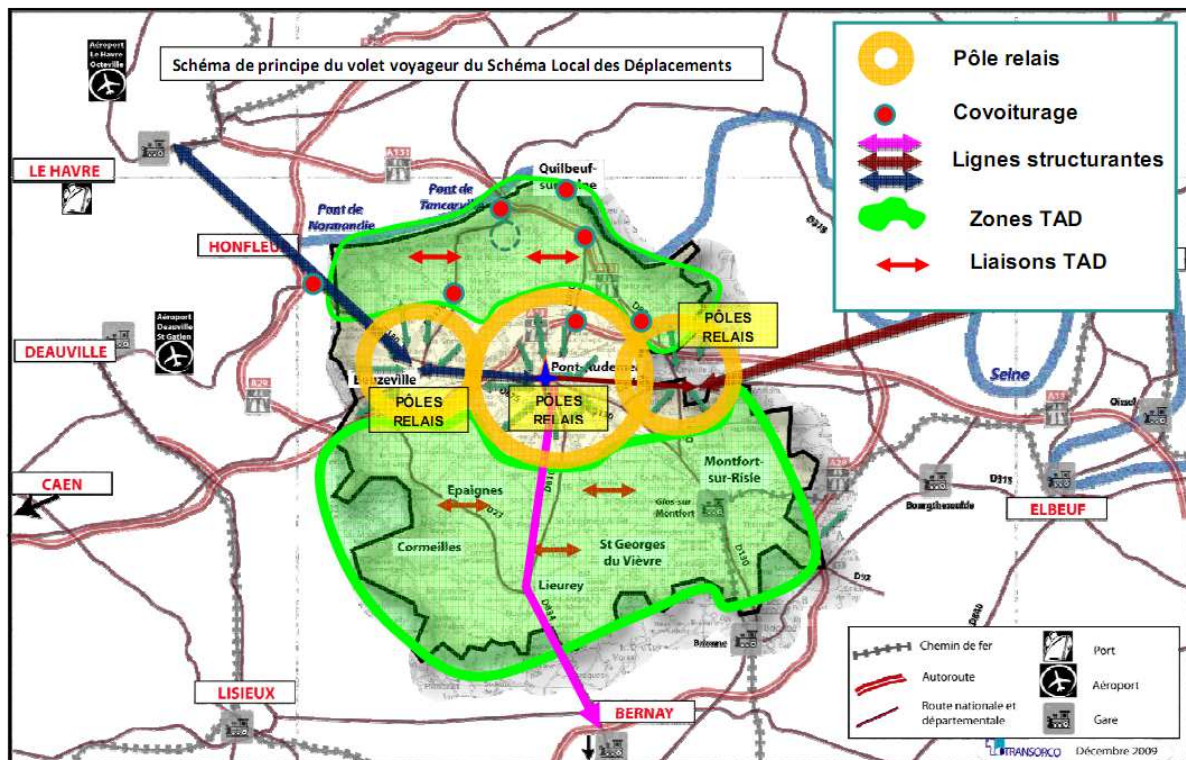


Figure 11 : Extrait du « volet voyageurs » du Schéma Local de Déplacements du Pays Risle Estuaire

**BOURNEVILLE** est identifié comme l'un des pôles relais stratégiques, à diversifier, à la fois pour le transport de voyageurs et de marchandises. Pour se faire, le SLD prévoit de renforcer le nœud routier par un nouveau demi-échangeur mais aussi d'y développer le covoiturage, en lien avec les autoroutes. La commune apparaît néanmoins en retrait pour bénéficier du développement de l'offre de transport collectif programmée sur l'agglomération pont-audemérienne.

*Comment diversifier les pratiques de mobilité sur le territoire et réduire la part des déplacements en automobile ? Comment inciter le recours au covoiturage ?*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Face à la volonté de structurer le développement économique du territoire de manière cohérente avec ce nouveau schéma local de déplacements, BOURNEVILLE s'inscrit naturellement comme un pôle potentiel de développement économique, capable de susciter la croissance du territoire en s'appuyant néanmoins sur le seul mode routier, les projets de plateformes multimodales étant quasiment inexistantes ou projetés à long terme du fait des lourds aménagements qu'elles nécessitent.

**Comment intégrer ces perspectives de développement économique sur le territoire communal ? En réponse à quels besoins et pour quels types d'activité ? Comment anticiper les éventuels impacts de la création du deuxième demi échangeur sur le cadre de vie des habitants ?**

### Un territoire à dominante rurale organisé autour du pôle urbain de Pont-Audemer :

Avec 60% de communes de moins de 500 habitants, le Pays Risle Estuaire est peu densément peuplé. Il ne compte qu'un seul pôle urbain, celui de Pont-Audemer, qui dispose d'une offre d'habitat et de services diversifiés, ainsi qu'un nombre d'emplois excédentaire à sa population active. Les autres chefs-lieux de canton, comme Quillebeuf-sur-Seine, Beuzeville, Cormeilles, Saint-Georges du Vièvre ou Montfort-sur-Risle, s'apparentent à des bourgs structurants ; seule Beuzeville présente des caractéristiques urbaines et une offre de logements réellement diversifiée, permettant d'accompagner le développement résidentiel des communes voisines<sup>10</sup>.

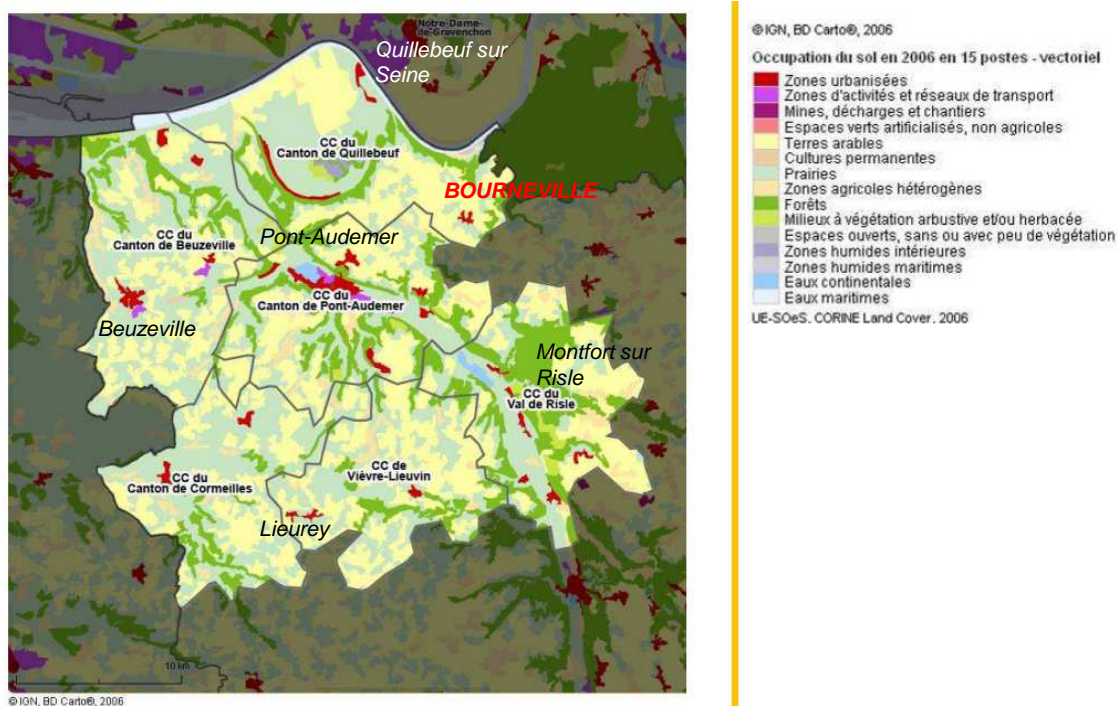


Figure 12 : Diagnostic Habitat du Pays Risle Estuaire : les principaux pôles bâtis

En effet, le Pays Risle Estuaire et les communes environnantes s'organisent autour du pôle de Pont-Audemer qui concentre la majorité des emplois et des équipements (lycées, hôpital, équipements sportifs et culturels) du quart Nord-ouest du département de l'Eure. Son bassin de vie s'étend ainsi jusqu'aux communes du Roumois.

BOURNEVILLE fait donc naturellement partie de la zone d'emploi de Pont-Audemer où le pôle urbain occupe une place primordiale en concentrant 50% des emplois et de la population. Toutefois, le nombre d'actifs résidant sur ce territoire (5800 habitants environ en 2008) y est largement inférieur, ce qui implique qu'il accueille chaque jour près de 6000 personnes, dont une partie des habitants de la commune, pour travailler dans le commerce, l'industrie, l'artisanat et les services.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

<sup>10</sup> Source : diagnostic habitat – Pays Risle Estuaire – Conseil Général de l'Eure

Dans une logique de structuration du territoire, BOURNEVILLE reste sous l'influence du pôle urbain de Pont-Audemer, même si au regard de son degré d'urbanité, de son niveau d'équipements et de services, elle joue le rôle de « pôle relais » pour les petites communes rurales qui l'entourent.

**Comment conforter BOURNEVILLE comme pôle relais au sein du Pays Risle Estuaire ? Quels besoins doit-elle satisfaire pour conserver son attractivité auprès de la population locale sans nuire à Quillebeuf-sur-Seine et Pont-Audemer, les pôles structurants, c'est-à-dire dans une logique de complémentarité et de solidarité ?**

### L'émergence de nouveaux besoins en terme de développement économique :

Implanté au carrefour des nœuds autoroutiers et du réseau métropolitain constitué des trois villes normandes, le Pays Risle Estuaire est un site à enjeux stratégiques, avec l'avènement de Port 2000 puis désormais avec le projet du Grand Paris, qui devrait renforcer la position de ce territoire comme « hinterland du Port du Havre » et « porte d'entrée » de la région parisienne. Ces nouveaux facteurs, conjugués à la forte croissance résidentielle du territoire, tendent à en modifier le profil économique et à créer de nouveaux besoins. Quels sont-ils et comment les satisfaire ?

#### ➤ Les besoins liés à Port 2000 : la logistique

Le complexe portuaire normand est avantageusement placé sur le « range européen » et la capacité du Port du Havre ne cesse d'augmenter. A cela s'ajoute la proximité du premier bassin de consommation d'Europe avec plus de 20 millions de consommateurs et d'importants pôles de décisions à moins de 2 heures. En garantissant une offre de services orientée vers le marché mondial, il crée des conditions favorables à l'accueil de grandes entreprises.

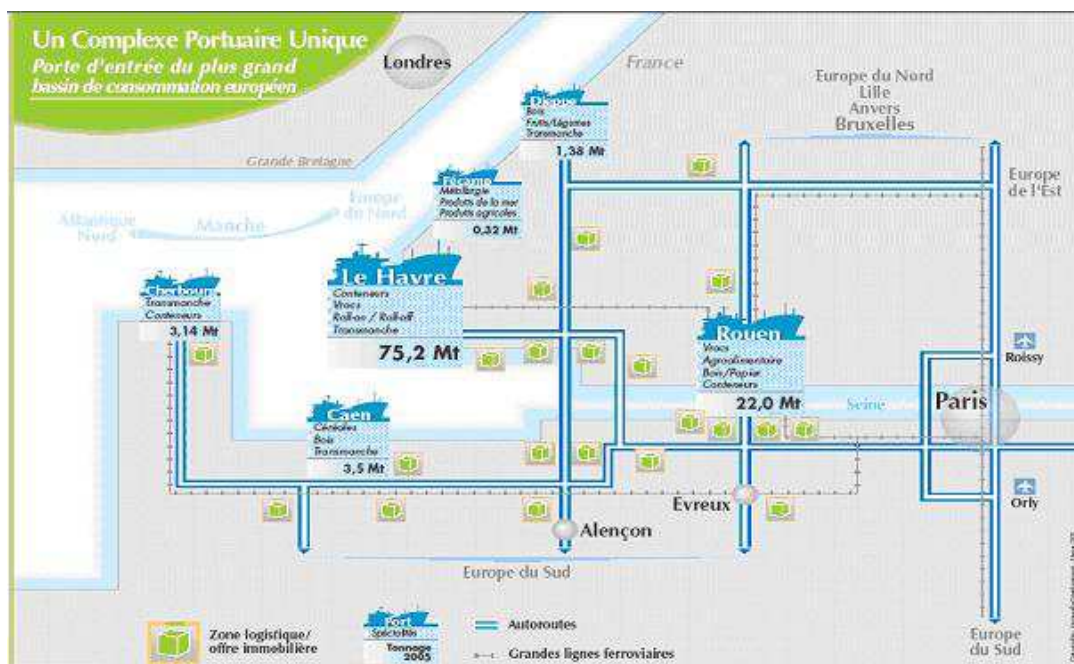


Figure 13 : Activité des Ports Hauts Normands en 2006

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Pour autant, la région Haute-Normandie ne disposait en 2006 que de 245,5 hectares de foncier adapté à l'accueil de grandes entreprises dont seulement 15% sur le département de l'Eure, alors que les besoins sont évalués entre 1200 et 2000 hectares pour les vingt prochaines années, dont près de 250 hectares sur le territoire eurois<sup>11</sup>.

Le Pays Risle Estuaire occupe une position particulièrement stratégique pour répondre à ces besoins, notamment aux abords des pôles multimodaux et des nœuds autoroutiers. Ainsi, le site de Bourneville présente un certain nombre d'avantages : une situation dans l'hinterland du Havre, un accès direct au port du Havre par l'A131, un plateau à pente très faible et peu de contraintes environnementales... Toutefois, les efforts en terme de développement logistique se concentrent actuellement sur la zone de Beuzeville et celle de Bourg-Achard, sur le nœud autoroutier A13 x A28. De plus, Bourneville apparaît comme une « porte d'entrée » de la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine un territoire qui a misé l'essentiel de son pouvoir d'attraction, notamment touristique et résidentiel, sur la qualité du cadre de vie et la qualité de l'environnement, éléments difficilement conciliables avec l'impact que produit nécessairement la logistique en terme d'image...

### ➤ Les besoins liés à la croissance résidentielle : le commerce, les services, l'artisanat

Le Pays Risle Estuaire, territoire d'accueil du desserrement urbain des grandes agglomérations régionales, a vu croître sa population et son parc de logements au cours de la dernière décennie. Cette croissance résidentielle a créé un nouveau dynamisme et de nouveaux besoins que ce soit en terme d'équipements, de commerces, de services ou d'artisanat. Pour y répondre, les acteurs locaux se sont mobilisés pour proposer de nouveaux terrains d'accueil aux entreprises et répondre aux besoins identifiés, ce qui place aujourd'hui le Pays Risle Estuaire comme le plus dynamique de l'Eure en matière d'artisanat.

Pont-Audemer n'a pas fait de l'artisanat son fer de lance, et a préféré promouvoir le développement tertiaire et des industries de pointe, activités que la commune peut accueillir du fait des services annexes (fonctions urbaines) qu'elle peut proposer et de son attractivité au nord-ouest du département de l'Eure. De nombreux espaces sont destinés à ces activités et la commune met en œuvre une politique de spécialisation de ses espaces d'activités très volontariste : tertiarisation du centre-ville, reconquête des friches industrielles, qualification et spécialisation des zones d'activités... Dès lors, de nouveaux espaces pour de l'artisanat non spécialisé s'avèrent nécessaires... Il s'agirait de petites entreprises aux activités complémentaires.

### ➤ Les besoins liés à l'attractivité touristique du territoire :

En bénéficiant à la fois de sa proximité avec les pôles urbains, de sa desserte routière, notamment depuis Paris, et du voisinage des pôles touristiques proches (Deauville, Honfleur, Le Havre, Pays d'Auge), le Pays Risle Estuaire a su tirer parti de la qualité de son patrimoine pour développer un tourisme de nature porteur d'avenir. Avec 12% de son parc de logements en résidences secondaires et 4500 lits touristiques marchands, la population touristique représente un tiers de la population hébergée. Cette dynamique appuie le développement d'activités de prestataires de loisirs et de services aux résidents et permet la valorisation des savoir-faire locaux. Le développement de l'offre résidentielle de tourisme s'effectue essentiellement à travers les initiatives privées (gîtes, chambres d'hôtes, ...), ponctuelles et son organisation au sein d'une zone hôtelière particulière ne semble pas répondre, *actuellement*, à un besoin identifié.

<sup>11</sup> Cf. étude de faisabilité socio-économique, technique et juridique en vue d'un développement touristique de Bourneville réalisée par Réal Convergence en janvier 2006.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

07-20068405-20180705-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### ► L'exploitation de l'identité du territoire :

Un dernier secteur d'activités peut être potentiellement moteur de développement en s'associant avec l'identité territoriale qui met en avant la qualité du cadre de vie et l'environnement : le secteur sport, nature, loisirs. Cette offre peut être déclinée au travers de canaux très diversifiés (tourisme, gastronomie, commerce spécialisé...). En s'appuyant sur une enseigne phare (chasse et pêche, par exemple), l'activité peut se développer avec des enseignes annexes et complémentaires : pépiniériste, jardinerie, auberge, boutique du terroir, constructeur maison en bois, chaumier, apiculteur, complexe d'escalade, ...

Ce concept assez innovant de zone d'activités permettrait de regrouper commerces, services et artisanat et n'a pas d'égal dans le Pays Risle Estuaire.

### ► Les stratégies développées pour répondre aux besoins identifiés :

En l'absence de document de planification à l'échelle du Pays, il est difficile de les quantifier et de les planifier sans connaître la politique territoriale à conduire. Le territoire doit-il miser sur le développement de l'économie résidentielle ? Doit-il s'inscrire dans une logique d'accompagnement des stratégies développées sur l'Axe Seine et venir en soutien du développement de la zone portuaire du Havre ? Dans ce cas, quels sont les secteurs les plus aptes à recevoir les activités logistiques ?

Une première réponse à ces questions est apportée par l'offre foncière que se propose de libérer les collectivités locales sur l'ensemble du territoire, pour répondre en partie aux besoins identifiés<sup>12</sup> :

- des offres foncières susceptibles de recevoir des entreprises de grande taille à Beuzeville où les 12 hectares disponibles sont aujourd'hui commercialisés, à Épaigues où les 13 hectares sont en cours de commercialisation (environ 50%) et à Maison Rouge où un projet est en cours de viabilisation (installation d'un premier transporteur en janvier 2013) ;
- des offres foncières ciblées PME-PMI pour la performance industrielle sur les sites de Boulleville (6 hectares en cours de commercialisation) et Pont-Audemer où il reste moins de 4 hectares de terrains disponibles.
- des zones artisanales pour les très petites entreprises qui représentent un potentiel de marché en augmentation pour toutes les activités liées à l'armature locale : services à la personne, BTP, commerces... Ces dernières trouvent donc logiquement leur place au sein des pôles relais du territoire comme Lieurey (1.10 ha) et Saint-Etienne l'Allier (0.20 ha) sous la forme d'une offre foncière locale ou comme Cormeilles et Trouville la Haule sous la forme de la mise à disposition d'un immobilier artisanal.

En extrapolant ces données, il semblerait que seuls les pôles de Beuzeville et d'Épaigues sont appréhendés pour développer une éventuelle vocation logistique, en lien avec leur capacité de desserte existante ou projetée, alors que les sites de Pont-Audemer, de Boulleville et de Bourneville seraient davantage réservés aux activités industrielles et/ou artisanales. Les zones artisanales pour les très petites entreprises, liées à l'armature locale, doivent s'implanter logiquement dans les pôles relais (au sein ou en périphérie immédiate des bourgs).

**Au regard de sa position au sein de l'armature urbaine du Pays Risle Estuaire et selon la hiérarchisation des pôles sur le territoire, BOURNEVILLE peut prétendre à une triple vocation économique : un soutien pour les activités induites par la croissance résidentielle, des activités en lien et misant sur l'identité du territoire et, dans une moindre mesure, un soutien pour les activités induites par le développement de la zone portuaire du Havre (logistique).**

**Comment valoriser le potentiel de développement économique du territoire ? Quels secteurs d'activités développer au regard des stratégies amorcées à l'échelle intercommunale ?**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

<sup>12</sup> Source : site internet du Pays Risle Estuaire

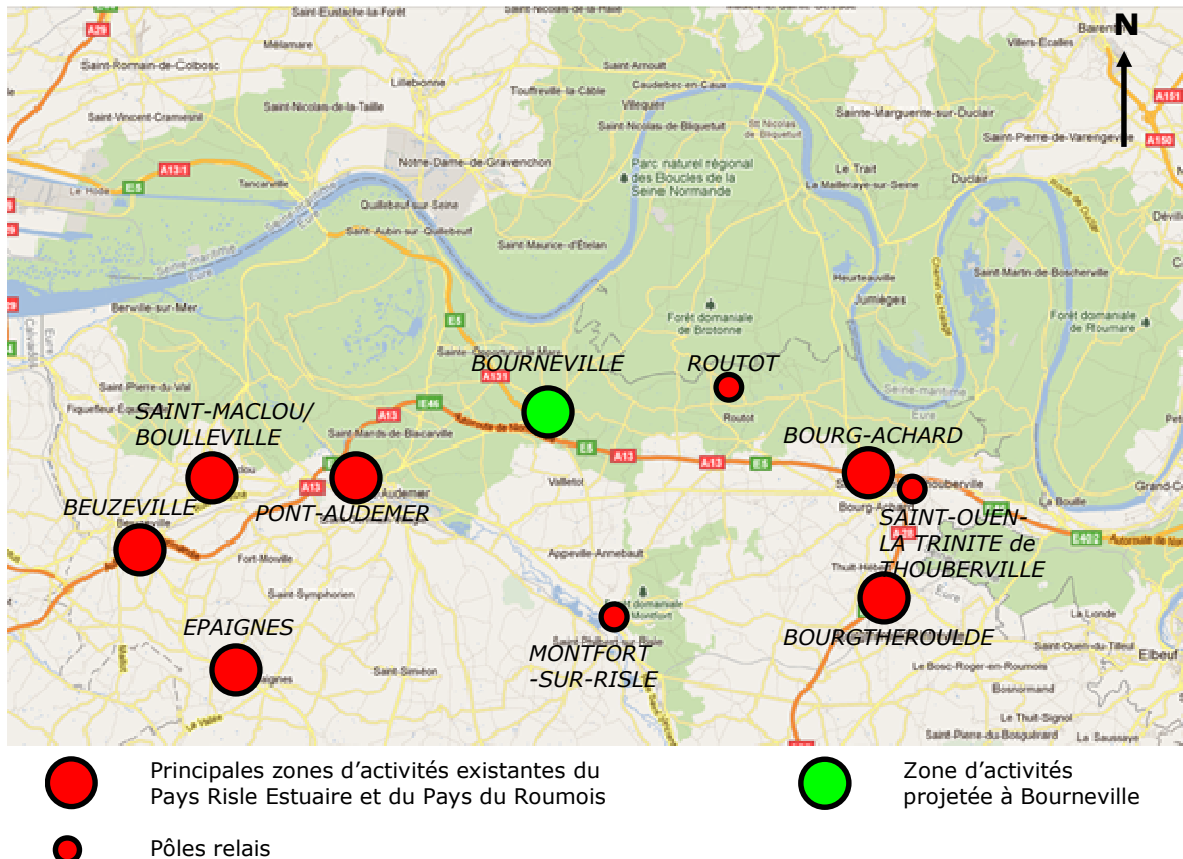


Figure 15 : Zones d'activités et pôles relais dans le Nord-Ouest de l'Eure

### ► Les besoins en foncier :

Sur le Pays Risle Estuaire, les superficies dédiées à l'accueil d'activités économiques à court et moyen termes représentent une superficie de 482 ha, mais l'offre foncière reste limitée à court terme puisque seulement 18 ha sont encore disponibles notamment sur les secteurs de Beuzeville, Epaignes et Pont-Audemer.

La zone d'activités de La Ferme des Places est localement le seul site ayant vocation à accueillir des entreprises artisanales. Or, ce site est déjà presque totalement rempli : une première tranche a déjà été entièrement commercialisée, et la deuxième tranche, à peine lancée, est déjà commercialisée à 80%. Par ailleurs la commune de Pont-Audemer et, au-delà, la Communauté de Communes de Pont-Audemer, sont inscrites dans un contexte géographique contraignant (vallée de la Risle).

De ce fait, les espaces libres pour l'accueil d'activités au sein de la vallée tendent à se raréfier (obstacles naturels, mobilisation progressive des ressources foncières et pression issue des autres types d'occupation du sol, notamment l'habitat).

On arrive donc, à court terme, à une situation de saturation de l'offre, et la Communauté de Communes de Pont-Audemer cherche de plus en plus à étendre son développement sur les plateaux nord (Fourmetot /Bourneville notamment). Concernant Fourmetot, la zone prévue dans le POS original du début des années 1980 n'a toujours fait l'objet d'aucune ouverture à l'urbanisation et la révision du POS en PLU, dont l'un des objectifs était d'organiser l'accueil de nouvelles activités artisanales et le développement économique, est aujourd'hui suspendue.

Ainsi, plusieurs projets pilotés par les communautés de communes de la vallée de la Risle, ont été engagés afin de porter à moyen terme le potentiel dont disposera le Pays Risle Estuaire à environ 40 ha.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Zone d'activité	Superficie totale	Superficie disponible (à court terme)	Superficie à équiper (à moyen terme)	Superficie en projet (à long terme)	Superficie consommée (1998-2012)
Cté de Cnes de Cormeilles	31,5 ha	6,0 ha	0,0 ha	22,3 ha	25,5 ha
Cté de Cnes du Vièvre Lieuvin	3,9 ha	0,6 ha	1,5 ha	1,5 ha	1,8 ha
Cté de Cnes de Beuzeville	324,3 ha	5,2 ha	272,0 ha	175,0 ha	47,1 ha
Cté de Cnes de Pont-Audemer	111,6 ha	6,5 ha	0,0 ha	12,3 ha	105,1 ha
Cté de Cnes de Quillebeuf	10,0 ha	0,0 ha	15,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Cté de Cnes du Val de Risle	5,0 ha	0,0 ha	5,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
<b>TOTAL :</b>	<b>481,50 ha</b>	<b>18,30 ha</b>	<b>288,50 ha</b>	<b>211,10 ha</b>	<b>179,50</b>

Sources : Pays Risle Estuaire et CCI de l'Eure

La communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine prévoit donc de compléter cette offre par la création d'une **zone de 15 hectares** aménagés sur Bourneville ; le territoire de la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine s'est toujours montré très peu dynamique en terme d'accueil d'activités économiques, notamment en raison de la très grande vulnérabilité écologique de son territoire (Marais Vernier, en particulier). Une seule zone d'activités a été créée à Trouville la Haule, au lieu-dit la Mare du Hamel, pour une superficie de 5 hectares environ. Elle est aujourd'hui quasiment intégralement occupée même si les mutations d'entreprises s'effectuent parfois difficilement ...



Figure 14 : Zone d'activités de la Mare du Hamel à Trouville la Haule, pour une superficie de 5 hectares environ

**En définitive, on constate que l'offre actuellement disponible sur le Pays permet à peine de satisfaire les attentes immédiates et ne permet pas de répondre à la demande à moyen/long terme, dans la mesure où elle sera saturée rapidement.**

**Dès lors, la création de la zone d'activités de Bourneville, conjuguée à la réalisation du double échangeur sur l'A13, est un enjeu majeur pour le Pays Risle Estuaire qui a inscrit ce projet dans le dernier contrat de Pays. Elle devrait être prête à commercialiser d'ici 2015.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### Un territoire à la géographie contrastée doté d'une grande richesse écologique<sup>13</sup> :

Territoire rural de 72 200 ha, le Pays Risle Estuaire se caractérise par la diversité de ses milieux naturels et par leur qualité écologique. Si l'habitat est très dispersé, l'urbanisation reste limitée, laissant la part belle aux milieux naturels.

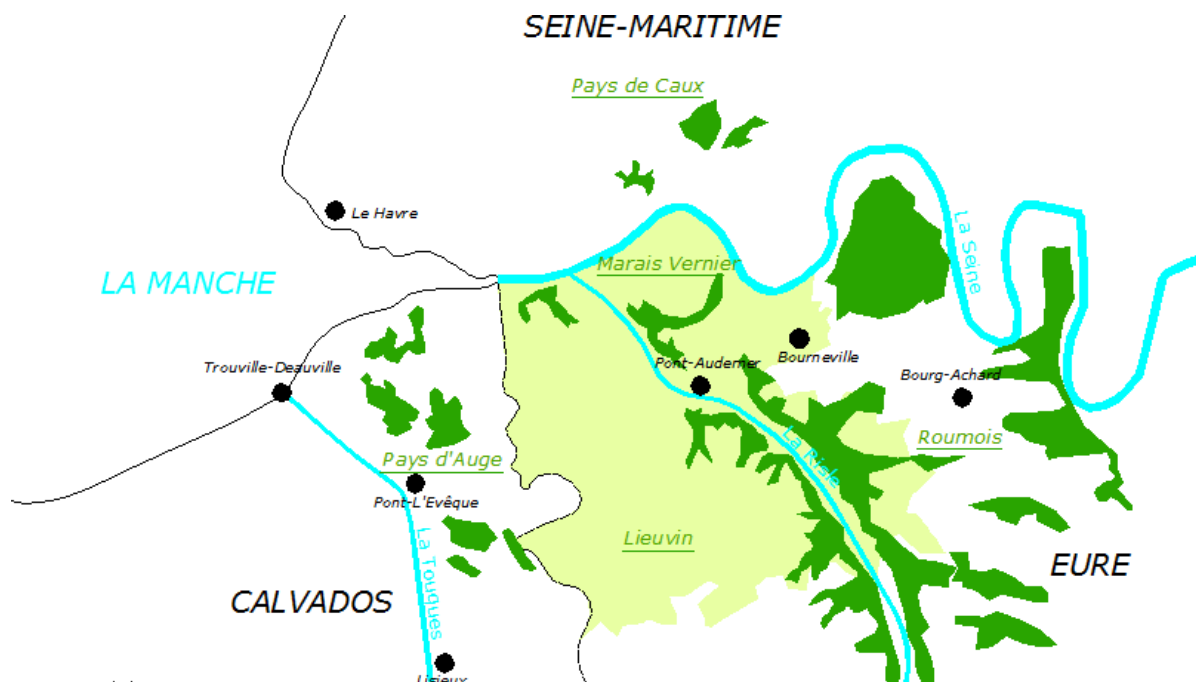


Figure 16 : Les principales entités géographiques du Nord-Ouest de l'Eure

Le Pays Risle Estuaire constitue l'espace de transition entre 2 milieux géomorphologiques aux caractères très marqués : les plateaux calcaires du bassin sédimentaire de la Seine, dédiés aux grandes cultures et les vallées bocagères du Pays d'Auge. Il est également caractérisé par la présence des estuaires de la Seine et de la Risle.

Vallées bocagères, milieux estuariens, prairies humides, roselières, milieux aquatiques, falaises, forêt et coteaux boisés, s'ajoutent aux prairies d'élevage et aux plateaux cultivés pour illustrer la diversité des milieux naturels. Ainsi, 15% de la superficie du Pays Risle Estuaire est classé NATURA 2000 et 15% du territoire est couvert par la forêt.

Bourneville se situe sur les franges Nord-Ouest du plateau du Roumois, une entité paysagère relativement homogène caractérisée par de vastes étendues cultivées complètement ouvertes, ponctuées par les bourgs et de nombreux motifs qui viennent en rompre la monotonie. Ce plateau est limité au Nord par la Seine en aval d'Elbeuf et à l'Ouest par la vallée de la Risle. Il se prolonge plus au Sud avec le plateau du Neubourg où les étendues d'openfield sont encore plus vastes. Au Nord-Ouest du territoire communal se trouve le Marais Vernier, entité à l'identité patrimoniale et naturelle très forte, héritée du passage d'un méandre fossile de la Seine. Au Nord-Est, le vaste massif de la Forêt de Brotonne constitue l'un des poumons verts de la Basse vallée de la Seine.

**Implantée aux franges du Pays du Roumois, à quelques kilomètres de l'estuaire de la Seine et du Marais Vernier et à moins d'une heure trente de Paris, dans une région aux paysages diversifiés et significatifs, BOURNEVILLE peut jouir du rayonnement et de l'attractivité touristique de ce territoire, dont la grande sensibilité écologique et paysagère implique une gestion raisonnée et équilibrée.**

**Comment concilier protection des paysages et de l'environnement avec la croissance économique et résidentielle projetée ?**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

<sup>13</sup> Extraits de la notice de présentation du Contrat de Pays 2011-2013

Accusé certifié exécutoire

### 2.1.2.1.2

## Une politique territoriale émergente

### Une absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

En partie couvert par le Schéma Directeur D'aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la Basse Vallée de la Risle avant 2010, le Pays Risle Estuaire ne dispose plus aujourd'hui d'aucun document d'urbanisme. La révision de ce schéma a été engagée depuis le 2 mars 2007 et son périmètre initial a été élargi de manière à intégrer les 83 communes qui le constituent.

L'aboutissement de cette procédure, qui relève de la compétence du Syndicat d'Aménagement du Nord Ouest (SANO), conduira à doter le Pays Risle Estuaire d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) dont le principal objectif est de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles du territoire, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Face à la volonté de l'Etat de généraliser ce type de document d'urbanisme sur l'ensemble du territoire français avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, un mécanisme d'incitation a été instauré par la loi SRU, récemment renforcé par les lois Grenelle, et traduit à l'article L.122.2 du code de l'urbanisme, qui vise à subordonner, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, la modification et la révision d'un PLU, en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle, soit à l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit à l'accord de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCOT (autrement dit, présentement, le SANO), jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté.

Cette procédure concerne, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, il s'appliquera dans toutes les communes.

La commune de Bourneville est dès à présent concernée par ce dispositif, mais, dans la mesure où elle ne disposait pas de document d'urbanisme, aucun accord n'est requis dans la délimitation de ses zones à urbaniser. Toutefois, le SANO a été associé à l'élaboration du PLU, comme le prévoit le code de l'urbanisme.

### Un contrat de Pays qui fixe les grands axes de développement du territoire :

Face à la croissance résidentielle et au développement économique du territoire, de nouvelles stratégies d'aménagement émergent à l'échelle du Pays Risle Estuaire, comme en témoignent les actions engagées dans le dernier contrat de Pays qui doivent notamment contribuer à l'équilibre du territoire, la compétitivité économique ou l'accueil des populations. Même si elles ne sont pas traduites dans un Schéma de Cohérence Territoriale, il est possible d'avancer qu'elles tendent à :

- **structurer le territoire** autour du pôle urbain de Pont-Audemer et des bourgs comme Corneilles, Beuzeville, Montfort-sur-Risle ou Quillebeuf sur Seine, dans lesquels de nouveaux équipements de santé, de culture ou de sports sont projetés en réponse aux besoins de la population ;
- **orienter le développement économique du territoire** en soutenant la résorption des friches industrielles de Pont-Audemer et la création de zones d'activités sur Bourneville, Beuzeville et Epaignes ;
- **maintenir l'attractivité touristique du territoire** (aménagement du port de Berville sur mer, des étangs de Pont-Audemer...) et préserver ses qualités paysagères, patrimoniales et écologiques qui font la richesse de son cadre de vie ;
- **sensibiliser les élus sur les enjeux liés à l'habitat et aux déplacements** et les guider dans les choix qu'ils pourraient être amenés à faire en s'appuyant sur deux études majeures réalisées à l'échelle du Pays : ~~le schéma local des déplacements~~

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

(2010) (Cf. chapitre précédent) et le diagnostic habitat (2010) qui a révélé les grands enjeux suivants :

- maîtriser le développement résidentiel ;
- mieux penser l'organisation territoriale et la hiérarchisation des niveaux de centralité entre bourgs centres/ bourgs secondaires pour l'accueil des équipements structurants et de proximité afin notamment de rationaliser le coût du développement résidentiel pour les petites communes ;
- diversifier l'offre d'habitat pour inscrire et pérenniser le renouvellement démographique en cours et l'adapter au profil socio-économique des ménages ;
- maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles et naturels, en recherchant la densification des centres bourgs dans le respect du cadre rural.

**Les actions et orientations fixées par le Pays Risle Estuaire devront être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, notamment celles relatives à l'habitat, à la mobilité et à la compétitivité économique qui ont un impact sur le territoire communal. L'objectif est de se doter d'un document restituant à l'échelle de la commune les stratégies développées à l'échelle intercommunale de manière à assurer un développement durable et solidaire.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.1.2.2 Le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande

Un Parc Naturel Régional est constitué par des communes contiguës qui souhaitent mettre en place un projet de conservation de leur patrimoine naturel et culturel partagé sur un territoire cohérent.

Bourneville fait partie du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande dont la **charte** a été approuvée le 23 octobre 2000 par le Conseil Régional de Haute-Normandie et constitue un outil de référence qui fixe l'ensemble des objectifs et des actions menées sur le territoire pour 10 ans. Le territoire du Parc compte 72 communes adhérentes (+ 2 villes porte) pour une superficie de 81 000 hectares. Il couvre des milieux naturels diversifiés de grand intérêt comme les **zones humides** de l'estuaire de la Seine ou les tourbières du Marais Vernier et de Heurteauville, les forêts de Brotonne, du Trait-Maulévrier ou de Roumare, les coteaux calcaires de Saint-Samson de la Roque ou d'Hénouville ainsi que des **milieux ruraux**, répartis entre la vallée de la Seine, le Pays de Caux et le Roumois, mais également des pôles urbains avec des zones d'activités développées comme à Pont-Audemer ou au Trait. **La charte a été mise en révision en 2009 et devrait être opérationnelle début 2014.**

Conformément aux dispositions de l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des chartes des parcs naturels régionaux.

Sur sa Charte 2001-2011, le Parc avait souhaité se recentrer sur la **vallée de la Seine** et, en particulier sur ses zones humides, d'où son changement d'appellation (anciennement Parc Naturel Régional de Brotonne) et de périmètre, afin d'intégrer toutes les communes de bords de Seine. La charte, en précisant les orientations du parc, représente un véritable enjeu de développement durable pour la vallée de Seine et ses bassins versants, compte tenu de la richesse de son patrimoine naturel, culturel et paysager et des pressions qui s'exercent dans cette région industrielle et portuaire.

Sur son projet de Charte 2013-2025, le PNR des Boucles de la Seine Normande, porte trois grandes ambitions :

- ✓ **Etre garant des équilibres dans un territoire riche et respectueux de ces paysages, de sa biodiversité et de ses patrimoines naturels et culturels :** Pour se faire les grands objectifs stratégiques sont de limiter l'artificialisation des sols, Préserver et valoriser le paysage, préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques définies dans la trame verte et bleue, préserver et protéger les patrimoines naturels et culturels dans une approche globale et intégrée, contribuer à une gestion équilibrée et durable des ressources naturelles, organiser les pratiques de loisirs en milieu naturel et en particulier la pratique des sports motorisés, prévenir les risques naturels et technologiques.
- ✓ **Coopérer pour un développement local, durable, innovant et solidaire :** Développer les filières courtes et innovantes et encourager la consommation des produits du territoire, répondre aux besoins des habitants en diversifiant les services de proximité, favoriser l'initiative en milieu rural notamment en développant l'économie sociale et solidaire, garantir l'adéquation entre les activités et le territoire, valoriser le territoire et ses savoir-faire en développant un tourisme et des loisirs durables, limiter la consommation d'énergies fossiles et développer les énergies alternatives.
- ✓ **Tisser des liens entre les habitants, leurs territoires en construisant un sentiment d'appartenance et une culture commune :** Développer la connaissance du territoire et mieux la diffuser, mieux faire comprendre le territoire et sa mémoire, développer une dynamique du territoire par l'échange et l'ouverture, initier et développer une culture de la coopération du local à l'international.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## Les 6 grands enjeux prioritaires dans le temps sont les suivants :

- ✓ Maitriser l'artificialisation des sols afin de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- ✓ Renforcer la stratégie de préservation et de restauration des fonctionnalités écologiques définies par la trame verte et bleue à l'échelle du territoire du Parc ;
- ✓ Pérenniser les grandes structures paysagères qui font de ce territoire un espace remarquable en réinventant leurs fonctions économiques et sociales et dans la perspective d'une inscription de la vallée de la Seine au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- ✓ Développer et diffuser les comportements éco responsables de l'Agenda 21 de territoire ;
- ✓ Renforcer les liens durables entre activités de production et besoins de consommation ;
- ✓ Transmettre tout au long de la vie et développer le sentiment d'appartenance.

## Le projet de charte met aussi en avant trois grands objectifs territorialisés :

- ✓ Améliorer l'offre en transport collectif ;
- ✓ Atteindre le bon état des eaux, en compatibilité avec le SDAGE ;
- ✓ Développer les outils de planification urbaine.

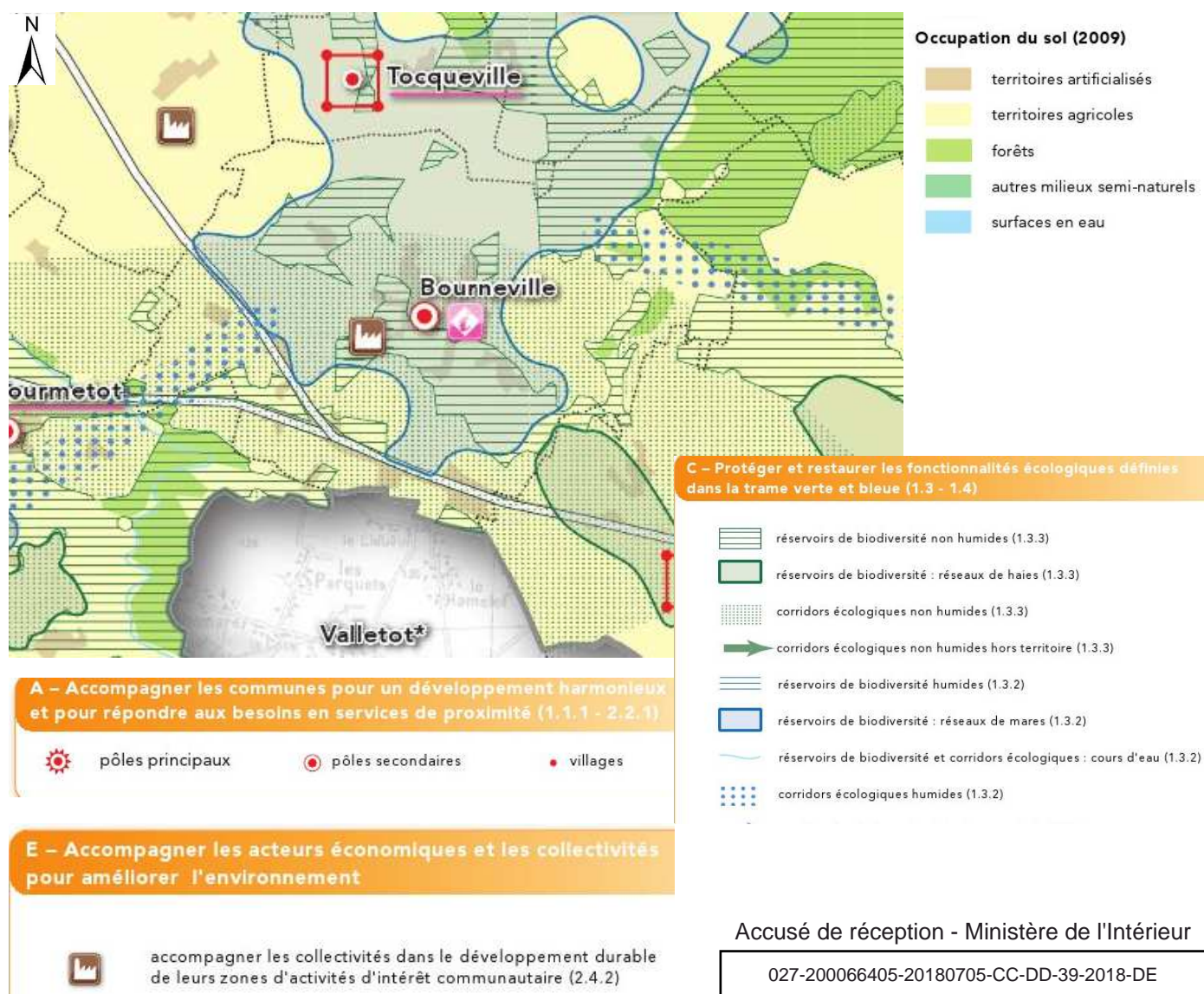


Figure 17 : Extrait du projet de Plan de la Charte 2013-2025 du Parc Naturel Régional des Bouches de la Seine

La Charte du Parc identifie Bourneville comme une commune avec un certain nombre d'enjeux d'un point de vue environnemental, paysager et socio-économique :

- ✓ Identification de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques non humides
- ✓ Intégration de la commune au sein d'un réseau de mares et présence de corridors écologiques humides sur les franges du territoire, au niveau des vallons des Coqs et de Montlivet en limite avec Etreville et de Josapha en limite avec Fourmetot ;
- ✓ Identification du bourg comme pôle secondaire avec nécessité d'y développer l'offre de commerces et services de proximité ;
- ✓ Enjeux d'accompagnement de la collectivité dans le développement d'une zone d'activité intercommunale, dans une démarche de développement durable et de protection de l'environnement ;

De plus et de manière générale, sur le Roumois, les élus du Parc ont souhaité, dans le projet de Charte 2013-2025 focaliser les efforts sur :

- ✓ La préservation de la nature dite « ordinaire » ;
- ✓ La lutte contre la banalisation des paysages, le maintien des structures bocagères résiduelles autour des villages et l'accompagnement des extensions urbaines par des lisières plantées
- ✓ La mixité sociale.

Pour suivre l'application et la bonne traduction de ces diverses orientations, le projet de Charte a prévu un certain nombre d'indicateurs stratégiques de suivi qui lui permettront de dresser à terme les résultats de son application.

Ainsi, et plus particulièrement :

- ✓ en matière de gestion économe des sols : pour les territoires qui ne sont pas couverts par un SCoT (ce qui est le cas actuellement de Bourneville), les pôles urbains secondaires (Bourneville étant défini comme tel dans le plan de la Charte) doivent s'engager sur un objectif de 2 à 3 % d'artificialisation des sols sur les douze prochaines années, soit à peu près 4 ha.
- ✓ en matière de biodiversité : les documents d'urbanisme de planification locaux doivent décliner la notion de Trame Verte et Bleue.
- ✓ en matière de paysages : l'approche se veut avant tout qualitative à travers l'appréciation de leur perception par les habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme de Bourneville doit être **compatible** avec les **orientations** de cette **charte**.

Le Parc peut agir comme un **soutien** à l'**application** des choix d'aménagement et du règlement du PLU. Par exemple, il peut contrôler la réalisation des **haies** au moment de l'instruction des permis. Il se charge du choix des essences et de la commande groupée des végétaux. Il peut aussi jouer un rôle de conseil pour faciliter l'intégration des constructions nouvelles soit:

- ✓ en amont du projet (préférable) : le pétitionnaire fait appel à l'**architecte-conseil** du Parc Naturel Régional qui le guide dans la conception de sa construction ;
- ✓ au moment de l'instruction du permis de construire : en partenariat avec les subdivisions de l'équipement, le Parc Naturel Régional émet un **avis simple**. Mais à cet état d'avancement du projet, l'avis est souvent suivi moins volontiers par le pétitionnaire...

Enfin, le Parc Naturel Régional réalise aussi des actions de **sensibilisation** et d'**information** des populations à la protection du paysage et du bâti (expositions, **Accusé de réception - Ministère de l'intérieur**, Echo des Boucles, ...).

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

L'un des défis à remplir par le PLU, mis en évidence par les orientations de la charte du Parc, est de conjuguer développement économique et résidentiel avec protection des milieux naturels, des paysages et de ses composantes et pérennisation de l'activité agricole.

### 2.1.2.3 La Communauté de Communes du Canton de Quillebeuf-sur-Seine

La **Communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine** a été créée le 30 décembre 1995 ; elle comprend 14 communes pour une population totale d'un peu plus de **6000 habitants**. Son périmètre correspond à celui du canton ...

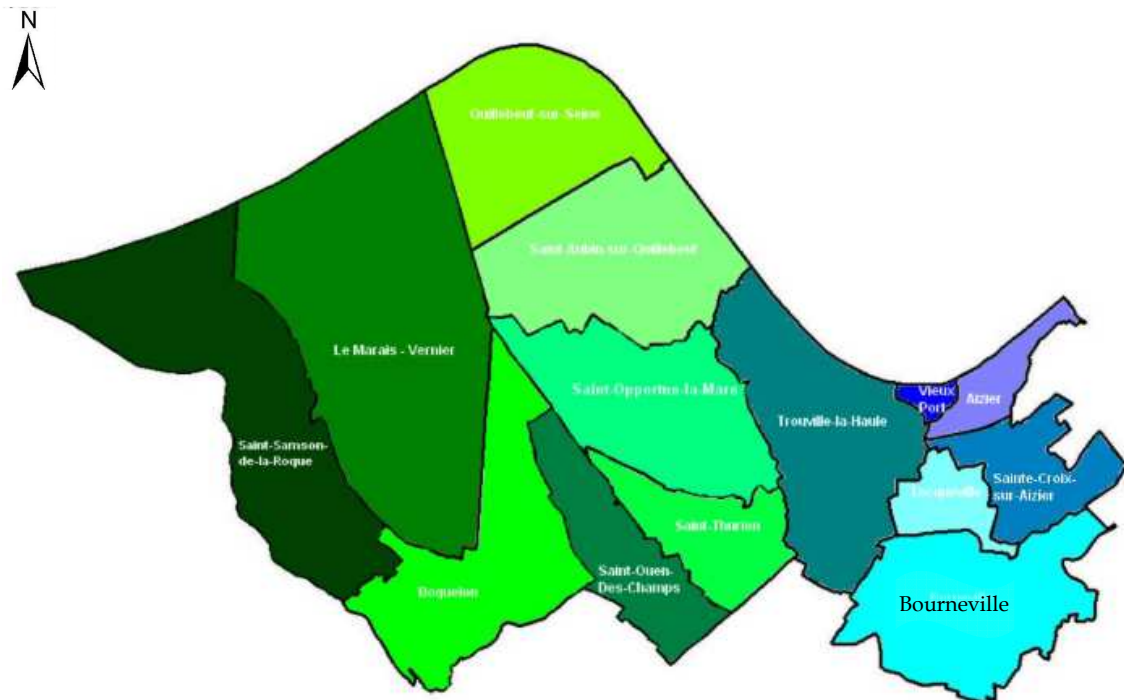


Figure 18 : Bourneville dans le territoire de la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine

C'est une structure intercommunale permettant d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Le Plan Local d'Urbanisme **doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire**. La communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine dispose de compétences dans les domaines suivants :

- **Compétences obligatoires en terme de développement économique** (aménagement et promotion des zones d'activités communautaires (zone d'activités de la Mare du Hamel à Trouville la Haute et futur parc d'activités de l'échangeur de l'A13/A131 à Bourneville), soutien au développement des entreprises existantes (aide aux implantations ou créations, soutien et développement de l'emploi), de développement et promotion du tourisme (sentiers et circuits de randonnées) et **d'aménagement de l'espace** (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces, constitution de réserves foncières pour les projets communautaires) ;
- **Compétences optionnelles** en terme de **création et d'entretien d'espaces verts** d'intérêt communautaire, **d'action sociale** (logements locatifs sociaux à Quillebeuf-sur-Seine et Trouville la Haute, création du Pôle Animation

Accusé certifié exécutoire

Familles), de **logement et de cadre de vie**, et **d'environnement** (assainissement non collectif, collecte, traitement et valorisation des déchets, hydraulique et traitement des eaux de ruissellement) ;

- **Compétences facultatives** (soutien aux associations, lutte contre l'incendie, transport scolaire, ...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.1.2.4 Gros plan sur le projet de zone d'activités intercommunale sur Bourneville

Le site envisagé pour l'implantation de la future zone d'activités intercommunale se localise :

- au Sud du bourg de Bourneville ;
- en bordure est de la RD 89 (Route de Médine) ;
- au Nord de l'autoroute A13 ;
- à proximité immédiate du site retenu pour l'aménagement du giratoire desservant le futur double diffuseur (lire à cet effet le chapitre consacré aux déplacements).

Cette localisation présente un certain nombre d'atouts géographiques et de desserte qui seront autant d'éléments d'attractivité.

D'une part, la localisation à proximité du bourg est importante dans la mesure où la collectivité pourra faire valoir la proximité de certains services pouvant intéresser les futurs entrepreneurs : restaurants, poste, mairie... Toutefois, si cette proximité avec le village peut avoir des impacts sur l'utilisation des équipements et services, elle ne devrait pas entraîner de nuisances pour les riverains, notamment sonores. En effet, la zone d'activités s'implanterait à distance des zones d'habitation, et les flux routiers s'envisageraient davantage en lien avec l'autoroute qu'avec le village.

D'autre part, la localisation en bordure de la RD 89 et à proximité de l'autoroute permet à la zone d'activités de bénéficier de « vitrines ». La RD89 constitue la « porte d'entrée » du territoire de la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine.

Enfin, la zone d'activités sera directement connectée à l'autoroute, dans la mesure où elle sera implantée en bordure immédiate du futur double diffuseur. La zone d'activités touchera ainsi à la fois des flux issus du sens Paris - Le Havre/ Caen et des flux issus du sens Caen/ Le Havre - Paris. Cette localisation combinant proximité de l'autoroute et de la RD 89 offre à la zone d'activités une accessibilité maximale.

La communauté de communes envisage d'acquérir **15 hectares** de terrain, qui sont aujourd'hui en état de labour, avec un très faible dénivelé. La communauté de communes demeurera maître d'ouvrage de l'opération qui sera menée sous la forme d'une **Zone d'Aménagement Concerté** (ZAC).

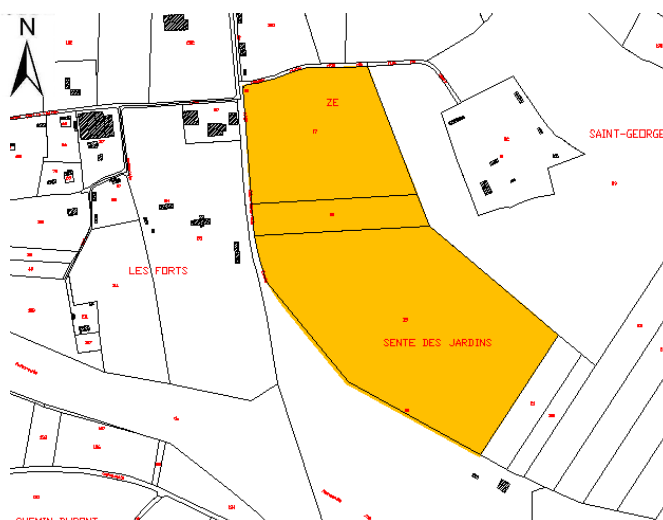


Figure 19 : Périmètre de la zone d'activités intercommunale projetée en marge du Hameau des Forts

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.1.2.5

## La préservation du cadre de vie et de l'espace agricole ainsi que la valorisation d'un potentiel de développement économique : deux enjeux majeurs partagés avec les communes limitrophes

La commune de Bourneville et les communes qui lui sont limitrophes sont imbriquées au sein d'un territoire sur lequel les **principes d'aménagement** retenus par chaque collectivité doivent être **cohérents** pour aboutir à un aménagement harmonieux et nécessaire aux besoins identifiés. En effet, comme il est nécessaire de mettre en cohérence les principes d'aménagement au sein d'un même territoire, il convient également de coordonner les documents d'urbanisme d'une commune à l'autre et **d'assurer les continuités bâties et paysagères** au-delà des limites administratives. Ces politiques locales sont traduites essentiellement dans les documents d'urbanisme communaux que sont les POS, les PLU ou les cartes communales.

La commune de Bourneville est limitrophe aux communes de Fourmetot, Valletot, Sainte-Croix sur Aizier, Tocqueville, Trouville-la-Haule, Etreville et Vatteville la Rue.

### Les franges du territoire : un lieu de continuités :

Les continuités bâties avec les communes limitrophes sont rares (hormis au niveau de la Bérangerie, avec la commune de Fourmetot), les franges du territoire étant essentiellement composées d'espaces naturels qui appartiennent à des entités paysagères plus globales comme les vallons secs adjacents à la Vallée de la Risle, la Forêt de Brotonne ou le plateau du Roumois. Les « perméabilités » existent entre ces espaces notamment grâce aux vallons boisés qui assurent les jonctions.

Le territoire de la commune assure ainsi une jonction entre ces trois entités, notamment par le biais du vallon d'Yclon, situé à l'extrémité Sud en partie sur Valletot et sur Fourmetot et les vallons des Coqs et du Montlivet sur les franges Est du territoire. Ce dernier structure fortement le territoire communal tout en assurant les liens biologiques et fonctionnels entre le plateau du Roumois et la Forêt de Brotonne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

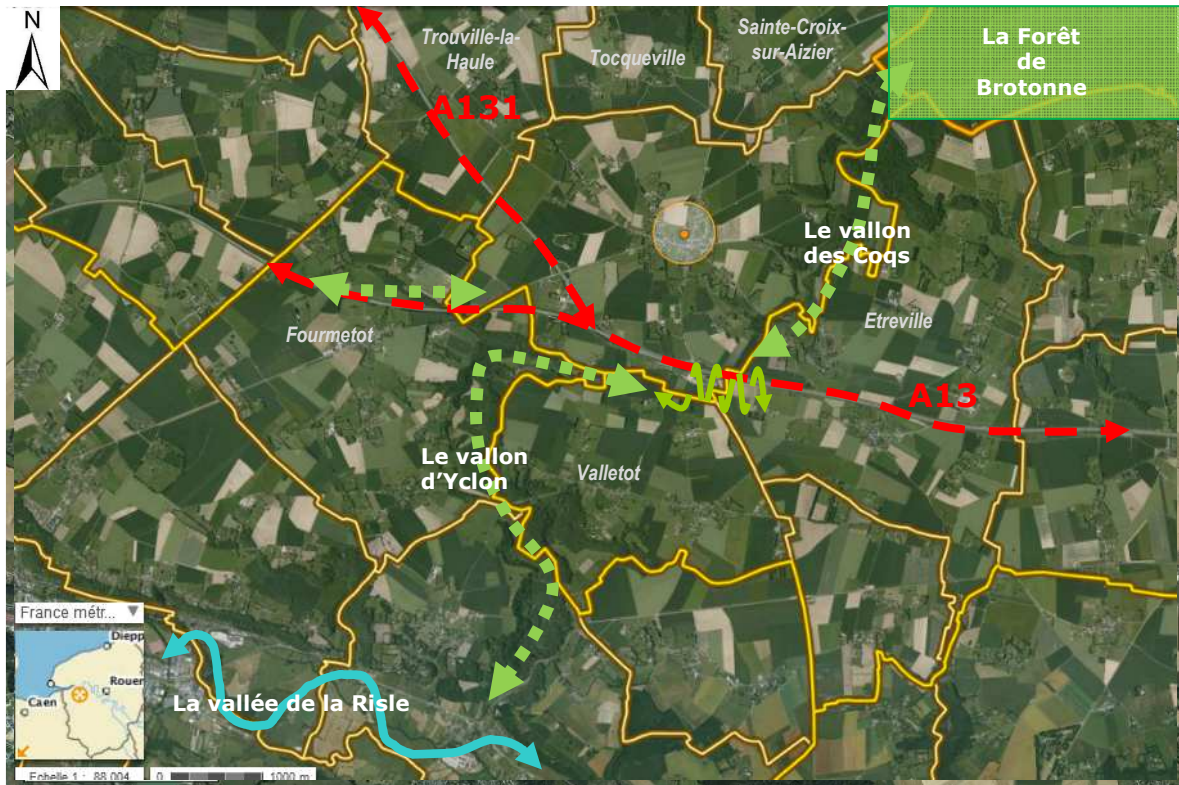
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Les continuités biologiques, hydrauliques et paysagères présentes sur le territoire communal doivent être préservées de manière à pérenniser la « cohérence écologique » du territoire auquel appartient la commune.



(source géoportail)

Figure 20 : Les continuités écologiques auxquelles appartient le territoire de Bourneville



Continuités « hydrauliques » :  
la Vallée de la Risle (trame  
bleue régionale)



Éléments de fracture des  
continuités paysagères et  
écologiques : **A13 et A  
131**



Continuité « paysagère » des  
coteaux boisés des vallons  
secs (trame verte régionale)



Maillon manquant dans les  
continuités écologiques et  
paysagères : liens  
biologiques et fonctionnels à  
restaurer



Forêt de Brotonne, massif  
boisé, réservoir majeur de  
biodiversité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## **Les orientations générales contenues dans les documents d'urbanisme des communes limitrophes :**

Seule la commune de Tocqueville ne possède pas de document d'urbanisme. La commune de Sainte-Croix sur Aizier dispose d'une Carte communale depuis 2006 et Etreville a approuvé la sienne à l'été 2012. La commune de Valletot achève pour sa part l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Les communes de Trouville la Haule et de Fourmetot disposent d'un Plan d'Occupation des sols respectivement depuis 1995 et 1981. La seconde en a engagé la révision, qui a été suspendue, faute d'avoir pu aboutir avec les services de l'État, sur un consensus quant aux objectifs poursuivis.

Si les développements projetés sur les communes de Trouville la Haule et Fourmetot sont relativement ambitieux, ils s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire antérieur aux lois SRU et Grenelle, à une époque où les pratiques d'urbanisation en milieu rural prônaient la faible densité et où les politiques n'avaient pas pris la mesure de l'ampleur de la consommation d'espace et des conséquences de l'amplification des déplacements motorisés.

La Carte communale d'Etreville et le PLU de Valletot s'inscrivent au contraire dans le cadre législatif actuel : les développements urbains se veulent donc particulièrement modérés et recentrés sur les bourgs ; l'urbanisation des hameaux se limite, par conséquent, de manière générale, à un « comblement » des « dents creuses » ou à du renouvellement urbain. Ces deux communes ont par ailleurs inscrit dans leur projet de territoire leur volonté d'être associés à la politique de développement économique engagée sur Bourneville, en proposant des pistes de réflexion pour dégager des réserves foncières sur leurs territoire, en vue d'une extension, sur le long terme, de la zone d'activités. Enfin, le Vallon des Coqs et du Montlivet, essentiellement partagé avec la commune d'Etreville, est protégé dans sa Carte communale par une zone non constructible.

**En l'absence de continuité bâtie affirmée avec les territoires limitrophes, deux enjeux majeurs nécessitent la coordination des documents d'urbanisme à l'échelle locale : la préservation des espaces naturels et agricoles dont le vallon des Coqs et du Montlivet et l'implantation de la future zone d'activités aux abords du futur échangeur de Bourneville.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.1.2.6 SYNTHESE

**Le PLU se doit d'être compatible avec les orientations définies à l'échelle supra communale. Si la démarche de planification intercommunautaire est encore à écrire, un certain nombre d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre sont d'ores et déjà connus et certains d'entre eux concernant très spécifiquement la commune de Bourneville : il appartient au PLU de les traduire avec fidélité :**

- **Renforcement du rôle et de la place des infrastructures terrestres de transport majeures (autoroute) dans la stratégie de développement du Pays (création d'un nouveau demi- échangeur sur l'A13 en direction de Caen) ;**
- **Création d'une zone d'activités, pilotée par la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine, en lien avec l'échangeur complet de l'A13, et ciblant l'accueil de petites et moyenne entreprises tournées vers l'industrie légère et l'artisanat, incluant possiblement de la petite logistique ;**
- **Renforcement du rôle de pôle de relais rural joué par Bourneville, aux portes de l'aire urbaine de Pont-Audemer, grâce à son offre complète de commerces, services de proximité et équipements ;**
- **Régulation de la pression résidentielle forte qui s'exerce sur l'ensemble de la rive gauche de la Seine, aux abords de l'estuaire ;**
- **Préservation du cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti et paysager, en prenant en compte les risques et les nuisances et, finalement, en conservant l'identité rurale de la commune ;**
- **Promotion d'une agriculture durable ;**
- **Préservation des structures paysagères du territoire de Bourneville qui se présente comme une interface entre des entités à l'identité forte et aux équilibres paysagers et écologiques fragiles.**

Toutes ces grandes orientations seront reprises à l'échelle locale, en traitant spécifiquement des composantes du territoire communal : habitat, urbanisation, paysage et environnement, agriculture, économie, risques, déplacements, etc...

Il importe de prendre en compte ces orientations qui cadrent le potentiel d'évolution de la commune de manière à aboutir à un développement harmonieux, équilibré et cohérent du territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2 Etat initial de l'environnement

Quelles sont les spécificités du paysage de Bourneville ?  
Comment définir l'environnement communal et quelles sont ses perspectives d'évolution ?  
Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?  
Comment permettre à l'agriculture et aux zones d'habitat de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?

L'état initial de l'environnement va permettre de définir les potentiels à valoriser et les enjeux à prendre en compte pour assurer un développement cohérent de la commune.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

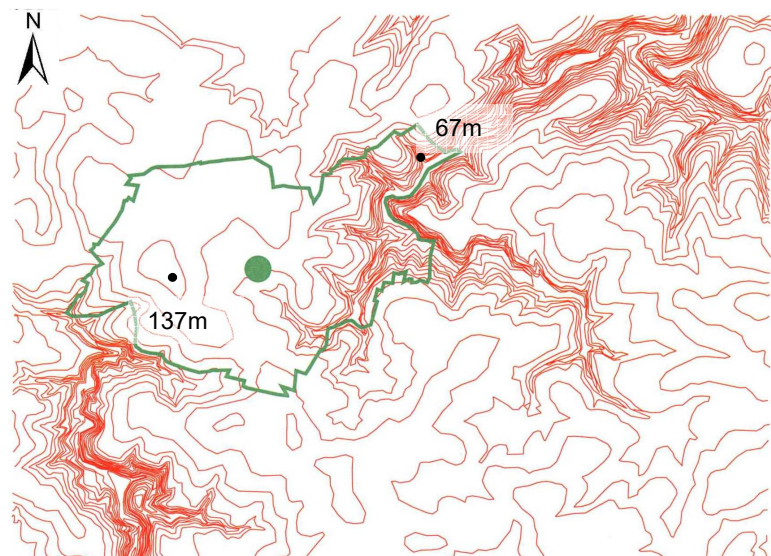
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.1 La géographie physique

### 2.2.1.1 Relief et hydrographie : un plateau entaillé par plusieurs vallons secs sur les franges du territoire communal

La commune de Bourneville est située sur le plateau du Roumois à une altitude moyenne de **120 à 135 mètres**. Le point culminant de la commune se trouve sur le plateau, au Bel Air ou au lieu-dit de la Bataille, à une cote altimétrique de 137 mètres. Le point le plus bas se situe dans la vallée de la Ferté, en limite communale avec Vatteville-la-Rue, à une altitude de 67 mètres.

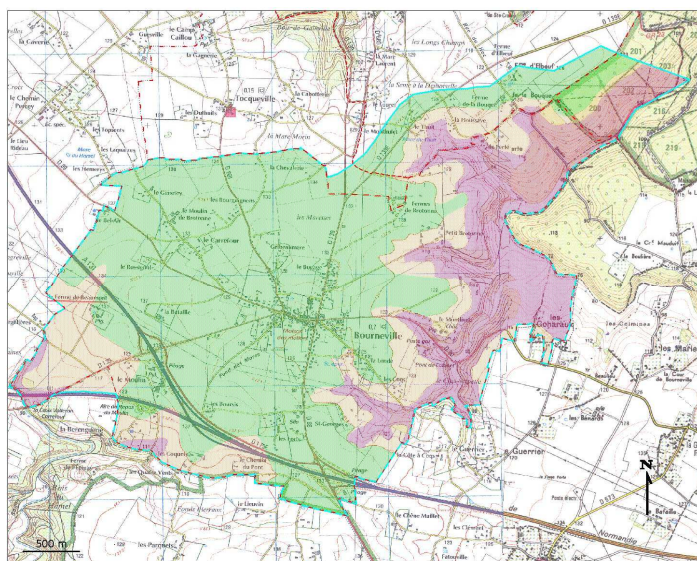


Le relief du territoire communal se caractérise par une relative platitude. Celle-ci laisse place à des courbes affirmées à l'Est où le plateau est creusé par un vallon sec (vallon adjacent de la vallée de la Seine). Au Sud-ouest également, en limite de Fourmetot et de Valletot, le plateau est entaillé par une vallée sèche, adjacente cette fois à la vallée de la Risle, offrant un relief harmonieusement ondulé (Figure 1).

Figure 1 : Lignes de niveau sur la commune de Bourneville

Trois grandes « classes » de pentes ont pu être définies :

- Les zones de plateau peu pentues (<2%), généralement cultivées, concernent une superficie de 670 hectares, soit 60% du territoire communal ;
- Les zones de pentes intermédiaires, en amorce des vallons (entre 2 et 5%) : elles portent sur une superficie de 200 hectares environ ;
- Les zones fortement pentues (>5%) qui correspondent généralement aux pelouses et bois des vallons, pour une superficie de 240 hectares environ.



#### CLASSE DE PENTE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
Comprise entre 2 et 5%  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE  
Supérieure à 5%

Figure 1bis : Topographie du territoire de la commune de Bourneville par classe de pente

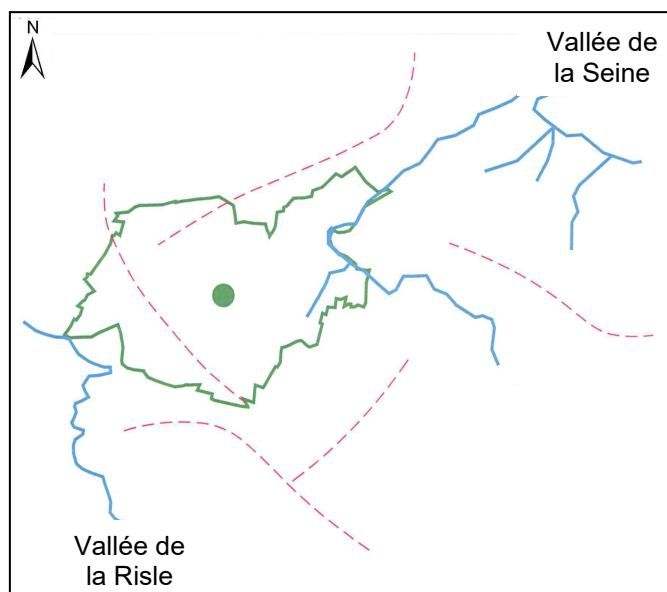


Figure 2 : Bassins versants sur la commune de Bourneville

Le territoire communal n'est traversé par aucun cours d'eau et les eaux du plateau sont drainées par les vallons secs environnants. La ligne de crête qui traverse la commune est une **ligne de partage des eaux** entre la vallée de la Seine et la vallée de la Risle. Du fait de cette position particulière, la commune est soumise à de nombreux **ruissellements** (Figure 2).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

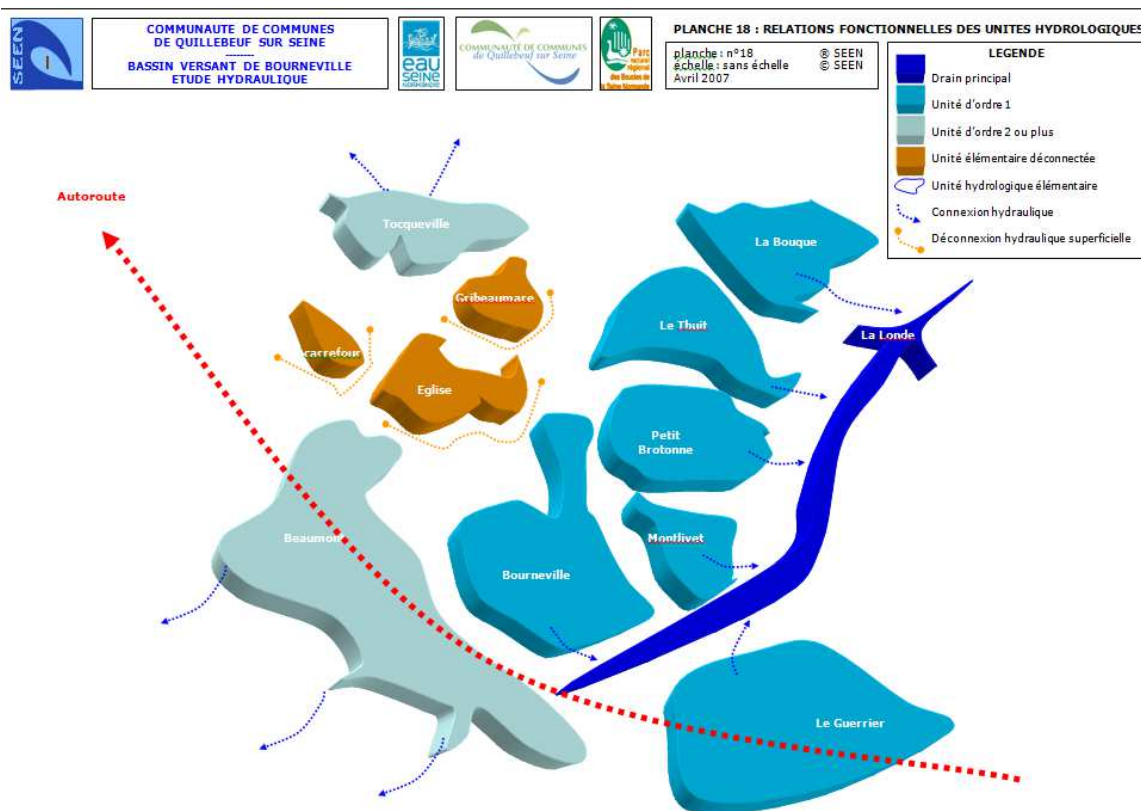
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Dans le détail, le bassin versant de Bourneville est divisé en **plusieurs unités hydrologiques** : la majeure partie est en connexion directe avec le vallon des Coqs et de Montlivet qui draine les eaux en direction de la Seine. Une petite partie fonctionne en autarcie tandis que le Sud-Ouest du territoire communal est, pour sa part, en connexion avec la vallée de la Risle.



*Figure 2bis : Schéma des différentes unités hydrologiques constituant le bassin versant de Bourneville et mise en évidence des interconnexions*

- ⇒ **Un relief à l'origine de la diversité des paysages**
- ⇒ **Un relief qui détermine l'occupation du sol et contraint le développement de l'urbanisation**
- ⇒ **Un relief dont le rôle est déterminant dans la gestion des eaux superficielles (ruissellements)**
- ⇒ **Des unités hydrologiques en connexion, soit avec la Vallée de la Seine, soit avec la Vallée de la Risle (Sud-Ouest)**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.1.2 Le sol et le sous-sol

La Haute-Normandie appartient au Bassin Parisien, vaste plateau crayeux formé au cours du Crétacé Supérieur, à la fin de l'ère secondaire, époque où la région était recouverte par une mer peu profonde, dans laquelle se sont déposées des quantités importantes de micro-organismes calcaires, dont l'accumulation a donné naissance à une roche sédimentaire calcaire, tendre et friable : la craie.

Sur le territoire communal, cette dernière est recouverte d'un manteau d'altération, constitué d'argiles à silex pouvant atteindre 20 mètres d'épaisseur, qui sont elles-mêmes recouvertes d'une **couche de limons** (LP), composée de matériaux fins apportés par le vent à l'ère quaternaire durant les périodes de grands froids. Ces limons se retrouvent sur la majeure partie du plateau. Les sols sont relativement fertiles et les surfaces, planes, sont propices à une exploitation intensive pour les cultures de céréales et plantes fourragères et industrielles.

Les **argiles à silex** (Rs) occupent les versants à pente douce des vallons des Coqs et du Montlivet. Produits de la décalcification de la craie sous-jacente, il s'agit d'argiles rougeâtres, mélangés à des silex et des sables sous forme de poches ou de veines. Les terres, assez humides et lourdes, plus pauvres, imperméables, y sont majoritairement maintenues en prairies ou boisées...

Au fond des vallons secs, se retrouvent des **alluvions modernes** ou **limons de comblement des vallées** (LV), produits du ravinement des versants ; ils se composent généralement d'un limon avec lits de tourbe sur un dépôt de graviers et galets de silex dont l'épaisseur peut atteindre 6 mètres. Dessus, se développent de riches prairies.

À l'interface entre les formations d'argiles à silex et les alluvions modernes, la **craie** affleure sur les parties les plus pentues et les plus érodées des coteaux (C5-4). Ces coteaux sont exclusivement peuplés par des bois.

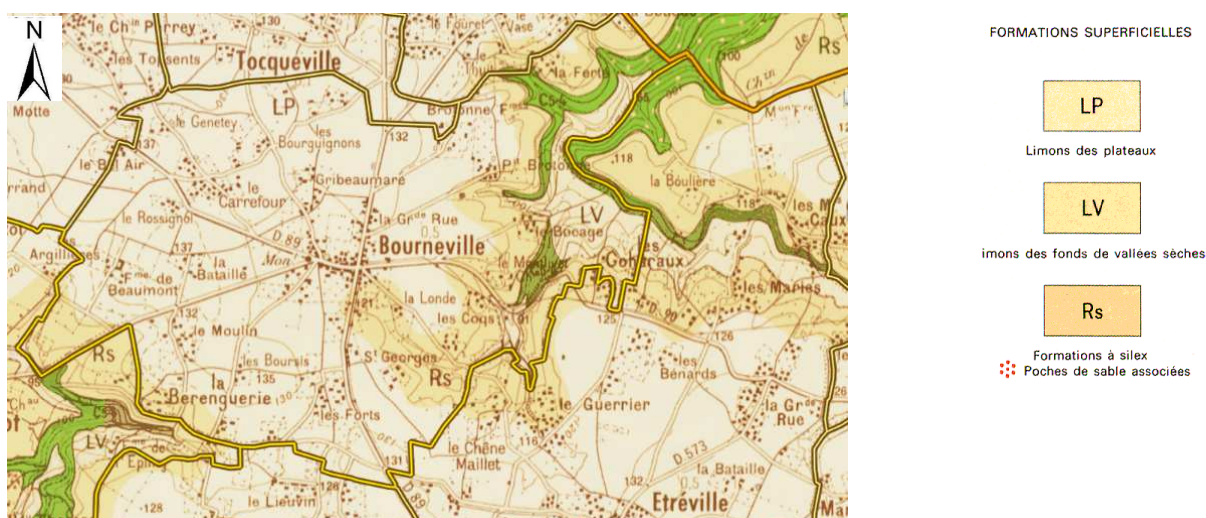


Figure 3 : Extrait de la carte géologique de Pont-Audemer focalisée sur Bourneville

⇒ **La pédologie du sol est relativement homogène, avec toutefois des nuances en lien avec la topographie (vallons des Coqs et de Montlivet), source de diversité dans l'occupation du sol, les cultures, les formations végétales et, de manière générale, les paysages.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

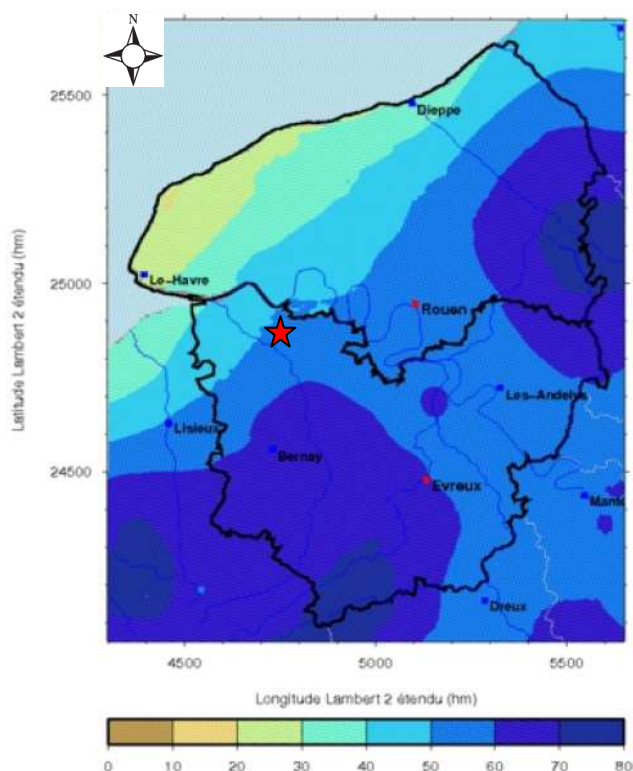
### 2.2.1.3 Le climat

Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type sub-océanique tempéré, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de précipitation régulière mais modérée. Les hauteurs annuelles de précipitation entre 1971 et 2000 varient entre 40 et 60 millimètres par mois. Les pluies sont fréquentes mais peu abondantes. La température est assez faible en été et douce en hiver avec des températures oscillant en moyenne entre 13 et 25°C en été et 1 à 6°C en hiver (période de calcul : entre 1971 et 2000).

La pluviométrie annuelle enregistrée par la station de ROUTOT, la plus proche de la commune, avoisine les 930 mm depuis une dizaine d'années, alors qu'elle atteignait seulement 800 mm/an sur une période de relevés plus longue (1891-1960, donnée Atlas Hydrogéologique).

Le rapport d'étude « Changement climatique en Haute-Normandie » réalisé par la DREAL et Météo France en Juin 2011, met en évidence des températures plus clémentes le long de la Seine et près de l'estuaire alors que l'« arrière pays » connaît des hivers plus « rigoureux ».

Il est ainsi recensé environ 50 jours de gel par an sur Bourneville : l'influence de la Manche s'estompe avec l'éloignement par rapport à la mer...



*Figure 4: Spécificités du climat en Haute Normandie : variation du nombre de jours de gel par an en 2011*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

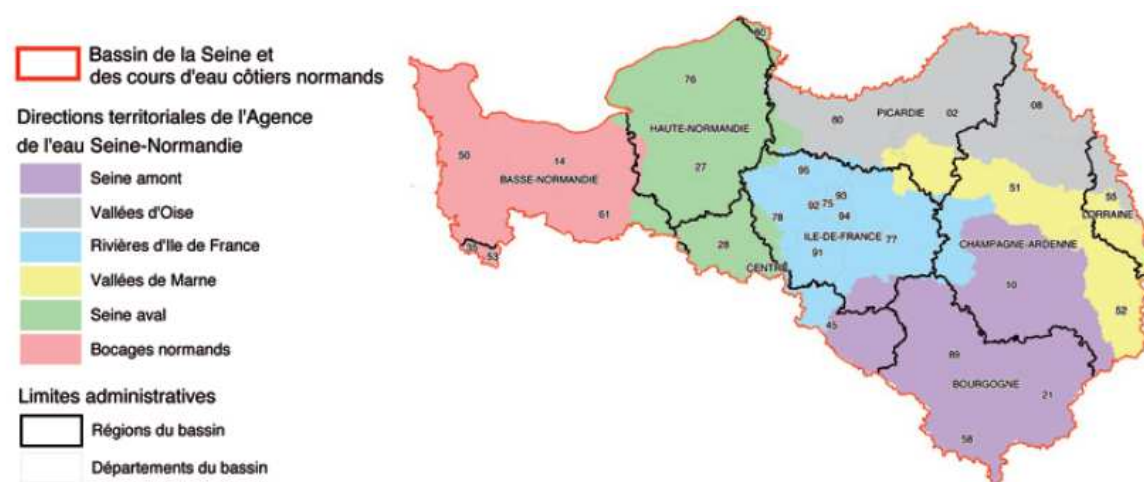
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.2 Les ressources naturelles

### 2.2.2.1 La ressource en eau

#### 2.2.2.1.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Bourneville est rattachée au **bassin hydrographique Seine-Normandie**. Il s'agit du territoire sur lequel toutes les eaux de pluie ruissellent et convergent, à travers un réseau de rivières, pour se déverser dans la mer. Le Bassin Seine-Normandie est parcouru par 55 000 km de cours d'eau. Il est composé du bassin de la Seine et de ses affluents, l'Oise, la Marne et l'Yonne, mais aussi des rivières normandes. Le littoral du bassin s'étend sur 640 km.



Depuis 2006, le Comité de bassin Seine-Normandie élabore le plan de gestion du bassin (le SDAGE) et le programme de mesures associées (PDM), en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels et les associations. Ce plan a été soumis à la consultation du public en 2008 et a été approuvé le 20 novembre 2009. En cohérence avec les engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" pour 2/3 des rivières et 1/3 des nappes souterraines qu'il comprend.

Le nouveau SDAGE approuvé en novembre 2009 précise les **objectifs environnementaux à atteindre pour l'ensemble des masses d'eaux** (état et délais) et les **actions pertinentes pour les atteindre** (orientations et dispositions, programme de mesures concret, ...).

Les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Enfin, les **objectifs de qualité et de quantité** fixés par le SDAGE correspondent à :

- un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface (à l'exception des masses d'eau artificielles, comme les étangs communaux, par exemple) ;
- des objectifs de réduction des rejets des substances prioritaires et de suppression, à terme, des rejets de substances dangereuses ;
- un bon état chimique pour les eaux souterraines ;
- des objectifs spécifiques sur les zones protégées ;
- un bon état quantitatif des eaux souterraines.

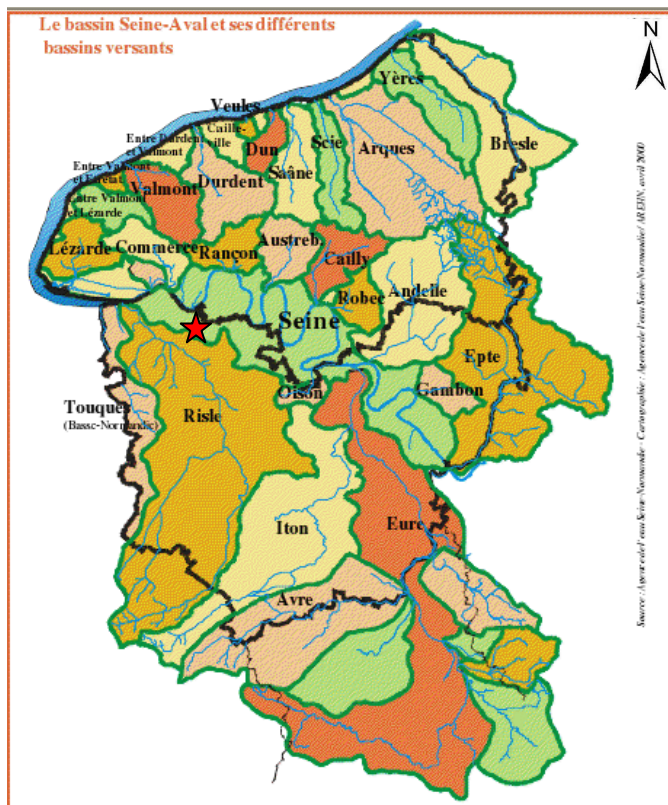
Le bassin hydrographique Seine-Normandie est divisé en plusieurs secteurs, dont celui de Seine-Aval qui comprend notamment :

- l'unité hydrographique Seine-Estuaire où les enjeux sont nombreux du fait de la qualité médiocre des eaux superficielles, des habitats à restaurer, de la forte pression industrielle et urbaine et des nombreux problèmes de ruissellement et d'érosion ;
- l'unité hydrographique Risle Charentonne

La commune de Bourneville est partagée entre ces deux unités hydrographiques.

Dans chaque unité hydrographique (ou bassin versant), les Commissions Locales de l'Eau (CLE) déterminent un programme en accord avec les orientations du SDAGE mais appliqué aux exigences locales. Ces programmes sont les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).

Un tel SAGE a été initié sur le bassin versant Risle Charentonne en 2003. Le diagnostic global a fait l'objet d'une synthèse au printemps 2005. Un premier document d'objectifs a été produit au printemps 2009. Le SAGE du secteur Seine-Estuaire (qui concerne la partie Nord Est du territoire) n'a, quant à lui, pas encore été initié à l'heure actuelle...



Figures 5 : Situation de Bourneville dans les différents bassins versants du Bassin Seine aval et proximité du SAGE de la Risle

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE  
 Affichage : 11/07/2018

Le SAGE sera composé de deux parties, chargées de décliner réglementairement les objectifs du SAGE :

- le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) : Il fixe les orientations et les dispositions pouvant être opposables aux décisions de l'Etat et des collectivités locales. Le PLU devra être compatible avec ce PAGD.
- le règlement du SAGE : Il définit les prescriptions opposables aux tiers par rapport aux activités relevant de la nomenclature « loi sur l'eau ». L'opposabilité aux tiers signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers devront être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés.

Le SAGE se concentre sur les objectifs suivants :

- préserver et gérer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer le risque d'inondation ;
- préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable ;
- mettre en place et gérer des outils d'assainissement performants.

Pour remplir ces objectifs, un certain nombre d'orientations concrètes ont été esquissées :

- sécuriser les captages d'eau potable ;
- protéger les personnes et les biens en ne permettant pas d'implanter des activités ou des constructions dans les zones inondables ; il est nécessaire de réduire les dommages liés à la submersion des terrains en mettant un terme à l'urbanisation en zone inondable ;
- de protéger strictement les zones humides et les écosystèmes qui leurs sont associés ;
- d'éviter toute surexploitation des gisements d'eau souterraine : cela passe par un contrôle de l'accueil d'une nouvelle population, en lien avec les capacités de la source.

En outre, une attention particulière devra être apportée à la qualité de l'assainissement communal et à la prévention des phénomènes de ruissellements à partir de zones agricoles ou d'ouvrages et lotissements pouvant générer des surfaces imperméabilisées nouvelles (maintien ou création d'un maillage bocager, de fossés, de mares tampons, ...). Ces mesures visent aussi à limiter l'infiltration ou l'écoulement rapide de flux d'eaux souillées vers les captages d'eau potable (par exemple en rejoignant des bétouilles). Le plateau du Roumois présente une sensibilité reconnue aux phénomènes de ruissellement. La commune est elle-même sujette à des risques non négligeables en la matière.

⇒ **Le Plan Local d'Urbanisme de Bourneville doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). (L111-1-1 du Code de l'Urbanisme)**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

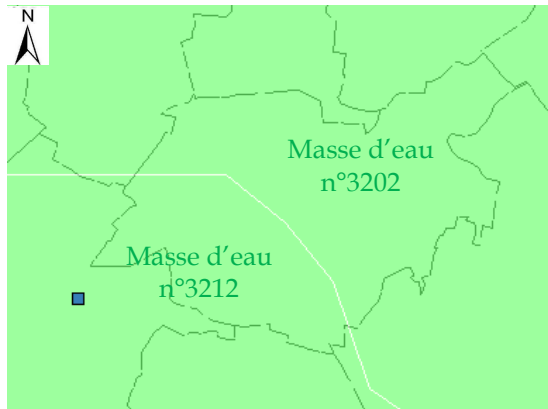
Affichage : 11/07/2018

### 2.2.2.1.2

### L'état des eaux souterraines

L'entité hydrogéologique dans laquelle se situe la commune est celle du **Roumois, Neubourg et bassin de l'Iton rive droite** dont le code est 035a. Le territoire communal se situe sur une ligne de partage des eaux entre deux masses d'eau souterraine :

- Au Nord et à l'Est : masse d'eau souterraine codifiée n°3202 – **Craie altérée de l'estuaire de la Seine** - à dominante sédimentaire non alluvial. La surface de cette masse d'eau souterraine est de 2588 km<sup>2</sup> et est affleurante sur 2168 km<sup>2</sup>. Il s'agit d'une nappe libre avec la présence de karst et un risque d'intrusion saline ;
- Au Sud : masse d'eau souterraine codifiée n°3212 – **Craie du Lieuvin – Ouche – Bassin versant de la Risle**, là encore à dominante sédimentaire, à écoulement libre. La surface de cette masse d'eau souterraine est de 2441 km<sup>2</sup>.



*Figure 6 : Ligne de partage des masses d'eau sur la commune de Bourneville – Source ADES*

La masse d'eau n°3202 est sillonnée par les larges méandres de la Seine aval, de l'affluence de l'Eure jusqu'à l'embouchure dans la mer (la Manche). Il s'agit d'une région de plateaux qui sont particulièrement entaillés par la vallée de la Seine. Cette masse d'eau correspond au système aquifère de la craie normande constitué de limons quaternaires et de craie du Séno-Turonien. Les formations crayeuses ont une épaisseur de 100 à 200 m.

En Normandie, on rencontre sur les plateaux des formations superficielles de 3-5 m (limons de plateaux, altérés et décalcifiés), puis la formation des argiles à silex, de 10 mètres d'épaisseur en moyenne (issue de l'altération en place de la craie sous-jacente). L'épaisseur et la nature de ces formations pourraient assurer à la craie une protection efficace, mais la présence de nombreuses **bétoires**, marnières ou puisards en surface facilitent l'entrée d'eau de surface vers la zone saturée, d'autant plus que ces formations argileuses s'imperméabilisent lors des épisodes pluvieux, dirigeant les eaux de ruissellement vers ces bétoires.

Cette nappe d'eau est alimentée par la quasi-totalité de la pluie non évaporée. Les eaux pluviales s'infiltrant dans la zone non saturée de la craie pour rejoindre la nappe à quelques dizaines de mètres de profondeur. La recharge de la nappe s'effectue donc en deux temps, presque immédiatement après les pluies en vallées et par le jeu des bétoires, et plusieurs semaines ou mois plus tard sous les plateaux. Cet étalement dans le temps amortit les alternances de périodes sèches et humides et régularise le débit de la nappe.

Les exutoires de la nappe sont fréquents et variés sur l'ensemble du bassin crayeux, des sources peuvent donner naissance aux rivières et les alimenter. Le report du drainage en sous-sol induit cependant une faible densité de cours d'eau en surface.

La masse souterraine n°3212 présente sensiblement les mêmes caractéristiques hydrologiques que la n°3202 sus décrite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

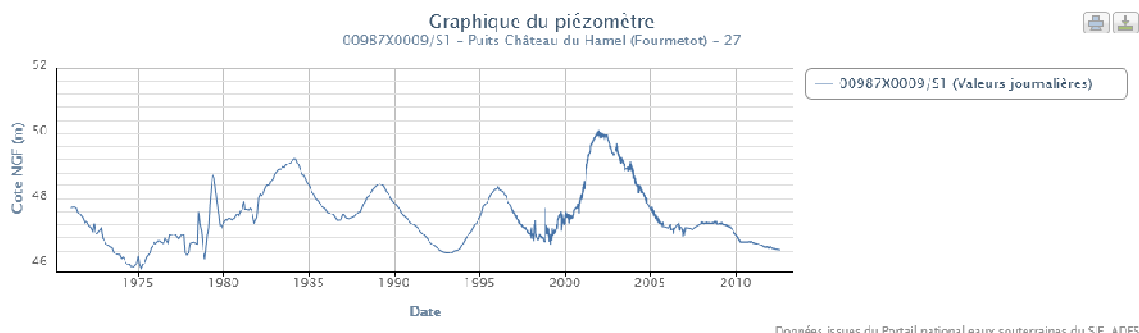
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## État quantitatif :

Le piézomètre le plus proche, pris comme référence pour Bourneville, est celui implanté au niveau du Château du Hamel à Fourmetot. Les mesures effectuées depuis 1971 font état de **variations de relativement faible amplitude** de la profondeur de la nappe : celle-ci se situe à **65 mètres de profondeur en moyenne**, soit à une altitude de 47 m NGF environ (battement de la nappe avoisinant les 4 mètres en situations extrêmes).



*Figure 6bis : Variations piézométriques du puits du Château du Hamel (Commune de Fourmetot – Source ADES)*

Le bon état quantitatif est défini dans les annexes de la directive cadre. Il est atteint si les prélèvements ne dépassent pas, y compris sur le long terme, la ressource disponible. En plus de cet équilibre entre prélèvements et ressources, les eaux de surface et les écosystèmes terrestres en relation avec les eaux souterraines ne doivent pas être affectés. En particulier, les prélèvements ne doivent pas entraîner de risque d'invasion d'eau salée le long du littoral.

Toutefois, les données du Système d'Information de l'Eau (SIE) du Bassin Seine Normandie, indique qu'il reste prévu d'atteindre un **bon état quantitatif d'ici 2015**, sous réserve de la prise en compte des mesures suivantes :

- poursuivre les progrès en matière de connaissance de la ressource et des prélèvements pour mieux déterminer la disponibilité en eau ;
- prolonger les efforts d'économie d'eau ;
- mettre en œuvre des règles de partage de la ressource en situation généralisée et en situation de crise ;
- conditionner l'accroissement de l'urbanisation à l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- favoriser l'utilisation de ressources de substitution en remplacement de l'eau potable pour les usages non alimentaires ;
- limiter les prélèvements sur les petits cours d'eau et en amont des bassins versants.

## État chimique :

Le faciès chimique des eaux de la craie est bicarbonaté, calcique, dur. L'aquifère est très vulnérable notamment du fait des réseaux karstiques (bétoires) qui accélèrent la propagation de polluants. Les eaux souterraines connaissent des problèmes ponctuels de turbidité et de bactériologie.

En 2007, le programme de mesures de la Commission Géographique Seine-Aval indiquait que cette masse d'eau ne serait probablement pas au bon état chimique en 2015 du fait de sa contamination par les pesticides, ce que confirme les données du Système d'Information de l'Eau du Bassin Seine Normandie aujourd'hui en indiquant que le délai pour atteindre le **bon état chimique** est désormais **fixé à 2027**, sous réserve de réduire les teneurs en nitrate...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Le programme de mesures pour la réalisation des objectifs environnementaux du SDAGE comprend de nombreuses dispositions et notamment :

- améliorer les performances d'épuration au sein de la branche industrielle et artisanale ;
- améliorer la gestion des effluents d'élevage et développer des pratiques culturelles raisonnées ;
- mettre en conformité les stations d'épuration, réhabiliter les réseaux d'assainissement collectif et mettre en conformité les installations d'assainissement non collectif ;
- préserver et améliorer la diversité et la qualité des habitats aquatiques.

**La masse d'eau souterraine devrait atteindre un bon état quantitatif d'ici 2015 et devrait atteindre un bon état qualitatif d'ici 2027, mais il convient de veiller à la quantité des prélèvements et de rester vigilant sur les rejets en milieu naturel.**

### 2.2.2.1.3 L'état des eaux superficielles

La qualité des eaux superficielles est présentée à partir des données interprétées grâce au SEQ-EAU (Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau). Ces données proviennent de la DREAL Haute-Normandie.

Les cours d'eau sont identifiés en plusieurs classes qui sont les suivantes :

- Classe 1 A : Eaux exemptes de pollution ;
- Classe 1 B : Eaux de qualité moindre, pouvant satisfaire tous les usages ;
- Classe 2 : Eaux de qualité médiocre, suffisante pour des usages peu exigeants ;
- Classe 3 : Eaux polluées, inapte à la vie biologique ;
- Classe 4 : Eaux très polluées, inapte à tous usages, pouvant constituer une menace pour la santé publique et l'environnement.

La Risle en aval de Pont-Audemer présente une qualité d'eau acceptable, qui s'est nettement améliorée depuis 1999 ; la Seine, pour sa part, en aval de Rouen, présente une qualité des eaux mauvaises, les pollutions étant diverses et tenaces. À noter toutefois qu'aucun cours d'eau n'existe sur Bourneville.

**En l'absence de réseau hydrographique sur le territoire communal, les enjeux restent faibles en terme d'eaux superficielles, à l'exception de la gestion des ruissellements.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.2.1.4

## L'alimentation en eau potable

### Organisation territoriale :

La production et la distribution de l'eau potable de la commune de Bourneville sont assurées dans leur intégralité par le Syndicat d'adduction d'eau potable du Fond des Vaux (Manneville-sur-Risle). Ce syndicat dessert 23 communes, soit une population sédentaire de 12 300 habitants.

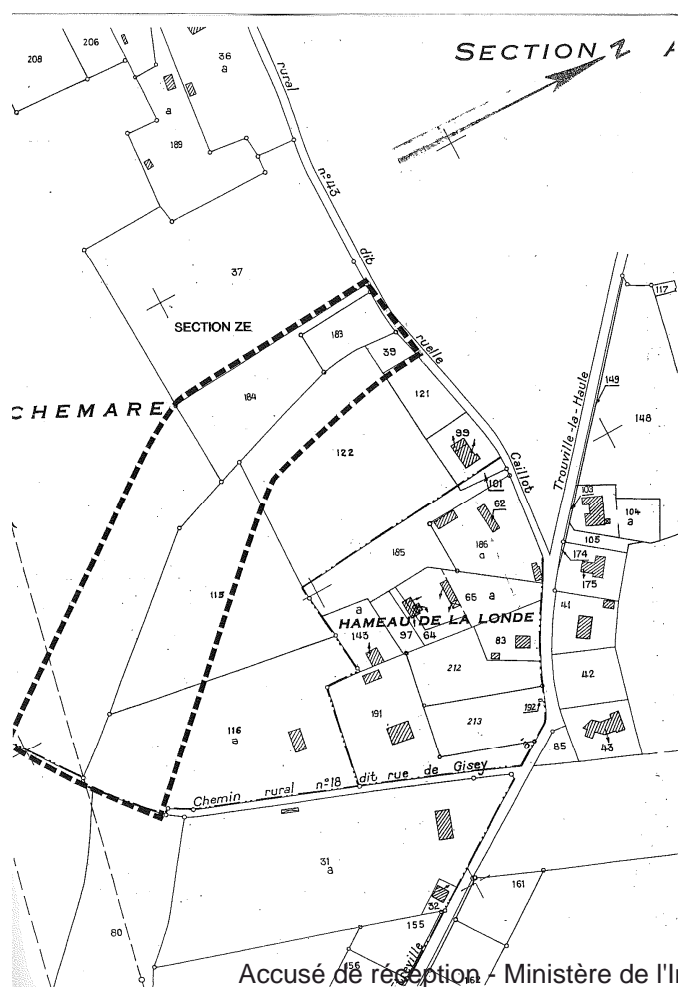
### Les sources de prélèvements en eau potable:

L'alimentation du réseau d'eau potable du syndicat du Fonds des Vaux est effectuée à partir de sources résurgentes en connexion directe avec la nappe phréatique. L'alimentation des abonnés de Bourneville provient précisément de la dérivation d'eau souterraine des Sources de Vieux-Port (source de Lebardier n°00983X0143) et du Fond des Vaux (forage n°00983X0193), situées à Aizier.

Ces captages bénéficient de **périmètres de protection** instaurés suite à une étude réalisée par un hydrogéologue agréé. Ces périmètres relèvent de la servitude AS1 instaurée par arrêté préfectoral du 12 juillet 1999.

L'étude de l'hydrogéologue a identifié les sources potentielles de pollution du captage et a présenté un certain nombre de propositions d'aménagements. Un règlement a été établi dans chaque périmètre défini (périmètres immédiat, rapproché, éloigné).

Ainsi, il existe sur le territoire communal, en marge du hameau de la Londe, un **périmètre de protection rapprochée satellite** instauré autour d'un point d'infiltration des eaux de surface, en connexion directe avec la source. Le règlement de l'arrêté préfectoral de 1999 y interdit notamment tout type de construction nouvelle, sauf les extensions n'excédant pas 20% de la superficie construite initiale, interdit le dépôt de déchets, l'épandage de lisier sur les terres agricoles, la création de puits, d'étangs, de stabulations, la transformation de prairies en cultures, le camping, ... Des mises en conformité peuvent également être exigées... (voir l'arrêté préfectoral annexé dans la liste des servitudes d'utilité publique).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Figure 7 : Périmètre de protection rapprochée satellite de la Source du Vieux-Port à Aizier, en marge du hameau de la Londe

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Sur les Sources d'Aizier, il est autorisé de prélever l'eau potable souterraine avec un débit maximal de 585 m<sup>3</sup>/jour. En outre, le syndicat d'eau achète annuellement environ 2000 m<sup>3</sup> d'eau (issus du captage des Varras à Mauny) au syndicat d'Eau Potable du Roumois et du plateau du Neubourg.

### **Le stockage et l'alimentation en eau potable :**

La quasi-totalité du réseau d'eau potable de la commune de Bourneville est alimenté par un réservoir situé sur la commune de Trouville la Haule (Château d'eau de Bel Air construit en 1991), lui-même alimenté par la station de captage via des canalisations de 800 puis 300 mm de diamètre. Cet ouvrage, d'une capacité de 2000 m<sup>3</sup>, repose sur une tour haute de 46 mètres. La côte sol est de 134 mètres ; la côte trop plein de 180 mètres. Ce château d'eau est complété par celui du Camp Caillou à Tocqueville. La Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR) assure le pompage, le traitement et la distribution de l'eau potable dans le cadre du SIAEP du Fond des Vaux.

En cas de turbidité et pour des raisons liées à l'altimétrie, l'alimentation en eau potable peut-être assurée par le château d'eau de Saint-Mards de Blacarville, lui aussi relié aux sources situées sur la commune d'Aizier.

### **La distribution de l'eau potable :**

Le bourg est alimenté par une conduite en fonte de diamètre 150 mm et par une conduite en acier de diamètre 200 mm respectivement implantées sous la Route de Trouville la Haule (RD n°89) et sous la Route d'Aizier (RD n°139). Les hameaux du Carrefour et des Bourguignons sont alimentés par une canalisation en acier de diamètre 100 mm.

Le reste des canalisations, en extension des trois précédentes, sont généralement en PVC et viennent irriguer l'ensemble des groupes bâtis. Seuls les plus isolés sont alimentés par des canalisations de faible diamètre qui ne permettraient pas de supporter une densification trop importante : c'est le cas des hameaux de la lisière de la Forêt de Brotonne (la Ferté, le Petit Brotonne, ...) et de ceux du Sud du territoire, isolés par le passage de l'A13 (la Bérangerie, le Vallot, les Coquets, ...).

D'une manière générale, la commune ne rencontre pas de dysfonctionnements dans son alimentation en eau potable.

### **La qualité et la quantité de l'eau distribuée :**

En 2006, il était dénombré 350 branchements environ et une consommation annuelle de 42 000 m<sup>3</sup>, soit une consommation de type domestique de l'ordre de 120 m<sup>3</sup>/ an / branchement sur la commune de Bourneville.

Le Syndicat d'Adduction d'eau potable du Fond des Vaux estime les consommations annuelles par personne (hors jardin) à :

- 55 m<sup>3</sup> pour une personne ;
- 100 m<sup>3</sup> pour 2 personnes ;
- 135 m<sup>3</sup> pour 3 personnes ;
- 165 m<sup>3</sup> pour 4 personnes.

En l'absence de schéma départemental d'adduction d'eau potable, il est difficile d'évaluer les besoins futurs de la population de l'estuaire (Rive Gauche) en terme d'eau potable et, donc, les conséquences du PLU sur celle-ci. Cette question devrait être réglée au niveau du futur SCOT...

⇒ **Quoiqu'il en soit, la problématique d'une gestion économe de la ressource en eau doit être au cœur de la définition du projet de territoire du PLU de Bourneville et les moyens concrets garantissant la préservation qualitative de la ressource doivent être mis en œuvre.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.2.1.5

## L'assainissement des eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement de la commune (SDA) approuvé en octobre 1999 prévoit **le raccordement de l'ensemble du bourg au réseau collectif d'assainissement. La révision de ce schéma a été passée en enquête publique en 2009.**

Les 4/5<sup>èmes</sup> environ de la population de Bourneville sont raccordés au réseau collectif d'assainissement, ce qui représente 240 branchements. Le réseau mesure 4200 ml environ et compte un seul poste de relevage au niveau de la station d'épuration. L'actuelle station d'épuration, mise en service en 1989, est située en marge du Hameau de la Londe, au Sud-Est du bourg. Il s'agit d'une **station de type boues activées à aération prolongée**, d'une capacité nominale de **800 EqHabitants**. La charge polluante reçue à ce jour par la station est de 657 EqHabitants, soit 82% de sa charge nominale. Le volume traité annuel est de 54 000 m<sup>3</sup> environ, soit 54% de plus que la capacité nominale admissible par la station (35 00 m<sup>3</sup>) : cela est dû à un problème d'arrivées d'eaux pluviales parasites<sup>14</sup>.



Figure 8 : La station d'épuration actuelle (lieu-dit « Archemare »)

Cette station va prochainement être déplacée et reconstruite au niveau de la future zone d'activités. Le nouveau SDA envisage **d'étendre le réseau collectif actuel à plusieurs quartiers périphériques du bourg : La Londe-Les Coqs, la route de Médine et la zone d'activités projetée.**

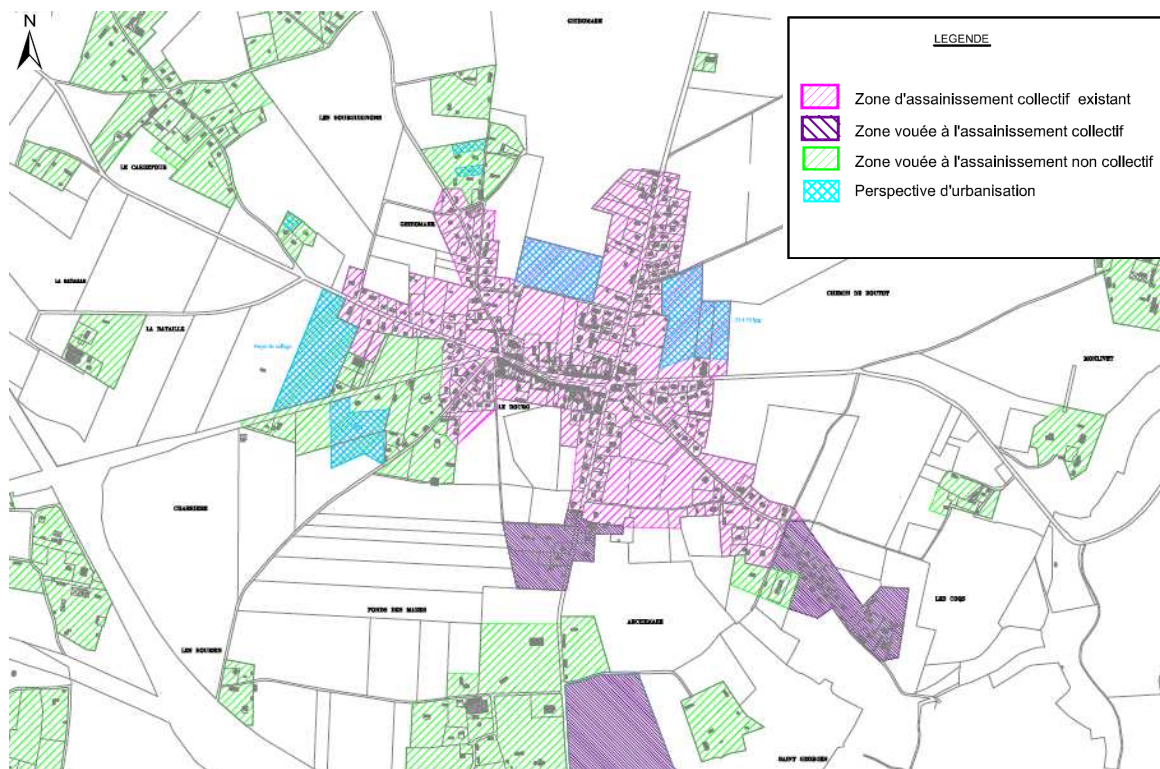


Figure 9 : Extrait de la carte du zonage d'assainissement (2009)

<sup>14</sup> La station d'épuration est située sur un chemin hydraulique majeur dans le périmètre de protection rapproché délocalisé du forage de la Source de Vieux-Port et à proximité d'une bétairie ... (!)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02720096400201805-DE-PROTECTION

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Le reste du territoire communal doit gérer ses eaux usées par des **dispositifs d'assainissement individuel**, en l'absence de réseau collectif (ensemble des hameaux non agglomérés au bourg comme le Carrefour, les Bourguignons, les Forts, la Bérangerie, ...). Les filières à mettre en œuvre doivent être adaptées à la pédologie du sol (capacité d'infiltration) et au projet envisagé (emprise, au sol, capacité d'accueil, implantation, ...) pour éviter toute pollution du sol et des eaux souterraines par les eaux usées.

Une étude pédologique réalisée en 2007 a permis de définir sur le territoire communal **3 unités pédologiques** se différenciant tant par leur situation dans le paysage que par leurs caractéristiques physiques : sols bruns de limon épais, sols bruns de limon argileux, sols de limon argileux et caillouteux. Ces sols sont respectivement aptes à l'épandage souterrain (tranchées d'épandage de faible profondeur), aptes à l'épandage en sol reconstitué (lit filtrant à flux vertical non drainé) ou nécessitent un lit filtrant vertical drainé. Environ **150 logements et établissements industriels** ne bénéficient pas du réseau collectif d'assainissement.

Les impératifs techniques liés aux systèmes individuels d'assainissement nécessitent en général que le terrain utilisé pour assurer l'épuration et la dispersion des eaux dispose d'une superficie minimale comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 1200 m<sup>2</sup> environ. Des filières plus compactes existent depuis quelques années et peuvent être mis en œuvre pour économiser l'espace, mais de telles installations sont plus onéreuses...

(Voir aussi la pièce n°7 intitulée : « plan d'interface entre le zonage du PLU et le zonage d'assainissement »)

**La densité bâtie a permis à la commune de déployer sur l'ensemble de son bourg un réseau collectif d'assainissement, fonctionnel depuis plus de vingt ans. La station d'épuration actuelle sera prochainement déconstruite et positionnée pour assurer l'assainissement collectif de la future zone d'activités intercommunale.**

**L'assainissement collectif est l'une des conditions nécessaires pour optimiser la densité de l'habitat et, donc, limiter la consommation d'espace.**

**Les hameaux sont pour leur part dépendants de l'assainissement autonome et la poursuite de leur urbanisation sera(it) inévitablement plus gourmande en foncier que ne le sera(it) celle du bourg. Ces considérations participeront à la détermination des secteurs les plus propices à l'accueil d'un nouvel habitat dans le cadre de la définition du projet de territoire du PLU.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.2.1.6

## La gestion des eaux pluviales

Du fait de la nature des sols et de sa topographie, le territoire communal est concerné par de nombreux axes de ruissellement (Cf. chapitre sur les risques naturels) dont le débit peut être amplifié par l'imperméabilisation du sol, liée à l'urbanisation. Aujourd'hui, le réseau de collecte des eaux pluviales est assez lacunaire et ne concerne que certaines parties du bourg : ainsi, un réseau de collecte et d'avaloirs Route d'Aizier et Route de Médine draine les eaux de la chaussée jusqu'à un fossé situé en aval de la station de traitement des eaux usées. Ce réseau est insuffisant actuellement (inondations du bourg centre devant la mairie). A ce réseau, s'ajoutent quelques aménagements ponctuels :

- La mare communale de Gribaumare qui a été abîmée par des constructions réalisées par des riverains ;
- La mare communale près de l'Eglise, qui n'a jamais débordé ;
- Le fossé d'infiltration vers l'ancienne maison des Métiers (centre bourg) ;
- Un puisard pour la gestion des eaux pluviales du lotissement des Charmilles (entrée Ouest du bourg) ;
- Un puisard sur la parcelle cadastrée section AE n°356 qui reçoit les eaux de voirie de la RD681 (Route de Tocqueville).

Sur le reste du territoire communal, la gestion des eaux pluviales est donc assurée à la parcelle, par des dispositifs adaptés à la nature et à la superficie du projet, afin d'éviter tout rejet sur la voie publique. En matière de gestion des eaux pluviales, les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc...) devront intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- La gestion des eaux pluviales *in situ* peut être réalisée de différentes manières :
  - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration ;
  - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
  - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
  - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable ;
  - limiter le débit de fuite de toute opération à 2 L/s/ha ;
  - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1	0.3

- assurer la vidange en priorité par infiltration lente *in situ* du volume de stockage des eaux pluviales :
  - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
  - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

Si l'infiltrabilité ne le permet pas, le rejet en superficiel vers l'aval peut exceptionnellement être accepté après accord du service gestionnaire.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet, dans le cadre de l'instruction du dossier et à travers un dialogue entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de l'Etat. Aujourd'hui, ces préconisations doivent être intégrées de manière réglementaire au sein du PLU.

⇒ **Les enjeux en matière de gestion des eaux pluviales consistent à réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval en maîtrisant la gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation par des dispositifs adaptés.**

Accusé certifié exécutoire

## 2.2.2.2 Les ressources du sol et du sous-sol

La France perd tous les ans entre **40 000 et 60 000 ha** de surfaces agricoles (terres agricoles non bâties dont la destination quitte la production agricole pour des usages d'infrastructures publiques, la construction de résidences privées ou de zones d'activités). Cette artificialisation n'est pas sans conséquence sur le volume de production de l'agriculture. En effet, le potentiel agricole national diminue plus vite que la perte de surfaces car ce sont les meilleures terres qui sortent prioritairement du domaine agricole (notamment les terres de plaine, en zone périurbaine, à fort potentiel agronomique). Ces terres perdent leur fonction agricole de façon irréversible dans la mesure où leur remise en culture est inenvisageable, même en cas de zones d'activités. En Haute-Normandie, de 1998 à 2007, le marché foncier en vue de l'artificialisation a concerné presque 20 000 ha (soit 1,6 % de la superficie régionale).

La commune dispose d'une superficie de **1101 hectares**. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. La couverture végétale du territoire communal est notamment dépendante du relief et de la nature du sol.

### 2.2.2.2.1 Les gisements et l'exploitation du sous-sol

Il n'existe aucun gisement, ni aucune exploitation de matières premières sur le territoire.

### 2.2.2.2.2 Le DGEAF :

Conformément à l'article R 123-17 du Code de l'urbanisme, la consultation de ce document, approuvé par le Préfet de l'Eure en avril 2008, est obligatoire lors de l'élaboration du PLU. Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations qu'il fixe sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation ;
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune ;
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution ;
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible ;
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

La préservation des espaces agricoles et naturels et la lutte contre leur régression est aujourd'hui un enjeu majeur à l'échelle nationale, qui a notamment été renforcé par la loi de modernisation de l'activité agricole. Cette dernière impose notamment la soumission des documents d'urbanisme à la **Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles** (CDCEA) lorsque le projet prévoit une consommation d'espaces agricoles (et que la commune n'est pas couverte par un SCoT approuvé).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.2.2.2.3

## Les sols et les espaces agricoles : une ressource non renouvelable...

### Les espaces agricoles :

Selon le recensement agricole, la commune comptait **825 hectares de surface agricole utile** soit **75% du territoire communal** en 2005, ce qui la plaçait largement au-dessus de la moyenne départementale (64%) et cantonale (60%).

Cela étant, le territoire de la commune est principalement voué aux labours, avec des cultures principalement céréalières sur le plateau. Ces labours occupent les 2/3 de la SAU et couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Les prairies perdurent aux abords des espaces bâtis ou dans le vallon des Coqs et du Montlivet.

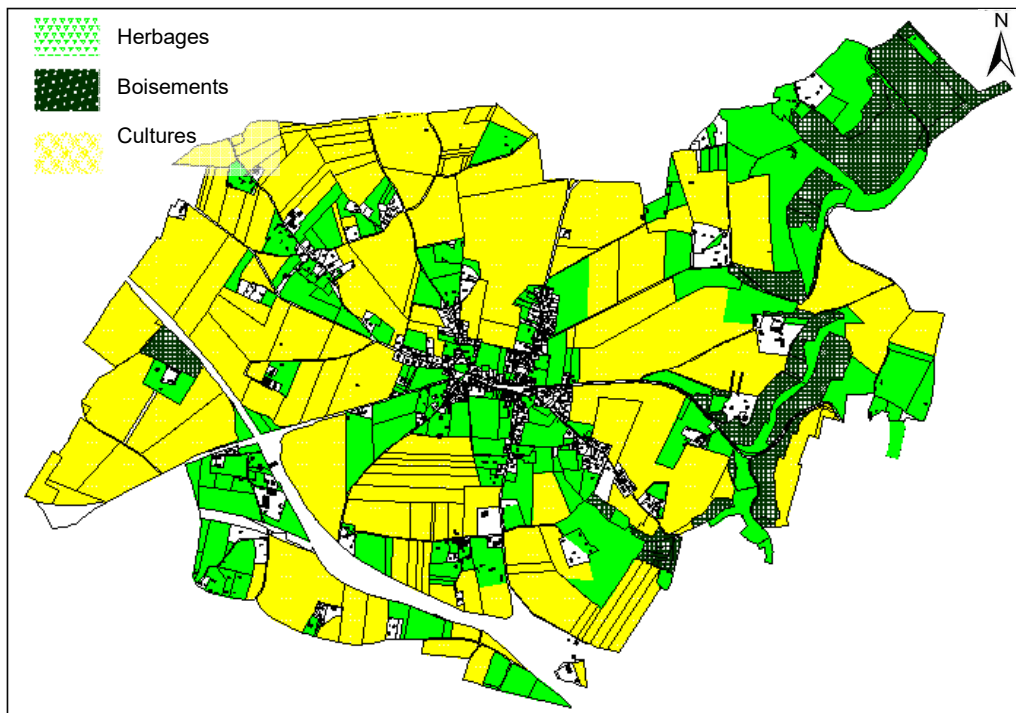


Figure 9 : Les espaces agricoles sur la commune de Bourneville (2006)

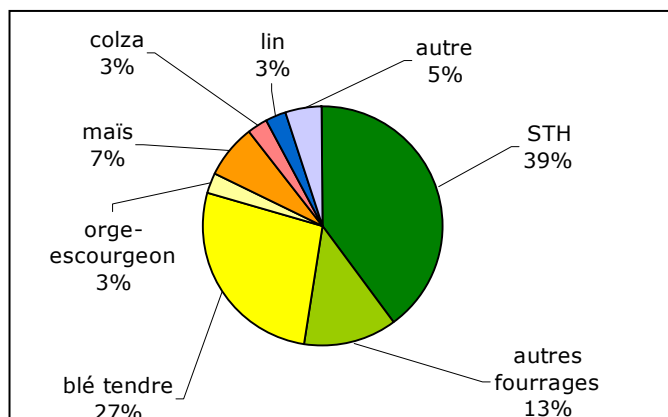


Figure 9bis : Assolement de la Surface Agricole Utile de Bourneville en 2005

En une trentaine d'années, le territoire communal a perdu plus d'une **centaine d'hectares de surface agricole utile (SAU)**, une perte due en premier lieu à l'urbanisation, à la création des infrastructures routières et à la déprise de certaines prairies des vallons secs... De plus, les remboursements agricoles et les aides européennes ont favorisé le développement des labours au détriment des herbages et des structures paysagères typiques du Roumois qui leurs étaient associées. La superficie consacrée aux herbages a notablement reculé (-21% en 20 ans) mais c'est surtout la hausse de la superficie vouée aux céréales qui est marquante (+70% en 20 ans), atteignant 581 ha soit 60% de la surface agricole utilisée.

Accusé certifié exécutoire

**Il apparaît essentiel de maîtriser la consommation d'espace agricole en menant à travers le PLU une politique audacieuse en terme d'économie d'espace. Le corollaire de cette politique portera sur la préservation des grandes entités agricoles du territoire communal pour leur valeur agronomique (sols riches...) et leur potentiel agricole.**

**Comment définir les besoins en foncier sur la prochaine décennie ?**

**Comment optimiser le rapport consommation d'espace/accueil d'un nouvel habitat**

**Où cibler le développement urbain ?**

**Autant de problématiques qui seront au cœur du projet de territoire du PLU.**

### **Les aires d'appellation d'origine contrôlée :**

Par la Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité est chargé de la mise en œuvre de la politique française relative aux produits sous signes officiels d'identification de l'origine et de la qualité. Les missions de l'institut incluent la préservation d'un patrimoine collectif notamment à travers la sauvegarde des appellations et de la pérennité des exploitations agricoles. Les atteintes à l'aire de production peuvent être temporaires ou irréversibles : dans ce dernier cas, elles dénaturent de façon définitive une composante du milieu (sous-sol, sol, hydrologie...).

La commune n'appartient à aucune aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC). Elle est toutefois concernée par trois indications géographiques protégées (IGP) : Cidre de Normandie, Porc de Normandie, Volailles de Normandie.

### **Les espaces boisés :**

**Les bois** occupent **100 hectares** (10%) du territoire communal ; aucune exploitation sylvicole n'y est recensée. Ces bois sont constitués de petites parcelles qui appartiennent au final à un massif boisé de plus de 4 hectares (la forêt de Brotonne). De ce fait, la plupart d'entre eux font l'objet des dispositions du code forestier, notamment en ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres. En effet, le défrichement d'une parcelle appartenant à un massif boisé dont la superficie est supérieure à 4 hectares est soumis à autorisation conformément aux articles L 311-1 et suivants du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2003. Les autorisations de coupes sont soumises à l'application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.2.3 Les ressources énergétiques

### 2.2.2.3.1 Rappel du contexte

L'énergie est un facteur fondamental de croissance et de développement et sa consommation ne cesse de croître en même temps que la population et l'économie. La combustion d'énergie est responsable de 94 % des émissions CO<sub>2</sub> de la France. Le secteur de la production d'électricité et de chaleur est relativement peu émetteur de CO<sub>2</sub> (11%) en raison de l'importance de la production nucléaire.

Les ressources d'énergie primaire diminuent tandis que la consommation et les prix augmentent. Les réserves d'énergies dans le monde sont à ce jour de 218 ans pour le charbon, 63 ans pour le gaz et 41 ans pour le pétrole (Source : AIE/OCDE). Les tendances énergétiques mondiales actuelles ne sont donc pas durables...

Dans ce contexte de raréfaction de la ressource, il est inévitable que la hausse de l'indice du prix des combustibles fossiles se poursuive puisque la demande augmente (notamment celle des pays émergents) et que la production, notamment de pétrole, se ralentit. La hausse des prix de l'énergie a des incidences économiques et sociales importantes. Elle impacte fortement le budget des ménages les plus fragiles. L'Ademe a également mis en évidence une forte inégalité entre les ménages selon leur lieu de résidence. Un habitant, qui dispose d'un réseau de transport en commun très dense, et qui vit en habitation collective, a une facture énergétique inférieure de 44 % à celle d'un habitant d'une commune rurale. Plus globalement, la part des dépenses énergétiques dans le budget d'un citadin reste inférieure de près d'un quart à celle d'un rural.

La politique énergétique et le développement durable doivent donc s'articuler pour concilier deux exigences : satisfaire les besoins énergétiques dans un contexte d'épuisement des énergies fossiles, protéger l'environnement et les ressources naturelles et éviter une accentuation de la précarisation énergétique des ménages.

L'objectif, pour les pays industrialisés comme la France, est de diviser par quatre leurs émissions de gaz à effet de serre du niveau de 1990, d'ici à 2050, grâce à une baisse annuelle moyenne des émissions de gaz à effet de serre et donc des consommations énergétiques de 3% : gestion économe de ressources et limitation des émissions quelles qu'en soient leur source (chauffage, transports...).

La loi Grenelle de l'environnement I approuvée le 3 août 2009 a pour objectif, conformément aux engagements internationaux de la France, d'assurer la transition du pays vers une nouvelle économie compétitive, dont le nouveau modèle de développement respectera l'environnement et allègera les besoins en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

Par cette loi, la France place la lutte contre le changement climatique au premier rang des priorités assignées à ses politiques nationales, européenne et internationale. Elle se fixe comme objectif de devenir l'économie la plus efficiente en carbone de l'Union Européenne d'ici 2020. Les mesures nationales de lutte contre le changement climatique portent conjointement et en priorité sur la consommation d'énergie des bâtiments (40% de l'énergie finale consommée) et les émissions de gaz à effet de serre des secteurs des transports et de l'énergie. Ainsi, la France s'est engagée à :

- réduire de 20 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 dans le domaine des transports afin de les ramener à cette date au niveau qu'elles avaient atteint en 1990,
- renforcer les énergies renouvelables à hauteur d'au moins 23 % dans le bouquet énergétique en 2020,

La loi Grenelle 2 approuvée le 12 juillet 2010 poursuit l'objectif de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Elle décline une série de mesures favorisant un urbanisme économe en ressources énergétiques, incitant à la construction de Bâtiment Basse Consommation d'Energie (BBC) et marque un point d'accélération dans la rénovation thermique du parc ancien.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.2.2.3.2

### Consommation énergétique de chaque secteur

Le bilan climat air énergie de 2011, établi sur la Haute-Normandie avec les données de 2008, indique que le premier secteur consommateur d'énergie est celui de l'industrie avec 49% de la consommation totale. Le secteur résidentiel et tertiaire, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) représente 28% de la consommation d'énergie régionale. D'autre part, le secteur agricole est très dépendant des énergies fossiles car les produits pétroliers représentent près de 95% de sa consommation, tout comme le secteur des transports, notamment dû à l'utilisation du carburant, puisque sa consommation de produits pétroliers s'élève à 93,3% de sa consommation.

Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent à eux seuls 37% de la consommation d'énergie totale en 2008 dont la majorité est absorbée par les transports. Le gaz arrive en deuxième position et il est essentiellement consommé par l'industrie (71%). L'électricité arrive loin derrière... Largement utilisée dans le secteur résidentiel tertiaire, dont la consommation est de 55%, elle est également bien développée dans les secteurs industriels. La part du bois n'est pas négligeable (5,6 %) et sa consommation se répartit entre le secteur résidentiel et le secteur industriel. Finalement, d'autres consommations d'énergie sont plus marginales comme la vapeur, les biocarburants ou le charbon dont la consommation ne cesse de diminuer.

Les principaux secteurs consommateurs d'énergie sur la commune de Bourneville sont le résidentiel et les transports routiers :

#### Le résidentiel :

La consommation d'énergie par ce secteur est en constante augmentation depuis ces trente dernières années du fait de l'accroissement du parc des bâtiments, de la surface moyenne des logements, du confort et de l'apparition de nouveaux besoins (électroménager, informatique, climatisation, ventilation, etc...).

La consommation énergétique moyenne par bâtiment est aujourd'hui en France de 240 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup>/an, avec de fortes variations suivant le type de logement, la date de la construction du bâtiment et la zone climatique. La consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements est en moyenne de :

- 100 kWh/m<sup>2</sup>/an pour ceux construits après 2000 ;
- 200 kWh/m<sup>2</sup>/an pour ceux construits entre 1975 et 2000 ;
- 375 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les bâtiments d'avant 1975.

Ainsi, les gisements d'économies d'énergie restent très importants dans ce secteur, notamment en terme de chauffage, qui représente près de 70% de la consommation d'énergie. Plusieurs énergies sont en concurrence : les énergies traditionnelles (électricité, fioul, gaz naturel) et le bois de chauffage dont la consommation augmente face à l'augmentation des prix des autres énergies.

Le secteur du bâtiment représente le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement. Ainsi donc, d'ici à 2050, les bâtiments existants devront consommer moins de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an, avec des jalons en 2012 (210 kWh/m<sup>2</sup>/an) et 2020 (150 kWh/m<sup>2</sup>/an). Pour le neuf, la réglementation se veut plus exigeante : 80 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2010, 50 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2012. L'objectif « ultime » en 2020 est la maison « passive », c'est-à-dire qu'elle produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme : les matériaux (brique creuse, bois), une architecture et une implantation particulières contribuent à des économies d'énergie (exposition plein Sud, baies vitrées, organisation des pièces de la maison, isolation des combles, ...).

La mise en œuvre à grande échelle de travaux de rénovation thermique permettra de réduire les dépenses énergétiques et d'atteindre les objectifs que la France s'est engagée à atteindre en matière d'économie d'énergie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **Les transports routiers :**

La part du secteur des transports dans les consommations énergétiques n'a cessé de croître depuis les années 70. Les produits pétroliers recouvrent près de la totalité de la consommation. En ce qui concerne la répartition par mode de transport, les transports routiers dominent largement (supérieur à 95 %). La mobilité quotidienne est croissante et les motifs et les moyens de cette mobilité ont évolué : dispersion des destinations et motorisation individuelle des modes de transport. La voiture est devenue un bien courant (87 % des ménages de la commune ont au moins une voiture) et indispensable en zone rurale où la problématique des transports et des déplacements est aujourd'hui un enjeu majeur...

#### **2.2.2.3.3 Le PCET de l'Eure**

Adopté en décembre 2007, le plan d'action du PCET de l'Eure devrait être prochainement complété par une évaluation des Gaz à Effets de Serre (GES) indispensable pour permettre l'évaluation de l'impact des actions mises en œuvre. Il se décline en plusieurs thématiques et prévoit notamment de :

- Réinventer les logements sociaux et privilégier les économies d'énergie en visant une performance énergétique ambitieuse, en lançant des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat dédiées à la maîtrise de l'énergie et en incitant les particuliers à réaliser des travaux favorisant les économies d'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable ;
- Influer sur les dépenses énergétiques en maîtrisant notamment la demande en énergie du parc immobilier départemental et en mettant en œuvre une éco-conditionnalité des aides liées à la maîtrise énergétique des projets ou à la production d'énergie ;
- Développer et soutenir la production d'énergie renouvelable et la valorisation énergétique de la biomasse ;
- Favoriser des déplacements moins polluants.

**Conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Bourneville doit « prendre en compte » ce Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

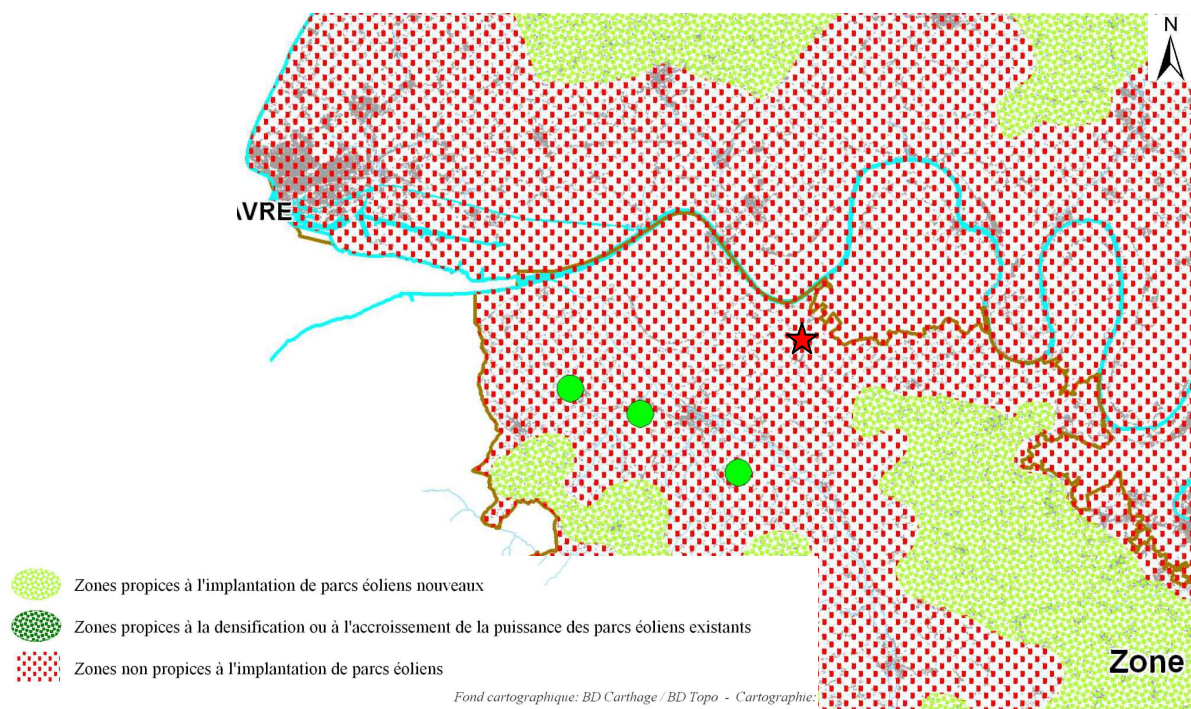
#### 2.2.2.3.4

### Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables représentent un potentiel pour réduire la dépendance énergétique et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Elles sont issues de sources non fossiles et servent à produire de la chaleur et de l'électricité. Ces énergies sont théoriquement inépuisables puisque renouvelables. Toutefois, elles présentent des potentiels variables selon la localisation géographique, les facteurs climatiques... Elles n'ont que peu d'impacts négatifs sur l'environnement. En particulier, leur exploitation ne donne pas lieu à des émissions de gaz à effet de serre. Elles sont donc l'un des facteurs de lutte contre le changement climatique.

Les énergies renouvelables (électriques et thermiques) : éolien, hydraulique, bois énergie et déchets urbains ne représentent que 3% de la production totale d'énergie en 2008 en Haute-Normandie. Ainsi, la production haut-normande d'énergie renouvelable reste faible au regard des engagements nationaux (23% d'énergies renouvelables en 2020).

Sur le territoire communal, le potentiel solaire permet d'offrir de bons rendements énergétiques pour les installations solaires thermiques et photovoltaïques qui tendent à se développer (50 à 70% des besoins annuels en eau chaude d'une famille). La région possède également un fort potentiel pour l'exploitation de la géothermie sur nappe et un potentiel géothermique très basse température en sous-sol équivalent à celui de la région parisienne. Elle est également très propice au développement d'opérations sur champs de sondes géothermiques grâce à un niveau d'eau très proche de la surface et à une bonne conductivité thermique des sols. En ce qui concerne l'éolien, le schéma régional de l'éolien approuvé et mis à la disposition du public depuis le 12 juillet 2011 classe Bourneville dans une **zone non propice au développement éolien**.



*Figure 10 : Localisation de Bourneville au sein des zones propices à l'implantation d'éoliennes en Haute Normandie (2011) – Extrait du schéma régional éolien terrestre*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Les projets privés d'énergie solaire et éolienne connaissent un engouement croissant puisqu'ils sont, d'une part, subventionnés par le Conseil Régional et, d'autre part, font l'objet d'un crédit d'impôts. Sur la commune, pourtant, les exemples en la matière sont rares ...

**Des consommations énergétiques importantes dans les secteurs du logement et des transports ;**

**Un appauvrissement des ressources fossiles pouvant, à terme, accentuer la précarisation énergétique des ménages ;**

**Un potentiel en énergie renouvelable :**

- ⇒ **Maîtriser les consommations énergétiques et réduire la dépendance énergétique en recherchant, d'une part, un mode d'urbanisation moins consommateur et, d'autre part, en favorisant le recours à des processus de construction et/ou de nouveaux matériaux en adéquation avec la nouvelle réglementation thermique ;**
- ⇒ **Favoriser la densification de l'urbanisation et les modes de déplacement alternatifs à la voiture afin de réduire les consommations énergétiques liées au transport ;**
- ⇒ **Développer l'usage des énergies renouvelables.**

#### 2.2.2.3.5 Le réseau d'électricité

Concernant le réseau électrique, aucun problème (majeur) de chute de tension n'a été identifié sur la commune. Les zones urbanisées sont globalement correctement desservies. On dénombre une petite dizaine de transformateurs électriques pour le bourg, un pour le hameau du Carrefour, un autre pour le lieu-dit des Bourguignons et un pour le hameau des Forts

Les quelques dysfonctionnements rencontrés se localisent au niveau des hameaux les plus excentrés et isolés, dans des secteurs à l'habitat diffus, les plus anciens, qui sont desservis par des réseaux qui passent dans le domaine privé (hameau du Moulin, de la Béranguerie, par exemple). Depuis 2009, le raccordement à des réseaux sur le domaine public est la règle. Ainsi, les branchements en privé sont généralement refusés. Ces secteurs ne peuvent donc plus se développer sans des investissements lourds qui, même atténués par une participation des pétitionnaires, ne sont pas forcément, ni pertinents pour la collectivité, ni conformes aux principes d'un développement durable.

Pour le reste, les renforcements s'effectuent au fur et à mesure des besoins, à l'exception des hameaux plus excentrés, peu constitués, sur lesquels la municipalité ne souhaite pas forcément investir : un renforcement calibré pour une dizaine d'habitations qui n'en bénéficiera qu'à une ou deux, ou bien qui ne sera rentabilisé qu'au bout de très nombreuses années, n'est pas forcément judicieux ...

*(Voir aussi le plan du réseau électrique Basse Tension en pièce n°0-3 du dossier de PLU)*

- ⇒ **L'intérêt de planifier l'urbanisation du territoire est aussi celle de limiter, évaluer et planifier les investissements, en particulier en terme de renforcements et extensions de réseaux ...**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.3 Les milieux naturels et la biodiversité

### 2.2.3.1 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité

L'article 23 de la Loi « Paysage » dispose que l'État peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. De plus, la loi de 1976 sur la protection de la nature interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier ».

Le programme Z.N.I.E.F.F. initié par le Ministère de l'Environnement en 1982 a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Cette base de connaissance, accessible à tous et consultable avant tout projet, doit permettre d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Il existe **deux types de ZNIEFF** :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.
- Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

Cet inventaire ne confère pas aux zones identifiées de protection réglementaire. Néanmoins, dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme, l'inventaire Z.N.I.E.F.F. fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels. Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une Z.N.I.E.F.F. n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une Z.N.I.E.F.F. est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

L'extrémité Nord-Est du territoire communal fait partie de la ZNIEFF de type II intitulée « La Forêt de Brotonne ». Il s'agit d'un inventaire de deuxième génération qui ne concerne plus que 5 hectares environ sur le territoire communal. L'inventaire de première génération couvrait l'ensemble des vallons secs herbeux annonçant la forêt domaniale de Brotonne (Vallon des Coqs et de Montlivet). La Forêt de Brotonne offre une diversité topographique, pédologique, botanique et écologique assez singulière, qui justifie cet inventaire. Les milieux rencontrés sont particulièrement diversifiés (bois de feuillus, prairies pâturées et haies, prairies humides, mares, falaises, reliques de landes, ...) offrant une zone de refuge pour une faune et une flore patrimoniales, dont certaines espèces sont protégées à l'échelle régionale voire nationale. L'ensemble forestier a, par ailleurs, un rôle de protection contre l'érosion et de régulation des facteurs climatiques.

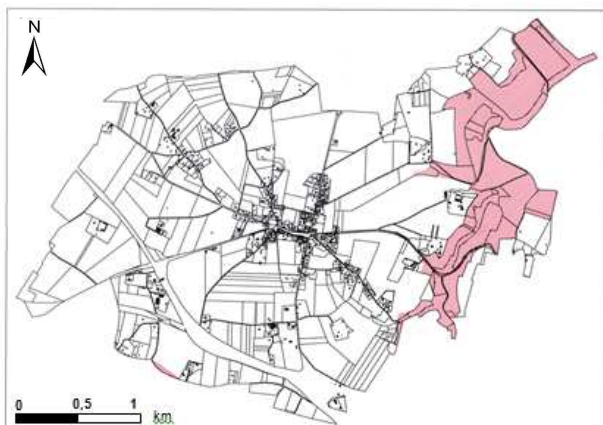


Figure 11 : Délimitation de la ZNIEFF de type II de première génération « La Forêt de Brotonne »

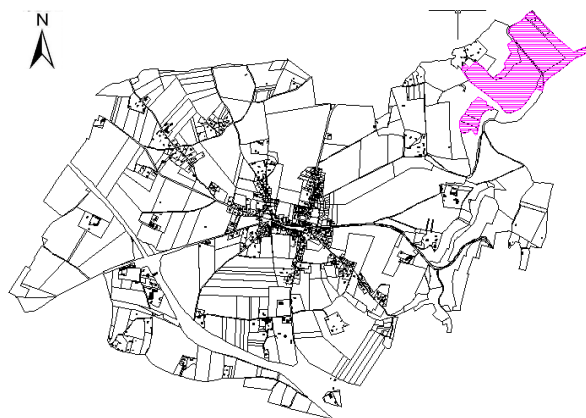


Figure 11bis : Délimitation de la ZNIEFF de type II de deuxième génération « La Forêt de Brotonne »

### 2.2.3.2 Le réseau écologique communal : définition et composition

#### Rappels :

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite "Loi Grenelle I" instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Loi Grenelle II", propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État.

Le schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie est en cours d'élaboration. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront ensuite prendre en compte le schéma régional lorsqu'il sera établi.

#### Définition :

Le **réseau écologique** d'un territoire comprend l'ensemble des espaces naturels ou peu anthropisés qui constituent les habitats des espèces et permettent la connexion des populations animales et végétales, y compris les espèces de faune et de flore patrimoniales. Ce réseau s'applique à toutes les échelles, de la commune jusqu'au territoire national.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

La protection, voire la reconstitution de ce réseau a pour intérêt de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en renforçant la préservation et la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels. Sa prise en compte dans les documents d'urbanisme permet de répondre à leurs obligations de maintien des grands équilibres du territoire et de protection des espaces naturels et agricoles.

Le réseau écologique regroupe :

- **les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ils comprennent des milieux naturels non fragmentés (massifs boisés, marais, zones dunaires, falaises, ...), qui, dans la plupart des cas, sont couverts par des inventaires ou des protections;
- **les corridors écologiques** : voies de déplacement de la faune et de la flore, plus ou moins larges, continues ou non, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et permettent les migrations et dispersions des espèces. On les classe généralement en trois catégories :
  - o les structures linéaires (haies, chemins, cours d'eau...);
  - o les structures en « pas japonais » (ponctuation d'éléments relais ou d'îlots refuges comme les mares, les vergers, les arbres isolés, les petits bosquets...);
  - o la matrice écopaysagère : élément dominant d'un paysage homogène.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re) constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces végétales et animales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

- La notion de « trame verte » renvoie aux notions plus précises de maillage écologique, d'infrastructure naturelle (ou réseaux de corridors biologiques). Une trame verte est la **somme des zones de connexion biologique et des habitats naturels connectés**, autrement dit le réseau des éléments de territoire et de milieux qui constituent ou connectent entre eux :

Réservoirs de biodiversité	{	o les habitats naturels de la flore et de la faune sauvage et spontanée ;
		o les sites de reproduction ;
		o les sites de nourrissage ;
		o les sites de repos et d'abri ;
Corridors écologiques	{	o les « couloirs » (corridors) de déplacement (dont migrations) de la faune sauvage ;
		o les « couloirs » (corridors) de dispersion de la flore.

Des corridors biologiques, fonctionnels pour un grand nombre d'espèces, peuvent aussi résulter d'aménagements humains qui n'avaient pas vocation à les créer. Les réseaux bocagers en sont l'exemple local le plus emblématique.

La trame verte communale se compose donc **des bois, de haies d'essences régionales plantées ou non sur des talus enherbés**, et comprend également plusieurs alignements d'arbres (taillés en têtards), arbres remarquables isolés, cours de fruitiers hautes-tiges, etc...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- La **trame bleue** désigne généralement le réseau écologique et écopaysager constitué par les cours d'eau (dont le continuum fluvial) et les zones humides adjacentes ou en dépendant parfois.

*Plus précisément, la loi dite Grenelle 2 définit la trame bleue comme reposant :*

- o « sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, plans d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces vivant dans l'eau ou nécessitant l'eau pour leur développement ou leur reproduction et pour le rétablissement de la continuité écologique » ;
- o « sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) » ;
- o « sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité », notamment les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces sus mentionnés.

La trame bleue sur la commune se résume donc à des fossés, des mares, ...

### **Méthodologie adoptée :**

L'évaluation du patrimoine naturel et de la biodiversité a été réalisée par la prise en compte d'une part, des périmètres d'inventaires patrimoniaux et de protection (source DREAL de Haute Normandie) et, d'autre part, de la nature ordinaire qui, bien que de valeur patrimoniale moindre, présente des potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales, et participe au fonctionnement du réseau écologique (relevé sur le terrain).

#### **2.2.3.2.1**

#### **La matrice écopaysagère**

La matrice écopaysagère désigne généralement l'élément dominant d'un paysage « caractérisé par une certaine uniformité d'occupation du sol », observé à la fois en tant que support et que produit de la biodiversité. Pour la trame verte et bleue, cette matrice constitue « le territoire qui enveloppe tous les éléments du paysage et de l'écosystème (ou des écosystèmes) ». Elle peut-être de type « milieux artificialisés », « milieux agricoles intensifs » ou de type « polyculture-élevage », par exemple.

Sur Bourneville, la matrice écopaysagère prédominante est un **milieu agricole intensif**, même si des prairies sont conservées aux abords et dans le fond du vallon des Coqs et de Montlivet, ainsi que quelques boisements. Elle est plus ou moins perméable aux déplacements des espèces suivant leur capacité de dispersion : facile pour les espèces à grand territoire comme les mammifères et les oiseaux et difficile pour celles à petit territoire comme les insectes, les reptiles ou les amphibiens. Les barrières sont également nombreuses en raison d'une urbanisation diffuse et de voies de circulation, parfois peu perméables, comme les autoroutes A13 et A131. Les voies communales et les chemins ruraux sont plus franchissables du fait de leur faible largeur, du maintien de bandes enherbées et d'une circulation peu dense...



*Figure 12 : Les autoroutes A13 et A131, éléments de fracture dans les continuités écologiques*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



*Figure 13 : Un milieu agricole intensif qui constitue la grande majorité de la matrice écopaysagère*

Les prairies et les bois restent les éléments les plus intéressants au sein de la matrice écopaysagère notamment lorsqu'ils forment des espaces linéaires continus au sein d'espaces artificialisés (grandes cultures, urbanisation...). Ils jouent alors la fonction de corridors écologiques en permettant le déplacement de nombreuses espèces animales. Ces espaces sont concentrés sur la frange Est du territoire communal.

**Les prairies** occupent environ 24% de la superficie communale et se concentrent essentiellement sur la frange bocagère de la Forêt de Brotonne, aux abords et au fond des vallons secs et en périphérie immédiate du bourg et des hameaux. Elles y servent de transition et de zone tampon avec les zones de cultures. Elles sont occupées par une végétation à dominante herbacée qui, si elle est

peu intensivement pâturée, permet le développement d'une flore diversifiée (renoncules, orchidées, papilionacées, ...). Ainsi, les plus intéressantes sont celles qui sont les moins exploitées, notamment aux abords de la lisière boisée...

**Les bois** occupent une petite centaine d'hectares, soit à peine **10% de la superficie communale** et se concentrent essentiellement au nord-est du territoire, sur les terrains les plus pentus du vallon des Coqs et de Montlivet et en amorce de la Forêt de Brotonne. Les espaces boisés sont assez fragmentés et reliés entre eux par des prairies et des clairières. Ils constituent donc des corridors écologiques mais ne renferment aucune espèce rare ou préservée permettant d'élever ces boisements au titre de réservoirs de biodiversité... Toutefois, ils présentent des fonctions importantes sur le territoire, que ce soit d'un point de vue hydrologique en retenant une partie des eaux de pluie qui se dirigent vers le fond du vallon ou d'un point de vue paysager en offrant au regard une lisière de qualité à l'horizon du plateau agricole.



*Figure 14 : Frange boisée du vallon des Coqs*

**Une matrice écopaysagère peu diversifiée qui ne présente pas d'intérêt particulier en terme de biodiversité mais qui joue un rôle non négligeable dans les déplacements de nombreuses espèces. Les équilibres peuvent se trouver fragilisés par le passage des autoroutes A13 et A131 et par un développement urbain linéaire prononcé le long de certaines voies...**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 2.2.3.2.2

## Les formations végétales et linéaires du territoire : corridors biologiques et/ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale

### Les structures linéaires : les haies, les talus, les fossés et les bandes enherbées

Le maillage bocager contribue à préserver et à restaurer une certaine biodiversité notamment grâce à ses fonctions de remaillage des écosystèmes. Il assure les liens fonctionnels et biologiques (corridors écologiques) entre les différents réservoirs de biodiversité (bois, mares, vergers...) nécessaires au déroulement des cycles biologiques de la faune : sites de nourrissage, de repos, d'hibernation, de reproduction, etc. Il est aussi un corridor essentiel pour certaines espèces végétales (champignons, plantes, fleurs...) en permettant le transfert de leurs fruits, graines ou pollen par les animaux circulants.

Il sert également de refuge naturel, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales, et assure par son maillage et sa connexion aux grands écosystèmes, le déplacement, la dispersion et la rencontre entre diverses espèces.

#### Les haies :

Il existe deux grands types de haies : les haies bocagères liées aux contraintes agricoles et les haies domestiques liées à l'habitat individuel.

#### ➤ **Les haies vives ou bocagères :**

Les haies bocagères – ou vives - sont traditionnellement composées de trois strates composées d'essences indigènes:

- Une strate arborescente : arbres de hauts jets (Frênes, Chênes, Érables champêtres, Érables sycomores, Peupliers, Merisiers, Tilleuls, Marronniers, Charmes, et quelques Ormes.)
- Une strate arbustive généralement recépée ou taillée (Noisetiers, Sureaux, Aulnes glutineux en zone humide, Aubépines, Prunelliers, Cornouillers, Houx)
- Une strate herbacée (ronces, fougères, bruyères, chèvrefeuilles, lierres, clématites...).

L'implantation et la forme des haies bocagères sont variées : elles peuvent être plantées ou non sur talus enherbé – participant ainsi à la régulation des ruissellements -, libres ou taillées. Ces différentes configurations créent des situations paysagères sans cesse renouvelées. Elles bouchent, cadrent ou filtrent les vues du premier plan. Elles créent des horizons boisés en se mêlant aux lisières.

Les haies bocagères sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins originellement liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui devenues obsolètes, notamment lorsque l'élevage a laissé place à la céréaliculture. Les haies sont alors souvent arrachées ou mal entretenues : l'équilibre entre les strates, fragile, est mis à mal. Une, voire deux strates, peuvent disparaître et un semblant de haie, dépouillée, subsiste. La variété des essences tend également à s'appauvrir, ce qui nuit ainsi à la biodiversité. Ce patrimoine végétal est donc menacé, en raison à la fois de la pression de la céréaliculture qui



Figure 15 : Haie bocagère à Essences régionales d'origine

Accusé de réception : Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

systematise l'arrachage des haies et l'arasement des talus mais aussi de la nouvelle urbanisation qui nie les éléments du paysage traditionnel ou ne les restitue pas toujours très fidèlement...

Sur le plateau, les haies ceinturant les parcelles d'habitat, jouent pourtant un rôle décisif sur la qualité des paysages rencontrés. Elles forment un maillage fortement structurant, au sein duquel le bâti traditionnel est implanté, contribuant à créer une atmosphère champêtre et rustique. L'inscription de nouvelles constructions en dehors de cette trame impacte fortement le paysage, en brouille la perception et contribue à sa banalisation.

#### ➤ Les haies domestiques :

Il faut distinguer les haies bocagères libres des haies domestiques qui ont pour rôle essentiel le « camouflage » de l'habitat, la recherche de l'intimité et de la sécurité. Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Il s'agit de haies basses taillées à 1 mètre, voire à 1m50, et présentent des essences moins diversifiées que les haies libres. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont les charmes, charmes, aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées.

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de conifères (thuyas) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant (lauriers), elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles, annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espèces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain...



*Figure 16 : Haie domestique à base de charmes (bourg)*



*Figure 16bis : Haie domestique à base de thuyas (bourg)*

⇒ **Les haies bocagères sont encore bien présentes sur le territoire communal mais exclusivement aux abords des zones bâties ; elles ont en effet quasiment intégralement disparu du plateau de culture. Elles jouent ainsi un rôle paysager très important, mais ne contribuent que faiblement à la restauration des continuités écologiques sur le territoire, le maillage restant très incomplet...**

#### Les talus :

Les talus sont des sortes de murets bocagers de quelques décimètres à environ trois mètres de haut constitués de terre renforcée par de l'herbe et les racines des plantes, arbres ou arbustes qui y sont fréquemment plantés. Ils délimitent les parcelles agricoles et notamment les prairies et accompagnent le tracé des routes.

Les remembrements menés dans les années 1970-1980 ont arasé de très nombreux talus, ce qui a entraîné des inondations, des coulées de boues et la dégradation des sols agricoles.

Les talus jouent donc un rôle fonctionnel fondamental, dans l'équilibre hydraulique du territoire, mais aussi un rôle de corridor écologique pour certaines espèces et quand le contexte s'y prête, voire d'habitat de substitution pour certaines espèces. À ce titre, ils doivent être intégrés à la trame verte locale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### Les bandes enherbées :

Dans une moindre mesure, les bandes enherbées jouent les mêmes rôles que les talus, en captant et en infiltrant les eaux de ruissellements et en constituant des couloirs de déplacements ou de refuges pour la faune et la flore, « expulsés » des vastes espaces labourés par les pratiques culturales... La recherche de la rentabilité et de l'optimisation de l'exploitation du terrain a néanmoins souvent tendance à les faire disparaître ...



*Figure 17bis : Bande enherbée réduite à la portion congrue au niveau du Hameau de la Bérangerie*



*Figure 17 : Bande enherbée tampon entre la rue et les espaces labourés (Les Coquets)*

### Les fossés :

Un fossé est une structure linéaire d'origine anthropique creusée pour drainer/infiltrer, collecter ou faire circuler des eaux de pluie. Il s'agit d'un espace tampon pour l'eau pluviale ou de crue, et abrite une biodiversité significative, ce qui justifie son intégration au réseau écologique local.

Comme les mares, ils participent à la recharge des nappes phréatiques, permettent de réduire les rejets polluants dans le milieu naturel grâce au pouvoir épurateur des plantes, bactéries, champignons qui s'y développent (à condition qu'il n'y ait dans l'eau que des polluants biodégradables) et lutte à la fois contre les inondations et les sécheresses.



*Figure 17ter : Fossé le long de la RD 139*

Le réseau de fossés est souvent accompagné des talus dont ils ne sont pas dissociables. Les fossés sont assez rares sur la commune. Ils accompagnent les grandes infrastructures routières (notamment la RD n°139).

⇒ **Les nouvelles pratiques culturales, conjuguées à l'utilisation d'engins agricoles performants mais inadaptés aux structures bocagères locales, tendent à faire disparaître progressivement les talus et les bandes enherbées aux abords des voies et chemins communaux. L'urbanisation nouvelle tend également à nier ces éléments du patrimoine naturel qui sont souvent supprimés au profit de clôtures périurbaines... Ces pratiques contribuent à créer ou aggraver les désordres hydrauliques**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## Les structures discontinues dites « en pas japonais » : les alignements d'arbres, les cours plantées :

### Les alignements d'arbres taillés en têtards :



*Figure 18 : Vestiges d'arbres têtards sur le plateau de culture (Chemin Dupont)*

Autrefois employés pour nourrir le bétail et leur faire de l'ombre, pour délimiter les parcelles ou pour le bois de chauffage, ils servent encore aujourd'hui à protéger du vent et à maintenir les talus par leurs racines mais sont de moins en moins bien entretenus. Ils sont indissociables de la structure semi-bocagère du Roumois.



*Figure 18bis : Alignement de peupliers têtards sur une prairie en entrée Ouest du bourg*

Les branches, qui doivent être taillées tous les 5 à 10 ans selon l'espèce, ne le sont plus assez régulièrement. Trop lourdes, elles déséquilibrent l'arbre, se brisent ou fendent le tronc, rendant l'arbre vulnérable aux attaques de parasite et à la pourriture. Les cavités développées naturellement par l'arbre servent de refuge à de nombreuses espèces animales. Ces alignements se font de plus en plus rares sur les zones de plateaux ; ils subsistent essentiellement dans les prairies périphériques des zones bâties, à la merci d'une nouvelle urbanisation, ou au fond des vallons secs.

⇒ **Le maintien des alignements d'arbres têtards participe à la biodiversité et à la restauration des continuités écologiques, mais il s'agit d'un patrimoine végétal en souffrance sur les zones de plateaux...**

### Les alignements d'arbres des anciens clos mesures du Roumois :



*Figure 19 : Vue aérienne sur le clos mesure de la Ferme du Petit Brotonne*

Le clos-masure est une organisation agricole typique du pays de Caux, et, accessoirement, du Roumois, consistant en un espace entouré d'un talus sur lequel sont plantés des arbres servant de rideau brise-vent.



*Figure 19bis : Alignement de hêtres de haut jets sur talus enherbé (clos mesure de la ferme du Petit Brotonne)*

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Les arbres étaient en général des hêtres, des chênes ou des ormes, mais ces derniers ont été décimés par un parasite. Ils ont alors souvent été remplacés par des peupliers, choisis pour leur croissance rapide. Abritée par cette haie d'arbres qui crée un micro-climat, le clos mesure est composé d'une habitation principale (souvent une maison de maître), accompagnée de bâtiments agricoles traditionnels, d'une vaste mare et d'une cour fruitière, servant à la production de cidre et à abriter le troupeau.



*Figure 19ter : Alignement de hêtres de haut jet sur talus enherbé (clos mesure de la ferme du Petit Brotonne)*

L'évolution des modes de vie et la disparition des fermes ont conduit à un arrachage ou au manque d'entretien des haies d'arbres, ce qui accélère l'érosion des sols. En effet, outre qu'ils jouent avant tout le rôle de brise-vent, les talus plantés d'arbres freinent également l'écoulement des eaux de pluie. De plus, les talus plantés offrent des lieux de vie pour de nombreuses espèces animales pour un habitat permanent ou saisonnier. Les oiseaux se nichent et se nourrissent dans les arbres et arbustes plantés au sommet du talus, de même que des mammifères comme l'écureuil et la chauve-souris.



*Figure 20 : Les peupliers remplacent les hêtres ou les chênes...*

Certains clos mesure, après disparition des exploitations agricoles, ont parfois été densifiés, lotis, conduisant à transformer complètement leur structure, ce qui a pu aboutir à la constitution de véritables hameaux...

Quelques clos mesures et vestiges de clos mesures subsistent sur Bourneville en lisière de Forêt de Brotonne (Ferme du petit Brotonne), au lieu-dit « La Bataille » ou en marge du hameau du Carrefour (Le Gennetey).

⇒ **Structures paysagères particulièrement fragiles, les clos mesures subsistent encore sur les territoires des communes bordant la forêt de Brotonne mais disparaissent peu à peu. Il convient de les protéger, d'accompagner leur évolution voire leur reconversion, car ils font partie intégrante de l'identité du territoire du Roumois.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### Les espaces plantés d'arbres fruitiers : les vergers et cours fruitières :

Les premiers vergers à cidre ont été installés dès le XVIème siècle dans les corps de ferme « traditionnels » pour procurer de la boisson aux personnels des exploitations.

Peut-être considéré comme verger traditionnel (pommiers, poiriers, cerisiers, ...), toute parcelle de pré ou prairie plantée d'au moins dix arbres fruitiers à hautes tiges, exploités de manière extensive et ne subissant que des interventions et traitements légers.

Les vergers sont des éléments de l'identité des paysages hauts normands ruraux. Ils abritent de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux dont la diversité assure la stabilité des écosystèmes. Ils sont des zones de refuge et des territoires de chasse (notamment pour les chiroptères).

Les vergers sont encore relativement nombreux sur le territoire communal, plus spécifiquement imbriqués dans les hameaux. Il s'agit de fruitiers hautes tiges (pommiers, poiriers, cerisiers, ...) relativement anciens, plantés aléatoirement et agrémentant les anciennes cours de ferme. Ils participent à la qualité paysagère des secteurs bâtis en offrant des espaces de « respiration », de transition. Vieillissants, ils sont vulnérables aux attaques de parasites et sont colonisés par le gui. De plus, la politique d'arrachage massif de fruitiers hautes tiges dans les années 70 leur a été préjudiciable.



*Figure 21 : Une replantation de fruitiers hautes tiges (cerisiers)*

Ils ne sont qu'imparfaitement remplacés et parfois replantés en alignements.

La pression de l'urbanisation et la densification des hameaux concourt enfin à les faire disparaître. Entre 1980 et 1995, en Normandie, le nombre d'arbres a encore diminué de moitié et il continue de régresser de 5 % par an.

### **Les éléments ponctuels isolés : (« micro réservoirs » de biodiversité)**

#### Les arbres isolés :

Quelques arbres isolés appellent le regard. Certains d'entre eux, âgés et imposants, ont été plantés à l'intersection de deux voies ou à l'entrée des propriétés (anciens corps de ferme). On parle d'arbre signal (hêtres, frênes, chênes, tilleuls, marronniers, ifs...) puisqu'ils sont un point de repère dans le paysage. Ils participent également à la biodiversité du territoire communal.

#### Les mares :

Plusieurs mares subsistent encore dans les zones bâties ou dans les exploitations agricoles, notamment dans les hameaux de plateau. Elles jouent un rôle paysager, récréatif, fonctionnel et agricole (abreuvoir pour les animaux) important ; elles constituent des éléments de biodiversité à préserver et des zones tampons, lors des fortes pluies, en recevant les ruissellements. En effet, leur entretien participe - en l'associant à d'autres actions - à la prévention de risques d'inondations et de ruissellements.

Parfois mal entretenues, les mares peuvent subir un envasement plus ou moins prononcé, une destabilisation/érosion des berges, une réduction de la surface en eau par la colonisation d'herbacées et d'arbustes et, plus ponctuellement, une colonisation de la végétation envahissante. Finalement, nombre d'entre elles sont peu à peu comblées, notamment à l'occasion d'opérations d'urbanisation.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
 Affichage : 11/07/2018

Les fonctions écologiques des mares sont pourtant nombreuses. Elles sont définies comme réservoirs de biodiversité car elles sont indispensables à la réalisation du cycle de vie de plusieurs espèces animales (grenouilles, crapauds, tritons...) mais aussi de plusieurs espèces d'insectes comme les libellules ou certains coléoptères aquatiques. Elles accueillent des groupements végétaux particuliers aux espèces parfois rares et menacées. De plus, elles servent de filtres épurateurs grâce aux végétaux qui y puisent leur nourriture (nitrates, phosphates..) et jouent un rôle hydraulique important. Véritables zones de stockage, elles participent à la recharge des nappes phréatiques.

Certaines mares, lorsqu'elles sont étanches et suffisamment vastes, peuvent servir de réserve pour lutter contre l'incendie.

⇒ **Il existe plusieurs mares remarquables sur le territoire communal ; toutes doivent être préservées en tant que réservoir de biodiversité, mais également en raison de leur rôle de régulation dans la gestion des eaux de ruissellement. Il y a urgence car les pratiques agricoles et celles d'urbanisation ont trop facilement tendance à les supprimer ...**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 2.2.3.3 SYNTHÈSE

**La matrice écopaysagère présente un « double visage » :**

- d'une part celui d'un milieu agricole intensif étendu, peu diversifié et interrompu par les autoroutes, véritables obstacles aux déplacements des espèces animales et végétales ;
- d'autre part celui des vallons secs, avec son réseau écologique de petits bosquets fragmentés accompagnés de prairies, véritables corridors écologiques conduisant les espèces à la forêt de Brotonne.

**Le patrimoine végétal apparaît assez diversifié ; il participe à la richesse de la biodiversité sur le territoire communal ainsi qu'à la qualité écologique et paysagère de ce dernier.**

**Mais le développement de l'urbanisation, gourmande en espaces naturels et souvent peu respectueuse des motifs identitaires du territoire et le développement d'une agriculture intensive porteuse de nouvelles pratiques qui tendent à délaisser – voire à détruire - les structures et les composantes paysagères traditionnelles, sont à l'origine d'une mutation des paysages, qu'il convient d'accompagner et d'approprier.**

**Un soin et une vigilance tout particuliers doivent dès à présent être portés aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles (haies, talus, mares, têtards, clos masures, ....)**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.4 Analyse paysagère

### 2.2.4.1 La loi Paysage

La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ».

La loi ne donne pas de définition du 'paysage' et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage et la maîtrise de son évolution, notamment au sein des documents d'urbanisme.

Elle est à l'origine de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme qui permettait, au sein des Plans d'Occupation des Sols (POS), d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Après la promulgation de la loi SRU, cette mesure a uniquement été conservée pour les Plans Locaux d'Urbanisme, ne permettant pas aux communes dotées d'une carte communale de procéder à ce recensement.

Depuis la loi UH, toutes les communes, qu'elles soient couvertes ou non par un document d'urbanisme, peuvent engager une démarche de préservation de leur paysage en recensant leur patrimoine naturel et bâti. Toutefois, cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine mais plutôt une protection qui en permet le contrôle et le suivi de l'évolution.

### 2.2.4.2 La loi Barnier et l'Amendement Dupont

L'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette décision est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords principaux des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Cet article dispose **qu'en dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **100 mètres** de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées (réfection de bâtiments existants, construction de bâtiments agricoles, ...).

La commune de Bourneville est traversée par les **autoroutes A13 et A131**.

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les communes dotées d'un PLU dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, a été réalisée et que les prescriptions réglementaires nécessaires à l'obtention d'une urbanisation harmonieuse découlant de l'étude sont inscrites dans le PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

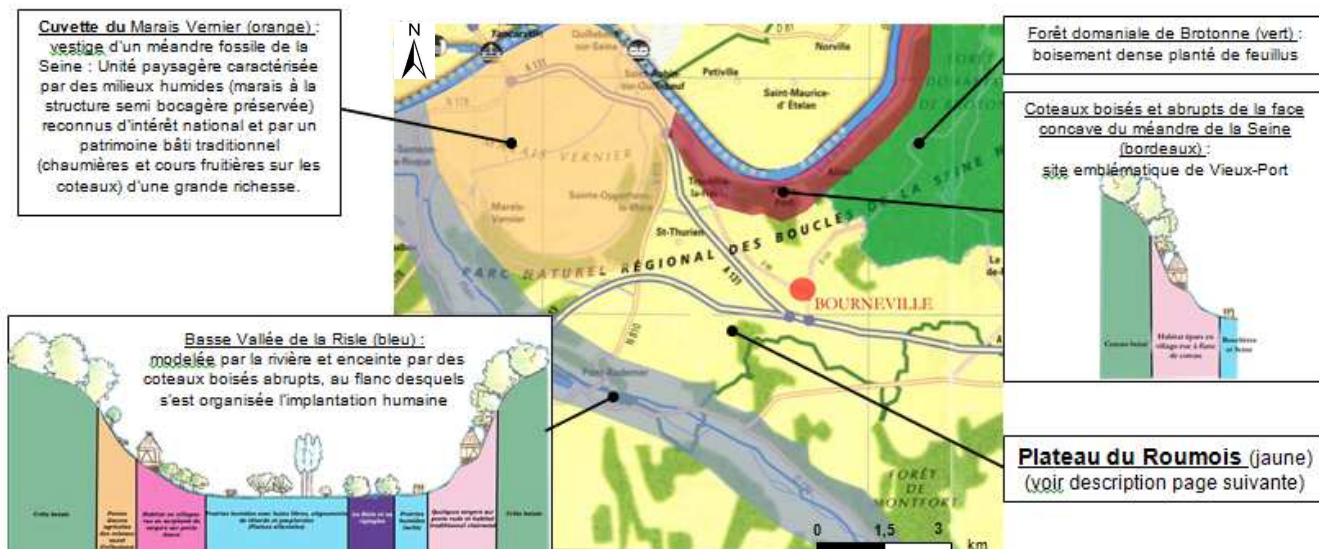
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.2.4.3 Description des entités paysagères adjacentes

Bourneville se situe à l'**interface** entre 4 unités paysagères et géologiques à l'identité forte :

- Le Marais Vernier ;
- Les coteaux de la face concave du méandre de la Boucle de Norville ;
- La Forêt de Brotonne (Boucle de Brotonne);
- La vallée de la Risle inférieure.



*Figure 22 : Bourneville, à l'interface de 4 unités paysagères*

Bourneville appartient au Plateau crayeux du Roumois, ample ensemble agricole :

- voué à la culture de céréales et de lin et à l'élevage ;
- caractérisé par de vastes étendues horizontales et ouvertes ;
- ponctué par des petits bosquets et des hameaux insérés dans une trame bocagère relictuelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 2.2.4.4

### Description de chaque sous-unité paysagère du territoire

L'organisation et les principales caractéristiques paysagères de la commune de Bourneville sont synthétisées sur la carte suivante :

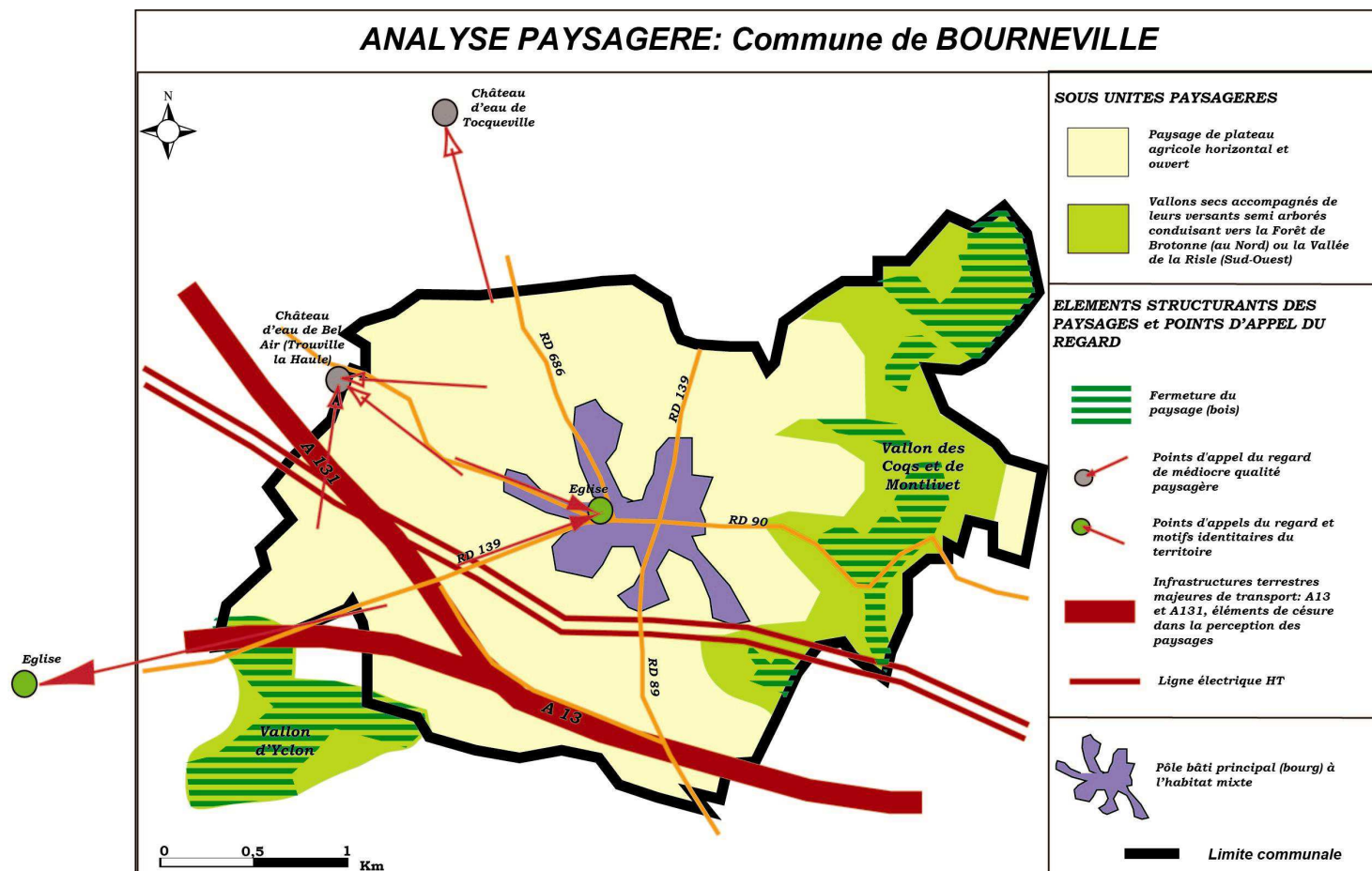


Figure 23 : Analyse paysagère sur le territoire de la commune de Bourneville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 2.2.4.4.1

#### Le plateau agricole horizontal et ouvert

Le plateau agricole est caractérisé par son horizontalité et son ouverture, son homogénéité, voire par sa monotonie. De vastes étendues de labours, ponctuées de quelques obstacles, s'offrent au regard. Sur les franges Est du territoire communal, seules les franges arborées des vallons atténuent l'effet d'ouverture. Le regard est capté par plusieurs point d'appel<sup>15</sup>, qui se montrent et particulièrement prégnants. On retiendra :

- l'Eglise, point d'appel qui forge l'identité du village : elle est perceptible sur toute la partie Ouest du plateau ;
- le Château d'eau de bel Air, particulièrement marquant du fait d'un paysage complètement ouvert: il s'impose littéralement au regard sur toute la partie Ouest du plateau mais n'entre jamais en concurrence avec le clocher de l'Eglise car celui-ci ne se situe pas sur le même axe de vue.



*Figure 24 : Château d'eau de Bel Air*

Plus anecdotiquement, on peut remarquer deux autres points d'appel. Ceux-ci sont plus discrets et ne structurent pas notablement le paysage communal :

- le Château d'eau de Tocqueville s'aperçoit au Nord de la commune mais son impact sur le paysage de la commune est faible ;
- l'Eglise de Fourmetot influence légèrement le regard à l'extrême Ouest de la commune. On la devine à travers les boisements depuis la RD 139 et même depuis le lieu-dit de la Ferme de Beaumont.



*Figure 25 : Eglise de Fourmetot dans son « cocon » boisé*



*Figure 26 : Lignes électriques hautes tensions qui « défigurent » le plateau*

<sup>15</sup> Un point d'appel est un événement du paysage qui ne se répète pas.

D'autres motifs ponctuels typiques des paysages agricoles ouverts forgent l'identité paysagère du plateau :

- le motif des **réseaux aériens, téléphoniques ou électriques**. D'une esthétique médiocre, il génère un impact fort sur le paysage et le dégrade considérablement. Il est indissociable du paysage ouvert de labours. Il est présent partout sur le plateau, comme aux abords des groupes bâtis. D'immenses lignes électriques hautes tensions défigurent la partie Sud du plateau de la commune. Par leur démesure, elles sont perceptibles sur plusieurs kilomètres à la ronde. Au sein de tels paysages, le phénomène de covisibilité est en effet maximal et doit être pris soigneusement en considération;
- les **bâtiments agricoles** ou industriels : des efforts de camouflage par des plantations en essences régionales sont en général réalisés mais par leur hauteur et leur volume, certains d'entre eux sont difficilement intégrables. Les efforts peuvent alors porter sur les choix architecturaux (bardages, pente des toits, ...) et surtout sur les coloris retenus, afin de limiter leur impact. Accorder l'harmonie architecturale aux exigences liées aux pratiques agricoles modernes s'avère néanmoins une gageure ambitieuse...



*Figure 27 : Bâtiment industriel haut et massif au hameau des forts Si le coloris est judicieux, il demeure difficilement intégrable au paysage ; les abords sont brouillons...*

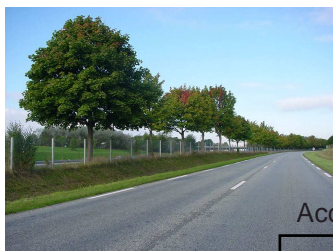
Deux aménagements majeurs ont profondément perturbé le paysage du territoire communal : il s'agit de **l'Autoroute A 13 et de la bretelle d'Autoroute A 131**. Ces deux infrastructures routières provoquent une véritable césure qui isole toute la partie Sud-ouest du village (Hameaux du Moulin, de la Bérangerie, des Coquets et du Chemin Dupont). L'impact est très fort car les rideaux arborés, conçus pour réduire les impacts visuel et sonore, sont absents sur une grande partie des tronçons qui traversent le territoire communal. Seul un alignement d'érables et un talus ont été ménagés à proximité du lieu-dit des Boursis. Le passage incessant des camions s'impose comme un nouveau motif du paysage. Les abords des autoroutes sont parfois des espaces délaissés ou utilisés comme des zones de stockages peu soignées. On note aussi l'existence de deux péages sur le territoire communal.

De plus, le passage des Autoroutes A13 et A131 sur le territoire communal est à l'origine de plusieurs dysfonctionnements :

- problème de ruissellement et d'appauvrissement de la faune et de la flore en raison, notamment, de la suppression des mares, des talus et des haies qui constituaient de véritables corridors écologiques, aujourd'hui rompus par ces grands axes de communication ;
- absence de cohérence dans les itinéraires piétons et routiers en raison de la suppression et de la coupure de chemins et de routes.



*Figure 28 : Impact visuel de l'Autoroute A 13 au niveau du hameau de la Bérangerie*



*Figure 29 : Alignement d'érables au niveau du lieu-dit des Boursis*



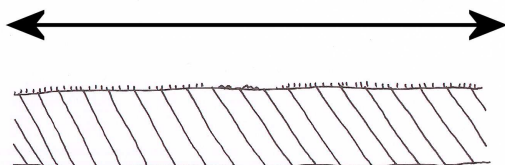
*Figure 30 : Espace de stockage de sables et graviers au lieu-dit du Chemin Dupont*

Le remembrement des années 70, ainsi que les diverses primes allouées par la PAC, ont beaucoup contribué à la disparition des arbres sur le plateau agricole. On aboutit alors à un paysage foncièrement ouvert et toute nouvelle construction, en lisière des groupes bâtis existants, présente alors un très fort impact sur le paysage, spécialement au niveau du hameau du Carrefour. D'une manière générale, les hameaux du plateau agricole, ont néanmoins conservé la trame bocagère caractéristique des groupes bâtis du Roumois, ce qui limite l'impact des constructions sur le plateau agricole.

Bien que la qualité paysagère du plateau agricole ne soit pas reconnue, en raison notamment de son manque d'authenticité, le paysage de ce dernier n'en demeure pas moins fragile. C'est donc paradoxalement un type de paysage qui nécessite une grande attention d'intégration, plus délicate encore que dans le paysage « cloisonné » de semi-bocage. La configuration du paysage du plateau agricole rend l'impact d'une construction maximal. Leur intégration doit, de ce fait, être particulièrement soignée.

**Le plateau agricole, une sous unité paysagère caractérisée par :**

- ⇒ **un paysage horizontal et ouvert**
- ⇒ **des points d'appel très prégnants à l'intérêt inégal :**
  - i – l'Eglise ;
  - ii – le Château d'eau de Bel Air
- ⇒ **des motifs ponctuels à l'esthétique médiocre :**
  - i - les réseaux aériens (électriques et téléphoniques) ;
  - ii- les bâtiments agricoles et industriels
- ⇒ **un aménagement majeur : les tronçons des Autoroutes A 13 et A 131 qui ont créé des nuisances et des dysfonctionnements**



**Le plateau agricole est donc un paysage de haute sensibilité qui tend à se banaliser sous la pression de l'urbanisation, notamment aux abords des groupes bâtis.**

- ⇒ **Concilier urbanisation et préservation des espaces agricoles, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau, également les plus exposées à la pression foncière urbaine**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 2.2.4.4.2

#### Les vallons secs

Les vallons secs herbeux (Coqs, Clos de la Serpette, Montlivet, Val de Bourneville à la Ferté) constituent les atouts paysagers de la commune. Agrémentés de courbes amples et harmonieuses, ils rompent avec la monotonie des paysages du plateau. Ils s'étendent sur toute la partie Est du territoire communal et réalisent une transition douce avec les boisements de la Forêt de Brotonne. L'atmosphère y est pittoresque et paisible grâce à une urbanisation extrêmement limitée, voire inexistante et à des motifs qui forgent le caractère champêtre des vallons :

- l'arbre isolé : il s'agit de feuillus aux volumes agréables (chênes, charmes, hêtres, ...) ;
- les piquets de bois qui assoient l'identité rustique des vallons ;
- les troupeaux d'ovins ou de bovins.

Ces vallons conduisent à la Forêt. Dans une atmosphère feutrée et rafraîchissante, il n'est pas rare de découvrir au détour d'un virage une clairière d'herbages des plus attrayantes. Plantée de feuillus, la Forêt de Brotonne offre une palette de couleurs versatiles, au rythme des saisons. Sur les parties les plus pentues des vallons, de petits groupes boisés de feuillus sont implantés.

Ces boisements, peu répandus sur la commune, jouent un rôle écologique majeur dans la retenue des eaux de ruissellement et pour l'habitat d'espèces végétales et animales. Ils ceinturent le plateau agricole et matérialisent la limite Est de la commune. Le charme des vallons est parfois rompu par l'omniprésence des lignes électriques (Vallon des Coqs).

En outre, les vallons secs renferment l'essentiel des **chemins piétons** de la commune et assurent ainsi à la population un accès à la nature, même si le maillage demeure aujourd'hui incomplet...



*Figure 31 Courbes amples du vallon de Montlivet*



*Figure 32 : Clairière au Val de Bourneville*

Ce paysage apparaît assez stable et peu perturbé car peu concerné par les dynamiques de constructions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

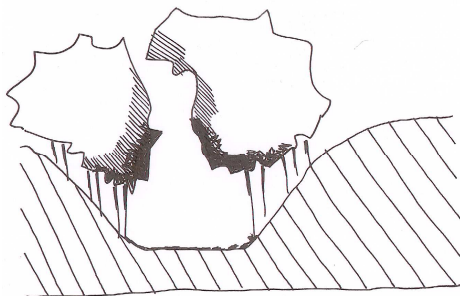
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**Les vallons secs confèrent un cadre paysager et environnemental de qualité et structurent le territoire. Ils assurent également les liens biologiques et fonctionnels entre le plateau du Roumois, la forêt de Brotonne et la Vallée de la Risle.**

**Cette sous-unité paysagère est caractérisée par :**

- ⇒ **un paysage ondulé à l'atmosphère paisible ;**
- ⇒ **une ambiance rafraîchissante et un « univers » coloré ;**
- ⇒ **une urbanisation limitée à la portion congrue ;**
- ⇒ **des herbages voués à l'élevage ;**
- ⇒ **des arbres isolés, parfois taillés en têtards.**



**La déprise agricole semble être la menace principale, l'urbanisation y étant réduite à la portion congrue...**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 2.2.4.4.3 le bourg (et les hameaux)

Le bourg et les hameaux tirent leur singularité de la trame bocagère qui les accompagne. La structure, la composition et l'organisation du bâti seront décrites dans le chapitre suivant ; ne seront traités ici que la perception des hameaux et du bourg depuis les autres sous-unités paysagères ainsi que l'impact des constructions sur le paysage. La qualité paysagère des entrées du bourg et des hameaux sera également analysée.

L'impact des constructions sur le paysage est maximal lorsque la trame bocagère a disparu. Le bourg et le hameau du Carrefour sont notablement touchés par ces problèmes d'intégration au paysage. Les constructions neuves, distribuées au-delà de la zone bâtie traditionnelle, sont particulièrement impactantes. Il faut signaler aussi des problèmes de covisibilité du fait de la structure singulière du bourg et des hameaux, développés le long des axes de communication. Les petits groupes bâtis sont généralement précautionneusement encadrés d'alignements d'arbres de haut jet plantés sur talus ou de haies libres brise vent.



*Figure 33 : Exemple de mitage de l'habitat au hameau du Carrefour*



*Figure 34 : Hameau de la Bataille dans son écrin arboré*

Les hameaux à proprement parler sont peu nombreux sur la commune : parfois fusionnés avec le bourg, ils ne disposent plus d'entrée propre qui les identifie. En ce qui concerne le hameau du Carrefour, « touché » par des problèmes de mitage de l'habitat, son entrée est peu lisible. La trame bocagère demeure, au Nord, bien conservée.

Les entrées du bourg sont en général assez hétéroclites et peu soignées, les haies vives le disputant aux haies domestiques de thuyas et autres lauriers cerise (cf. analyse des entrées du bourg). Les réseaux aériens sont également très prégnants. Les activités, souvent localisées aux abords des groupes bâtis, ne bénéficient pas d'un traitement paysager convenable. La « colonisation » par de l'habitat pavillonnaire est également dommageable en cela qu'elle apparente Bourneville à une commune de zone résidentielle périurbaine.

#### **Le bourg et les hameaux, des paysages bâtis :**

- ⇒ **originellement caractérisés par une enceinte arborée d'essences régionales;**
- ⇒ **malmenés par la nouvelle urbanisation générant parfois un mitage de l'habitat et un fort impact paysager des nouvelles constructions, localisées en dehors de la trame bâtie et bocagère traditionnelle et ne restituant pas les motifs paysagers identitaires (plantations de haies exotiques et clôtures modernes de type périurbaine).**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## Les entrées du bourg

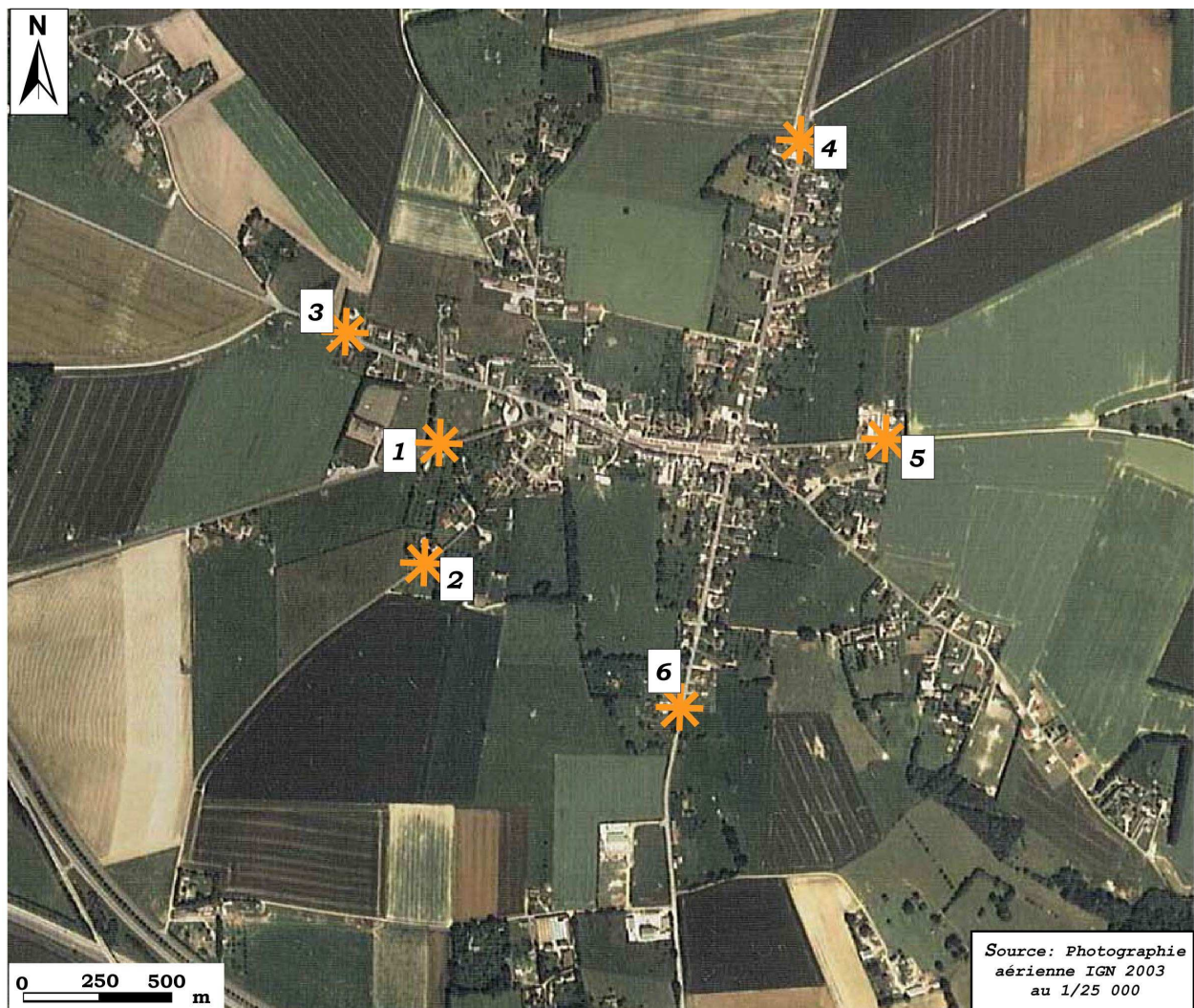


Figure 35 : Localisation des 6 entrées du bourg étudiées

Le Village étant implanté à la convergence des principales voies traversant le territoire communal, les entrées de ville sont nombreuses. Selon les caractéristiques qu'elles présentent, elles sont plus ou moins perceptibles par l'automobiliste.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

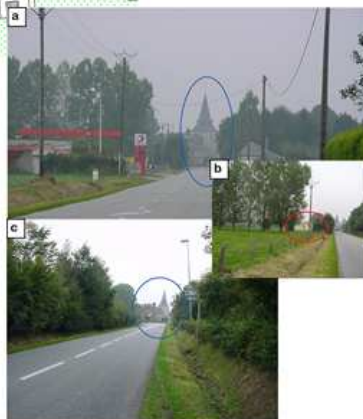
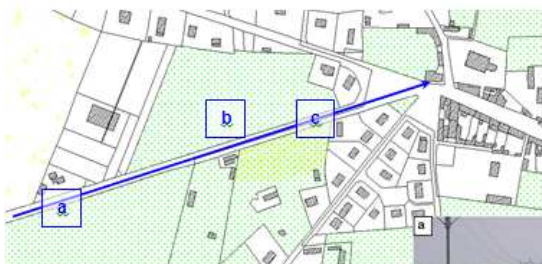
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

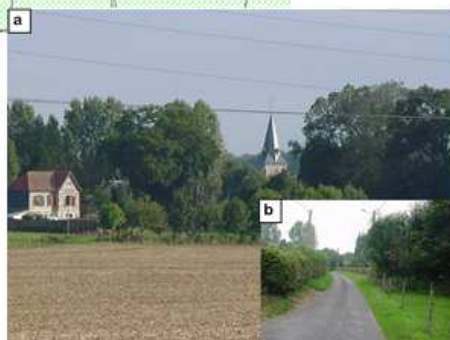
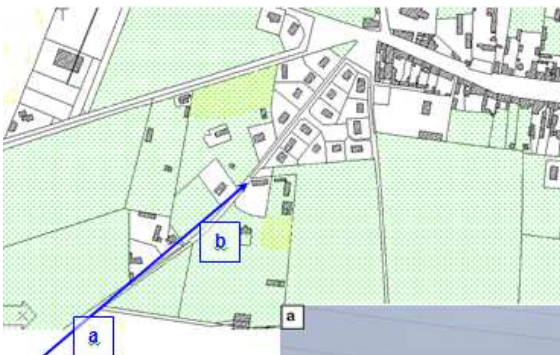
Affichage : 11/07/2018

### Entrée n°1 : Route de Fourmetot (RD n°139) : une vue emblématique sur l'Eglise à soigner



ATOUTS	FAIBLESSES
<i>Vue sur l'Eglise en point d'appel permettant de bien identifier le bourg</i>	<i>Rideau de peupliers camouflant maladroitement des pavillons neufs</i>
<i>Fossés et bandes enherbées larges accompagnant la chaussée</i>	<i>Station service sans accompagnement paysager</i>
<i>Quelques haies libres d'essences régionales</i>	<i>Réseau aérien prégnant</i>
	<i>Absence de cheminement piéton</i>

### Entrée n°2 : Entrée Sud-Ouest par la Rue des Boursis : une entrée harmonieuse mais secondaire



ATOUTS	FAIBLESSES
<i>Encinte arborée d'essences régionales harmonieuse</i>	<i>Quelques constructions maladroitement insérées au paysage</i>
<i>Fenêtre paysagère sur l'Eglise particulièrement bienvenue</i>	
<i>Haies libres et basses d'essences locales</i>	

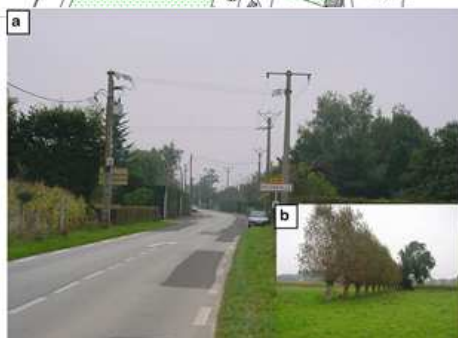
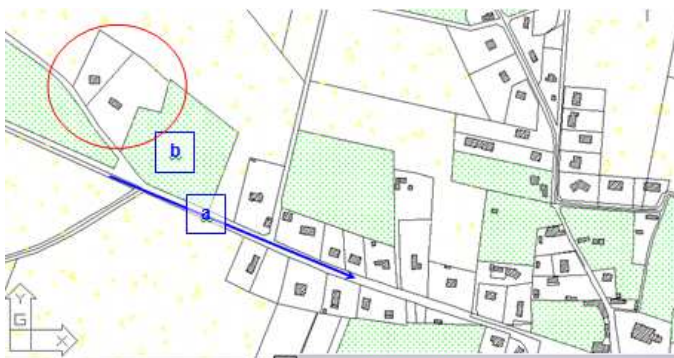
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

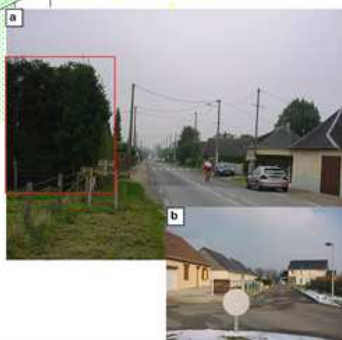
Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### Entrée n°3 : Entrée Nord-Ouest par la Route de Trouville : une entrée en mutation à soigner et préserver



ATOUTS	FAIBLESSES
Alignement d'arbres têtards indissociables des paysages de la Basse Vallée de Seine	Réseaux aériens très prégnants
	Haies exotiques de conifères
	Début de mitage de l'habitat
	Habitat pavillonnaire standardisé sur petites parcelles, aligné le long de la voie

### Entrée n°4 : Entrée Nord-Est par la Route d'Aizier : la seconde entrée principale du bourg : une entrée peu attrayante à réhabiliter



ATOUTS	FAIBLESSES
Axe de rue focalisé sur le bâti traditionnel du bourg et sur la Mairie	Réseaux aériens très prégnants
Quelques haies libres dépouillées et quelques haies basses	Rideau de conifères qui ferme et dégrade le paysage
	Intégration du bâti très sommaire (lotissements)
	Aucun aménagement incitant l'automobiliste à ralentir
	Absence de cheminement piéton

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

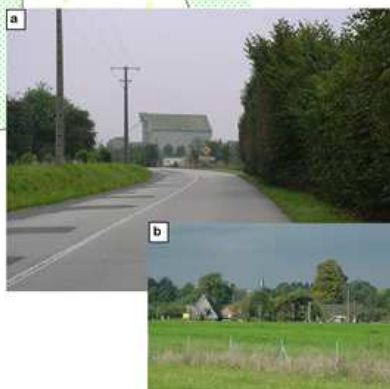
Affichage : 11/07/2018

### Entrée n°5 : Entrée Est par la Route de Routot : une entrée dégradée et hétéroclite à réhabiliter



ATOUTS	FAIBLESSES
Verger de fruitiers hautes tiges emblématique des villages haut-normands	"Forteresse" de thuyas qui ferme et dégrade le paysage
	Limites du bourg non clairement établies - Lotissement non intégré au paysage - Habitations qui ont mal vieilli
	Aucun aménagement incitant l'automobiliste à ralentir

### Entrée n°6 : Entrée Sud-Est par la Route de Médine : troisième entrée principale du bourg, assez hétéroclite, avec des atouts inexploités



ATOUTS	FAIBLESSES
Constructions traditionnelles typiques des villages haut-normands (chaumières)	Bâtiments traditionnels à restaurer
Limites du bourg clairement établies par une trame arborée riche	Bâtiment agricole démesuré très prégnant
Clocher de l'Eglise aperçu	Réseaux aériens marquants
	Voie non sécurisée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

**Les entrées du bourg sont relativement bien marquées le long des axes principaux.**

**Le traitement des entrées de ville représente un enjeu majeur en terme de valorisation du territoire dans la mesure où il s'agit de la première séquence du Village que l'on rencontre. Les espaces concernés sont à la fois des « lieux de transition », notamment entre la ville et le paysage rural qui l'entoure et des « lieux en devenir » puisqu'ils sont les plus exposés aux enjeux du développement urbain. Il importe donc de concilier ces deux objectifs et de faire du paysage un outil d'intégration urbaine ce qui implique de :**

- **contenir le développement urbain au sein de la trame bocagère du Village ;**
- **valoriser la qualité des espaces urbanisés et notamment des espaces publics en poursuivant la politique d'effacement des réseaux ;**
- **agrémenter les entrées principales, par des aménagements paysagers, mais aussi en travaillant sur les modes de déplacements doux.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.4.5

## SYNTHESE

L'organisation des paysages de la commune peut être synthétisée par cette coupe topographique schématique (Figure 36). On y retrouve les motifs essentiels à la compréhension des caractéristiques de chaque sous unité paysagère<sup>16</sup>. Les paysages de la commune présentent un intérêt très inégal. Les infrastructures et les réseaux aériens ont profondément altéré le paysage du plateau agricole. La trame bocagère enserrant les ensembles bâtis a été éclaircie et ne joue parfois plus son rôle de délimitation et d'insertion des zones bâties. Seuls les vallons herbeux et boisés, à l'Est de la commune, sont préservés de l'urbanisation et des aménagements modernes et conservent leur charme pittoresque, propre à la Normandie traditionnelle.

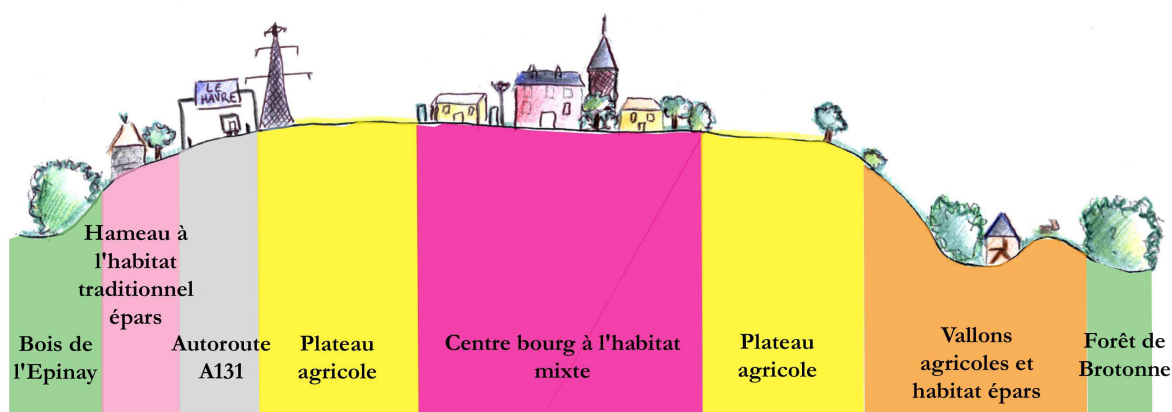


Figure 36 : Coupe topographique Sud-ouest – Nord-est rendant compte de l'organisation des paysages de la commune de Bourneville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

<sup>16</sup> Les couleurs correspondent à celles employées pour les sous unités paysagères délimitées sur la carte de la figure 8.

## 2.2.5 Organisation spatiale du territoire communal, modelé par les infrastructures de transport terrestres

### 2.2.5.1 Organisation générale

Le territoire communal présente deux types d'obstacles, l'un naturel, l'autre artificiel, qui influencent fortement son organisation et son fonctionnement :

- Les **bois et les vallons secs**, obstacles aux déplacements et au développement de l'urbanisation qui occupent la frange Est du territoire ;
- Des **axes de communication terrestres majeurs** constituant de véritables « fractures » : l'A13, qui ne peut être franchie qu'au niveau de la Route de Médine et l'A131, qui ne peut être franchie que par la RD 139 (Route de Fourmetot).

Ces éléments de fracture « découpent le territoire en trois entités :

- Une **partie Est majoritairement boisée**, peu accessible, exclue des dynamiques de développement ;
- Une **partie « centrale »**, incluant le bourg et comprenant plus de 80% du bâti présent sur le territoire communal, accessible et sans contraintes particulières ;
- Une **petite partie Sud et Ouest**, isolée voire **marginalisée par le tracé des deux autoroutes**.

Le bâti s'est implanté selon deux principales logiques :

- Linéairement le long des voies de communication : cette tendance est particulièrement prégnante dans le bourg et sa périphérie ;
- Dans une moindre mesure, en lisière des vallons secs et de la forêt de Brotonne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018



### 2.2.5.3

## Gros plan sur le pôle de centralité du bourg et ses « quartiers périphériques »

Le bourg constitue, de loin, le **premier pôle bâti** de la commune. Particulièrement traversant, il s'établit au centre du village et apparaît incontournable pour rejoindre un hameau à l'autre. On y distingue 2 entités :

- La **partie « centrale »**, organisée de part et d'autre de la Route départementale n°139, entre les deux carrefours principaux de distribution des flux de déplacements (carrefour RD 139 x RD 89 x RD 681 autour de l'Eglise à l'Ouest et carrefour RD 139 x RD 90 x RD 89 autour de la mairie à l'Est) : le parcellaire est resserré et allongé ; le bâti y est dense et exclusivement traditionnel ; le front bâti est particulièrement structurant.
- Les **extensions linéaires** observées le long des voies de communication en « doigts de gant » : le bâti y est mixte et l'ensemble est peu structuré.

Originellement, le bâti du bourg était relativement regroupé et son caractère de village rue était affirmé. Deux hameaux indépendants, non rattachés au bourg, gravitaient autour de celui-ci : La Londe et Gribomare. Le Hameau des Forts, à l'habitat assez éparé était plus développé qu'aujourd'hui alors que celui du Carrefour était à peine esquissé...

Le bourg s'est considérablement développé le long des voies, essentiellement à l'Ouest et au Sud-est tant et si bien que les hameaux de la Londe et de Gribomare ont ainsi été rattachés et ont perdu leur identité propre. On a assisté à une urbanisation presque exclusivement linéaire, non maîtrisée en l'absence de toute planification, qui a favorisé l'étalement urbain, un biais de développement fortement consommateur d'espace agricole et naturel. Aujourd'hui, les possibilités de développement du bourg se concentrent essentiellement entre les principales voies de communication, mais le relatif enclavement et les investissements à réaliser pour ouvrir à l'urbanisation ces espaces ont, pour le moment, découragé les initiatives ....

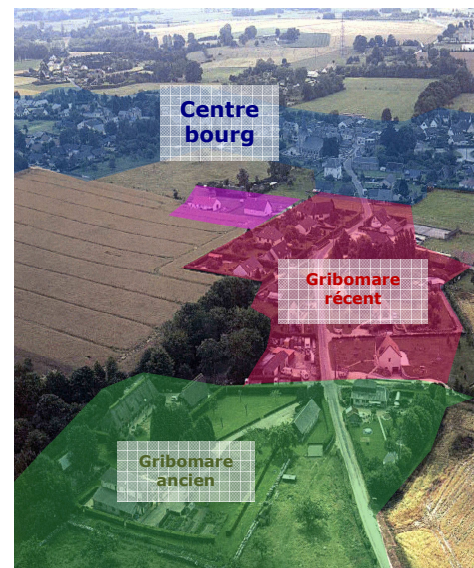


Figure 38: Disparition de la coupure d'urbanisation entre le bourg-centre et le hameau satellite de Gribomare

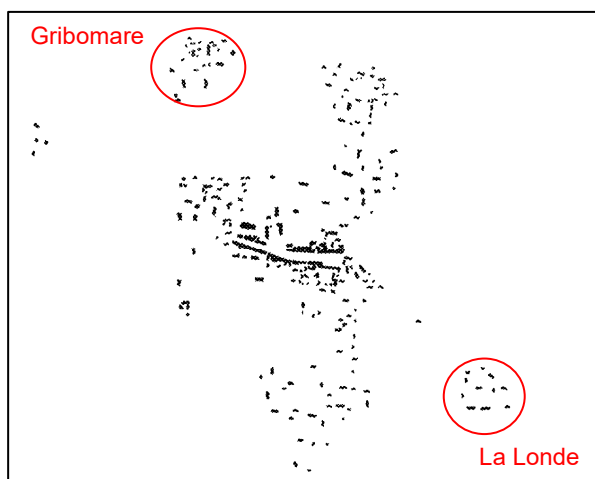


Figure 39 : Bâti du bourg en 1870

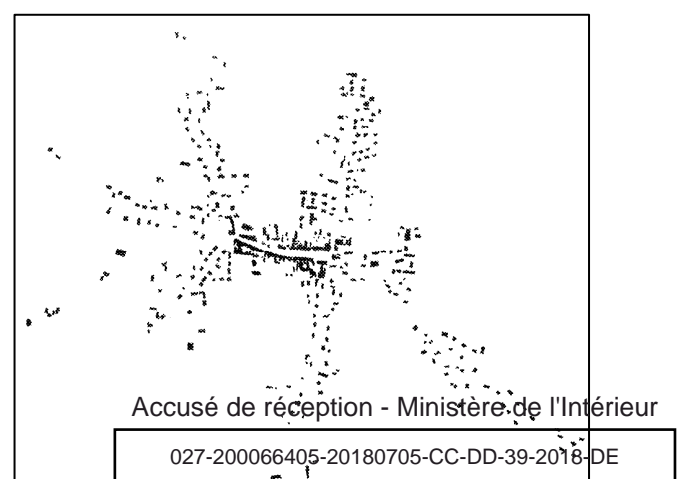


Figure 39b : Bâti du bourg aujourd'hui

## 2.2.5.4

## Les hameaux et autres petits groupes bâtis

### 2.2.5.4.1

### Le trio Le Carrefour – Les Bourguignons – Le Moulin de Brotonne



*Figure 39: La densification observée au hameau du Carrefour par des pavillons modernes*

L'ensemble constitué par les hameaux du Carrefour, des Bourguignons et du Moulin de Brotonne forme le **second pôle bâti** de la commune. Idéalement placé entre les RD 89 et 681, il connaît depuis une quinzaine d'années un épisode de densification – et même de développement – assez marqué. Les fenêtres paysagères, entre les trois entités, fragiles, sont peu à peu grignotées par la nouvelle urbanisation. Ces hameaux présentent désormais une identité plus résidentielle qu'agricole. Une exploitation subsiste néanmoins au Nord du hameau du Carrefour.

### 2.2.5.4.2

### Les Forts

Implanté de part et d'autres d'impasses menant à la RD89 (Route de Médine), il s'agit d'un **hameau à l'habitat très hétéroclite, mêlant activités et constructions à usage d'habitation**. Cette mixité, mal encadrée en l'absence d'outil de planification, s'opère bon gré mal gré .... Certaines parties, notamment les plus proches de l'A13, apparaissent abandonnées et sinistrées... Sa densification par le pavillonnaire s'est effectuée de manière beaucoup moins soutenue qu'au hameau du Carrefour. L'amorce de zone d'activité devrait être poursuivie dans le cadre du projet intercommunautaire, conduisant probablement à confirmer la perte d'attractivité résidentielle de ce hameau...



*Figure 40 : Serres abandonnées au Hameau des Forts*

### 2.2.5.4.3

### Le hameau du Moulin



*Figure 41: Habitation abandonnée et inachevée en entrée du hameau du Moulin*

Le hameau du Moulin est développé de part et d'autre d'impasses menant à la RD139. Enceint par les deux bretelles d'autoroutes (A13 et A131), il apparaît « sinistré ». Les nombreuses nuisances sonores et visuelles qui le grèvent en sont en grande partie responsables. La présence d'une habitation inachevée à l'entrée du hameau, au



*Figure 41bis: Hameau du Moulin, un ensemble sinistré par la proximité immédiate des bretelles d'autoroute*

carrefour avec la RD 139, est le symbole le plus emblématique de cette « désertion ». A

27-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE  
lématique de cette « désertion ». A

Accusé certifié exécutoire

l'intérieur, nombreux sont les bâtiments délabrés ou en ruine délaissés. Enfin, ce hameau est le siège d'une exploitation agricole qui ne peut pas notablement se développer du fait de son enclavement.

#### 2.2.5.4.4 La Béranguerie

Le hameau de la Béranguerie est isolé depuis le passage de l'Autoroute A 13. Il est constitué exclusivement de constructions traditionnelles clairsemées. De nombreux anciens bâtiments agricoles constituent un beau potentiel de réhabilitation. La trame bocagère est bien préservée. Ce hameau, reclus, est exclu du fonctionnement du village. Une partie se situe sur la commune voisine de Fourmetot.

#### 2.2.5.4.5 La Ferté

Situé en limite avec la commune de Sainte-Croix-sur-Aizier, ce hameau est excentré du reste du village. Il est « camouflé » dans les vallons de la lisière de la forêt de Brotonne, à l'Est de la commune, où l'urbanisation s'est très peu développée. Il bénéficie d'un cadre paysager particulièrement agréable. Constitué d'un corps de ferme traditionnel aux bâtiments réhabilités, il ne connaît pas de développement, à l'exception d'une construction récente. La trame bocagère y est bien maintenue.



*Figure 42 : Habitation récente au hameau de la Ferté*

#### 2.2.5.4.6 Les autres petits groupes bâtis

Les autres secteurs bâtis de la commune sont très peu développés. Il s'agit en fait, généralement, de sièges de corps de ferme dont l'activité a parfois disparu.



*Figure 43 : Chemin en impasse menant au (petit) hameau des Coqs*

Ces secteurs sont « saupoudrés » sur le plateau agricole (Saint-Georges, La Bataille, le Gennetey, les Boursis, le Vallot, la Chevalerie, ...) ou localisés en lisière des vallons secs et de la Forêt de Brotonne (Le Bocage, les Coqs, les fermes de Brotonne, le Petit Brotonne, le Montlivet, ...). Le bâti, essentiellement traditionnel, est généralement de grande qualité et est desservi par de longs chemins parfois privés qui aboutissent à des impasses. Seul le hameau du Vallot a connu un épisode de densification assez marquant (construction de 6 pavillons locatifs)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

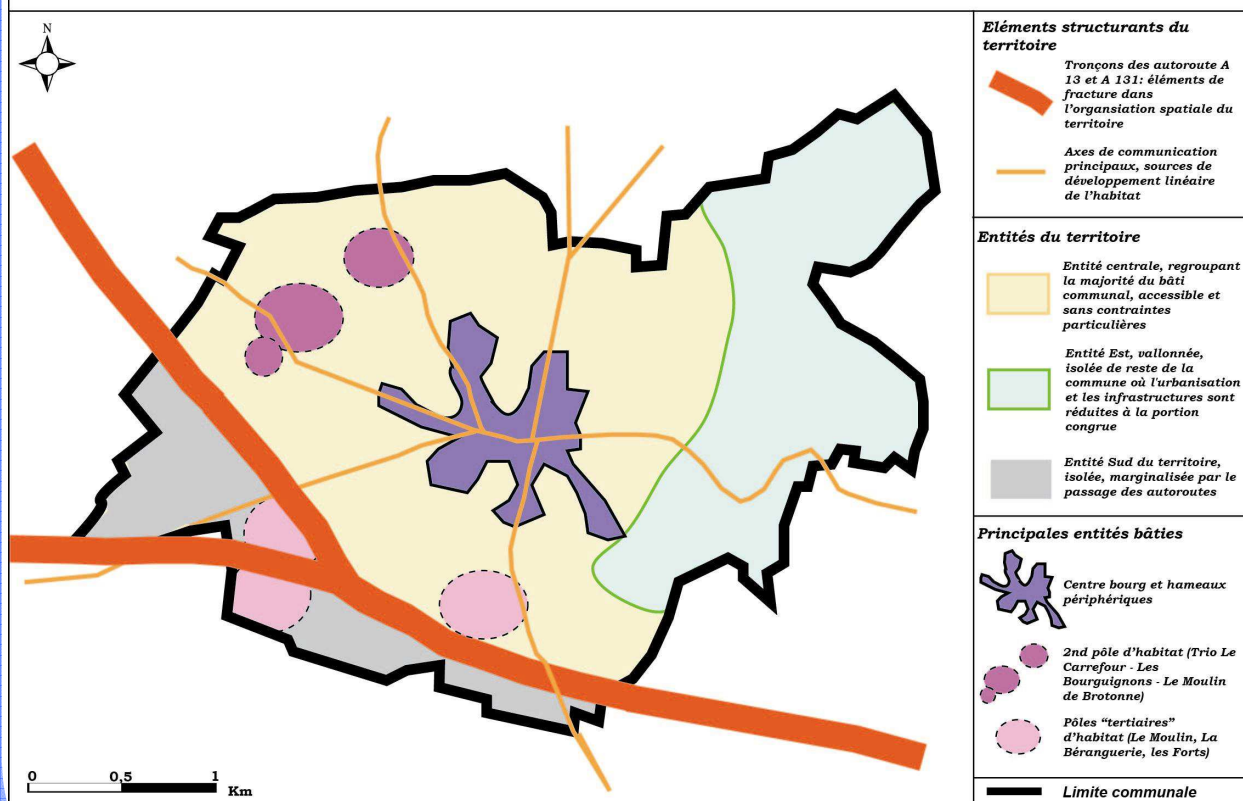
## 2.2.5.5

## SYNTHESE

L'organisation spatiale de Bourneville est caractérisée par :

- ⇒ une organisation archaïque et une lisibilité altérées par une urbanisation non contrôlée, qui a notamment provoqué la fusion des extensions du bourg avec deux hameaux périphériques;
- ⇒ un « hyper » bourg très développé :
  - i- à l'identité de village – rue ;
  - ii- point de convergence de plusieurs axes de communication très passants ;
  - iii- en proie à un développement linéaire très prégnant le long des axes de communication.
- ⇒ 1 deuxième pôle d'habitat, alternatif au bourg, constitué par la réunion entre le Carrefour, les Bourguignons et le Moulin de Brotonne et qui véhicule une identité désormais foncièrement résidentielle ;
- ⇒ Des hameaux pour le reste en grande partie sinistrés par la proximité des autoroutes (la Bérangerie, le Moulin, les Forts) et qui ont perdu en grande partie leur attractivité résidentielle...

### ORGANISATION SPATIALE du territoire de la commune de BOURNEVILLE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.6 Structure et composition des espaces bâtis : morphologie urbaine

### 2.2.6.1 Un territoire marqué par les générations précédentes

#### 2.2.6.1.1 Les sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a identifié **10 sites archéologiques**, dont 4 non localisés, sur le territoire de la commune (Figure 57) :

- le Chêne Maillet (1), occupation gallo-romaine ;
- le Moulin (2), occupation gallo-romaine ;
- l'Église Saint-Pierre (3) (époque moyen-âgeuse) ;
- la Bataille (4), construction gallo-romaine découverte en 1849 ;
- la Ferme de Beaumont (5-6) (manoir datant du Moyen-Âge et occupation gallo-romaine) ;
- la voie Évreux- Lillebonne (voie gallo-romaine) ;
- le Montlivet (puits à eau) ;
- le moulin à vent de Bourneville ;
- le moulin à vent de Brotonne.

#### Sites archéologiques identifiés sur la commune de Bourneville

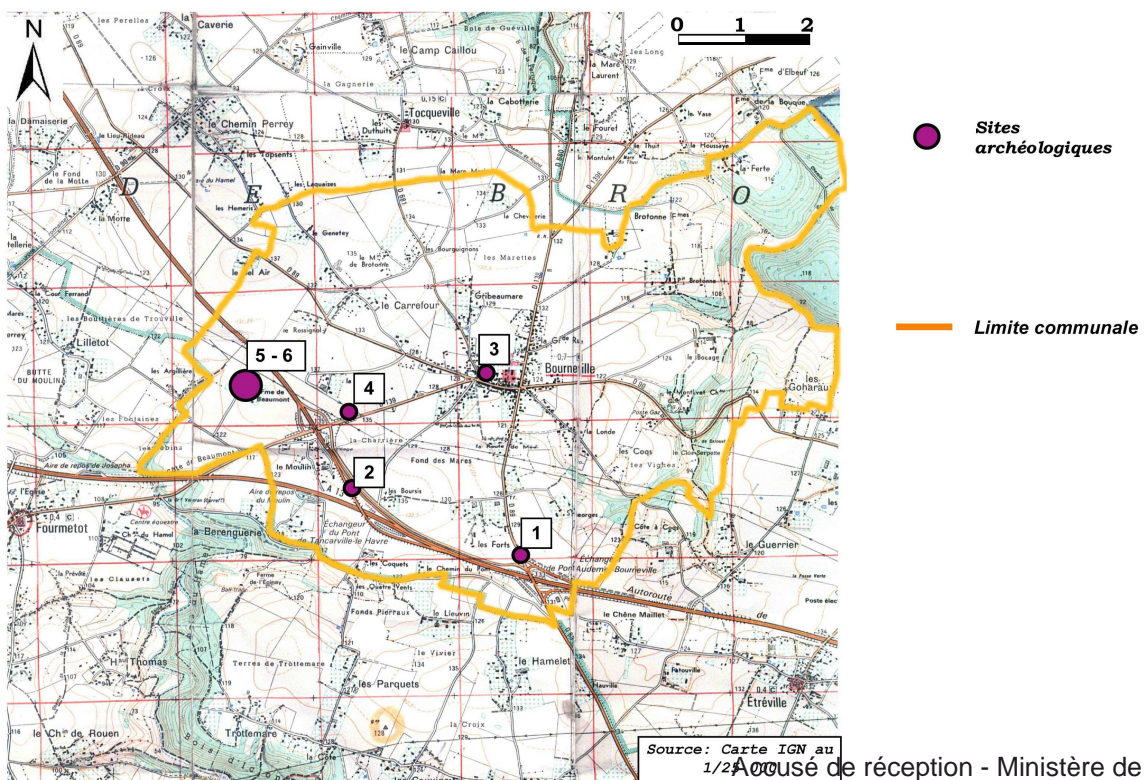


Figure 44 : Localisation des différents sites archéologiques recensés sur Bourneville

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire. Cependant, il est nécessaire de repérer ces sites sur un plan et de les inclure dans les études de zonage, afin de préserver les sites qui le méritent d'une urbanisation trop dense.

Dans les secteurs de vestiges archéologiques, la commune doit saisir le Préfet de Région (service de l'archéologie préventive) si une opération venait compromettre la pérennité du site ; il en est de même pour toute opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Dès lors, ce dernier peut décider d'imposer la réalisation de prescriptions archéologiques visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde du patrimoine archéologique. Elles peuvent prendre la forme d'un simple diagnostic ou peuvent imposer la réalisation de fouilles, de modification du projet initial ou de conservation des vestiges. Dans ce contexte, le projet initial peut donc être retardé, modifié ou annulé. (R.111.4 et R.425.31 du code de l'urbanisme)

Rappelons enfin que toute personne est tenue d'informer la Préfecture dès lors qu'elle identifie quelque chose sur son terrain.

#### 2.2.6.1.2

### Patrimoine culturel, culturel et religieux : des protections au titre des monuments historiques et des sites naturels

**L'Eglise Saint-Pierre** date principalement du XIX<sup>ème</sup> siècle. Elle est constituée de briques et silex et le clocher, en pierres, de style roman, est coiffé d'un toit d'ardoises. Elle ne bénéficie d'aucune protection au titre des monuments historiques.



Figure 45: Église Saint-Pierre

Le patrimoine bâti communal est constitué principalement de deux ensembles, ou fiefs, particulièrement emblématiques :

- La **Ferme fortifiée de Beaumont** : cet ensemble semble dater de plus de 400 ans. **Inscrite aux monuments historiques en août 1996**, elle a souvent changé d'identité. D'abord appelée « Manoir de Beaumont, elle devient « ferme » après la révolution. Elle a été exploitée jusqu'en 1992. Elle a connu plusieurs restaurations au cours du XX<sup>ème</sup> siècle du fait des deux guerres mondiales. Une dizaine de bâtiments ouverts à la visite forment un ensemble architectural d'une superficie imposante, associant la pierre, la brique et le colombage. Le colombier est circulaire. En qualité de monument historique inscrit, le domaine génère un **périmètre de protection de 500 mètres de rayon**, au sein duquel les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (avis conforme en cas de covisibilité directe et simple dans le cas contraire) (**servitudes AC1**)



Figure 46 : Colombier et bâtiments agricoles de la Ferme de Beaumont



Figure 46bis : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique **Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur**  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE  
la ferme de Beaumont (AC1)  
Reception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- Le **château de Montlivet** et son pigeonnier : datant de la première moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle, il est constitué de briques et de pierres calcaires. Le toit, à longs pans, est polygonal et constitué d'ardoises. Le colombier est aussi polygonal et constitué des mêmes matériaux que le château. Il s'agit d'une propriété privée non visible depuis les voies publiques. Elle ne bénéficie à ce jour d'aucune protection au titre des monuments historiques.



*Figure 47 : Vue aérienne sur le domaine de Montlivet*



*Figure 47bis : Colombier du domaine de Montlivet*

Enfin, **l'if du cimetière** est classé au titre des sites naturels (servitude AC2). Un site naturel ne peut pas être détruit ou modifié sans autorisation spéciale, accordée soit par le Préfet soit par le Ministre chargé des sites.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.6.2 Typologie du bâti : analyse architecturale

Le bâti de la commune mêle indifféremment constructions récentes, c'est-à-dire datant d'après 1930, et constructions traditionnelles.

### 2.2.6.2.1 Le bâti de typologie traditionnelle



Figure 48 : Chaumière sur la VC 7 (Rue des Boursis)

On distingue plusieurs types de constructions traditionnelles qui diffèrent essentiellement par le choix de matériaux utilisés et le volume et sont représentatives d'une époque d'architecture. Parmi les habitations emblématiques de la Normandie, figurent en place de choix les incontournables **chaumières**. Ces habitations datant des XVII<sup>ème</sup>-XVIII<sup>ème</sup> siècles étaient originellement constituées de torchis et de pans de bois pour les murs, recouverts d'un enduit à base de chaux et de roseau ou de chaume pour la toiture avec une charpente en châtaigner, bois imputrescible particulièrement solide. De **volume simple**, les chaumières sont **longues et basses** avec un toit généralement à 4 pans dont la pente se situe entre 45° et 55° environ.

Les pentes du toit sont fortes avec de longs débords pour permettre une bonne évacuation des eaux de pluie et une bonne protection contre le vent. Les chaumières ont évolué au fil des dernières décennies. Le chaume est remplacé par de l'ardoise, de la tôle ou du fibro et le torchis, par de petites briques, par du parpaing, de l'aggloméré ou par des briques creuses. Ces matériaux sont moins coûteux mais parfois peu esthétiques et peuvent dénaturer la construction d'origine ... Sur le territoire de la commune, il subsiste quelques spécimens bien conservés ou restaurés avec goût qui ont gardé toute leur authenticité. Les chaumières sont aussi singularisées par leurs motifs architecturaux : les lucarnes mais aussi les queues de geai ou demi-croupe qui habillent souvent l'un des pignons (Est). Les ouvertures de toit, en lucarnes, sont facilement reconnaissables : lucarnes rampantes, en chapeau de gendarme (jouées galbées), en trapèze, etc ...



Figure 49 : Chaumière rénovée sur la Route d'Aizier (RD 139)

Les autres constructions traditionnelles sont, d'une manière générale, des **longères** : avec un même volume que pour les chaumières, elles présentent des façades en pans de bois ou en petites briques cuites pleines et des toits en ardoises ou en petites tuiles plates ou mécaniques. Les soubassements sont en pierres calcaires mêlées à de la brique ; le toit est à deux versants principaux. Les lucarnes sont plutôt de type normandes, jacobines, rampantes ou capucines, parfois remplacées par des châssis vitrés.



Figure 50 : Longère au Hammeau de la Ferté

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



*Figure 51 : Manoir en pans de bois (corps de ferme de Saint-Georges)*



*Figure 52 : Maison rurale en briques (ancien corps de ferme)*



*Figure 53 : Maison de maître dans le centre bourg*



*Figure 54 : Petit manoir, style néonormand au hameau du Rossignol*

Dans les corps de ferme, les habitations principales sont, soit des petites maisons rurales en briques (R+C avec un volume à la longère), soit de petits manoirs en pans de bois (R+1+C, toit à 4 ans en ardoises), soit des maisons dites de maître.

En effet, au XIX<sup>ème</sup> siècle et jusqu'au tout début du XX<sup>ème</sup> siècle, « fleurissent » les « **maisons de maître** ». Ces habitations prestigieuses marquent fortement le paysage de Bourneville, essentiellement dans le bourg. En briques, avec un toit à 4 pans en ardoises, une symétrie axiale, elles sont particulièrement remarquables. Parfois isolées sur le plateau, elles le dominent par leur hauteur (rez de chaussée, un étage et fréquemment des combles aménageables), leur prestance et leur caractère imposant. Elles sont parfois l'habitation principale du corps de ferme. La mairie a fixé son siège dans l'une de ces constructions. C'est d'ailleurs ce même choix qui est fait dans la plupart des communes rurales de la Basse Vallée de Seine, preuve de la reconnaissance de la qualité architecturale de ces constructions.

On notera également l'existence sur le territoire communal de quelques constructions anecdotiques qui se distinguent par leur volume singulier, qui rappelle l'architecture néo normande du début du XX<sup>ème</sup> siècle (manoir du rossignol, par exemple, avec des façades en briques et silex jointoyés et une toiture en tuiles plates).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Le **front bâti** du centre bourg alterne irrégulièrement des constructions en briques et en pans de bois avec une hauteur à R+1+C (exceptionnellement R+2+C). Ces constructions mêlent fréquemment plusieurs types de matériaux, témoins de plusieurs époques différentes de construction, aboutissant à un ensemble très hétéroclite mais loin d'être dénué d'intérêt architectural (pignons et soubassements en briques, façades en pans de bois, en général ; parfois rez de chaussée en briques et étage en pans de bois). Les pignons, ou même certaines façades, peuvent être recouverts d'essentages de bois ou d'ardoises. À la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la mode était à l'enduit qui a recouvert certaines façades du front bâti du bourg mais conduit finalement à cacher les spécificités architecturales des constructions qui en font l'authenticité.



*Figure 55 : Habitations en pans de bois alignées en front bâti dans le centre bourg*

Enfin, dans les hameaux, les constructions traditionnelles sont très fréquemment accompagnées de dépendances et de (petits) **bâtiments agricoles** qui font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune. Les plus anciens sont en torchis et pans de bois et sont coiffés d'un toit d'ardoises. Ils sont pour la plupart vétustes et délaissés car ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne. Ils tombent en ruines et leur disparition contribue à l'appauvrissement du patrimoine bâti de la commune...



*Figure 56 : Bâtiment agricole vétuste et recouvert de tôles rouillées au hameau de la Ferté*



*Figure 56bis : Bâtiment agricole à restaurer dans le bourg*

*Figure 56bis : Bâtiment agricole à restaurer dans le bourg*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Les habitations de typologie dite traditionnelle sont accompagnées de **motifs et d'éléments caractéristiques** qui font partie intégrante du patrimoine bâti traditionnel :

- des piliers de briques et des portails en bois et à claire voie ;
- des murs en silex et briques, essentiellement dans le bourg ;
- des haies d'essences régionales.



*Figure 57 : Mur en silex et briques recouvert d'ardoises (bourg)*



*Figure 58 : Piliers de barrière en briques au hameau de La Londe*



*Figure 59 : Portail en bois et à claire voie*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.6.2.2

### De nombreuses constructions et ensembles de constructions de valeur patrimoniale

Dans le centre bourg, des curiosités telles qu'un **colombier** circulaire en pierres calcaires et des **constructions à tourelles** sont particulièrement remarquables. On notera également la présence d'un calvaire Route d'Aizier et d'une petite niche avec une vierge...

Les constructions de typologie traditionnelle faisant partie du patrimoine bâti communal et situées dans les hameaux ont fait l'objet d'un **recensement**. Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage du PLU. Des fiches descriptives de chacun de ces éléments sont par ailleurs annexées au dossier (pièce n°0-6).



*Figure 60 : Colombier dans le centre bourg*



*Figure 61 : Construction avec tourelle dans le Centre bourg*



*Figure 62 : Petit calvaire Route d'Aizier*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.2.6.2.3

### Le bâti contemporain

L'architecture des constructions dites contemporaines, c'est-à-dire datant d'après la seconde guerre mondiale, est symptomatique de leur année de construction.

Ainsi, on peut distinguer les constructions des années 60 de forme plutôt carrée, avec un toit à 2 ou 4 pans. L'enduit, souvent blanc pur et le volume massif de la construction de plein pied (avec sous-sol semi enterré) s'inscrivent en rupture forte avec les modèles traditionnels. Plusieurs spécimens marquent le paysage des extensions bâties du bourg de la commune.



*Figure 63 : Habitation au volume massif et au sous-sol semi-enterré (bourg)*



*Figure 64 : Pavillon des années 80, gris et au pignon plein et aveugle (lotissement des Bruyères)*

Dans les années 80, les constructions adoptent un style moins agressif : de forme plus allongée avec une toiture à deux pans. Mais les lucarnes, parfois disproportionnées, les pignons, souvent aveugles et pleins, contrarient cependant ces intentions d'insertion dans le paysage. De plus, les entrées de garage renvoient l'image d'un pavillon de zone périurbaine, peu adapté à l'atmosphère champêtre d'un village du plateau du Roumois. Dans les années 80-90, le pastiche est également assez répandu, souvent maladroit, avec des queues de geai disproportionnées et à la vocation détournée.



*Figure 65 : Queue de geai large et transformée en balcon (Hameau du Carrefour)*

Depuis les années 90, les **modèles, standardisés** (vendus sur catalogue), au style épuré (formes très simples, disparition de tout motif architectural et remplacement des lucarnes par des velux) se multiplient. Ils utilisent des matériaux sans lien avec le style architectural local (aggloméré enduit, tuiles mécaniques). Un « saupoudrage » est parfois réalisé, pour rappeler les constructions anciennes, ... mais sans guère de conviction (marquage des angles, soubassement en briques de parement, linteaux de bois, ...). Ces modèles le disputent à d'autres constructions aux formes de plus en plus complexes (en L, en V, ...).



*Figure 67 : Pavillon neuf au toit d'ardoises, marquage des angles et du soubassement par de la brique de parement ; teintes chaudes*



*Figure 66 : Pavillons (formes simples, aggloméré enduit, tuiles mécaniques) (La Londe)*

On assiste aussi, peu à peu, à un « **renouveau architectural** ». Des habitations aux volumes complexes et imbriqués, tantôt déconcertantes, tantôt stylisées, rompent la monotonie engagée par les pavillons standardisés. Les enduits choisis sont de couleurs plus chaudes (ocre, rose, crème) ou les matériaux « naturels » sont volontairement laissés visibles. L'architecture se plaît à employer des matériaux dits « nobles » (bois, verre, paille...), destinés notamment à réaliser des économies d'énergie, et à s'inscrire dans une démarche plus durable...



*Figure 68 : Habitation moderne au Hameau de la Londe*



*Figure 68bis : Habitation moderne au hameau de la Ferté*



*Figure 68ter : Habitation moderne au hameau du Moulin de Brotonne*

Tout comme les constructions de typologie traditionnelle, les habitations contemporaines s'accompagnent de motifs, qui rompent en général avec l'identité paysagère locale et participent à la construction d'un esprit résidentiel plutôt périurbain :

- haies domestiques exotiques à base de thuyas, lauriers ou chamaecyparis ;
- clôtures et portails artificiels, en ciment, béton, briques flammées ou en PVC ;
- murs en palplanches, en parpaings enduits ... ou pas.



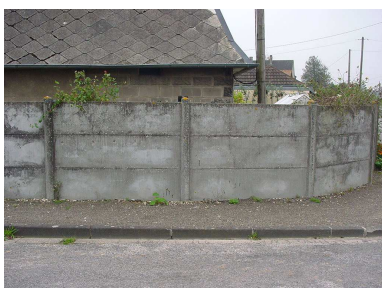
*Figure 69 : Haie de thuyas, clôture de poteaux ciment et grillage*



*Figure 71 : Pilier de briques flammées*



*Figure 72 : Clôture et portail pleins*



*Figure 70 : Clôture en palplanches béton*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

**Un bâti assez hétéroclite composé de :**

- ⇒ **constructions traditionnelles ;**
- ⇒ **constructions contemporaines et récentes.**

**Des constructions traditionnelles encore diversifiées ...**

- ⇒ **les chaumières en pans de bois et torchis au volume simple (rez de chaussée et combles aménageables) et au toit de chaume à 4 pans et pentes prononcées ;**
- ⇒ **les demeures en pans de bois plus volumineuses (R+1+C) et au toit d'ardoises à 4 pans ;**
- ⇒ **les maisons de maître (R+1+C) en briques et au toit d'ardoises à 4 pans et pentes faibles**

**Des constructions traditionnelles accompagnées de motifs qui forgent l'identité paysagère des espaces bâtis :**

- ⇒ **haies vives d'essences régionales ;**
- ⇒ **cours fruitières ;**
- ⇒ **portails en bois et à claire voie ;**
- ⇒ **piliers de barrières ou murets en briques, pierres calcaires et silex ;**
- ⇒ **bâtiments annexes, fragiles, vestiges des pratiques agricoles d'autrefois, avec un potentiel de restauration et de mise en valeur parfois mésestimé.**

**Des constructions récentes souvent standardisées, à l'intégration paysagère inégale et en rupture avec les caractéristiques architecturales traditionnelles locales ... :**

- ⇒ **des volumes massifs, simples ou parfois complexes ;**
- ⇒ **des coloris vifs ;**
- ⇒ **des pignons pleins et aveugles ;**
- ⇒ **des essais de pastiche souvent maladroits ;**
- ⇒ **une évolution vers un renouveau architectural avec l'emploi de matériaux s'inscrivant dans une démarche de construction plus durable**

**Des constructions récentes accompagnées de motifs qui contribuent à la banalisation des espaces bâtis:**

- ⇒ **haies domestiques de conifères et de lauriers ;**
- ⇒ **portails pleins en bois ou en PVC ;**
- ⇒ **clôtures artificielles en aggloméré ou en parpaings ;**
- ⇒ **piliers en briques flammées, en ciment, etc.**

**La simple plantation d'une haie d'essences régionales permet souvent d'améliorer l'intégration de ces habitations contemporaines...**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



## 2.2.6.3 Formes urbaines et foncières

### 2.2.6.3.1 Le parcellaire et l'implantation du bâti



L'implantation du bâti et le parcellaire répondent à des logiques liées à la topographie, à l'orientation/l'ensoleillement, à l'exposition aux vents, aux contraintes naturelles, ... mais aussi aux coûts de raccordements aux réseaux, ...

L'urbanisation du **centre bourg** est caractérisée par une implantation du bâti traditionnel **en front de rue de part et d'autre de la Grande rue** : le bâti participe fortement à la **structuration urbaine** ; son implantation crée une ambiance de **Village-rue**, caractéristique des bourgs ruraux de Haute Normandie. Le parcellaire est très resserré, étroit, en lanière, avec des cours derrière les maisons, orientées, soit plein Nord, soit plein Sud. Les façades principales des constructions sont toutes parallèles à la Grande Rue.

*Figure 74 : Vue aérienne sur le front bâti du Centre bourg et les arrières cours*

Pour les extensions bâties du bourg et les hameaux, **l'implantation est tributaire de la typologie du bâti.**

Ainsi, les constructions traditionnelles sont généralement implantées, soit à très faible distance de la voie (bâti de type résidentiel des extensions linéaires du bourg), soit en fond de parcelle (anciens corps de ferme, par exemple). Dans ce deuxième cas, les habitations sont généralement associées à des cours fruitières et à plusieurs dépendances. Ces dernières sont implantées en limite séparative ou en très faible retrait de la limite séparative. Le parcellaire du bâti traditionnel des hameaux est généralement très lâche alors que celui du bâti traditionnel implanté en périphérie du bourg, plutôt resserré. L'orientation des habitations était conçue pour rechercher un ensoleillement optimum (orientation de la façade principale Sud-Ouest).

L'implantation du bâti contemporain répond aujourd'hui souvent à des considérations beaucoup plus « pragmatiques » : le pétitionnaire recherche le juste équilibre entre un coût raisonnable pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et le besoin d'intimité. « Fuyant », d'une part une trop grande proximité des voies de circulations, en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer sur la vie quotidienne, et, d'autre part, le voisinage bâti, les habitations s'implantent au milieu du terrain, sans continuité ni harmonie avec le bâti traditionnel existant. Par rapport aux limites séparatives, par application des dispositions du Règlement National d'Urbanisme, les maisons sont systématiquement édifiées à plus de 3 mètres des limites séparatives de propriété. Cela concourt à générer des jardins morcelés, de surcroît souvent faiblement paysagés en raison des contraintes de l'entretien... Le parcellaire du bâti contemporain est en général rectiligne (des rectangles).

Enfin, l'orientation de l'habitation est parfois très aléatoire, sans réflexion liée à l'ensoleillement ... Ces choix, associés à une architecture ne privilégiant plus ni les matériaux locaux ni la connaissance de l'environnement, entraînent une perte de lisibilité et d'intégration du bâti dans le paysage urbain...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



D'une manière générale, le territoire communal présente un tissu urbain de faible densité laissant entrevoir un certain potentiel de densification, hormis dans le centre bourg (front bâti) et sur les opérations de lotissements réalisées depuis les 30 dernières années (densités teintées en rouge et orange sur la figure 75).

Les densités au sein du bourg pourraient être augmentées grâce à une extension du réseau d'assainissement collectif aux quartiers les plus éloignés qui en sont aujourd'hui dépourvus (La Londe, les Coqs, Route de Médine : densité en jaune sur la figure 75).

Les hameaux (teintés en vert ou demeurés en blanc), pour leur part, présentent un bâti particulièrement diffus que les contraintes liées à l'assainissement individuel ne peuvent à elles seules expliquer. Il s'agit d'une pratique d'urbanisation généralisée dans les secteurs ruraux du Roumois, du Lieuvin et du Pays d'Auge, particulièrement gourmande en foncier..., mais qui répond aussi aux attentes d'une certaine population... La densification des espaces les plus diffus doit demeurer raisonnée et raisonnable afin d'accompagner et de provoquer judicieusement l'évolution des mentalités. Toutefois, il convient aussi de demeurer prudent et de vraiment s'interroger sur la pertinence d'une densification des secteurs de typologie traditionnelle caractéristique, comme les anciens corps de ferme, ou les clos masures : une densification n'aurait-elle pas pour conséquence de dénaturer de manière irréversible ces espaces et d'en gommer les particularités, achevant par là même la banalisation des paysages bâtis du Roumois Nord ?

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.6.4 Les potentialités d'accueil des différents secteurs urbanisés de la commune

### 2.2.6.4.1 Évaluation de la rétention du foncier

On désigne par coefficient de rétention foncière, la différence, sur une période de dix ans, entre les terrains potentiellement - ou théoriquement - urbanisables et les terrains qui ont effectivement été urbanisés. L'évaluation de la rétention du foncier est particulièrement complexe, *a fortiori* dans une commune qui n'a jamais été dotée d'un quelconque document d'urbanisme.

Il convient de distinguer ce qui relève de :

- la **rétention foncière objective ou structurelle** : cette rétention foncière peut découler de :
  - la présence d'un risque ;
  - l'absence/l'insuffisance de desserte par les réseaux ou la voirie ;
  - la valeur patrimoniale intrinsèque de la propriété ;
  - la taille du terrain insuffisante pour la réalisation d'un système d'assainissement non collectif (hameaux) ;
  - la situation du terrain (enclavement, topographie, ...) ;
  - l'existence d'une servitude ou d'une réglementation particulière ne relevant pas du code de l'urbanisme (périmètres sanitaires de corps de ferme, servitudes associées aux canalisations de gaz, par exemple).
- la **rétention foncière « subjective »** : elle découle de :
  - l'absence, reconnue - ou supposée-, de volonté du propriétaire de vendre ;
  - la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain ou celle du vendeur de détacher un vaste terrain, sans optimiser son foncier.

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler.

On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 25%.

En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié... Elle est plus importante dans les hameaux, où des conflits d'usage peuvent exister (avec l'agriculture) et où l'état de desserte par les réseaux est plus « précaire » ou demande davantage d'investissements que dans le bourg.

Nombre de critères cumulés/obstacles objectifs à l'urbanisation rencontrés	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	5%	10%	15%	20%	30%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Entité bâtie/Type de rétention foncière	Bourg et quartiers périphériques	Hameaux
Rétention foncière « subjective »	25%	25%
Rétention foncière « structurelle »	-	30%
TOTAL	25%	55%

#### 2.2.6.4.2

#### Potentiel de renouvellement urbain et d'intensification urbaine au regard des caractéristiques morphologiques des différents groupes bâtis

Dans un souci d'économie d'espace, il est nécessaire de recenser les **diverses possibilités d'accueil d'une nouvelle population afin d'exploiter chacune d'entre elles** avant de s'engager dans un quelconque processus de développement urbain: **deux leviers** sont ainsi à la disposition de la municipalité.

#### Le renouvellement urbain : « reconstruire la ville sur la ville » :

- La **destruction – reconstruction à plus forte densité** : cette pratique s'applique davantage aux centres urbains où des espaces bâtis délaissés peuvent être entièrement reconquis et transformés. Le centre bourg ancien de Bourneville présente des constructions en bon état et de qualité, qui n'ont pas vocation à être démolies ; il s'agirait simplement d'opérations exceptionnelles. Le potentiel d'accueil d'une nouvelle population y est donc négligeable.
- Le **réinvestissement des propriétés vacantes**, abandonnées : l'INSEE en dénombre 6 mais les élus en connaissent réellement 3, localisées au hameau des Forts, à la Bérangerie et au hameau du Moulin, toutes à très faible distance des autoroutes. En l'absence d'aménagements des infrastructures, les travaux à engager sur ces constructions, notamment pour une isolation phonique, s'avèrent rédhibitoires et il y a peu d'espoir qu'elles puissent un jour être de nouveau habitées...
- Le **changement de destination (la mutation) du bâti existant** : 28 bâtiments ou dépendances de typologie traditionnelle ont été recensés dans les hameaux (voir la pièce n°0-6 du dossier de PLU) et moins d'une dizaine dans le bourg et ses extensions bâties, soit, au total, 35 bâtiments. Ces bâtiments présentent un volume et un état de conservation qui laissent entrevoir de « belles perspectives » de reconversion. Toutefois, une très forte rétention foncière s'exerce en raison de plusieurs paramètres :
  - L'inclusion des bâtiments dans des périmètres sanitaires de corps de ferme en activité. Tant que ces corps de ferme poursuivront leur activité, un changement de destination n'est pas envisageable (exploitations agricoles du Genetey ou du Carrefour, par exemple) ;
  - leur situation excentrée, dans des secteurs inconvenablement desservis par les réseaux d'eau potable et/ou d'électricité ou desservis par des réseaux en privé : le raccordement aux réseaux sur le domaine public étant désormais quasiment incontournable, la viabilisation des bâtiments peut s'avérer, soit coûteuse pour le pétitionnaire en cas de branchement propre, soit non pertinente en terme d'investissement pour la collectivité en cas de participation de sa part ;
  - le cachet des propriétés et l'absence de volonté du propriétaire de la parceller : c'est le cas, par exemple, du manoir de Beaumont, du clos mesure d'Acusé de Bérangerie, du domaine d'Intérieur Montlivet, ... ;

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

- la situation de la dépendance et la promiscuité avec la maison d'habitation existante : les pétitionnaires ne sont pas enclins à les vendre, soucieux de préserver leur intimité et leur tranquillité. De plus, l'accès à ces dépendances depuis la voie publique, est parfois compliqué ...
- la non-adaptation de la plupart des bâtiments traditionnels aux normes d'isolation et de performance énergétique qui seront en vigueur dans quelques années ... C'est le cas de tous les bâtiments... Leur transformation nécessitera en conséquence d'importants travaux qui peuvent s'avérer onéreux pour le pétitionnaire malgré les incitations fiscales existantes en la matière ;
- la localisation des bâtiments, sur ou à proximité de secteurs à risques naturels : cavités souterraines, axe de ruissellement, etc...

Dans ces conditions et au vu des contraintes présentées, on peut évaluer la rétention foncière à 85% environ, ce qui représente une capacité en renouvellement urbain de 5 à 6 constructions. Sur la dernière décennie, moitié moins de bâtiments traditionnels ont été transformés en maisons d'habitation...

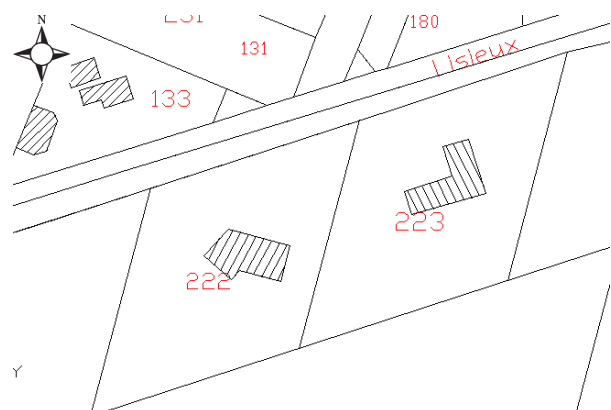
**L'intensification urbaine par une augmentation de la densité du bâti (morcellement de propriétés bâties) ou un comblement des « dents creuses » :**

Cette densification ne peut réellement s'exercer que dans les secteurs de densités jaune, verte et blanche de la figure 75.

Dans le secteur jaune (densité comprise entre 6 et 10 logements par hectare), la densification ne pourra être que mesurée et, en partie, tributaire de la réalisation des extensions du réseau collectif d'assainissement. L'implantation des habitations, souvent au beau milieu des parcelles, rend leur division plus qu'hypothétique... Une augmentation de 20% tout au plus de la densité actuelle peut être espérée. Dans les secteurs verts et jaunes, l'obstacle à la densification est l'absence d'assainissement collectif. Le schéma directeur d'assainissement ne prévoit d'ailleurs aucun raccordement de hameaux au collectif. Dans ces conditions, obtenir une densité supérieure à 6 logements par hectare n'est pas, pour le moment, réaliste.



*Figure 76 : Une implantation des volumes bâtis en milieu de parcelle qui ne laisse que peu de possibilité de reparcellisation ... (secteur jaune du bourg)*



*Figure 76bis : Une implantation des volumes bâtis en milieu de parcelle qui ne laisse que peu de possibilité de reparcellisation ...*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **Les extensions de l'urbanisation :**

Les espaces interstitiels laissés vacants entre les bandes d'urbanisation linéaire établies le long des axes de communication sont nombreux et de très vaste ampleur. Il appartiendra à la municipalité de déterminer ses priorités d'urbanisation et de sélectionner le - ou les - secteur(s) le(s) plus pertinent(s), au regard des besoins identifiés en terme d'accueil d'une nouvelle population et au regard de critères objectifs (présence de risques et de nuisances, proximité par rapport aux pôles de centralité, desserte par les réseaux et la voirie, ...etc.)



*Figure 77 : Vue aérienne sur le bourg depuis le fond des Mares mettant en évidence les espaces laissés vacants entre les axes de communication*

- ⇒ **Un potentiel de mutation et de valorisation du bâti existant important, mais qui se heurte à une très forte rétention du foncier, pour de multiples raisons**
- ⇒ **Un potentiel de densification non négligeable sur les espaces périphériques du bourg et sur les hameaux, contrarié par l'implantation systématique des habitations en milieu de parcelle et par la non généralisation de l'assainissement collectif sur le territoire communal**
- ⇒ **Des espaces interstitiels laissés vacants entre les axes de communications particulièrement vastes et dont l'ouverture à l'urbanisation devra être ciblée et modérée, dans une logique de développement durable.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.6.5 Les espaces publics

Le bourg comprend un noyau central dynamique déployé de part et d'autre de la Grande rue et qui correspond en fait au front bâti traditionnel. L'essentiel des équipements, commerces et services de proximité y sont concentrés. Sa position centrale sur le territoire, vers lequel les principales voies de desserte convergent, lui permet d'être une zone de passage et d'échange, ce qui contribue notamment à la pérennité du commerce et des équipements existants.



*Figure 78 : Espace public à côté de l'office de Tourisme*

La Grande rue est ponctuée par deux aménagements publics plantés, servant également d'aires de pique-nique. L'un d'entre eux est situé à proximité de l'office de tourisme et de la Poste. Des socles pour ranger les vélos y ont été implantés. Cet espace public souffre néanmoins de la proximité et de la route et du trafic routier. Pour le reste, les abords de la Grande Rue demeurent foncièrement minéraux et réservés au stationnement automobile ...

Un troisième espace public, situé Route d'Aizier, à proximité de la salle communale, sert désormais au covoiturage (lire chapitre suivant).



*Figure 79 : Espace public le long de la Grande Rue*

On notera également la présence d'une petite place en entrée Ouest du bourg (intersection RD 139, Route de Quillebeuf et Grande Rue) avec l'installation du monument aux morts.



*Figure 80 : Placette avec monument aux morts à l'intersection RD89 x RD139 x Grande Rue*

Pour le reste, les espaces publics se résument essentiellement aux voies de desserte.

Au sein du bourg et sur sa périphérie immédiate, ces dernières sont davantage traitées comme des rues, avec éclairage public, trottoirs, réseaux aériens,... Le long de ces voies, les motifs périurbains ont complètement remplacé les motifs paysagers identitaires et renforcent le caractère urbain de ce secteur au détriment de son image « rurale » tant appréciée des habitants.

**Le traitement des espaces publics participe activement à la qualité du cadre bâti, à la mise en valeur du patrimoine et à « l'ambiance » des lieux. L'aménagement de la Grande Rue et de ses abords contribue à la perception du « cœur de Village », organisé autour des principaux équipements et services de la commune ; l'omniprésence du stationnement et la prépondérance du minéral sur le végétal altèrent sensiblement l'identité rurale du bourg.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.6.6

## SYNTHESE

**La structure et la composition des espaces bâtis de Bourneville sont caractérisées par :**

- ⇒ **Un patrimoine bâti riche et varié, emblématique du Roumois;**
- ⇒ **Un centre bourg en village-rue au bâti exclusivement traditionnel ;**
- ⇒ **Un « mariage », « bon gré mal gré », de constructions de typologie traditionnelle et de typologie contemporaine dans les extensions bâties du bourg et sur les hameaux ;**
- ⇒ **Un parcellaire et une implantation des constructions souvent stéréotypées, caractéristiques de l'époque d'urbanisation ;**
- ⇒ **Des densités très variables, révélatrices des traditions d'urbanisation et dépendantes du mode d'assainissement ;**
- ⇒ **Un potentiel de mutation et de densification du bâti existant non négligeable mais qui ne pourra satisfaire entièrement les besoins d'accueil d'une nouvelle population résidente sur la prochaine décennie ;**
- ⇒ **Un traitement des espaces publics révélateur du basculement du village d'un bourg rural en un pôle semi-urbain**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.7 Les risques

Le risque correspond au croisement de l'aléa et des enjeux. Ainsi, un aléa n'entraîne un risque que si des enjeux sont exposés et ne justifie des mesures de protection que si des enjeux sont présents.

**L'aléa** caractérise le phénomène naturel (effondrement, inondation) ou technologique (toxique, thermique...) par sa probabilité d'occurrence et son intensité. L'aléa de référence représente le niveau d'intensité du phénomène retenu pour la prise en compte du risque dans l'urbanisme. L'aléa peut être défini selon son degré de précision ou de caractérisation, allant de la donnée la plus sommaire à celle la plus aboutie. Cerner le niveau de connaissance de l'aléa est indispensable pour appréhender l'utilisation qui peut en être faite lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le degré de connaissance de l'aléa peut ainsi être décomposé en plusieurs niveaux :

- 1<sup>er</sup> niveau de connaissance : la donnée se résume à une simple information sommaire relative à l'existence d'un aléa, sans localisation ou avec une localisation imprécise, et sans caractérisation (ex : arrêté de catastrophe naturelle) ;
- 2<sup>ème</sup> niveau de connaissance : la donnée permet de localiser de façon suffisamment précise (à une échelle parcellaire ou aux environs du 1/5000) l'aléa mais ne le caractérise pas (ex : zone inondée sans connaissance de son occurrence et de son intensité ou indice de cavité souterraine) ;
- 3<sup>ème</sup> niveau de connaissance : la donnée permet la localisation de manière suffisamment précise et caractérise l'aléa (ex : zone d'aléa d'un PPRI en cours d'étude identifié par un niveau d'aléa fort, moyen ou faible) ;
- 4<sup>ème</sup> niveau de connaissance : la donnée permet la localisation et la caractérisation de l'aléa et des dispositions réglementaires opposables sont édictées (ex : cas d'un PPR approuvé).

**Les enjeux** concernent les personnes, les biens, les équipements, l'environnement... susceptibles d'être exposés à un aléa. Les enjeux portent, en terme du droit des sols, sur l'état existant mais aussi celui porté par le projet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.7.1 Les risques naturels

### 2.2.7.1.1 Les cavités souterraines et les risques d'effondrement

#### Définition du risque :

Bourneville fait partie du Nord-Ouest des formations crayeuses du Bassin parisien et se situe précisément à l'extrémité du plateau crayeux du Roumois. Ainsi, de fortes présomptions de cavités souterraines existent sur le territoire communal. Ces cavités peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes. Ces effondrements peuvent être progressifs ou brutaux avec souvent comme facteur déclenchant l'eau de ruissellement et d'infiltration. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations souterraines ont été abandonnés. Ils sont soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent, autant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Sur le territoire communal, la craie a été déposée au Crétacé Supérieur, et recouverte lors des ères suivantes par des formations résiduelles à silex et des limons. Les cavités se rencontrent dans la craie et peuvent avoir deux origines :

- **Les cavités d'origine naturelle :** elles proviennent de la dissolution de la craie par l'action de l'eau qui circule dans les fissures de la couche crayeuse. En effet, l'eau de pluie traversant l'atmosphère se charge en CO<sub>2</sub> devenant ainsi légèrement acide. Ces fissures s'agrandissent jusqu'à former de véritables cavités pouvant communiquer entre elles. Il s'agit d'un réseau karstique. La récupération des eaux de surface, qui alimentent ce réseau, se fait par des points d'infiltration : les **bétoires**. Les risques d'effondrements sont liés à la vidange des matériaux de remplissage à la suite de la mise en charge ou à l'érosion des conduits souterrains par les eaux d'infiltration.
- **Les cavités d'origine artificielle :** creusées par l'Homme afin d'exploiter certains matériaux : les marnières (craie), les argilières (argile), les sablières (sable)... Ces exploitations ont été ouvertes en majorité aux XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations ont été abandonnés.

**Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus. Il faut alors être vigilant lors de la mise en place de zones constructibles.**

Compte tenu des risques existants dans le département de l'Eure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, à travers la Cellule Prévention des Risques et Gestion de Crise, est mobilisée pour réaliser des cartographies, par commune, des risques connus, localisés et identifiés.

La méthodologie suivie par la DDTM est la suivante :

- une enquête bibliographique : recherche dans les archives anciennes et données récentes (bases de données du BRGM, archives communales et départementales, archives et données des services de l'Etat, ...etc) ;
- la photo-interprétation ;
- la reconnaissance de terrain ;
- l'enquête orale : témoignage des « anciens et sachants de la commune ».

Le recensement est régulièrement réactualisé ; la version prise en compte dans le Plan de Prévention des Risques est celle du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## Niveau de connaissance de l'aléa effondrement :

Sur Bourneville, en l'absence de Plan de Prévention des Risques, le degré maximum de connaissance de l'aléa est de niveau 2, ce qui signifie que, pour les carrières avérées notamment, elles peuvent être localisées avec précision, mais qu'elles ne sont pas caractérisées (profondeur, longueur des galeries...), à l'exception de certaines d'entre elles.

De nombreux indices de cavités souterraines ont été identifiés sur le territoire communal et, selon le degré de connaissance de l'aléa et des enjeux encourus, la prise en compte du risque d'effondrement est différente pour chacun d'entre eux :

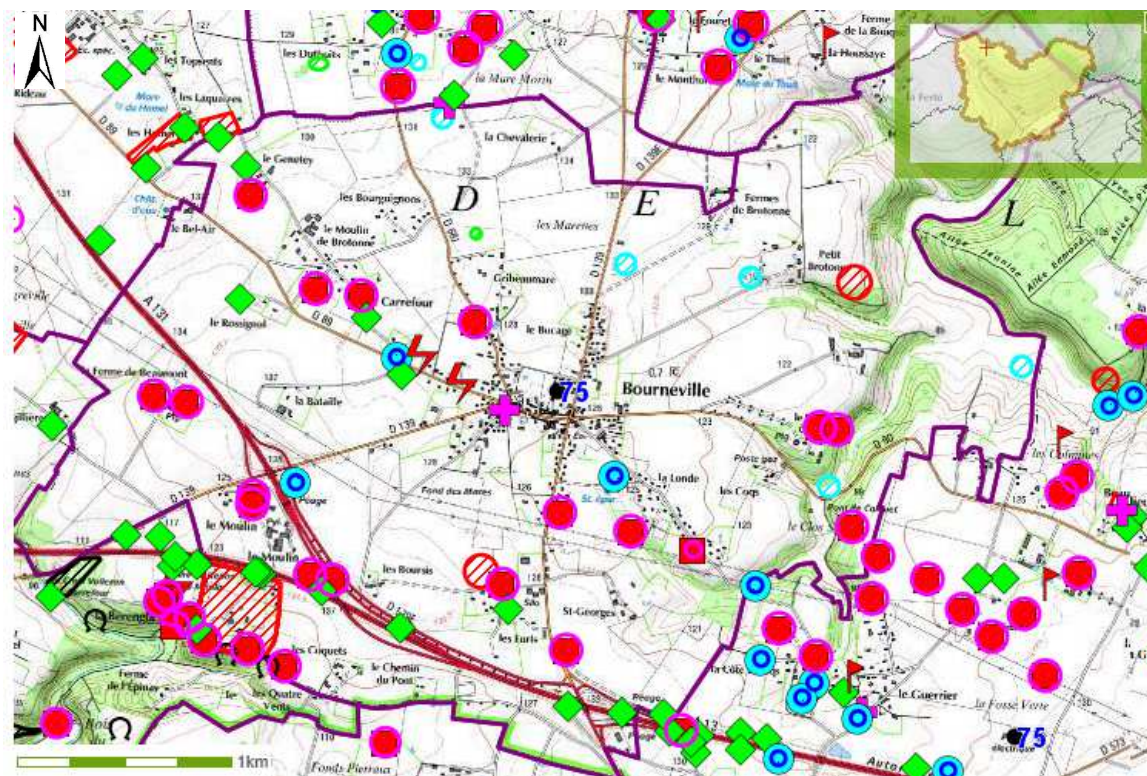


Figure 81 : Extrait de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure – Commune de Bourneville

Indices avérés :		Indices non localisés précisément :	
	Carrière souterraine		Carrière souterraine
	Indice d'origine indéterminée		Indice d'origine indéterminée
	Indice d'origine karstique		Indice d'origine karstique
	Exploitation à ciel ouvert		Exploitation à ciel ouvert
	Indice non lié à une carrière souterraine		Indice non lié à une carrière s.
	Carrière souterraine supprimée		Glissement de terrain
	Indice d'origine indéterminée supprimé		Carrière souterraine supprimée
	Indice d'origine karstique supprimé		Indice d'origine indéterminée supprimé
	Indice non lié à une carrière s. supprimé		Indice d'origine karstique supprimé
	Carrière souterraine sur un hameau		
	Indice d'origine indéterminée sur un hameau		
	Exploitation à ciel ouvert sur un hameau		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

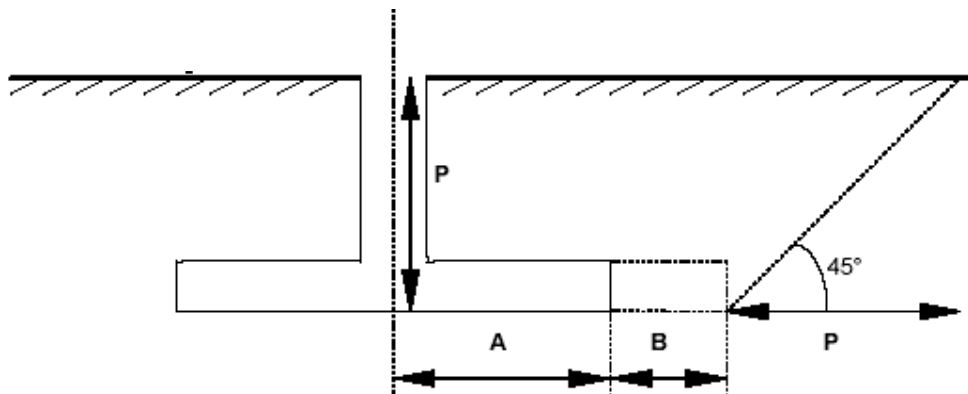
○ **Autour des présomptions de marnières avérées localisées :**

Un espace de sécurité est mis en place : il correspond à un cercle centré sur l'œil supposé de la marnière et dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observée dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour Bourneville, les données d'archives ont permis de déterminer un rayon de sécurité de 75 mètres au vu des indices connus, mais on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant et selon la formule suivante :  $R = A + B + P = 75 \text{ mètres}$  avec :

- **P** : profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
- **A** : longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
- **B** : incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan
- **Zone de décompression** : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°



*Figure 82 : Schéma de calcul du rayon de sécurité*

○ **Autour des présomptions de marnières avérées non localisées :**

Un espace de sécurité est établi autour de la présomption, sous forme de polygone, qui peut s'étendre sur plusieurs parcelles cadastrales (parcelles napoléoniennes, déclarations d'ouverture en Préfecture, ...) afin de cerner toutes les parcelles connues susceptibles d'être concernées par le risque en fonction des données disponibles.

○ **Autour des bétoires :**

Par souci de sécurité et de préservation de la qualité des eaux de la nappe phréatique, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de **35 mètres** doit être appliqué autour de ces indices.

○ **Les indices d'origine indéterminée :**

Aucun périmètre de sécurité n'est défini. La localisation de ces indices sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines permettra simplement d'informer le pétitionnaire de leur présence (pièce n°0-1b). Ce dernier sera alors simplement invité à s'assurer de la stabilité du terrain mais rien ne lui sera imposé en la matière.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

**L'aléa effondrement est en partie localisé, mais non caractérisé.**

**Les enjeux restent relativement élevés, certaines marnières avérées et des bétaires étant localisées à proximité immédiate de zones bâties.**

⇒ **À ce niveau de connaissance et tant que l'aléa n'est pas parfaitement caractérisé et connu, le principe de précaution doit prévaloir et il n'est pas possible de lever l'inconstructibilité des parcelles concernées...**

#### 2.2.7.1.2

#### Les risques d'inondations par ruissellements superficiels

##### Définition du risque :

Les inondations par ruissellements se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante. Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure aux capacités d'infiltration du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien » ;
- dans le second cas, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Le ruissellement est d'autant plus important si les terrains sont rendus imperméables, le couvert végétal plus faible, la pente plus forte et les précipitations plus violentes. Ainsi, sur le territoire communal, il est possible de constater que :

- sur la zone de plateau, les limons épais ont donné naissance à des sols bruns lessivés favorables à la mise en culture. Ils ont été labourés et ce travail intense favorise, après destabilisation par les fortes pluies, le ruissellement et l'érosion ;
- en bordure et dans les vallons secs, lorsque les formations argileuses sont très proches de la surface, des caractères d'hydromorphie plus ou moins intenses s'expriment dans le profil. Ces sols, moins favorables à la mise en culture, sont laissés en herbage. Ils s'engorgent facilement et des ruissellements quelque fois abondants s'y déclenchent l'hiver.

Les nombreuses lignes de ruissellement, qui structurent le fonctionnement hydraulique communal, permettent de drainer les eaux du plateau et peuvent être à l'origine de désordres hydrauliques, notamment lorsqu'elles traversent des zones bâties, en provoquant l'inondation de certaines habitations ou l'érosion des voies de circulation. Les ruissellements peuvent également engendrer des pertes de levée des cultures ou des irrégularités dans celles-ci (entraînement des semences dans les ravines, gêne lors de la sortie des pousses, formation d'importants dépôts de terres...). Les enjeux peuvent ainsi être directs, impliquant la sécurité des personnes et des biens, ou indirects dans le cas par exemple d'activités paralysées par l'inondation d'une route.

En outre, des inondations par ruissellements peuvent se produire lorsque l'imperméabilisation des sols et la conception de l'urbanisation et des réseaux d'assainissement font obstacle à l'écoulement normal des pluies intenses. Si l'inondation reste un phénomène naturel que l'on ne peut pas empêcher, l'intervention humaine en est parfois un facteur aggravant....

Les mesures de prévention du risque d'inondation peuvent se traduire par la réalisation d'ouvrages ou des méthodes de gestion : bassins de rétention, chaussées réservoirs ou drainantes, infiltration à la parcelle, ...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

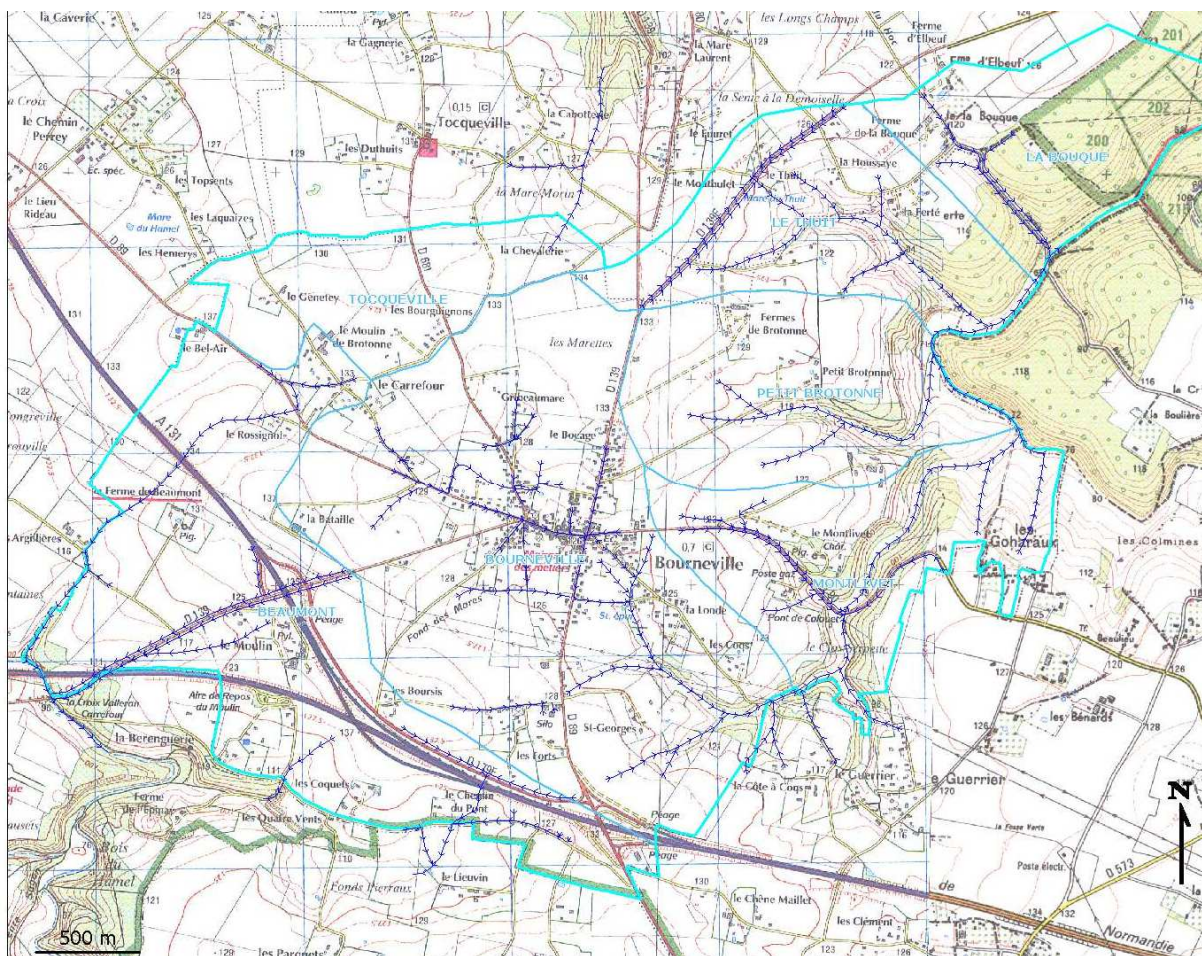
## Le niveau de connaissance de l'aléa ruissellement :

Conformément aux dispositions de la loi sur l'eau, la commune de Bourneville a engagé en 2006, parallèlement à l'élaboration de son PLU, la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales, aujourd'hui achevé.

La méthodologie pour élaborer ce schéma s'est appuyée sur les éléments suivants :

- l'analyse des données préexistantes (SAGE, atlas, études ponctuelles, ...) ;
- l'enquête orale : témoignage des « anciens et sachants de la commune », recours aux experts sur le terrain, ... ;
- analyse de la topographie du site pour un premier repérage des talwegs (analyse cartographique) ;
- reconnaissance de terrain permettant de préciser la localisation des talwegs et d'« estimer grossièrement » l'aléa, d'identifier des zones potentiellement inondables ;
- quelques calculs hydrauliques « simples » permettant une première caractérisation des aléas liés aux ruissellements.

Le schéma a permis de localiser les chemins hydrauliques principaux et secondaires et les inondations ponctuelles enregistrées. Les chemins hydrauliques empruntent essentiellement les vallons secs, les voies de communication ou traversent de vastes espaces labourés. Ils sont localisés avec précision mais pas caractérisés (occurrence, intensité, ...). Dans ce contexte, on peut considérer que le risque est connu à un niveau 2.



*Figure 83 : Localisation des principaux chemins hydrauliques sur le territoire communal (Étude SEEN, 2007)*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Les désordres et dysfonctionnements hydrauliques ont été recensés et localisés sur la carte suivante : y sont distingués :

- les inondations de logements, essentiellement localisés sur la Route de Médine (en raison du réseau de collecte des eaux pluviales insuffisant) et sur la Route de Quillebeuf (bourg) ;
- les inondations de voirie, essentiellement sur le hameau du Carrefour, au niveau du silo des Forts, au carrefour RD 139 x RD 89 devant la mairie et sur la Voie communale n°1 (au niveau des Coquets et du Vallot);
- les inondations de culture dues à la stagnation des eaux de pluie (plus ponctuelles que les précédentes) ;
- quelques cas d'érosion du sol ;
- quelques risques de pollutions de la nappe, en particulier au niveau des points d'infiltration rapide des eaux de pluie (bétoires).

Au total, **50 dysfonctionnements** ont été identifiés.

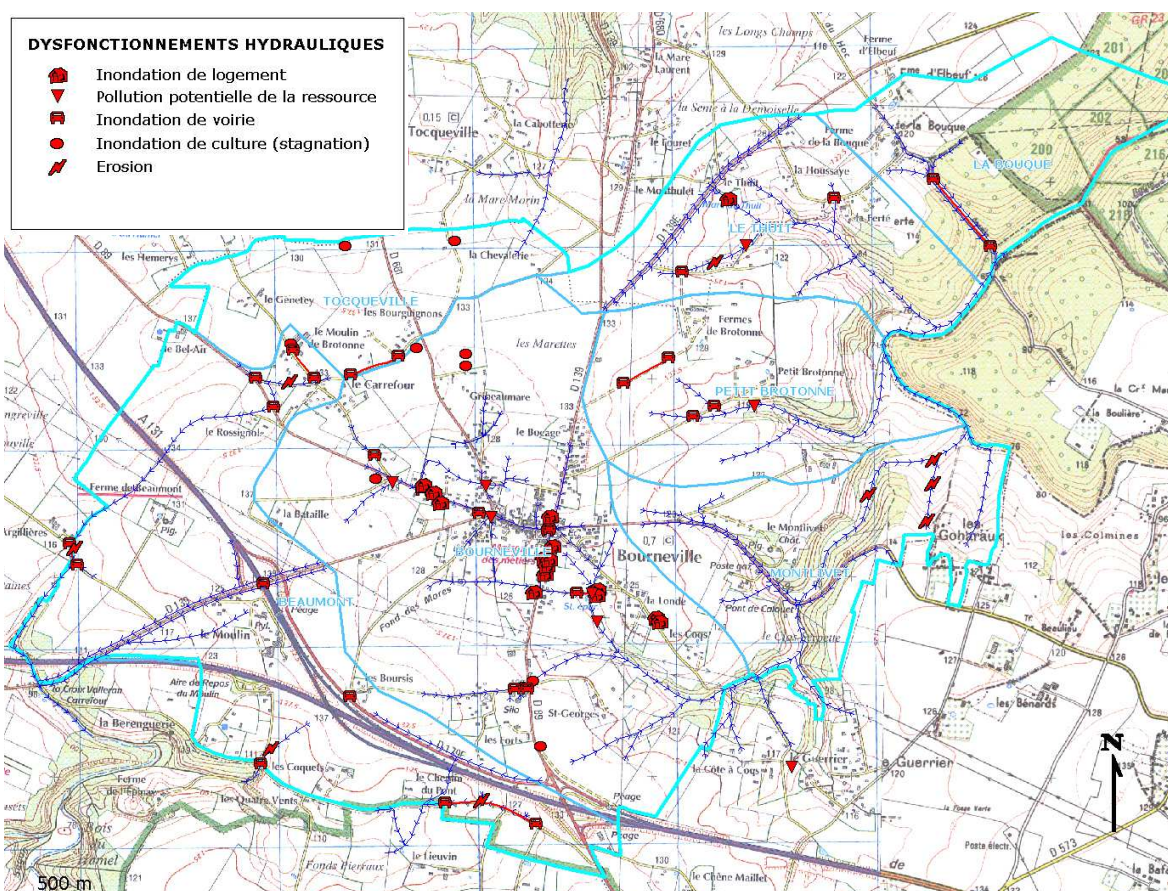


Figure 84 : Localisation des différents désordres et dysfonctionnements hydrauliques identifiés sur le territoire de Bourneville (étude SEEN)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**L'aléa inondation par ruissellement est très bien connu grâce au schéma de gestion des eaux pluviales réalisé sur le territoire communal. Toutefois, le principe de précaution reste de rigueur le long des axes de ruissellement identifiés, afin d'éviter d'exposer de nouveaux biens ou de nouveaux habitants à ce risque d'inondation.**

**La préservation et l'entretien des mares (ou la création de bassins tampons) ainsi que le maintien et la restauration de la trame bocagère (haies, talus, fossés, ...) sont une première réponse pour lutter efficacement contre ce risque en favorisant l'infiltration et la dispersion des eaux.**

**Les pratiques culturales ont également leur rôle à jouer (maintien ou mise de surfaces en herbe, sens de culture, ...).**

**La gestion des eaux pluviales lors de tout aménagement futur (urbanisation, voirie...) doit en tout état de cause être assuré avec un débit de fuite régulé...**

### 2.2.7.1.3

### Les risques de retraits et gonflements des argiles

#### Définition du risque :

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire...

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en **période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et, ceci, pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des désordres de l'Intérieur des locaux concernés).

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

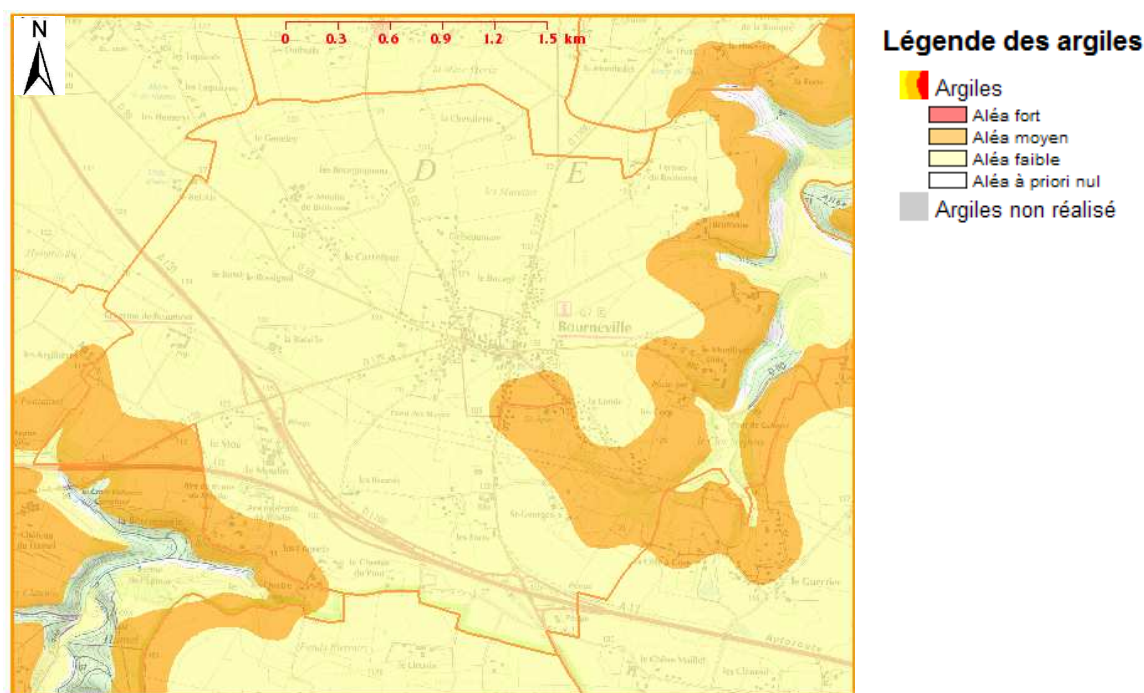
Affichage : 11/07/2018

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations**.

### **Le niveau de connaissance de l'aléa retraits/gonflements des argiles :**

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles, permettant d'atteindre un niveau 2 de connaissance du risque.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène. Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort). Elles ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères.



*Figure 85 : Cartographie du BRGM délimitant les zones d'aléas moyen et faible de retraits et gonflements des argiles sur la commune de Bourneville*

Le risque est logiquement identifié sur les secteurs de formations argileuses à silex, localisées sur les franges Est du territoire communal (vallons), le hameau de la Londe et la Route de Médine sont concernées par un aléa moyen.

**Un risque de retrait-gonflement des argiles très localisé sur le territoire communal dans la mesure où il concerne un secteur de superficie réduite et majoritairement non urbanisé. De plus, cet aléa est qualifié de « moyen » et aucune déclaration de catastrophe naturelle n'a été recensée sur la commune.**

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.7.2 Les risques technologiques

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques ...

### 2.2.7.2.1 Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses

Les risques majeurs associés aux transports de matières dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas notamment de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe les contenant (citernes, conteneurs, canalisations...). Ces matières peuvent être inflammables, explosives, toxiques, corrosives, radioactives...

Les vecteurs de transport de ces matières dangereuses sont nombreux: routes, voies ferrées, mer, fleuves, canalisations souterraines et, moins fréquemment, canalisations aériennes et transport aérien.

Les conséquences résultant d'un accident de transports de matières peuvent être graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement, malgré les mesures de prévention et de protection prises. Quel que soit le soin apporté à la réduction des risques à leur source, il est commun de constater que le risque nul n'existe pas. Par ailleurs, la proximité d'habitations ou d'activités humaines constitue un facteur d'aggravation des conséquences d'un éventuel accident. Aussi, la limitation de la densité et l'éloignement de la population sont-ils apparus comme des moyens complémentaires de réduction de ces risques.

La commune de Bourneville est concernée par **deux types de vecteurs de transport de matières dangereuses** : les **canalisations souterraines** et le **transport routier**.

### Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses par des canalisations souterraines

Les canalisations de transport de matières dangereuses bénéficiant de **l'utilité publique** possèdent, depuis leur implantation, des servitudes qui portent sur des bandes ne dépassant jamais 20 m (servitudes I3 ou I1/I1bis). L'objet de ces servitudes est d'assurer la protection des canalisations en service vis-à-vis notamment des activités humaines exercées dans leur environnement proche. Il est aussi d'en permettre l'accès pour les actions de surveillance, d'entretien et de réparation des ouvrages.

Le **risque** lié aux canalisations de transports de matières dangereuses a par ailleurs poussé à la réalisation d'**études de sécurité** qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter les ouvrages et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement.

L'exploitation par la DIRE des premières études de sécurité relatives aux canalisations de transport de matières dangereuses a donné lieu à des recommandations aux communes en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers associées à ces ouvrages. Ces recommandations visent essentiellement les établissements recevant du public les plus sensibles (ERP) et les immeubles de grande hauteur et sont assorties d'une demande de consultation des exploitants des canalisations, dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme ainsi qu'à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques prévoit la réalisation de **nouvelles études de sécurité** destinées à redéfinir les périmètres des zones de dangers et à préciser les recommandations en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Accusé certifié exécutoire

Dans l'attente de la réalisation de la nouvelle étude de sécurité prévue par la circulaire de 4 août 2006, les distances de dangers génériques pour les effets redoutés ont été définies par l'exploitant. Ces distances correspondent aux effets irréversibles ( $Z_{EI}$ ), premiers effets létaux ( $Z_{PEL}$ ) et effets létaux significatifs ( $Z_{ELS}$ ).

Ainsi donc, d'une manière générale, quel que soit le type de matière dangereuse transportée par ces conduites ou canalisations, les prescriptions suivantes concernant les activités et les projets au voisinage de ces ouvrages sont à prendre en compte, au regard des distances de dangers génériques présentées par chaque gestionnaire dans son étude de sécurité:

- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine ( $Z_{ELS}$ ) ;
- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie dans la zone des dangers graves pour la vie humaines ( $Z_{PEL}$ ) ;
- informer le transporteur de tout projet dans la zone des effets irréversibles ( $Z_{EI}$ ). L'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier.

Le territoire de la commune de Bourneville est traversé par :

- la canalisation de transport de gaz de 500 mm de diamètre (pression 67,7 bars) du Havre à Beynes exploitée par GRT Gaz ;

Zone d'effet	$Z_{ELS}$ (Effets létaux significatifs)	$Z_{PEL}$ (Premiers effets létaux)	$Z_{EI}$ (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	140	195	245

- la canalisation de transport de gaz de 100 mm de diamètre (pression 67,7 bars) de Bourneville à Manneville-sur-Risle également exploitée par GRT Gaz

Zone d'effet	$Z_{ELS}$ (Effets létaux significatifs)	$Z_{PEL}$ (Premiers effets létaux)	$Z_{EI}$ (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	10	15	25

- le pipeline Le Havre – Grandpuits de 500 mm de diamètre exploité par ELF-FRANCE (TOTAL) ;

Zone d'effet	$Z_{ELS}$ (Effets létaux significatifs)	$Z_{PEL}$ (Premiers effets létaux)	$Z_{EI}$ (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	85	105	135

Approuvé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

- le pipeline Le Havre – Paris (tronçon Port-Jérôme – Vernon) de 813 mm de diamètre exploité par TRAPIL ;

Zone d'effet	Z <sub>ELS</sub> (Effets létaux significatifs)	Z <sub>PEL</sub> (Premiers effets létaux)	Z <sub>Ei</sub> (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	170	225	290

- le pipeline Le Havre – Petit-Couronne exploité par PETROPLUS (Ex SHELL).

Zone d'effet	Z <sub>ELS</sub> (Effets létaux significatifs)	Z <sub>PEL</sub> (Premiers effets létaux)	Z <sub>Ei</sub> (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	35	47	62

Les distances sont susceptibles d'évoluer et, conformément à la circulaire du 4 août 2006, 3 nouvelles zones de dangers seront définies qui se substitueront aux précédentes : zone des dangers très graves, zone des dangers graves et zone des dangers significatifs avec, si nécessaire, de nouvelles restrictions à l'urbanisation...

Rappelons enfin que, pour tous travaux à proximité des canalisations, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 26 novembre 1994.

**Les gestionnaires peuvent être par ailleurs amenés à renforcer les recommandations sus décrites, notamment en limitant la densification de l'urbanisation (densité de logements) aux abords immédiats des canalisations, voire à proscrire toute nouvelle urbanisation.**

### **Les risques technologiques liés aux transports routiers de matières dangereuses**

Le transport routier des matières dangereuses est très largement utilisé par tous les secteurs d'activité. En effet, sa souplesse d'utilisation lui permet d'assurer un trafic et un service de "porte à porte" pour les approvisionnements et les expéditions industrielles, mais également pour la distribution des carburants, ainsi que pour les livraisons en milieu domestique. Même s'il ne représente qu'un faible pourcentage des quantités totales de marchandises dangereuses transportées, il constitue un risque diffus, présent en tous points du territoire communal et plus particulièrement sur les voies les plus fréquentées comme l'A13 et l'A131 ou les routes départementales (en particulier la RD 139, la Route de Routot et la route de Médine).

**Le territoire communal étant traversé sur toute sa largeur par les infrastructures de transport terrestres (A13, A131, routes départementales) et par de nombreuses canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, pétrole), les possibilités de densification restent limitées aux abords de ces ouvrages du fait des prescriptions imposées pour réduire l'exposition de la population aux risques encourus.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.2.7.3 Les risques liés à la circulation automobile : l'insécurité routière

Les autoroutes A13 et A131 et, dans une moindre mesure, les routes départementales (RD 139, RD 89, RD 90, RD 686), sont des voies fréquentées et peuvent être concernées par les risques liés à la sécurité routière. Les aménagements réalisés dans le bourg ont permis de limiter sensiblement la vitesse.

Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves (tués et blessés graves) ont eu lieu.

Une zone d'accumulation d'accidents est définie pour sa part par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.

La commune est concernée par une **zone d'accumulation d'accidents au niveau de l'intersection entre la RD 139 (Route d'Aizier) et la RD 139<sub>E</sub> (Route de la Forêt de Brotonne)**. Le Conseil Général a pris la mesure du risque puisqu'il a acquis une portion de terrain au niveau de l'intersection concernée dans le but de réaliser un aménagement (pour « ouvrir » l'angle du carrefour).



*Figure 86 : Zone d'accumulation d'accidents au niveau de l'intersection entre la RD 139 et la RD 139<sub>E</sub>*

### 2.2.7.4 Le risque incendie

Le territoire communal est en général convenablement protégé par la défense incendie, hormis les hameaux les plus excentrés et les plus isolés.

Rappelons à cet effet que, en théorie, les habitations doivent être protégées par une source d'eau située à moins de 200 mètres par les voies de circulation et capable de délivrer 60 m<sup>3</sup> par heure pendant deux heures sous une pression dynamique d'un bar. La lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire.

Certaines canalisations ont un diamètre trop faible (moins de 100 mm) et/ou un linéaire trop important (pression trop faible) pour alimenter une borne ou un poteau afin qu'il soit aux normes sus décrites. C'est le cas par exemple au hameau du Moulin, à la Bérangerie ou à la Ferme de Beaumont. Plusieurs solutions existent pour pallier ces lacunes : le recours aux mares, si celles-ci sont étanches et accessibles par les engins d'incendie et de secours ou la construction de réserve (à l'air libre ou enterrée alimentée par le réseau d'eau potable).



*Figure 87 : Borne incendie Route de Médine*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.8 Les pollutions

### 2.2.8.1 La pollution atmosphérique

Aujourd'hui, la quasi-totalité des activités humaines sont sources de pollution de l'air. Les plus significatives sont liées à la production d'énergie thermique, à l'industrie, à l'automobile, au traitement des déchets et à l'agriculture. Le CO<sub>2</sub> est en concentration croissante dans l'atmosphère et contribue à l'effet de serre qu'il convient de maîtriser dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.

#### 2.2.8.1.1 Contexte réglementaire

##### La loi Laure :

La loi n° 96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, dite loi LAURE, vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé **est reconnu à chacun**. Elle est codifiée dans le code de l'environnement. La loi rend obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

Elle intègre les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipement. La loi LAURE précise notamment que : « A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe. »

##### Les lois Grenelle :

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, stipule désormais que :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer [...] :

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] en tenant compte en particulier des objectifs de [...] diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air [...] »

#### 2.2.8.1.2 Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le bilan climat air énergie de 2011 sur la Haute Normandie précise, à partir des données de 2005, que la production et la transformation d'énergies, ainsi que l'industrie haut-normande sont les principales sources d'émission de GES, représentant 60% du bilan global haut-normand. L'agriculture est la 3<sup>ème</sup> source d'émission, suivis des secteurs résidentiel/tertiaire et du transport routier.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Sur la région, les zones géographiques fortement industrialisées et celles traversées par l'autoroute A13 sont celles qui émettent le plus de GES. Le taux d'émission de GES sur Bourneville peut être qualifié de moyen, en lien sans doute avec la présence des péages (compris entre 15000 et 25000 teqCO<sub>2</sub>/an)... Il est supérieur à la plupart des communes riveraines (hormis Etreville)

La commune est tout à fait concernée par la problématique de réduction des émissions de GES du

fait qu'elle présente de nombreux corps de ferme et une politique de transports axée exclusivement sur la voiture particulière, en l'absence d'un réseau de transports en commun développé pour répondre aux besoins en déplacements de la population. Notons en aparté que l'agriculture contribue également à la pollution atmosphérique par les émissions liées à la décomposition des matières organiques et à l'utilisation d'engrais et de pesticides.

L'objectif de la France est de réduire par quatre les émissions de GES d'ici 2050...

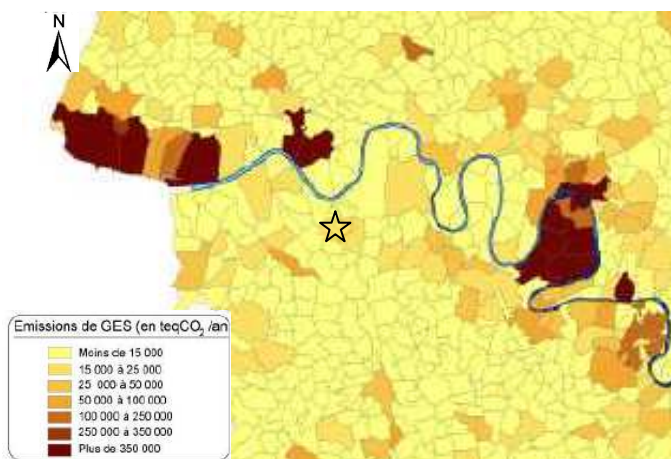


Figure 88 : Répartition régionale des émissions de GES par commune

### 2.2.8.1.3

### La qualité de l'air

Les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise qui concentrent également la majorité des flux de circulation. La probabilité pour que la commune soit touchée par un pic de pollution reste minime du fait de son éloignement des sources de pollution à l'exception de l'autoroute A13.

L'organisme Air Normand a réalisé une évaluation de la qualité de l'air pour l'année 2004, en fonction des seuils maximaux et minimaux fixés par les directives. La région Haute Normandie a été divisée en trois zones : zone de l'agglomération rouennaise, zone de l'estuaire de la Seine et zone « territoriale » à laquelle se rattache Bourneville. La qualité de l'air est analogue aux stations de relevé qualifiées de « rurales », comme celle établie en Forêt de Brotonne. Seule la présence de poussières est supérieure aux seuils maximaux.

**La circulation automobile et l'agriculture sont les principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire communal où la qualité de l'air reste convenable.**

⇒ **Limiter la circulation automobile pour réduire les émissions de gaz à effets de serre et réunir les conditions nécessaires à une agriculture plus durable**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.8.2 La pollution du sol et du sous-sol

### 2.2.8.2.1 Les sols pollués

La DREAL (anciennement DRIRE) recense des **sites qui sont susceptibles d'être pollués ou qui le sont réellement**. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances, tels que des hydrocarbures, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces sites sont classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics). L'organisme BRGM est le seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information sur le passé industriel du terrain.

Il existe 5 sites répertoriés dans BASIAS sur le territoire communal :

- l'entreprise Lemaître et fils SNC/ex Druelle, ex cornet (station-service);
- l'entreprise Le Foll ;
- un terrain de la commune de Bourneville ;
- Colombel (Ets) ;
- un terrain de M. Harnieh (ex Sadem).

Ces sites sont susceptibles d'être pollués, ce qui n'est donc pas certain... Dans le cas d'un projet, il revient à son porteur de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. En vertu de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, la **constructibilité d'un terrain pollué peut en effet être subordonnée à la réalisation de mesures spéciales** ; dans le cas où il s'avère qu'il existe une pollution, il convient de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettent de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage, tel que défini dans la circulaire conjointe des Ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

Notons enfin que, aux termes de l'article L.541-3 du Code de l'environnement, « *en cas de pollution ou de risque de pollution des sols ou au cas où des déchets sont abandonnés, déposés ou traités [...] l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable.* »

### 2.2.8.2.2 La gestion des déchets

Depuis la dissolution du SIVOM Risle-Seine, les déchets ménagers sont gérés par la Communauté de communes. Sur Bourneville, le jour de collecte des ordures ménagères est le jeudi.

Le tri sélectif a tout d'abord été mis en place en installant plus de trente plateformes d'apport volontaire réparties sur le canton (soit en moyenne un point pour 181 habitants). Celles de Bourneville sont situées dans le bourg, près du terrain de sport.

Pour augmenter le taux de collecte des déchets recyclables et faciliter le tri pour les usagers, la Communauté de communes a instauré depuis avril 2009 la collecte du tri sélectif en « porte à porte ». Pour cela, une poubelle de 240 litres a été attribuée à chaque habitation.

Le ramassage étant effectué en porte à porte et les points de collecte pour le tri sélectif étant isolés, d'une part des zones d'habitat et, d'autre part, du sol par une plate-forme étanche, les risques de pollution et de nuisances (odeurs, bruits...) restent limités, à l'exception de ceux induits par le transport...

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

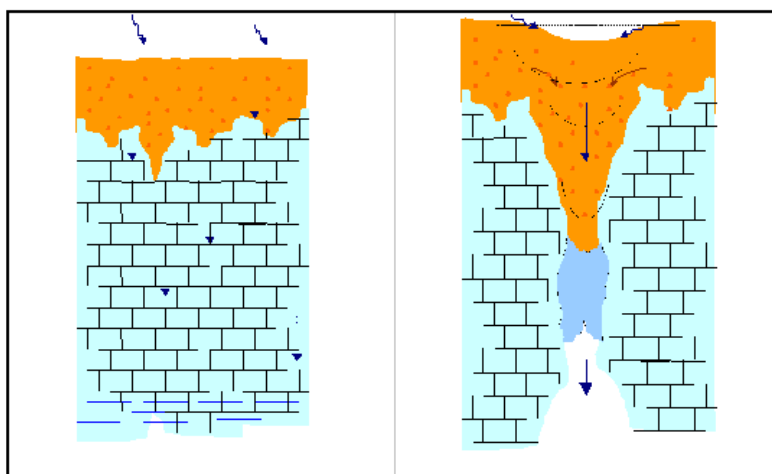
La déchetterie est située sur la zone d'activité de la Mare du Hamel, sur la Commune de Trouville la Haule. Elle est ouverte gratuitement

- aux habitants du canton sur présentation d'un justificatif de domicile,
- aux commerçants, artisans et agriculteurs situés sur le canton ;
- aux artisans réalisant des travaux sur le canton et souhaitant éliminer des déchets provenant de ces travaux après avoir retiré à la Communauté de Communes un justificatif attestant de la provenance des déchets.

### 2.2.8.3 La pollution de l'eau

Les sources et les rivières sont directement issues de la formation géologique du sous-sol. Les terrains sont d'origine sédimentaire : un soubassement d'argiles imperméables est surmonté d'une couche de craie qui se décompose à la surface en argile à silex. L'eau s'infiltre à travers ces couches jusqu'au soubassement d'argile. Il se forme alors des nappes aquifères qui s'écoulent en de nombreuses sources à flanc de coteau.

La couverture de formations superficielles qui devrait protéger l'aquifère crayeux des infiltrations trop rapides est fréquemment percée de points d'absorption - ou bétaires - qui permettent aux eaux superficielles d'atteindre les drains qui les acheminent très rapidement aux sources, en court-circuitant le séjour en circulation lente dans les pores de la roche.



*Figure 89 : Schémas comparant l'infiltration des eaux de pluie en présence et en l'absence de bétaire*

Ces circulations rapides n'autorisent donc aucune auto-épuration des contaminations, ni aucune filtration des matières en suspension responsables de la turbidité. Malheureusement, ce sont souvent des faibles volumes d'eaux de circulation rapide qui altèrent épisodiquement la bonne qualité chimique et bactériologique des grandes quantités d'eau.

La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que les sols sont épais et argileux, la roche mère est poreuse et non fracturée et l'épaisseur de la zone non saturée est importante (distance entre la surface de la nappe et le sol).

L'aquifère principal du secteur de Bourneville est constitué par la craie. L'alimentation de cette nappe se fait par infiltration d'une partie des précipitations parvenant à la surface du bassin versant. Les eaux pénètrent dans les matériaux perméables où elles circulent par gravité et par capillarité. La présence de nombreuses cavités souterraines et de bétaires sur le territoire de la commune augmente la vitesse de l'infiltration des eaux vers l'aquifère crayeux et, donc, la vitesse de pollution de la nappe en cas d'incident ou de pollutions accidentelles. Les bétaires sont susceptibles de rejeter des eaux de ruissellements (il existe une bétaire au niveau du hameau du Moulin)... La qualité des eaux souterraines peut

Accusé certifié exécutoire

également subir des atteintes liées à l'augmentation des teneurs en nitrates d'origine agricole et aux rejets de la population qui s'accroît.

**L'aquifère crayeux, dont le toit piézométrique est assez profond, peut être atteint par des pollutions d'origine anthropique. Les secteurs vulnérables se situent au voisinage des bêttoires et des cavités souterraines.**

- ⇒ **Maintenir un bon état chimique des eaux souterraines en limitant les sources de pollutions notamment à proximité des bêttoires et cavités souterraines et le cas échéant, en prévoyant des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales ruisselées avant infiltration.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.2.9 Les nuisances

### 2.2.9.1 Les nuisances sonores

#### 2.2.9.1.1 Les infrastructures de transport terrestre

##### Contexte législatif et réglementaire :

Pour les infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et, notamment son article 13, prévoit que, dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.

Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

Ce décret indique ensuite que le périmètre des secteurs concernés par le bruit doit être reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme (article R 123-13 du code de l'urbanisme) et que les prescriptions d'isolement acoustique dans ces secteurs ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et les lieux où ils peuvent être consultés doivent également être joints en annexe (article R 123-14 du code de l'urbanisme).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes était défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003 remplacé récemment par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

##### Les infrastructures concernées et les couloirs de nuisances sonores générés :

La commune est concernée par **les autoroutes A13 et A131**, respectivement classées en catégorie 1, soit un couloir de nuisances sonores de **300 mètres** de part et d'autre du bord de la chaussée, et en catégorie 2 (couloir de nuisances sonores de **250 mètres**), ainsi que par la RD89 classée en catégorie 3 d'Etreville jusqu'à l'A13 (couloir de nuisances sonores de **100 mètres**).

Des prescriptions acoustiques seront exigées à toute nouvelle construction qui sera implantée dans les secteurs concernés.

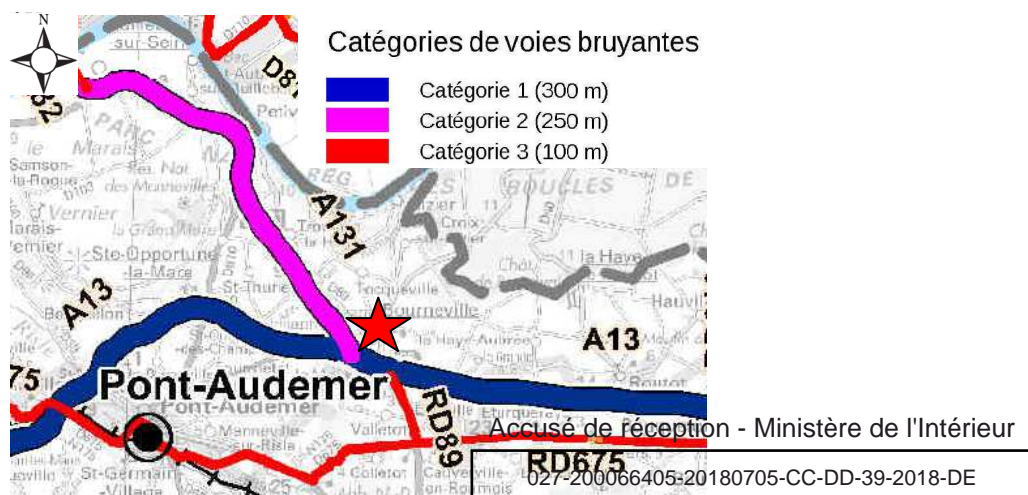


Figure 90 : Extrait de la carte de classement des infrastructures terrestres de transport

## 2.2.9.1.2

### Le bruit de voisinage

L'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure, institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales.

La commune est dotée de plusieurs équipements publics susceptibles de créer des nuisances sonores (salle polyvalente, école). Toutes les mesures techniques et acoustiques ont été prises en compte afin de minimiser les éventuelles nuisances sonores pour la population riveraine ...

**Les enjeux liés aux nuisances sonores sont importants sur le territoire communal ; Dans les années 70, époque à laquelle ont été construites les autoroutes, les exigences en matière d'isolation phonique et d'intégration paysagère n'étaient pas aussi ambitieuses que celles d'aujourd'hui<sup>17</sup>... Plusieurs zones d'habitat sont situées à proximité des infrastructures de transports terrestres et, parfois même, « encerclées » (cas du hameau du Moulin, particulièrement sinistré ...).**

⇒ **Prendre les mesures nécessaires pour éviter d'exposer davantage de population aux nuisances sonores induites par les infrastructures de transport.**

<sup>17</sup> L'A28, par exemple, a été ostensiblement encaissée ou accompagnée de talus enrobés, ce qui a permis de la classer en catégorie 3... Elle a bénéficié, en outre, du 1% paysager ...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Reçu en préfecture de l'Eure le 20/06/2018 à 10h05

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.2.9.2 Les nuisances liées à la présence de lignes électriques très haute tension

Les lignes à haute tension sont suspectées d'effets néfastes sur l'organisme humain, en particulier à cause des champs magnétiques qu'elles émettent. Les résultats des études épidémiologiques sont contrastés.

Diverses études diligentées par le Centre de Recherche et d'Information Indépendantes sur les Rayonnements électromagnétiques (CRIIREM) ou l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) notamment, ont apporté tour à tour des conclusions souvent contradictoires. Si certaines relèvent des risques de cancers, de tumeurs cérébrales, de leucémies, mais aussi des pathologies plus « bénignes » comme le **stress**, les **perturbations sonores et du sommeil**, les **états dépressifs**, les **maux de tête**, d'autres concluent qu'il n'a pas été identifié de maladies qui pourraient raisonnablement être attribuées à l'exposition à des niveaux élevés de champs magnétiques ou électriques.

Toutefois, il y a tout lieu de penser que la proximité des lignes électriques à haute et très haute tension conduit à une dégradation significative des conditions de vie et de travail qu'il est difficile aujourd'hui de nier. Il apparaît donc pertinent de recourir au principe de précaution.

RTE (Réseau de Transport d'Électricité) reconnaît, dans un communiqué du 28 janvier 2009, la légitimité des préoccupations des riverains des lignes électriques quant aux effets sur la santé.

À cet effet, RTE et l'AMF (Association des Maires de France) viennent de signer une convention dans laquelle « la proximité des tiers vis à vis des lignes HT et THT » est prévue. Par ailleurs, RTE va mettre à disposition des maires un nouveau dispositif pour faire mesurer les champs magnétiques à proximité des lignes THT par des laboratoires agréés.

Bourneville est concernée que par **deux lignes électriques à Très Haute Tension** :

- Ligne 2x400 kV de Rougemontiers au Havre ;
- Ligne 225 kV de Rougemontiers à Port-Jérôme.



*Figure 91bis : Localisation des liaisons THT sur le territoire communal*



*Figure 91 : Liaisons THT à 400 kV au Sud du territoire communal*

Actuellement, ces lignes ne surplombent aucune habitation existante. Elles « lèchent » l'extrémité Sud du bourg, par la Route de Médine puis les marges du hameau des Coqs, sur la Rue du stade...

**Bien qu'il soit toujours possible légalement d'édifier des habitations à l'aplomb des lignes à (très) haute tension et bien qu'il ne soit pas absolument certain que le voisinage électromagnétique de basse fréquence donne lieu à des troubles organiques, il y a lieu, malgré tout, au même titre que pour un risque technologique, d'appliquer le principe de précaution et d'éviter, autant que possible, de développer de nouvelles zones d'urbanisation au voisinage immédiat ou sous des lignes à haute tension.**

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.2.9.3 La (difficile) cohabitation entre activité agricole et habitat

Afin de préserver l'activité agricole, l'article 105 de la loi d'orientation agricole de 1999 a introduit la **réciprocité des distances d'éloignement** à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées soit par le règlement sanitaire départemental (50 mètres), soit par la législation sur les installations classées (100 mètres). Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle :

- le respect des distances d'éloignement peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes ;
- une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme.

L'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité au changement de destination.

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, par exemple, le périmètre de protection par rapport aux habitations est de :

- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumise au règlement sanitaire départemental (RSD).
- **100 mètres** de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumise au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

En ce qui concerne les élevages de chevaux, de chèvres ou de moutons, les exploitations sont soumises au **règlement sanitaire départemental** : le périmètre de protection est de **50 mètres de rayon**.

Afin de connaître les périmètres à appliquer pour chaque exploitation de la commune, la Chambre d'Agriculture a effectué un recensement agricole. Elle a donc pu établir le rayon du périmètre de protection à instaurer autour de chaque exploitation en fonction de la réglementation applicable qu'elle a pu affiner avec un certain nombre de critères liés à l'état de l'outil de production, à sa mise aux normes, à la pérennité de l'exploitation, à l'âge des actifs et à la présence ou non d'une succession. Ainsi, le périmètre de protection autour d'un élevage de moins de 40 UGB peut être porté à 100 mètres lorsque le nombre de têtes de bétail est important ou lorsque l'exploitant va développer son activité....

L'objectif de la protection, induite par le périmètre qui sera fixé autour de l'exploitation, est d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations, de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions et de se prémunir de tout risque contentieux (protection des tiers contre les nuisances induites par l'activité agricole). Ils doivent, par conséquent, être pris en compte pour définir les orientations de développement du PLU de la commune.

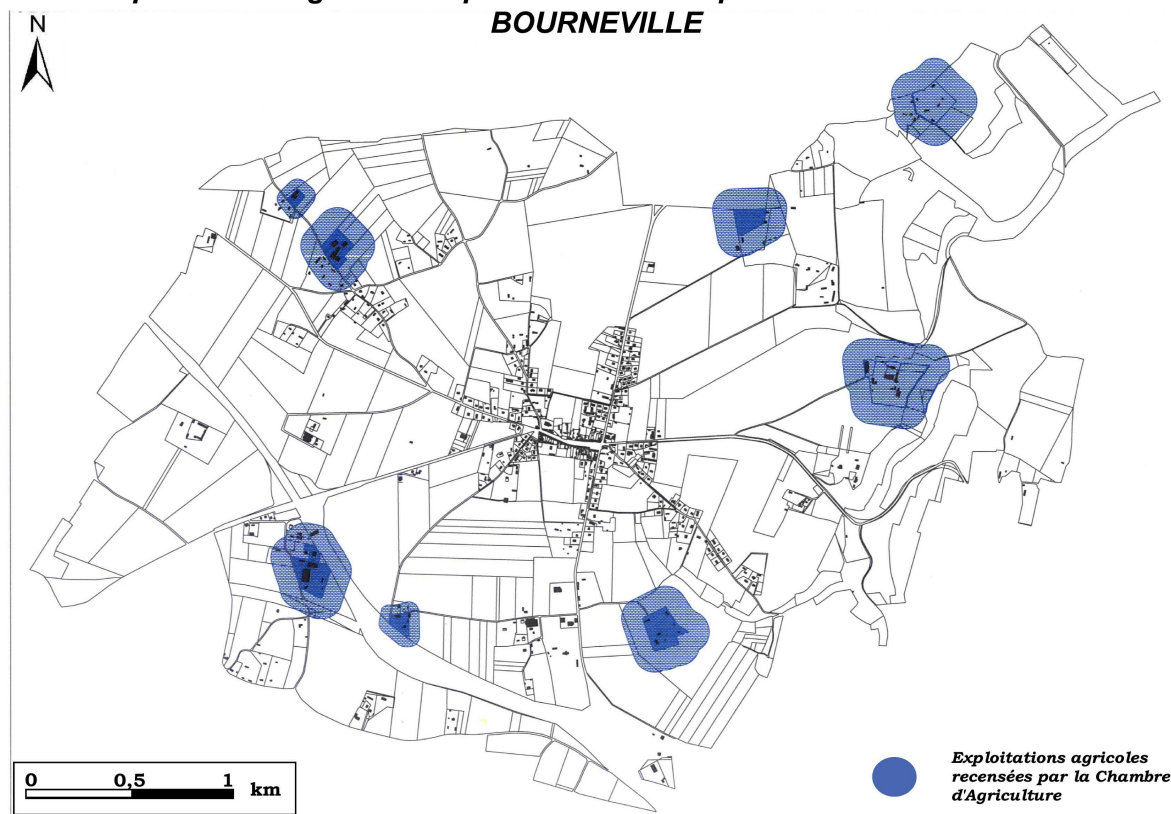
La commune compte **8 exploitations agricoles** avec des bâtiments d'élevage. En fonction du recensement qu'elle a effectué, la Chambre d'Agriculture préconise une protection de 100 mètres autour de 5 corps de ferme pratiquant l'élevage (Hameau du Moulin, hameau du Carrefour, Saint-Georges, et le Petit Brotonne). Les trois derniers corps de ferme (la Ferté, les Boursis et le Gennetey) bénéficient d'un périmètre de 50 mètres. Une exploitation est située en bordure du territoire communal, sur la commune d'Etreville, au niveau du hameau des Goharaux (périmètre de 50 mètres).

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## Exploitations agricoles et périmètres de réciprocité sur la commune de BOURNEVILLE



*Figure 92 : Localisation des exploitations agricoles sur le territoire communal et définition des périmètres de réciprocité – Source enquête agricole de la Chambre d'Agriculture (2006)*

Le Code rural impose une distance de retrait par rapport aux bâtiments d'élevage et à leurs annexes (article L111-3). Les préconisations de la Chambre d'Agriculture se veulent plus ambitieuses afin de limiter les risques et les conflits potentiels liés aux troubles du voisinage. Ainsi, les périmètres sont tracés par rapport aux limites parcellaires du corps de ferme.

Pour les exploitations céréalières, il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments d'exploitation (stockage de paille, de céréales avec ventilateur...).

La commune connaît peu de problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents. Du moins, aucun contentieux important n'a été souligné lors de l'enquête agricole. La majorité des corps de ferme identifiés sont excentrés par rapport à toute zone bâtie. Pour autant, il ressort de l'analyse spatiale que deux exploitations agricoles, et notamment d'élevage, sont très proches du bâti, voire dans une situation de semi-enclavement (hameau du Carrefour et, surtout, l'exploitation du Moulin, littéralement enclavée par le tracé des autoroutes), ce qui n'est pas sans poser problème quant aux perspectives d'évolution des sites.

À noter également que **l'exploitation de Saint-Georges** est située à proximité immédiate du projet de zone d'activité intercommunale ...

**Plusieurs corps de ferme, par leur localisation et leur configuration, sont vulnérables et leur pérennité sera difficile à garantir. Dans tous les cas, le PLU devra s'attacher à :**

- ⇒ **Rester vigilant quant à l'implantation des futures zones constructibles pour ne pas multiplier les risques de contentieux et les problèmes de cohabitation liés aux nuisances de l'activité agricole.**
- ⇒ **Pérenniser les corps de ferme viables.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3 Les grandes tendances d'évolution du territoire communal

La commune évolue depuis quelques années dans un contexte « géopolitique » régional bouleversé par l'ouverture du Pont de Normandie qui a induit une augmentation des flux d'une rive à l'autre et ouvert un nouvel espace économique sur la région du quart Nord-ouest de l'Eure.

Conjugué à une forte augmentation du prix du foncier aux abords des métropoles normandes, de nombreux actifs de Seine-Maritime sont venus s'installer dans les zones rurales de l'Eure...

Quel impact ce phénomène a-t-il sur Bourneville ?

Comment a évolué la commune au cours de la dernière décennie en terme de population, de logements, d'économie, d'équipements ou de mobilité ?

Quelles sont les caractéristiques socio-économiques de la commune ?

Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?

Quels besoins en terme d'activités ?

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.1 Les dynamiques démographiques

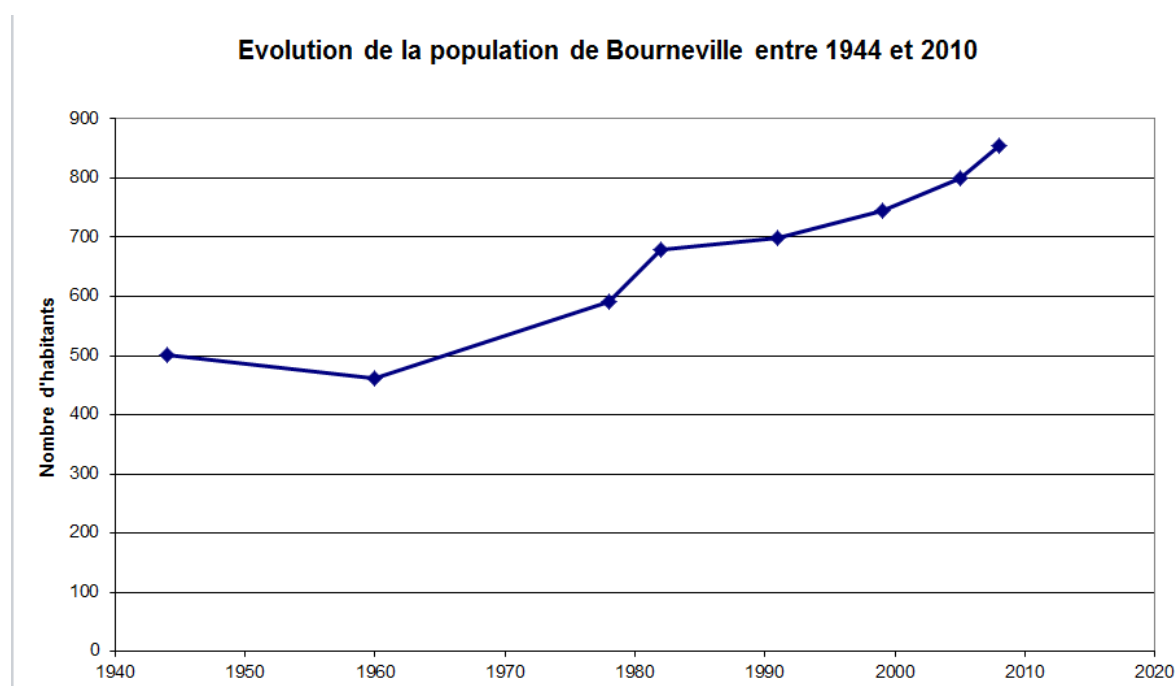
### 2.3.1.1 Une population en croissance constante et régulière

Le dernier recensement de l'INSEE de 2011 dénombre **876 habitants**<sup>18</sup> sur Bourneville. En 1800, la commune comptait plus de 1100 habitants !

La population n'a cessé d'augmenter depuis le début des années 1960, époque à laquelle on enregistrait deux fois moins d'habitants sur la commune. Sur les dix dernières années, la croissance démographique s'est accrue en lien avec l'exode urbain, l'essor économique sur l'estuaire de la Seine et la hausse du prix des terrains sur les agglomérations rouennaise et havraise.

Le solde naturel reste relativement dynamique à +0,6% entre 1999 et 2009, les naissances compensant largement les décès (9 naissances contre 6 décès en 2010). Mais c'est le solde migratoire qui participe le plus activement à la croissance démographique puisqu'il atteint +1,7% sur la même période : la commune apparaît donc très attractive, grâce à ses équipements, ses commerces et services de proximité mais aussi et surtout grâce aux échangeurs d'autoroutes, véritables portes d'entrée des agglomérations havraise et rouennaise... Ce solde migratoire est même supérieur de 0,3% à la moyenne du canton... Au final, l'accroissement démographique décennal est de **23%**, c'est trois fois plus que la moyenne de l'Eure (7% sur le Département, 11% sur le Pays Risle Estuaire, 14% sur le canton de Quillebeuf)...

Avec **79 habitants/km<sup>2</sup>** en 2009, la commune présente une densité sensiblement supérieure à celle de ses « consœurs » rurales de l'Eure (environ 50 habitants/km<sup>2</sup>) et près de deux fois supérieure à celle du canton (environ 40 habitants par km<sup>2</sup>). La commune apparaît comme un pôle déjà semi urbain et son caractère rural est clairement « menacé »...



*Figure 1 : Évolution de la population de Bourneville entre 1944 et 2010*

<sup>18</sup> Les chiffres fournis dans ce chapitre proviennent des recensements de l'INSEE (1982, 1999, 2009 et 2011) ou des estimations récentes de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

INSEE (1982, 1999, 2009 et 2011) ou des  
027-200066405-20180705-CC-BY-3.0-FR-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

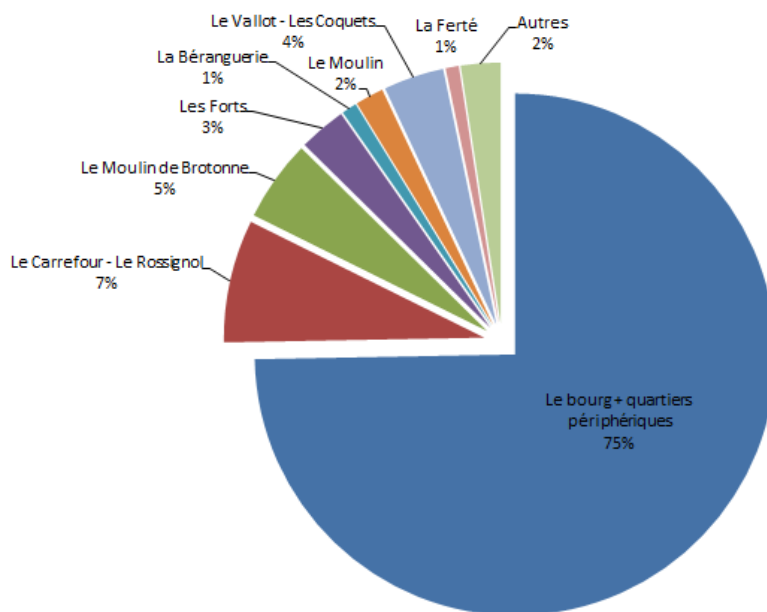
### 2.3.1.2 Une répartition de la population par entité bâtie révélatrice de la très forte domination du bourg

La population communale était répartie au 1<sup>er</sup> janvier 2008 sur les différents secteurs bâtis de la commune de la manière suivante :

Le bourg et ses quartiers périphériques (La Londe, Gribomare, ...):	638 habitants
Le Carrefour – Le Rossignol :	63 habitants
Le Moulin de Brotonne :	43 habitants
Les Forts :	25 habitants
La Bérangerie :	8 habitants
Le Moulin :	15 habitants
Le Vallot – Les Coquets :	32 habitants
La Ferté :	7 habitants
Autres secteurs bâtis isolés :	21 habitants

Le bourg, avec ses quartiers périphériques (La Londe, Gribomare, Route de Médine, ...), apparaît nettement comme le pôle le plus peuplé, quasiment un « **hyper centre** », puisqu'il représente à lui seul les **¾ de la population communale**. Avec une centaine d'habitants, le secteur du Carrefour et du Moulin de Brotonne constituent, loin derrière, le deuxième secteur urbanisé (12%).

**Poids démographique des différentes entités bâties de la commune de Bourneville (2008)**



*Figure 2 : Répartition de la population de Bourneville par entité bâtie (2008)*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.1.3 Une structure de population équilibrée

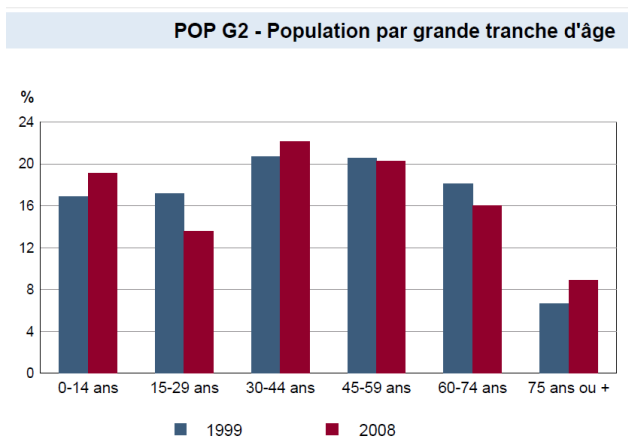
En 2006, la part des moins de 45 ans dans la population totale s'élevait à 56%, ce qui permettait d'assurer un renouvellement convenable de la population. Le chiffre est relativement stable depuis 1999.

Une comparaison entre la pyramide des âges de 1999 et celle de 2009 montre une constance dans la structure par âge de la population. Les chiffres sont globalement conformes à la moyenne du département et à celle du canton.

Ainsi, le nombre des plus de 65 ans n'a pas notablement augmenté en 10 ans, s'établissant à une moyenne autour de 18,5% de la population totale. Ce chiffre est néanmoins sensiblement supérieur (de 3%) à la moyenne enregistrée sur l'ensemble du Département ou sur le canton de Quillebeuf-sur-Seine (14%)...

La proportion des plus jeunes (moins de 20 ans) s'établit à près d'un quart de la population totale, c'est un point moins que la moyenne du canton ou du Département (26 à 27%).

Globalement, la structure en âge de la population apparaît équilibrée, permettant un mélange des générations. Les jeunes ménages viennent s'installer sur la commune où ils y trouvent un prix du foncier et de l'immobilier plus attractif qu'en ville, tous les commerces et services de proximité nécessaires aux besoins quotidiens et des facilités de déplacements grâce aux infrastructures routières ... Les personnes âgées peuvent mieux se maintenir sur la commune que dans les zones rurales plus reculées grâce aux services de proximité ...



*Figure 3 : Évolution de la structure par âge de la population de Bourneville entre 1999 et 2006*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

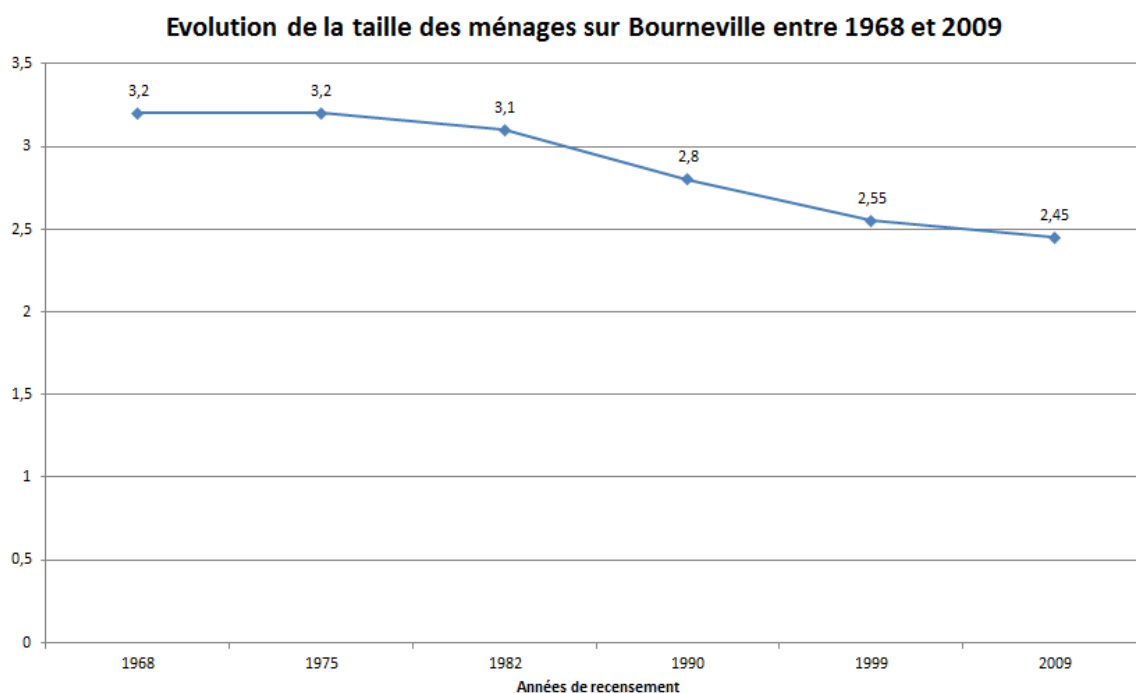
### 2.3.1.4 Le phénomène de décohabitation et ses conséquences

La commune est concernée par le phénomène dit de « **desserrement** » **des ménages** – ou décohabitation – . Cette tendance, qui conduit à une baisse inéluctable de la taille des ménages depuis les années 60, s’explique à la fois par l’allongement de la vie, par la multiplication des divorces et des séparations et par une plus grande autonomie des jeunes :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées veuves vivent seules.

Ainsi, sur Bourneville, le nombre moyen de personnes par logement était supérieur à 3 avant le début des années 1980, pour tomber sous la barre des **2,5** en 2009. En milieu beaucoup plus rural, cette décohabitation est souvent moins accentuée car le (très) faible niveau d’équipement oblige souvent les personnes âgées à rejoindre les pôles urbains locaux. Ce n’est pas le cas de Bourneville où, comme explicité dans le chapitre précédent, les personnes âgées peuvent se maintenir grâce aux commerces et services de proximité nombreux et complets.

La dynamique de décohabitation sur Bourneville demeure néanmoins mesurée en cela qu’elle est absolument équivalente à celle du canton ou du Département. La conséquence directe ou indirecte de cette décohabitation est un besoin accru en logements, donc une intensification de la construction. Ce phénomène est généralisé sur l’ensemble du territoire national.



*Figure 4 : Une décohabitation modérée sur Bourneville*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.1.5

### SYNTHESE

**Bourneville: une commune semi-rurale (ou semi-urbaine) de 870 habitants :**

- ⇒ **dont la population augmente régulièrement depuis 40 ans ;**
- ⇒ **en mutation entre une identité rurale et une identité de plus en plus urbaine, étant donné la densité de la population, deux fois supérieure à la moyenne du canton;**
- ⇒ **dont l'attractivité est très bonne au vu d'un solde migratoire nettement positif ;**
- ⇒ **dont la structure de la population est équilibrée, assurant un bon mélange des générations, permis par l'offre complète de services de proximité et d'équipements;**
- ⇒ **dont le phénomène de décohabitation demeure modéré.**

**La conjoncture économique s'est modifiée... En effet, suite au développement économique de la rive Droite de l'estuaire de la Seine conjugué à la création des ponts sur le fleuve (dont le pont de Normandie, dernier en date), s'est ouvert un territoire hautement stratégique sur le Nord-Ouest du Roumois, voué à se développer économiquement et résidentiellement...**

**Les terrains à bâtir en ville se raréfient et atteignent des prix rédhibitoires... Les jeunes ménages se tournent donc vers la périphérie non immédiate des agglomérations, à la recherche d'un cadre de vie agréable et de terrains à des prix abordables ...**

**La pression foncière devrait donc se poursuivre, peut-être même s'amplifier... Celle-ci doit alors être maîtrisée mais elle reste nécessaire pour assurer le renouvellement de la population et le maintien des équipements collectifs, comme l'école ...**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.3.2 Les dynamiques du logement

### 2.3.2.1 Structure et évolution du parc de logements révélateurs de la vocation foncièrement résidentielle de la commune

Le parc de logements est en constante augmentation depuis une quarantaine d'années. En 2009, on dénombrait **près de 400 logements** sur la commune, c'est deux fois plus qu'en 1975 ... Le parc de logement a doublé en seulement 40 ans. Cette croissance est dû presque exclusivement à de la construction de résidences principales qui atteignent désormais près de **90% du parc de logements** sur la commune. Les résidences secondaires sont également en augmentation, même si celle-ci est beaucoup moins marquante (7 résidences secondaires en 1975 contre 34 aujourd'hui). Les résidences secondaires représentent 8% environ du parc de logements contre 12% sur le reste du canton.

Ces chiffres confirment la vocation foncièrement résidentielle de la commune – en lien avec les agglomérations rouennaise et havraise -. Les individus s'installent en tant que résidents principaux et vont travailler dans les **bassins d'emploi de Pont-Audemer, Rouen ou Le Havre**. Pour une résidence secondaire, les personnes opteront plutôt pour une zone plus reculée, plus rurale ou plus proche de la mer (Pays d'Auge, côte Fleurie).

Le taux mitigé de résidences secondaires s'explique aussi par un entretien contraignant et onéreux. Ce manque d'intérêt pour les résidences secondaires est dommageable à la fois pour l'économie locale et pour la préservation du patrimoine bâti. En effet, les résidences secondaires sont bien souvent un moteur pour la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes.

S'agissant des logements vacants, ils ont pratiquement disparu depuis 1999 (6 logements d'après l'INSEE) quand ils représentaient près de 7% du parc de logements en 1999 (plus de 20 habitations). Plusieurs constructions anciennes abandonnées ont récemment été réinvesties par des particuliers, restaurées et mises en valeur : l'un des exemples le plus emblématique est le hameau de la Chevalerie. Il est toujours difficile d'évaluer le taux de vacance car le chiffre est très « versatile » : il est très dépendant des difficultés – ou pas – d'assurer les successions... Les constructions durablement abandonnées sur Bourneville sont désormais très rares. Elles sont localisées au voisinage immédiat des autoroutes (une aux Forts, une au Moulin, ...), là où les nuisances sonores et visuelles sont telles qu'elles ont découragé tout acquéreur potentiel ...

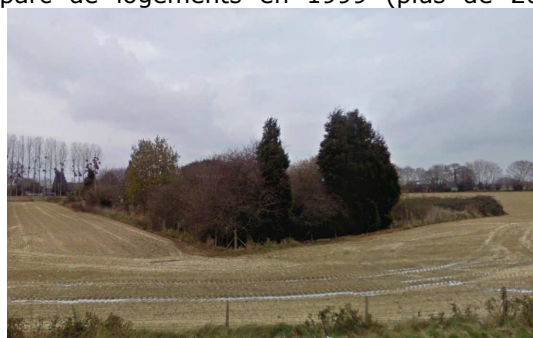


Figure 5 : Vue sur le terrain abandonné du hameau des Forts depuis la RD 179E

Evolution du nombre de logements par catégorie sur Bourneville entre 1968 et 2009

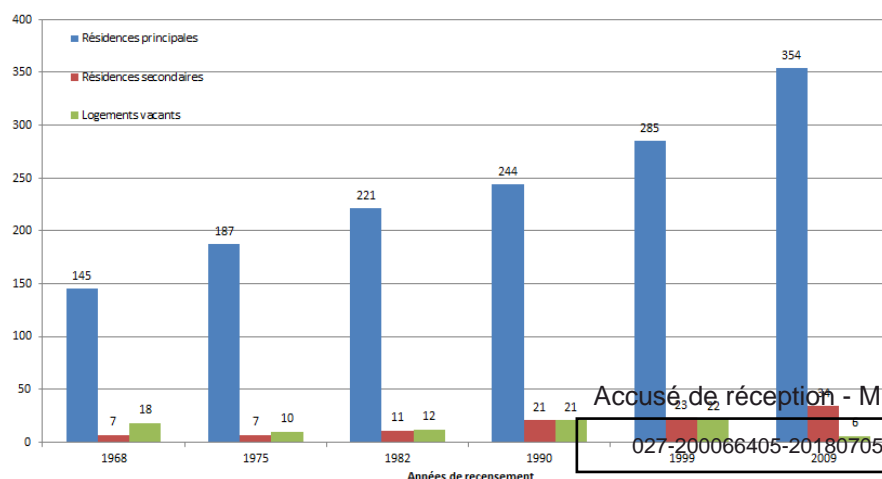
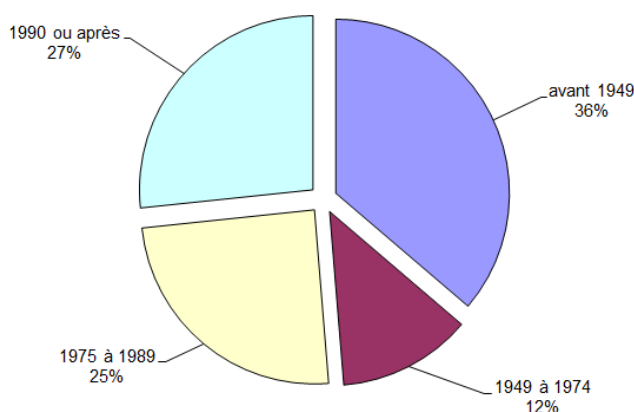


Figure 6 : La croissance résidentielle sur Bourneville entre 1968 et 2009

## 2.3.2.2 Composition du parc de logements : des constructions de typologie contemporaine désormais majoritaires

L'habitat est devenu **majoritairement récent** avec une accélération de la construction depuis 1975 (plus de la moitié de l'habitat actuel !). Les constructions anciennes, c'est-à-dire datant d'avant 1949 ne représentent plus que 36% du parc de logements. Les différents épisodes de lotissements dans le bourg et les détachements individuels ponctuels en linéaire le long des routes (Rte d'Aizier, Rte de Médine, Rte du stade, ...) ont fait « grimper » le taux de logements récents alors que les hameaux demeurent, pour leur part, relativement traditionnels ..., hormis, désormais, le hameau du Carrefour et du Moulin de Brotonne ...

**Composition du parc de logementssur la commune de Bourneville en fonction de la date d'achèvement en 2009**



*Figure 7 : Le rapport entre habitat contemporain et habitat traditionnel sur Bourneville est désormais nettement à l'avantage du premier*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.2.3 L'idéal tenace de la maison individuelle

Le parc de logements est composé à **94%** de **maisons individuelles**, ce qui est fortement consommateur d'espace.

Le **modèle du pavillon** capte depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité en qualité de propriétaire ou de locataire se résume à privilégier cette forme d'habitat. L'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, un désir d'espace, de spatialité interne, un besoin de nature et un souhait d'intimité.

La municipalité a conscience des impacts d'une telle urbanisation, à la fois en ce qui concerne la consommation d'espace naturel et agricole mais aussi en ce qui concerne les dépenses énergétiques, notamment pour se chauffer, ces dernières étant moins importantes en cas d'habitat collectif.

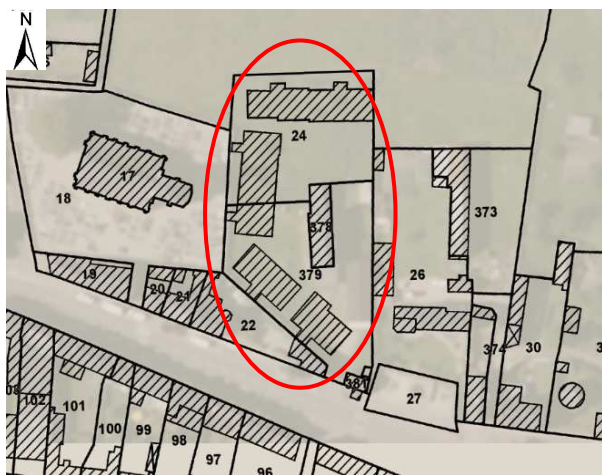
Il s'agit de réaliser une synthèse complexe entre l'exigence de densité et la problématique de l'individualité du logement.

L'**habitat intermédiaire** peut constituer une alternative intéressante, se rapprochant le plus du collectif tout en conservant les attraits de l'individuel... Quelques opérations d'habitat semi groupé (ou intermédiaire) ont récemment été réalisées dans le bourg (lotissements Rue du stade, chemin du manoir et près de l'Eglise). Un exemple existe aussi depuis 2010 au hameau du Rossignol (en marge du hameau du Carrefour).

En maîtrisant le foncier et en étant porteur d'un projet urbain, la municipalité pourrait infléchir la tendance actuelle. Le terrain de la Plaine normande en marge du hameau de la Londe, en arrière de l'école, pourrait servir de support à une expérience d'habitat mixte d'autant que sa situation est particulièrement avantageuse ...



*Figure 8 : Construction d'un habitat de type intermédiaire (habitation à deux logements) sur le hameau du Rossignol en 2010*



*Figure 8ter : Opération d'habitat semi-groupé locatif réalisée dans le bourg en 2010 (près de l'Eglise)*



*Figure 8bis : Construction d'un habitat de type intermédiaire (habitation à deux logements) sur le hameau du Moulin de Brotonne (2004)*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.2.4 Des logements aujourd'hui confortables

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

Le parc de logements apparaît en très bon état avec plus de 98% des habitations principales qui disposent du confort minimal, à savoir WC à l'intérieur et douche (ou baignoire). 38,6% des logements sont équipés du chauffage central (38% de moyenne sur le canton). Le chauffage électrique a pour sa part fortement progressé depuis 1999 (+9% pour atteindre 39,2%). Toutefois, plus de 35% des habitants ne disposent pas encore de chauffage central, ce qui provoque souvent une mauvaise gestion de la consommation en énergie, des déperditions de chaleur, ... etc...

On notera en outre que la taille des logements ne cesse d'augmenter. On enregistre une augmentation de près de 20% du nombre de logements de plus de 5 pièces entre 1999 et 2009, les habitations de deux pièces ou moins, ne représentant plus en 2009 qu'à peine 4% du parc de logements.

**LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces**

	2008	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>347</b>	<b>100,0</b>	<b>285</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	0	0,0	2	0,7
2 pièces	13	3,7	23	8,1
3 pièces	56	16,1	67	23,5
4 pièces	97	28,0	100	35,1
5 pièces ou plus	181	52,2	93	32,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

*Tableau 1 : Évolution de la taille des logements sur Bourneville entre 1999 et 2008*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.2.5 SYNTHÈSE

### Les logements sur Bourneville :

- ⇒ **Près de 400 logements enregistrés en 2009**
- ⇒ **Une commune à vocation foncièrement résidentielle ;**
- ⇒ **Des logements vacants rares, en général localisé à proximité des grandes infrastructures routières ;**
- ⇒ **Un parc désormais majoritairement contemporain, en raison notamment d'une accélération du rythme de construction depuis les années 1970 ;**
- ⇒ **Un parc de logement dominé par l'habitat individuel mais quelques initiatives récentes ont amorcé sa diversification**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.3.3 La dynamique de construction

### 2.3.3.1 Un marché de l'immobilier attractif

Le prix moyen du terrain à bâtir dans l'Eure est estimé à 60 000 euros environ ou 49 euros le m<sup>2</sup>.

Globalement, le prix moyen des terrains décroît à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération rouennaise... Dans le canton de Quillebeuf-sur-Seine, les valeurs moyennes sont jusqu'à dix fois inférieures à celles rencontrées dans l'agglomération rouennaise et 2 fois plus faibles que celles enregistrées dans le Roumois Nord.

Localement, un terrain à bâtir viabilisé de 1000 à 1200 m<sup>2</sup> (la surface n'étant pas déterminante dans la fixation du prix des terrains) se négocie en moyenne autour de 45 - 50 000 euros (frais d'agence inclus).

Mais il est important de réfléchir en terme de retour sur investissement : une installation en milieu rural implique des besoins en déplacements plus importants. Avec le prix des énergies fossiles en hausse permanente, l'économie réalisée sur l'achat du terrain peut être rapidement dépensée ...

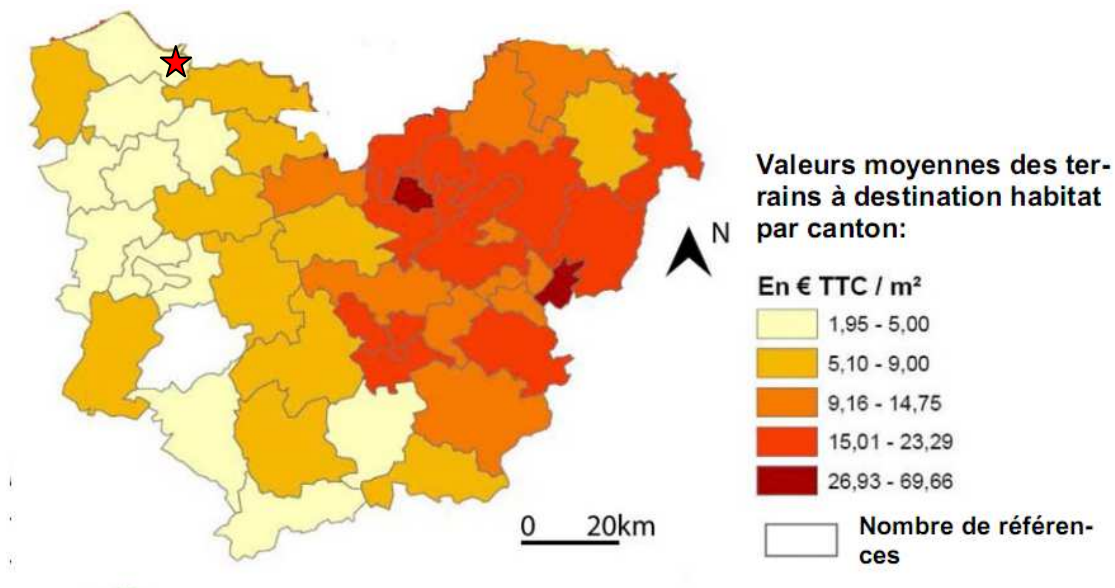


Figure 9: Valeurs moyennes des terrains à bâtir dans l'Eure (2007)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.3.2 Un rythme de construction qui s'accroît depuis une dizaine d'années

Les données transmises par la commune et recueillies sur la base de données SIT@DEL du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer permettent d'étudier l'évolution de la construction depuis une quinzaine d'années.

Sur la période 1994 – 2004, une soixantaine d'habitations ont été édifiées sur Bourneville ; sur la période 2002-2012, ce sont 95 logements (habitat individuel, intermédiaire ou groupé) qui ont été construits, soit une **augmentation de 50% par rapport à la décennie précédente**. L'accroissement du rythme d'urbanisation est encore plus flagrant sur les cinq dernières années qui ont enregistré la construction de 62 logements !

Globalement, la pression foncière s'exerce à hauteur de **9 habitations nouvelles construites annuellement**, un rythme particulièrement soutenu.

Année	Constructions autorisées	Individuels purs	SHON (m²)	Intermédiaire (ou semi-collectif)	SHON (m²)	Collectif	SHON (m²)
2002	3	3	353	0	0	0	0
2003	4	4	399	0	0	0	0
2004	4	4	349	0	0	0	0
2005	11	11	1212	0	0	0	0
2006	9	9	1183	0	0	0	0
2007	2	2	316	0	0	0	0
2008	21	7	669	12	1114	2	124
2009	20	20	2123	0	0	0	0
2010	14	12	1484	2	255	0	0
2011	5	5	644	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>93</b>	<b>77</b>	<b>8732</b>	<b>14</b>	<b>1369</b>	<b>2</b>	<b>124</b>

Tableau n°2: Rythme de construction enregistré sur la dernière décennie (par année et catégorie de logement) et surfaces bâties associées – Source : SIT@DEL2)

**83% des logements créés sur la dernière décennie sont des habitations individuelles**, ce qui confirme le caractère profondément résidentiel de la commune mais aussi cette tradition tenace qui veut que, en milieu rural, le logement collectif - ou groupé - demeure encore l'exception ... Milieu rural rime avec recherche de l'intimité et de la tranquillité, qui passe encore presque systématiquement par la construction d'un pavillon ...

Ces logements individuels sont de taille moyenne (113 m² de surface de plancher), adaptés à des ménages variés, en lien avec une structure de population plutôt équilibrée. Depuis 2008, 14 logements de type habitat intermédiaire ont été construits, pour une superficie moyenne plus modeste (98 m²). L'habitat groupé, enfin, est beaucoup plus rare (2 unités construites en dix ans), pour des superficies par nature encore plus faibles (62 m² par logement).

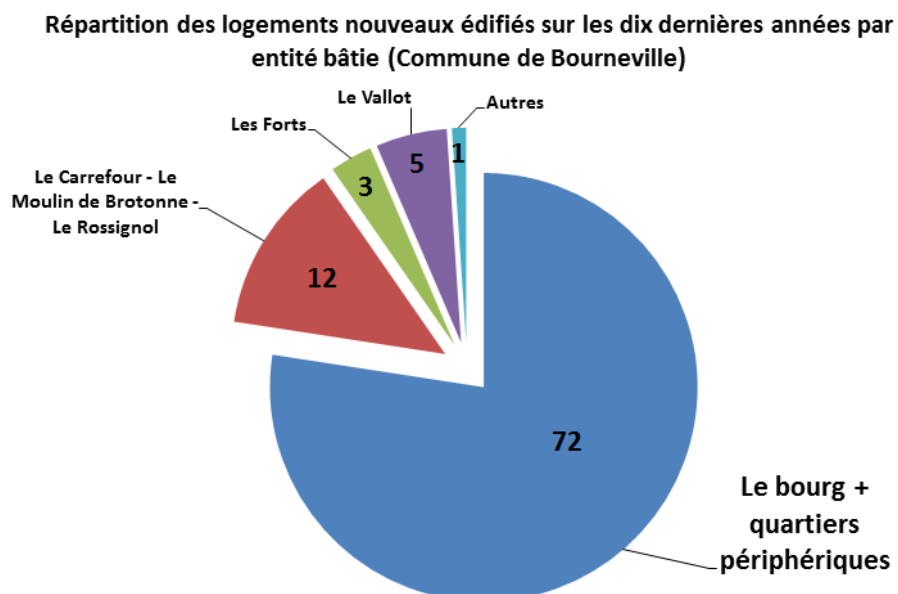
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Aujourd'hui, la **construction nouvelle se localise très majoritairement dans le bourg et ses extensions bâties** (à près de 78%). Le reste se répartit entre le hameau du Carrefour, du Rossignol et du Moulin de Brotonne (13%), le hameau du Vallot (5 logements individuels locatifs édifiés en 2007) et le hameau des Forts (3%). Les constructions édifiées dans les autres hameaux ou groupes bâtis sont extrêmement rares (une à la Ferté).



*Figure 10: Les constructions nouvelles édifiées sur la dernière décennie concentrées sur le bourg et sa périphérie immédiate*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.3.3 La mobilité résidentielle : un facteur d'influence sur le besoin en constructions nouvelles

Les logements sont occupés à hauteur de **74%** par leurs **propriétaires** (25% de locataires et 1% logés gratuitement). C'est une répartition conforme à celle du canton.

Le locatif apparaît donc bien représenté à Bourneville. On dénombre en outre 19 logements sociaux sur la commune. Ce locatif permet d'apporter une certaine mixité sociale et est permis, en partie, là encore, grâce à l'offre complète de commerces et services de proximité.

La rotation du parc de logements constitue un atout pour le renouvellement de la population, la vitalité des commerces et la pérennité de l'école. En effet, l'ancienneté moyenne d'emménagement sur la commune est de 17 ans pour les propriétaires (soit presque deux générations ...) contre 9 ans seulement pour les locataires ... **Plus de la moitié des ménages de Bourneville occupent leur logement depuis plus de 10 ans** (dont 35% depuis plus de 20 ans), ce qui signifie que 45% sont des nouveaux résidents (moins de 10 ans), qui sont arrivés, soit en investissant des constructions existantes, soit en construisant une nouvelle habitation... Ces chiffres sont comparables à ceux du canton. Étant donné que 93 nouveaux logements ont été édifiés sur la dernière décennie, seulement 66 habitations existantes ont changé de propriétaire ou de locataire sur la dernière décennie, soit 18,6% du parc de logements.

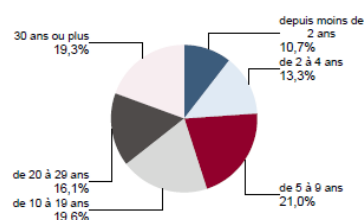
Ces chiffres témoignent d'une **rotation du parc de logements assez faible**. Ainsi, le renouvellement de la population est principalement assuré par des constructions nouvelles. Conduire une telle politique nécessite de remettre constamment des terrains à bâtir sur le marché et participe activement à la consommation des espaces naturels, ce qui est contraire aux objectifs du développement durable... Aussi, est-il nécessaire de réfléchir à de nouvelles formes d'habitat favorisant le développement du locatif et, donc, la rotation du parc de logements, pour réduire les besoins en nouvelles constructions..., ce qui favorisera par ailleurs la pérennité des équipements publics et la stabilité des effectifs scolaires...

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2008

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de pièces par personne
Ensemble	347	100,0	854	4,7	1,9
Depuis moins de 2 ans	37	10,7	104	4,9	1,7
De 2 à 4 ans	46	13,3	121	4,4	1,7
De 5 à 9 ans	73	21,0	204	4,5	1,6
10 ans ou plus	191	55,0	425	4,8	2,2

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2008



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

*Figure 11 : Illustration de la « sédentarité » sur Bourneville : la rotation du parc de logements est relativement poussive, induisant des besoins accrus en nouveaux logements*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 2.3.3.4 SYNTHÈSE

**La dynamique de construction sur Bourneville :**

- ⇒ **un marché de l'immobilier attractif et un positionnement stratégique idéal de la commune expliquant un solde migratoire nettement excédentaire et l'installation de nombreux nouveaux ménages ;**
- ⇒ **un rythme annuel de construction soutenu, où l'habitat individuel est surreprésenté ;**
- ⇒ **des constructions nouvelles très majoritairement localisées dans le bourg et ses quartiers périphériques ;**
- ⇒ **une part de locatif non négligeable permettant une certaine mixité dans l'offre d'habitat ;**
- ⇒ **une mobilité résidentielle relativement faible, accentuant les besoins en constructions nouvelles.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.4 La dynamique de consommation d'espace : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la dernière décennie

Au même titre que la ressource en eau potable, par exemple, **les sols doivent être considérés comme une ressource rare et épuisable.**

Les espaces naturels et agricoles sont « insidieusement grignotés » par la nouvelle urbanisation : celle-ci, très majoritairement pavillonnaire et individuelle sur Bourneville, est particulièrement consommatrice d'espace.

La Loi Grenelle II a permis d'alerter et de sensibiliser les élus sur cette gestion irraisonnée de la consommation foncière qui n'a rien de durable ... : lutte contre l'étalement urbain, gestion économe du foncier doivent constituer des lignes directrices dans l'élaboration d'un PLU.

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée à partir des données des permis de construire délivrés depuis 2004, d'une visite sur le terrain, de comparaison de photos aériennes et des plans cadastraux. Elle est restituée sous la forme d'un tableau et d'une cartographie permettant de visualiser les surfaces artificialisées ou soustraites à l'espace agricole/naturel.

### 2.3.4.1 Aspect quantitatif

Entité bâtie	Superficie consommée (m <sup>2</sup> ) pour bâtir entre 2004 et 2012	Nombre de constructions édifiées
<b>Le bourg</b>	65 200 m <sup>2</sup>	46
<b>La Londe – Les Coqs</b>	7 700 m <sup>2</sup>	5
<b>Gribomare</b>	9 600 m <sup>2</sup>	7
<b>Le Carrefour</b>	14 600 m <sup>2</sup>	7
<b>Le Moulin de Brotonne</b>	16 500 m <sup>2</sup>	8
<b>Le Rossignol</b>	5 300 m <sup>2</sup>	2
<b>Le Vallot</b>	5 500 m <sup>2</sup>	5
<b>Les Forts</b>	3 100 m <sup>2</sup>	3
<b>Autres</b>	-	1
<b>TOTAL</b>	<b>127 400 m<sup>2</sup></b>	<b>84</b>
<b>MOYENNE/ an</b>	<b>14 150 m<sup>2</sup></b>	
<b>MOYENNE/habitation</b>	<b>1 500 m<sup>2</sup></b>	

Tableau n°3 : Détail de la consommation foncière par entité bâtie depuis 2004 (habitat)

Au total, ce sont **14,15 hectares** environ qui ont été consommés par les terrains détachés pour bâtir sur la dernière décennie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.4.2 Les densités

En Haute Normandie, en 2009, la **superficie moyenne des terrains à bâtir** était de 1308 m<sup>2</sup>. La superficie moyenne sur Bourneville, **1500 m<sup>2</sup>**, est sensiblement supérieure, « tirée » par l'habitat individuel édifié dans les hameaux. Elle reste néanmoins inférieure à la moyenne enregistrée sur les communes dites « rurales ». Dans les opérations de lotissements et d'habitat groupé réalisées dans le bourg, cette moyenne tombe à **850 m<sup>2</sup>** environ, inférieure à la moyenne départementale. **Par certains aspects, la commune se rapproche des caractéristiques d'un « pôle urbain ».**

Cette optimisation de l'espace, meilleure que sur d'autres communes rurales de l'Eure, est notamment permise par la présence d'un réseau collectif d'assainissement assez développé....

	Moyenne	Hors lotissement	Lotissement
Communes littorales	1 245	1 551	885
Communes monopolarisées	1 423	1 745	1 063
Communes rurales	1 614	1 854	1 118
Communes sous influence francilienne	1 339	1 440	1 220
Pôles urbains	979	1 290	812

*Tableau n°4: Consommation foncière par type de commune et par type d'habitat en Haute Normandie (2009)*

**Les hameaux sont comparativement plus consommateurs d'espace que le bourg** (2060 à 2080 m<sup>2</sup> par habitation sur les hameaux du Carrefour et des Bourguignons...): les populations qui choisissent les pôles de centralité pour se loger sont généralement moins gourmandes en foncier : elles y recherchent avant tout une proximité avec les équipements et les services quotidiens. Les populations qui s'installent dans les hameaux recherchent avant tout la tranquillité, l'espace et l'intimité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.4.3

### Localisation de la consommation foncière

Les figures suivantes permettent de localiser les principales opérations foncières réalisées sur la commune depuis 2004 et la consommation d'espace qu'elles ont générée.



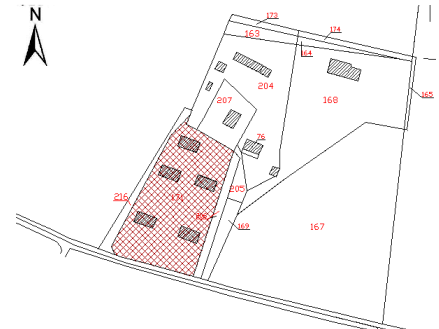
*Figure 11 : Consommation d'espace sur le secteur de Gribomare*



*Figure 12 : Consommation d'espace sur le secteur du Moulin de Brotonne*



*Figure 13 : Consommation d'espace sur le secteur du Carrefour et du Rossignol*



*Figure 14 : Consommation d'espace sur le secteur du Vallot*



*Figure 15 : Consommation d'espace sur la partie Est du bourg*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

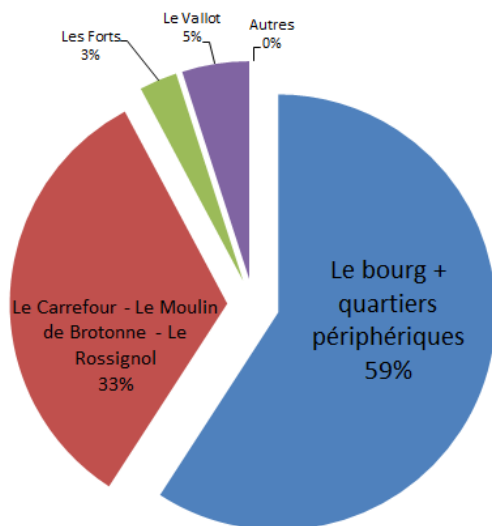
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

La consommation d'espace réalisée sur la dernière décennie se localise essentiellement sur le bourg et ses quartiers périphériques. Un autre pôle d'habitat, où la consommation d'espace a été très importante, se détache : il s'agit de l'ensemble formé par le hameau du Carrefour, du Rossignol et du Moulin de Brotonne. La superficie artificialisée de ce dernier a pratiquement doublé en dix ans !

**Consommation d'espace par entité bâtie enregistrée sur Bourneville entre 2004 et 2012**



*Figure 16 : Répartition de la consommation foncière par entité bâtie depuis 2004*

Alors que seulement 20% des constructions nouvelles édifiées sur Bourneville depuis 2004 l'ont été au sein de l'ensemble formé par le Carrefour, le Moulin de Brotonne et le Rossignol, **33% de la consommation foncière** y a été enregistrée. Cet écart révèle une gestion peu économe de l'espace au sein des hameaux où l'absence d'assainissement collectif et la tradition constructive conduisent à faire perdurer une faible densité. Le bourg, pour sa part, avec 55% des constructions nouvelles édifiées représente 59% de la consommation foncière, ce qui paraît beaucoup plus équilibré...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 2.3.4.4 Aspect qualitatif

La répartition des surfaces consommées en fonction de leur usage d'origine s'effectue comme suit :

Entité bâtie	Labours (m <sup>2</sup> )	Herbages (m <sup>2</sup> )	Bois (m <sup>2</sup> )	Autres (m <sup>2</sup> ) : friches, surfaces partiellement artificialisées
<b>Le bourg</b>	<b>11 700</b>	<b>51 400</b>	-	<b>2 100</b>
<b>La Londe – Les Coqs</b>	<b>3 900</b>	<b>3 800</b>	-	-
<b>Gribomare</b>	-	<b>9 600</b>	-	-
<b>Le Carrefour</b>	-	<b>14 600</b>	-	-
<b>Le Moulin de Brotonne</b>	<b>16 500</b>	-	-	-
<b>Le Rossignol</b>	-	<b>5 300</b>	-	-
<b>Le Vallot</b>	-	<b>5 500</b>	-	-
<b>Les Forts</b>	-	-	-	<b>3 100</b>
<b>Autres</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>32 100</b>	<b>90 200</b>	<b>0</b>	<b>5 200</b>

Tableau n°5: Consommation foncière par nature d'occupation du sol entre 2004 et 2012

Répartition des superficies consommées par l'urbanisation par nature de l'occupation du sol - Commune de Bourneville

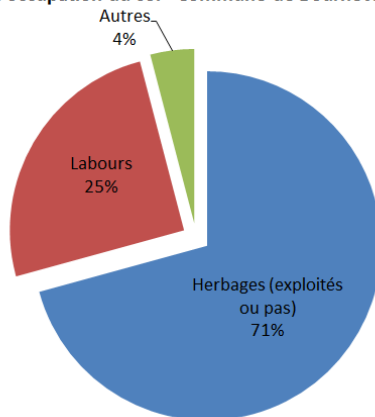


Figure 17 : Les ¾ de la consommation d'espace réalisée pour l'urbanisation depuis 2004 l'ont été aux dépens d'herbages

Il ressort clairement de l'analyse que ce sont les herbages qui sont les plus vulnérables à la pression de l'urbanisation (71% de la consommation d'espace depuis 2004). Il faut dire qu'ils sont particulièrement exposés en raison de leur localisation, majoritairement en périphérie des hameaux et/ou du bourg. Les terres exploitées en labours sont riches d'un point de vue agronomique et les exploitants agricoles ont donc davantage tendance à les conserver.

Les surfaces prélevées en labours sont localisées essentiellement au niveau du hameau du Moulin de Brotonne et au niveau de la Route de Tocqueville (Nord-Ouest du bourg) : il s'agit de terres louées à des agriculteurs et ce sont les propriétaires, qui ne font pas ou plus partie de la profession agricole, qui les ont vendues en terrains à bâtir. Ainsi donc, les terres en fermage sont par nature plus vulnérables à la pression foncière...

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.4.5 Une logique d'implantation des nouvelles constructions basée sur l'offre foncière et la desserte (routes, réseaux)

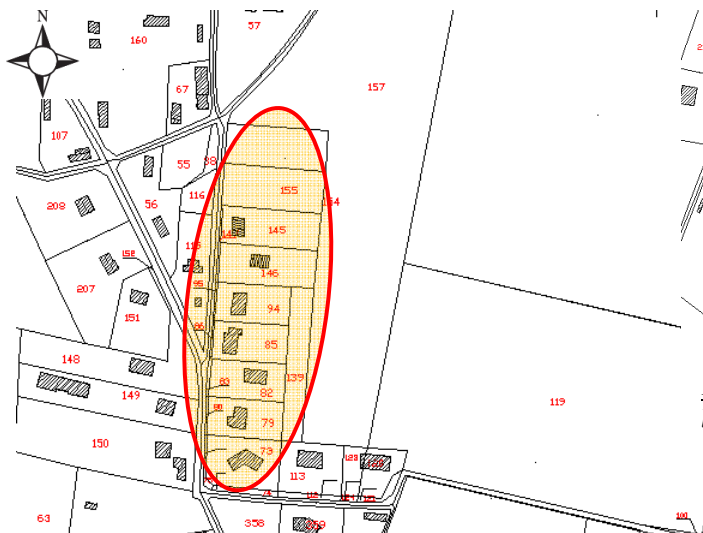
### 2.3.4.5.1 L'étalement urbain et l'urbanisation linéaire

Pour une grande part, l'incohérence urbanistique, souvent constatée en milieu périurbain comme rural depuis 30 ans, est liée au fait que l'on a permis la construction individuelle de pavillons en « chapelet », le long des voies existantes, sans souci d'urbaniser en profondeur.

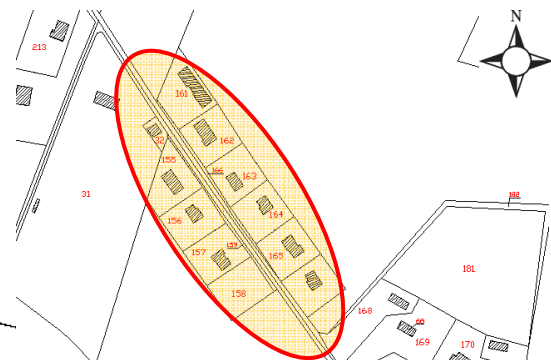
L'urbanisation linéaire est intéressante pour le lotisseur ou le particulier vendeur car elle limite les coûts d'investissements (et même de procédure, depuis 2007). Le résultat est la création de « toiles d'araignées urbaines » sans polarisation, le gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage ... Les terrains longeant les voies sont urbanisés et le surplus conservé, en profondeur, se retrouve enclavé et devient beaucoup moins attractif pour une exploitation agricole. En effet, les coûts de viabilisation rebutent les propriétaires et ces derniers se contentent donc du bénéfice net réalisé par la vente des terrains déjà desservis par des voies.

Le surplus peut parfois alors être abandonné ou découpé à moindre frais avec des lots dits en « drapeau », souvent de grande superficie afin de valoriser le foncier, sans pour autant l'optimiser. Il en résulte une urbanisation déstructurée sans plus-value pour la commune en terme de fonctionnement, de lien, ou de perméabilité...

Dans ce domaine, Bourneville est particulièrement touchée, victime de l'absence totale de politique de planification depuis la loi d'orientation foncière de 1967. L'urbanisation réalisée depuis les 40 dernières années est symptomatique de ce genre de pratique et révèle une tendance nette à l'urbanisation linéaire.



**Figure 18 :** Urbanisation linéaire le long de la Rue de Gribomare depuis une quinzaine d'années qui complique l'exploitation du labour désormais enclavé et hypothèque peu à peu les possibilités d'une mise en valeur ultérieure par une opération d'aménagement d'ensemble



**Figure 18bis :** Urbanisation linéaire le long de la Rue du stade (hameau de la Londe)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Quant aux opérations d'aménagement d'ensemble, hormis celle réalisée en périphérie Est du bourg (accès par la Route de Routot) et qui opère une liaison complète entre deux axes de communication, elles sont souvent réalisées sans souci de connexion avec l'existant ou d'éventuels projets à venir : il s'agit d'opérations stéréotypées, s'achevant par une impasse et sa « traditionnelle » aire de retournement calibrée pour la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Ceci contribue à accentuer l'enclavement des quartiers et ne participe pas à la création d'un lien social et de lieux de vie, de rencontre entre les habitants...



Figure 19 : Opération de lotissement réalisée sur le quartier de Gribomare en 2008 : une opération conçue sans souci d'anticiper un éventuel développement ultérieur sur les terrains contigus

La réforme du Code de l'urbanisme en octobre 2007, sous couvert de vouloir « simplifier les procédures d'urbanisme », ne concourt pas à remédier à l'urbanisation linéaire. Bien au contraire, en permettant par (simple) déclaration préalable un nombre non limité de détachements pour bâtir, sous réserve de ne pas créer d'espace ou d'équipement commun, la réforme favorise les divisions le long des voies existantes et les découpages en « drapeaux » ...

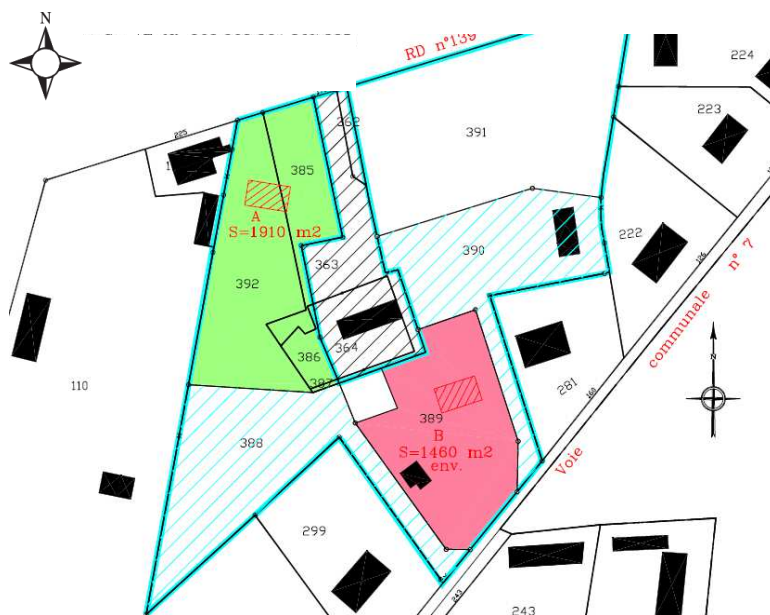


Figure 20 : Exemple de découpage en « drapeaux » encouragé par la réforme du code de l'urbanisme qui prônait pourtant le « projet urbain » : un investissement optimisé pour le propriétaire mais un « gaspillage » du foncier ...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.4.5.2

## La densification des secteurs bâtis

La densification des espaces bâtis existants a été très ponctuelle sur Bourneville sur la dernière décennie. D'une manière générale, les opérations réalisées, individuelles ou d'ensemble, l'ont été par prolongement ou extension des espaces urbanisés, autrement dit par étalement urbain. Le foncier est abondant et disponible sur Bourneville ; les terrains à bâtir se vendent relativement facilement grâce au positionnement particulièrement stratégique de la commune, ce qui incite les propriétaires fonciers à valoriser leurs terrains...

L'application de la règle dite de constructibilité limitée, ne permet pas, sur une commune où s'exerce une telle pression foncière, de réduire la consommation d'espace. Seule une politique de planification volontariste doit permettre d'optimiser davantage le foncier, de densifier l'existant et de limiter l'étalement urbain ...



*Figure 21: Le grignotage des espaces agricoles par l'urbanisation récente établie en dehors des limites traditionnelles des espaces bâtis (Route de Médine)*



*Figure 21bis : Le grignotage des espaces agricoles au Hameau de La Londe*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.4.6

## SYNTHESE

### La consommation d'espace sur Bourneville :

- ⇒ Une consommation d'espace particulièrement importante et préoccupante : plus de 14 hectares consommés depuis 2004, soit 13% de la consommation foncière réalisée sur l'ensemble du Pays Risle Estuaire!
- ⇒ Des densités et une optimisation du foncier très variables entre le bourg, désormais petit pôle urbain, desservi par l'assainissement collectif, et les hameaux à l'habitat traditionnellement particulièrement diffus ;
- ⇒ Des herbages très vulnérables à la pression de l'urbanisation en raison de leur localisation;
- ⇒ Un étalement urbain particulièrement problématique et une urbanisation linéaire déstructurée.

L'urbanisation sur Bourneville s'effectue par un morcellement au coup par coup, sans réel interventionnisme urbanistique et sans opérations d'aménagement d'ensemble structurantes, à l'exception du lotissement réalisé entre la Route de Routot et le Chemin de Brotonne. Ce processus de développement est à l'origine de dysfonctionnements, que ce soit en terme d'étalement urbain ou de consommation foncière, d'environnement ou de sécurité routière... Un risque d'enclavement des parcelles agricoles ou des fonds de cour est également pressenti du fait de l'absence d'un maillage viaire structuré... La poursuite de ces dynamiques de construction peut également conduire à la banalisation progressive du paysage en occultant les coupures vertes et en mitant les grandes structures paysagères.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'Environnement et aux objectifs fixés à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme, il importe d'infléchir la consommation foncière enregistrée en privilégiant notamment le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.3.5 Les dynamiques économiques

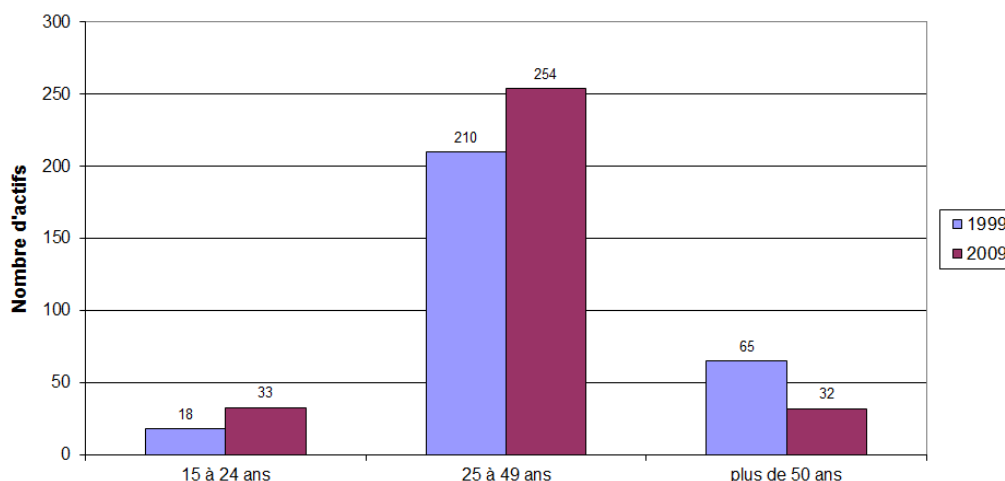
### 2.3.5.1 Une population active en hausse et qui se rajeunit

La population active de Bourneville représente **74,5% de la population totale en 2009 contre 67% dix ans plus tôt** : il s'agit d'un taux conforme à celui des communes du canton de Quillebeuf-sur-Seine (73%). Au sein de cette population active, 68% des individus ont un emploi, soit à peine la moitié de la population totale.

Le graphique ci-dessous montre une évolution sensible de la structure de cette population. En effet, le nombre d'actifs de moins de 25 ans a augmenté nettement tandis que celui des plus de 50 ans a diminué. On assiste donc à un **réel rajeunissement de la population active**, en lien avec l'installation de jeunes ménages sur la commune ces dix dernières années.

La population active se renouvelle donc plutôt très confortablement.

**Comparaison de la répartition des actifs ayant un emploi par tranche d'âges entre 1999 et 2009**



*Figure 21 : Une augmentation et un renouvellement nets de la population active de Bourneville entre 1999 et 2009*

Aussi, la main d'œuvre s'avère aujourd'hui plus qualifiée, puisque seulement 17% de la population avait le bac ou suivi des études supérieures en 1999, contre 29 % aujourd'hui. Elle présente ainsi des caractéristiques favorables pour répondre aux besoins de certaines entreprises à la recherche d'un personnel qualifié.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.5.2 L'évolution de l'emploi et du chômage

Le **taux de chômage** a augmenté sensiblement entre 1999 et 2009 sur Bourneville et on peut penser que cette tendance risque de s'accroître dans les années à venir, en lien avec les crises financière et économique actuelles ... Le taux de chômage atteignait ainsi en 2009 **8,8% de la population active**, un taux un peu plus faible que celui du canton (9,6%). Le chômage touche principalement les jeunes de moins de 25 ans et les femmes (77% des chômeurs sont des femmes). Cette tendance est similaire à celle du canton et de la zone d'emploi de Rouen. C'est un phénomène général en France.

En 2009, 84% des actifs ayant un emploi sont salariés et 76% d'entre eux disposent d'un contrat à durée indéterminée ou sont titulaires de la fonction publique. La situation de la commune ne peut être qualifiée de précaire, ce qui est à relier avec les caractéristiques du parc de logements : **majoritairement accession à la propriété**, maison individuelle, etc... **Les ménages qui viennent s'installer sur la commune sont donc des couples d'actifs dont au moins l'un des deux membres dispose d'un emploi.**

Par ailleurs, sur le territoire communal, en 2009, **184 emplois** sont dénombrés, c'est deux fois moins que le nombre d'actifs. Dans ce contexte, **la commune ne peut pourvoir en totalité les emplois nécessaires à sa population active et ses actifs doivent donc se tourner vers d'autres zones d'emplois** (Pont-Audemer, Le Havre, Rouen). Sur le canton de Quillebeuf, l'indicateur de concentration d'emploi chute même à 38%. La création d'une zone d'activité intercommunale sur Bourneville devrait faire évoluer favorablement ces chiffres.

EMP T5 - Emploi et activité

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	184	169
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	370	293
Indicateur de concentration d'emploi	49,7	57,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,6	52,2

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales  
lieu de résidence et lieu de travail.

RP : Recensement de la population

Tableau n°6: Indicateur de concentration d'emploi sur Bourneville en 2009

On constate sur le canton de Pont-Audemer que l'indicateur de concentration d'emplois excède 100% (111% en 2008 contre 118% en 1999), ce qui signifie qu'il offre plus d'emplois que le nombre d'actifs identifiés. Ces chiffres sont encore plus probants sur les villes centre comme Pont-Audemer (200% en 2008) et Bourg Achard (138% en 2008 alors qu'il était de 124% en 1999). Ces chiffres pourraient en partie expliquer que 27% de la population active de Bourneville travaillait sur la zone de Pont-Audemer en 2008...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.5.3

## Un statut professionnel des habitants révélateur de l'incapacité pour les classes moyennes de se loger sur l'agglomération havraise ou rouennaise

Les **employés et les ouvriers** représentent la **majorité des actifs** de Bourneville. Cette forte représentation s'explique par la proximité des industries et des activités portuaires des agglomérations du Havre ou de Rouen (notamment l'usine de Sandouville, même si elle connaît de grandes difficultés économiques, le secteur de la chimie organique, celui de l'énergie avec le raffinage, ...). Cela confirme aussi l'incapacité de ces classes moyennes à se loger dans ces pôles urbains en raison de prix des terrains ou des habitations rédhitoires. Toutefois, se loger dans une commune sensiblement éloignée du lieu de travail pose déjà le problème du coût des déplacements en voiture personnelle, le pétrole étant voué à devenir une denrée rare ... donc chère ... Dès lors, l'intérêt pour les classes moyennes de se loger à distance de leur lieu de travail paraît de plus en plus contestable ... Encore faut-il qu'il y ait sur les pôles urbains du foncier disponible pour les accueillir ...

Les **professions intermédiaires** représentent 22% des actifs ayant un emploi. Cette catégorie correspond à des personnes ayant à la fois un statut hiérarchiquement intermédiaire (entre les cadres supérieurs et les employés ou ouvriers), et jouant un rôle d'intermédiaire. Il s'agit dans ce sens des instituteurs, maîtres-auxiliaires, infirmiers, éducateurs, assistantes sociales, contrôleurs de la fonction publique, .... Dans les entreprises, les professions intermédiaires sont représentées par la maîtrise, les représentants, les gradés des banques, ..., autrement dit des catégories avec un salaire généralement confortable.

Les **commerçants et artisans sont encore bien représentés** (13% contre 11% sur le canton) : Bourneville, dans son rôle de pôle relais, regroupe encore une offre assez complète de commerces et services de proximité. Ces domaines d'activités sont néanmoins peu créateurs d'emplois; les **agriculteurs**, pour leur part, ne représentent plus que 4% des actifs, c'est moins que la moyenne du canton (9,3%), et conforme à la moyenne nationale. Si la commune conserve une **vocation agricole encore vivace, la déprise agricole est latente**... En tout état de cause, les exploitations sont de plus en plus grandes, mécanisées et emploient de moins en moins de main d'œuvre...

Répartition des actifs de Bourneville par catégorie socioprofessionnelle en 1999

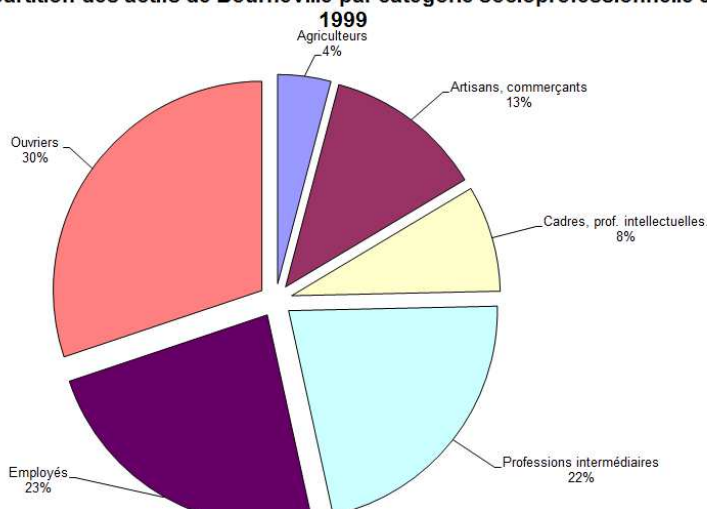


Figure 22: Répartition des actifs de Bourneville par catégorie socio professionnelle (1999)

Notons toutefois que les chiffres pour Bourneville datent de 1999<sup>19</sup> et que l'INSEE ne dispose pas de chiffres plus récents.

<sup>19</sup> Ceux du canton de Quillebeuf datent de 2009

## 2.3.5.4 Le tissu économique communal

### 2.3.5.4.1 Une économie tournée à la fois vers la réponse aux besoins locaux et vers les marchés extérieurs

On désigne par « **sphère présentielle** » les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes sur la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. La **sphère non présentielle** englobe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et les activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Au 31 décembre 2009, on dénombrait sur le territoire communal **72 établissements** employant **121 personnes**.

Sur Bourneville, **60% des établissements** présents sur le territoire communal sont rattachés à la **sphère présentielle** : il s'agit en grande majorité de commerces, artisanats et services de proximité. La sphère présentielle est aussi la plus génératrice d'emploi puisqu'elle représente **79% des postes salariés** (96 emplois).

La commune se présente donc avant tout comme un **lieu de consommation locale**, confirmant son rôle de pôle de relai rural. Toutefois, avec 40% des activités rattachées à la sphère non présentielle, la commune est également **ouverte sur les marchés extérieurs**. Les activités qui s'installeront dans la zone intercommunautaire devraient renforcer cette tendance...

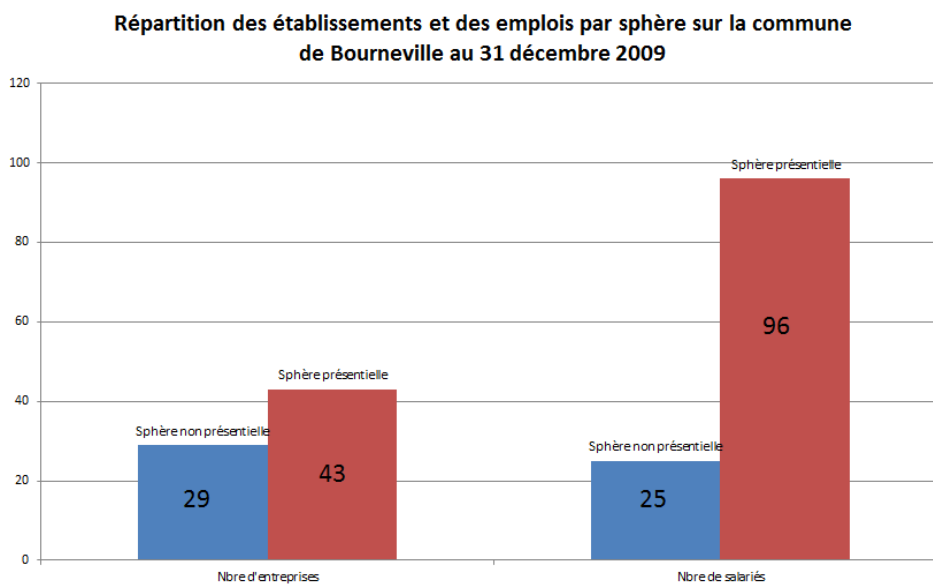


Figure 23: Poids des différentes sphères (emplois et entreprises) sur la commune de Bourneville en 2009

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.5.4.2

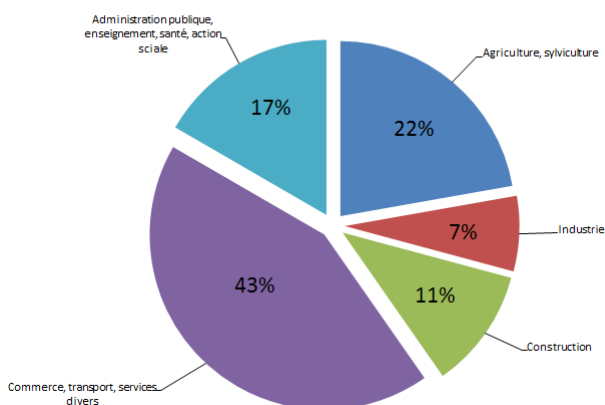
### Caractéristiques et démographie des entreprises

En 2009, 99% des entreprises et établissements actifs sur Bourneville employaient moins de 10 salariés. Une seule entreprise employait plus de 20 salariés (29 exactement) : il s'agit de l'entreprise de sérigraphie BG située au Bel Air (sur la RD 89).

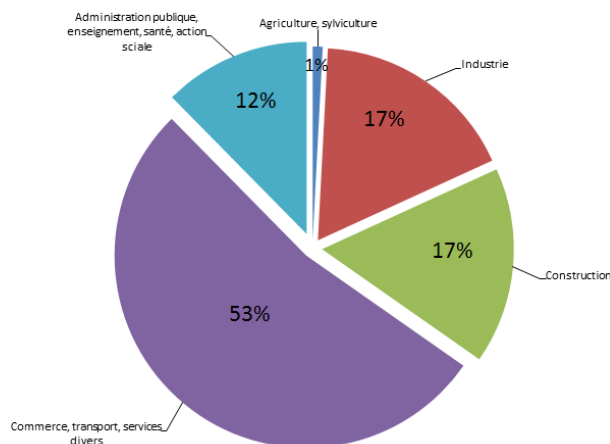
Le tissu économique s'appuie donc essentiellement sur des **petites à très petites entreprises** qui sont à l'origine de **76% des emplois offerts** sur la commune.

Le secteur du commerce, du transport et des services de proximité propose 53% des emplois. Les secteurs de l'industrie et de la construction emploient 34% des salariés. L'agriculture, qui représente 22% des établissements actifs sur la commune, n'emploie qu'un seul salarié, ce qui confirme bien les observations formulées dans le chapitre consacré aux catégories socio professionnelles.

Répartition de établissements actifs par secteur d'activité sur Bourneville (2009)



Répartition des postes salariés par secteur d'activité sur Bourneville en 2009



Figures 24 et 24bis: Caractéristiques et démographie des entreprises sur Bourneville en 2009

Le **tissu économique de Bourneville apparaît bien diversifié et peu vulnérable** : en effet, il n'existe pas, par exemple, une seule grande entreprise employant une grande partie des actifs de la commune et qui, si elle venait à fermer ou à être délocalisée, pénaliserait durement l'emploi sur la commune.

À noter par ailleurs qu'une dizaine d'entreprises sont créées chaque année sur Bourneville, avec une majorité d'immatriculation dans le secteur du commerce, des transports et des services. Les avantages fiscaux associés au statut d'auto entrepreneur depuis 2009 ont encouragé le développement des micro entreprises, avec souvent le siège social au domicile du chef d'entreprise ...

Créations d'entreprises sur Bourneville depuis 2005

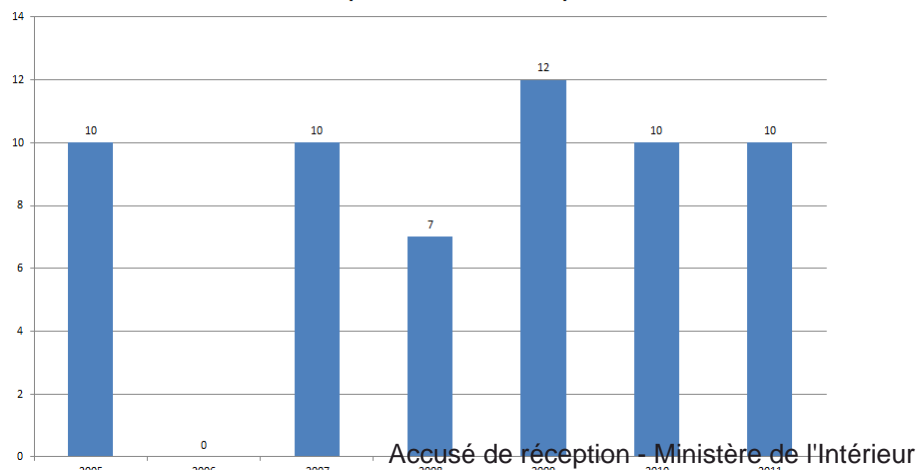


Figure 25: Les créations d'entreprises sur Bourneville depuis 2005

## 2.3.5.5 Les secteurs d'activités

### 2.3.5.5.1 Les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services

Bourneville dispose d'un **panel de commerces complet** qui a su se maintenir au fil des années alors que les petits commerces des communes voisines, moins dynamiques, ont décliné (Fourmetot, par exemple). La tradition de bourg commerçant est donc bien préservée à Bourneville. Le long de la rue centrale, se succèdent une boulangerie, deux boucheries-charcuteries, une épicerie, un fleuriste, une droguerie-quincaillerie...

Les **services de proximité** et les **services à la personne** sont aussi bien représentés : un salon de coiffure, une pharmacie, un médecin, deux infirmières ... Par ailleurs, on dénombre trois restaurants dont une crêperie et le restaurant « Le Risle-Seine » qui est assez réputé. Toutes ces activités commerciales se concentrent dans le bourg. Le week-end, le marché attire les habitants des communes voisines.

En ce qui concerne le tissu artisanal, il apparaît également assez diversifié : plus de 20 entreprises artisanales sont présentes : maçonnerie, chaudronnerie, serrurerie, sérigraphie, carrelage, garage, ... Ces activités artisanales s'adressent à une clientèle locale et n'ont pas une aire de rayonnement importante (sphère présenteielle). L'existence de l'autoroute avec le demi-échangeur sur le territoire communal permet un « ravitaillement » aisé en matériaux de ces entreprises.

Une **station-service**, sur la RD139, a pu subsister notamment grâce à l'échangeur. Au lieu-dit du Chêne Maillet, un traiteur s'est implanté et profite manifestement de la desserte autoroutière. Il n'y a pas d'activité industrielle ni particulièrement polluante sur le territoire communal.

Toutes ses activités constituent un moteur de développement économique pour la commune mais aussi un motif d'attractivité pour les futurs nouveaux résidents.



Figure 27 : Entreprise de sérigraphie BG sur la RD 89



Figure 26: Traiteur au lieu-dit « Le Chêne Maillet »



Figure 28 : Artisan en entrée Est du bourg, sur la RD 90 (Route de Routot)



Figure 29 : Station-service et exécution Quest du bourg, Route de Fourmetot

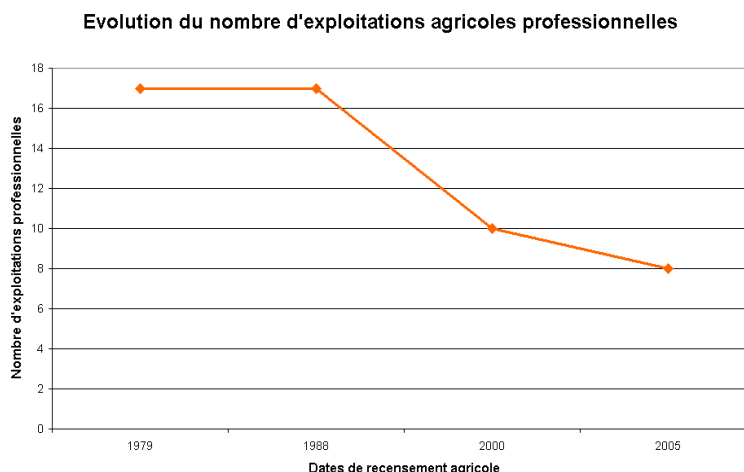
### 2.3.5.5.2

### Les activités agricoles

**NOTA :** Les données relatives aux nuisances et aux protections des corps de ferme ont été traitées dans la partie intitulée « état initial de l'environnement ».

Entre les deux recensements agricoles de 1979 et 2005, une dizaine d'exploitations agricoles professionnelles ont disparu, portant à seulement **8 le nombre d'exploitations professionnelles** présentes aujourd'hui. Les petites exploitations agricoles, non viables, disparaissent et sont « absorbées » par les grandes exploitations.

La SAU moyenne des exploitations professionnelles ayant leur siège sur la commune a en effet quasiment doublé entre 1988 et 2000 (de 57 ha à 90 ha). L'évolution suit la tendance nationale...



*Figure 30 : Évolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles entre 1979 et 2005*

Ces exploitations pratiquent essentiellement des activités de polyculture et d'élevage, majoritairement bovin. Il n'y a pas d'élevage équin sur le territoire communal.

L'enquête agricole réalisée en 2005 par la Chambre d'Agriculture a permis, non seulement de recenser l'ensemble des exploitations professionnelles présentes sur le territoire communal, mais aussi d'évaluer leurs perspectives d'évolution selon 4 critères :

- l'état de l'outil de production ;
- sa mise aux normes ou non ;
- l'âge des actifs ;
- la succession assurée ou pas.

Globalement, dans la majorité des cas, les chefs d'exploitation ont :

- encore plus de 10 ans d'activité avant la retraite ;
- déjà assuré leur succession, hormis l'agriculteur de la Ferté ...

Les sièges d'exploitation disposent d'outils en bon état. Ces éléments garantissent une certaine pérennité des exploitations et laissent espérer, avec des mesures réglementaires mises en place par le PLU, une inflexion de la déprise agricole...



*Figures 31 et 31bis : Exploitation agricole d'élevage bovin, coin du hameau du Moulin*

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.5.5.3

### Les activités touristiques



Même si Bourneville possède un **office de tourisme (celui du canton de Quillebeuf)**, l'activité touristique ne s'est pas fortement développée. En effet, le cadre rural et paysager a été fortement altéré par le passage des autoroutes. Cependant, la proximité avec la Basse Seine le Marais Vernier et l'estuaire est source d'attractivité. Les atouts locaux en matière de tourisme résident dans la Ferme fortifiée de Beaumont avec des visites guidées organisées le jeudi en haute saison, sur réservation.

*Figure 32 : Office de Tourisme de Bourneville*

On dénombre **4 gîtes ruraux** sur le territoire communal :

- la Ferme de Beaumont ;
- la Grande aux Charmilles au hameau du Vallot (Grange aux Charmilles) ;
- une habitation au hameau du Carrefour ;
- une petite chaumière au hameau des Coqs.

Il n'existe pas de camping.



*Figure 33 : Gîte rural à la Ferme de Beaumont*



*Figure 34 : La Grande aux Charmilles au Hameau du Vallot*



*Figure 35 : Gîte rural (Chaumière) au Hameau des Coqs*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 2.3.5.5.4

### Localisation des activités économiques (hors agriculture et tourisme) sur le territoire communal

Les activités sont particulièrement dispersées sur le territoire communal. Il existe **deux petites zones artisanales** :

- la première, propriété de la commune, est localisée entre la RD 139 et la RD 89, au niveau de la station essence (entrée Ouest du bourg) ;
- l'autre est la résultante d'initiatives privées : elle est localisée au niveau de la coopérative du Hameau des Forts (Route de Médine).

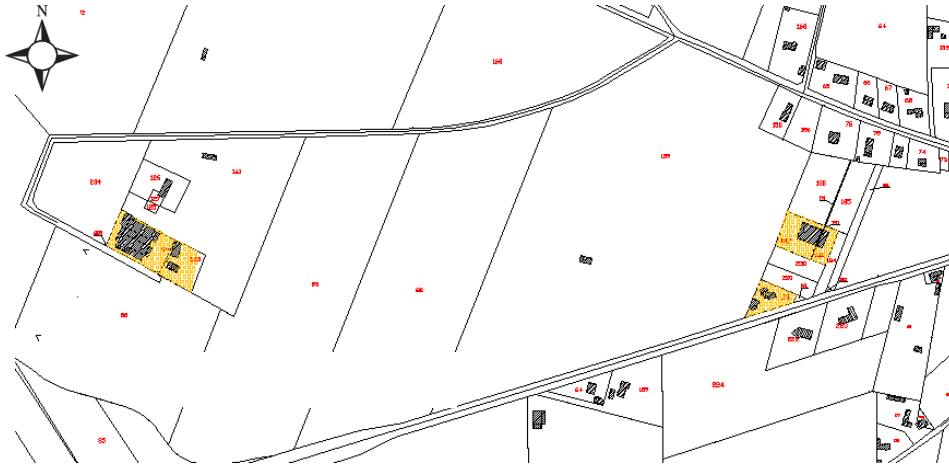


Figure 36 : Petite zone artisanale en entrée Ouest du bourg (RD 139)



Figure 36bis : Zone d'activité du Hameau des Forts Route de Médine

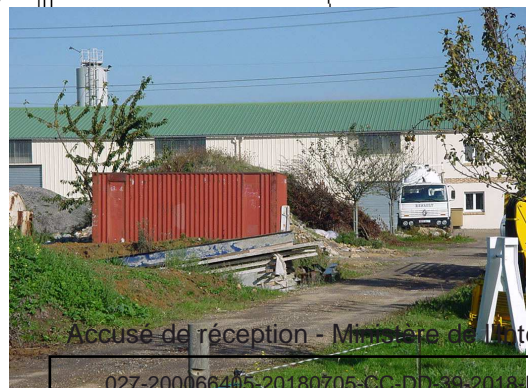


Figure 36ter : Bâtiment d'activité au Hameau des Forts

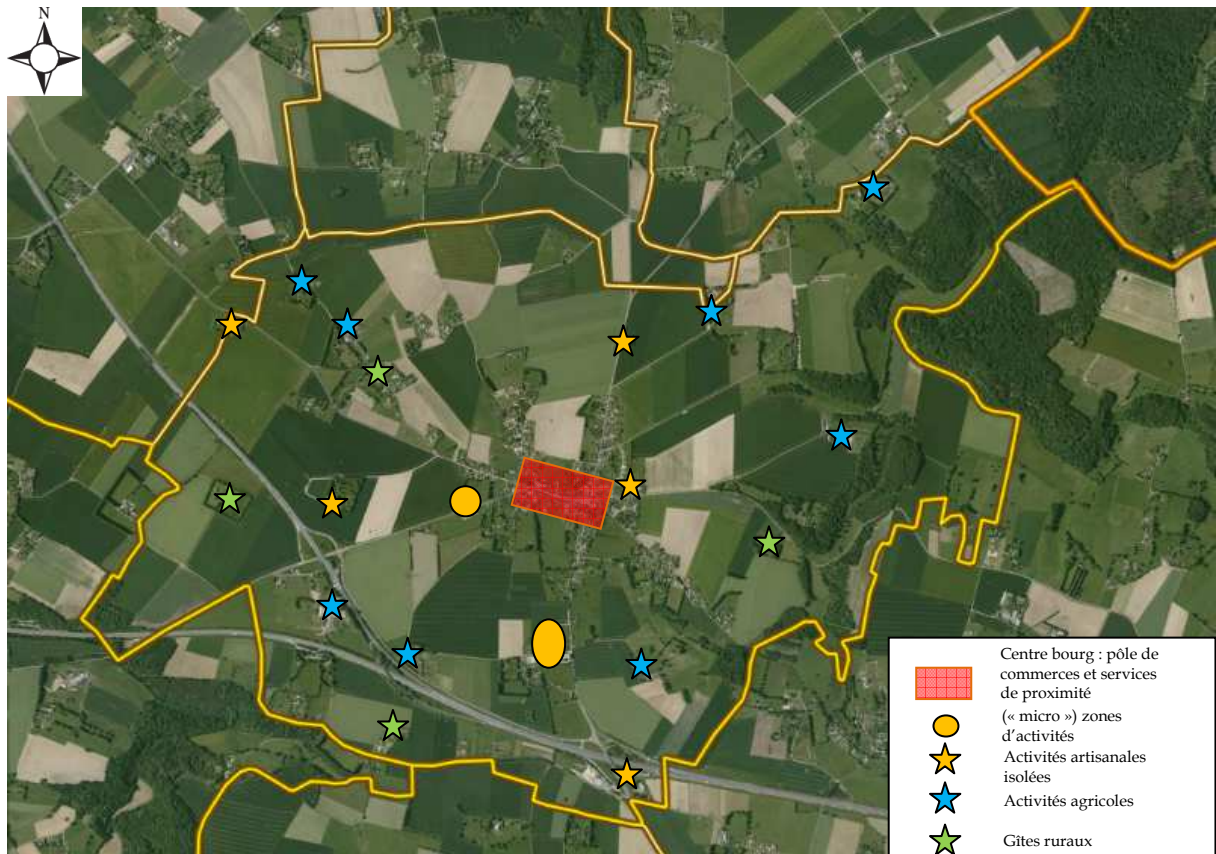
La quasi-totalité des activités commerciales et de services sont localisées dans le bourg de Bourneville. Plusieurs bâtiments artisanaux se retrouvent pour leur part dispersés sur le territoire communal (hameau de Bel Air, la Bataille, Route d'Aizier, ...), ce qui génère parfois un mitage de l'espace et pose des problèmes d'intégration paysagère...



*Figure 37 : Bâtiment isolé de l'entreprise CMB  
Route d'Aizier*



*Figure 37bis : Entrepôts d'une entreprise de  
transport abandonnés au lieu-dit 'La Bataille'*



*Figure 38 : Localisation des principales activités économiques sur le territoire communal*

La création de la zone d'activités intercommunale, en marge du Hameau des Forts, devrait enrayer cette dispersion et l'absence de logique dans les installations d'activités économiques. Elle pourrait aussi inciter certains artisans à se relocaliser et à abandonner leurs bâtiments isolés, la vitrine d'une zone artisanale étant commercialement plus attractive grâce au soin et à la cohérence apportés aux aménagements, notamment routiers et paysagers.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 2.3.5.6

## SYNTHESE

**Bourneville confirme son rôle de pôle de relais rural, avec un vrai dynamisme économique:**

- ⇒ **Une prépondérance des petites et moyennes entreprises, tournées à la fois vers un marché de proximité et vers un marché extérieur ;**
- ⇒ **Des créations d'entreprises qui se sont accélérées depuis 2009, grâce au nouveau statut d'auto entrepreneur ;**
- ⇒ **Un panel complet de commerces et services de proximité dans le centre bourg qui permet d'en maintenir le dynamisme et l'attractivité ;**
- ⇒ **Un déclin mesuré des activités agricoles avec encore 8 exploitations professionnelles recensées en 2009 ;**
- ⇒ **Des activités artisanales diversifiées, mais souvent distribuées sans aucune logique, à l'origine de problèmes de mitage de l'espace ;**
- ⇒ **Des activités touristiques peu diversifiées ;**
- ⇒ **un demi-échangeur d'autoroute vers Rouen et un prochain demi-échangeur vers Caen laissant entrevoir un fort potentiel de développement économique pour le territoire ;**
- ⇒ **un regroupement et une diversification des activités prévus par la Communauté de communes au sein d'une zone spécifique, située à proximité de l'échangeur**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.3.6 Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif à la population

### 2.3.6.1 Les équipements et services publics animant la vie locale

#### 2.3.6.1.1 Les équipements et services administratifs

La commune dispose d'une **mairie** ouverte tous les jours, sauf le lundi. Deux secrétaires de mairie sont employées à temps partiel. Elles guident les habitants pour réaliser une partie de leurs démarches administratives (acte d'état civil, acte de naissance, permis de conduire, passeport, carte d'identité, carte électorale...). Elles sont également les interlocutrices pour les démarches en matière d'urbanisme.

En matière de justice, les habitants doivent se rendre à Bernay (Tribunal d'Instance et Tribunal de Commerce) ou à Rouen (Tribunal de Grande Instance).

Pour ce qui est de la santé et du social, les habitants doivent se rendre à Pont-Audemer où se trouvent la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, le Pôle Emploi et la Caisse d'Allocations Familiales.



Figure 39 : Mairie de Bourneville en 2005 avant sa rénovation

#### 2.3.6.1.2 Les équipements et services publics principaux (écoles, salle des fêtes, Poste, ...)



Figure 40 : Salle d'activités communales

La commune dispose d'une **salle polyvalente** (salle Paul Oursel), louée à des particuliers et mise à la disposition des associations communales, mais aussi d'une salle paroissiale.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'une **école primaire** (située derrière la mairie) et d'une **école maternelle** (située non loin, dans le lotissement de la Londe), qui accueillent également les enfants des communes de Sainte-Croix sur Aizier et Vieux-Port (SIVOS de Brotonne).

Evolution de l'effectif des écoles de Bourneville (1993 à 2012)

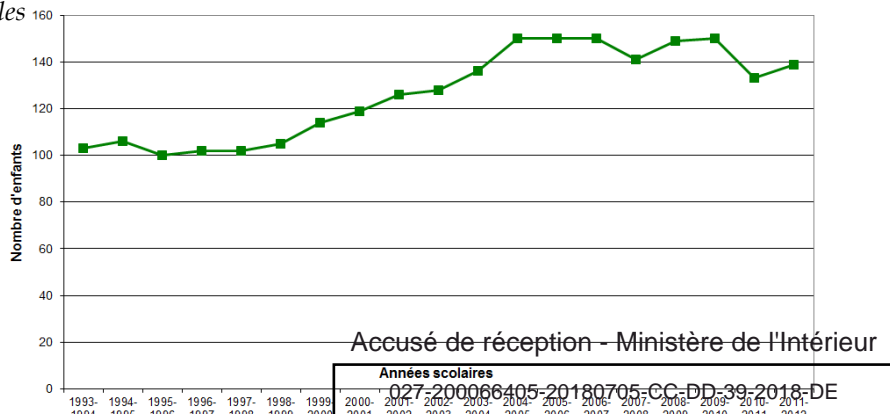


Figure 41 : Evolution de l'effectif des écoles de Bourneville entre 1993 et 2012

Les écoles ont connu un agrandissement au début des années 2000, du fait de la hausse de l'effectif. Celui-ci a « décollé » en 1999 et s'est stabilisé depuis 2004 autour de 140 à 150 enfants.

L'école maternelle est constituée de 2 classes pour 3 niveaux et l'école primaire compte 4 classes pour 5 niveaux.



*Figure 42 : Salle paroissiale dans le Centre bourg*



*Figure 43 : École maternelle de Bourneville (lotissement de la Londe)*

Pour le collège et le lycée, les enfants sont dirigés respectivement vers Manneville-sur-Risle et Pont-Audemer. Un collège, a été un temps envisagé par le rectorat et le Conseil général sur Bourneville... Mais il semblerait qu'une rénovation du collège de Routot ou une création à Bourg-Achard soient désormais privilégiés...

Un **bureau de Poste** a été maintenu dans le bourg et une permanence de la perception est effectuée quotidiennement. Enfin, la gendarmerie dont dépend Bourneville se situe à Quillebeuf-sur-Seine.

Il est également possible de citer :

- Le cimetière (compétence obligatoire des communes) ;
- La station d'épuration (*voir chapitre de l'état initial de l'environnement consacré à la gestion des eaux usées*) ;
- La plateforme de tri sélectif.

### 2.3.6.1.3

### Les équipements sportifs et culturels

En ce qui concerne les espaces aménagés, la commune bénéficie d'un **terrain de football** avec **vestiaires**, propriété du Centre Communal d'Action Sociale, en regroupement avec d'autres communes. Il est excentré au hameau de la Londe. Il est envisageable d'y créer un **plateau sportif**, mais ce projet n'est pas immédiat. Il pourrait aussi être déplacé et rapproché du bourg... Un **terrain de pétanque** a également été aménagé Route d'Aizier, près de la salle des fêtes.

Outre le football, la population peut trouver sur place de nombreux loisirs : judo, danse, gymnastique, ... Il existe trois clubs de sport sur Bourneville (Rando Nature, Union cycliste de la Vallée de la Risle, Union sportive bournevillaise).

Enfin, la commune possède aussi **une bibliothèque**.



*Figure 44 : Terrain de football situé Rue du stade au Hameau de la Londe*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 2.3.6.1.4

#### Le projet de création d'un pôle multiservices de proximité

La communauté de communes, associée à la mairie de Bourneville, mûrit depuis 2009 un projet de réhabilitation de la Maison des Métiers avec création d'un pôle services de proximité. Cet ensemble, originellement propriété du Parc de Brotonne, a été rétrocédé à la commune en 2008. Il comporte plusieurs bâtiments répartis entre la rue principale du bourg et le lotissement social d'Eure Habitat. Les aménagements suivants sont envisagés :

- Transfert et réhabilitation de l'office de tourisme par un redéploiement des fonctions dans l'actuelle Poste ;
- Transfert et réhabilitation de l'actuelle Poste dans l'office de tourisme ;
- Relocalisation et réhabilitation de la bibliothèque communale ;
- Création de la nouvelle mairie de Bourneville ;
- Création d'un centre de loisirs et d'accueil périscolaire ;
- Création d'une maison médicale pour répondre aux demandes d'implantation de professionnels de santé.



*Figure 45 : Le domaine de l'ancienne Maison des Métiers, futur pôle de proximité multi services*

L'objectif est de proposer aux habitants et usagers une offre globale de services rassemblés sur un même site. Ce pôle de proximité permettra de rééquilibrer à l'échelle du canton l'offre de services. Le regroupement sur un même lieu de services d'accueil, médicaux, administratifs, culturels, et touristiques facilitera les démarches, et la mutualisation des équipements et infrastructures (salles de réunion, VRD, etc.), dans le but de créer des synergies entre les différentes dimensions de ce pôle.

De plus, la réorganisation de l'Office de tourisme dans des locaux accessibles améliorera l'affichage touristique et l'organisation de l'accueil du public. Enfin, cet équipement s'articulera avec le projet d'aménagement de centre-bourg, qui favorisera les logiques de centralités autour des services et le développement des liaisons douces (lire à cet effet la suite du présent rapport de présentation du PLU restituant le projet de territoire retenu). Compte-tenu des enjeux exprimés ci-dessus et du caractère patrimonial du site, le projet mettra l'accent sur l'intégration environnementale et paysagère des aménagements. Il a été présenté à la Presse et aux habitants en septembre 2013.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.6.1.5

### Localisation actuelle des principaux équipements

Les principaux équipements se regroupent autour d'un pôle clairement identifié, autour de la mairie.

#### Localisation des équipements publics sur la commune de BOURNEVILLE

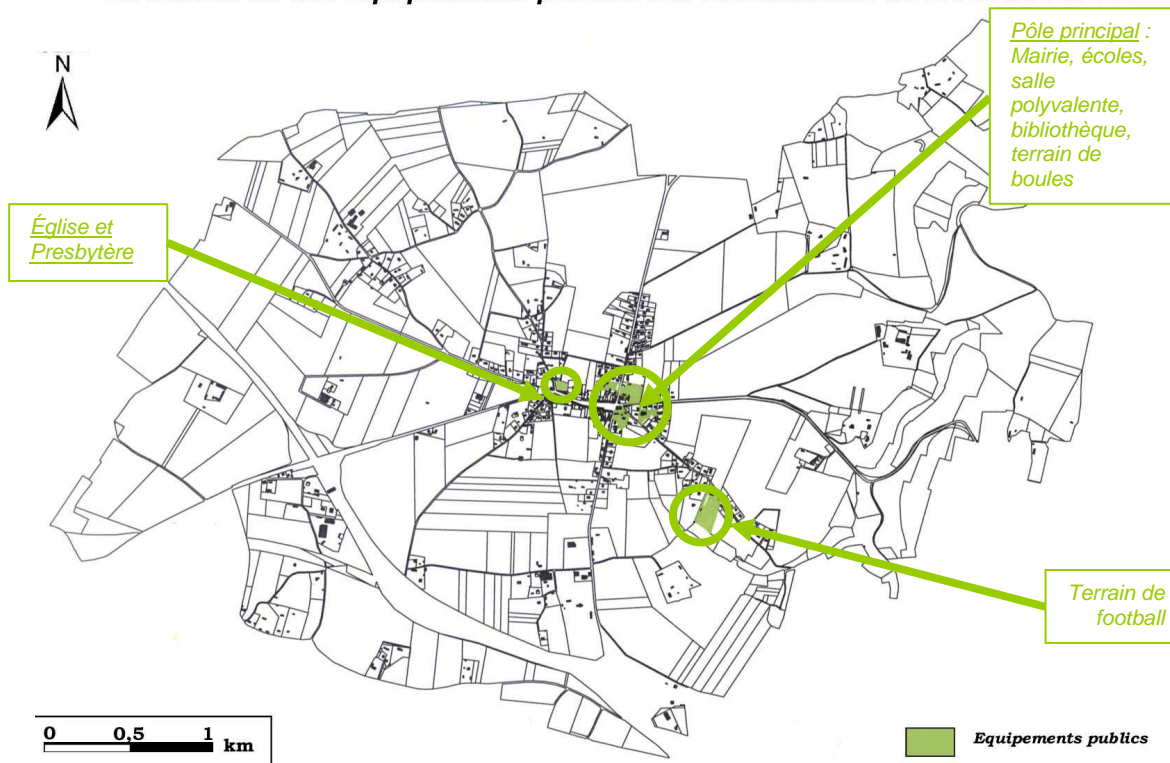


Figure 46 : Localisation actuelle des principaux équipements publics sur la commune de Bourneville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.3.6.2 Les équipements et services améliorant les conditions du cadre de vie

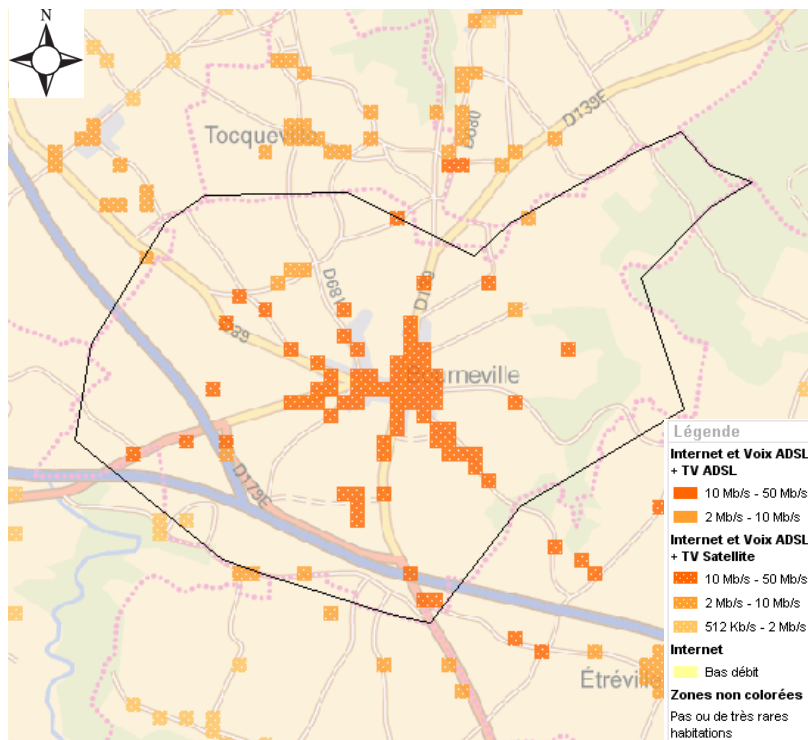
### 2.3.6.2.1 L'éclairage public



**L'ensemble du bourg et ses quartiers périphériques (la Londe, Gribomare) profite de l'éclairage public.** Les hameaux, plus excentrés, ne sont pas équipés, les investissements étant trop importants...

Figure 47 : Éclairage public sur la Route de Quillebeuf (RD 89)

### 2.3.6.2.2 La desserte numérique



La desserte numérique du territoire communal est très bonne. L'ensemble du bourg et ses quartiers périphériques, ainsi que les hameaux du Carrefour et des Forts bénéficient de connexions d'une vitesse supérieure à 10Mb/s. Les quelques insuffisances se concentrent sur le hameau de la Béranguerie (moins de 2Mb/s) et, dans une moindre mesure, sur le hameau du Moulin de Brotonne (moins de 10Mb/s)

Figure 48 : Carte de la couverture numérique sur la commune de Bourneville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.6.3

### SYNTHESE

**Les équipements publics et collectifs sont encore variés sur le territoire communal et sont indispensables pour que Bourneville continue de jouer son rôle de pôle de relais rural au sein du Pays Risle Estuaire. Ils seront bientôt regroupés au sein du domaine de l'ancienne Maison des Métiers, pour former un réel pôle de centralité, lisible et fonctionnel. Ces équipements et services assurent le maintien d'une certaine vie locale même si la commune demeure dépendante des pôles environnants (Pont-Audemer, Routot...) pour la pratique de nombreuses activités culturelles et sportives...**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.3.7 Les dynamiques de déplacements

### 2.3.7.1 Les besoins en déplacements

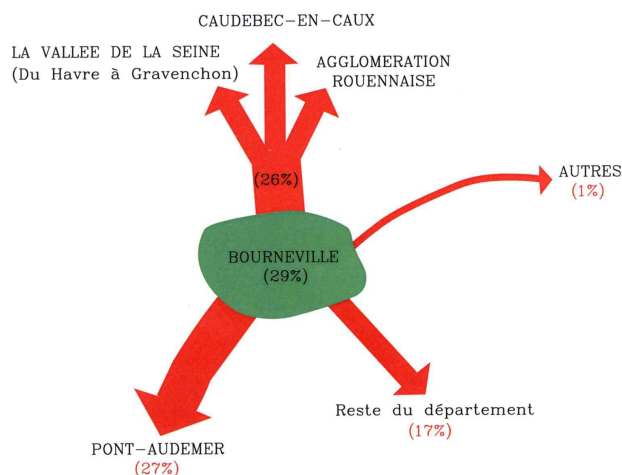
#### 2.3.7.1.1 Des migrations quotidiennes liées à l'éloignement des pôles d'emplois

La bonne desserte par les axes de communication de la commune lui permet d'accéder facilement aux pôles d'emplois voisins, ce qui facilite les migrations domicile-travail. La désertification des campagnes s'accompagne d'une disparition des emplois locaux, ce qui pousse les résidents à rechercher du travail au-delà de la sphère locale.

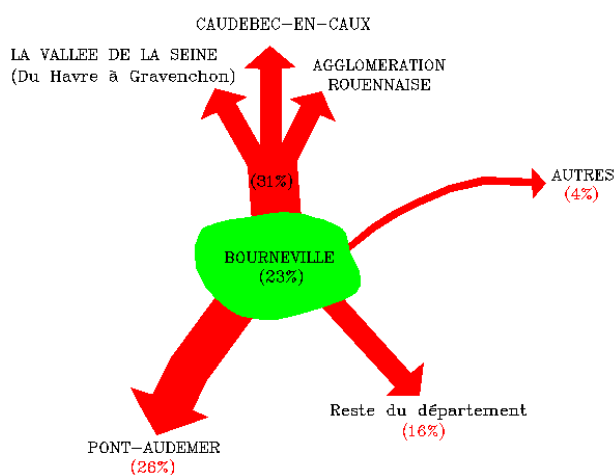
Mais ces migrations sont aussi à relier à une forte augmentation du foncier aux abords des métropoles normandes ; de fait, de nombreux actifs de Seine-Maritime sont venus s'installer dans les zones rurales de l'Eure...

Les chiffres de l'INSEE traduisent très bien cette double tendance. En 2008, 23% de la population travaillait dans la commune, contre 29% en 1999. La commune apparaît donc dépendante envers les grands pôles d'emplois locaux. Les migrations vers la Seine-Maritime, et en particulier les agglomérations du havre et de Rouen se sont accentuées (31% des actifs de Bourneville y travaillent contre 25% dix ans plus tôt). Les autres employés travaillent préférentiellement sur le canton de Pont-Audemer (stable sur 10 ans) tandis que les migrations au-delà de la région ont été quadruplées (4% en 2009 contre 1% en 1999).

Les déplacements domicile - travail se sont donc encore sensiblement accentués ces dernières années et cette tendance ne semble pas s'atténuer. La création d'un nouveau pôle d'emploi avec la zone d'activité intercommunale pourrait enrayer cette dynamique.



*Figure 49 : Bilan des flux et migrations domicile - travail des actifs de Bourneville en 1999*



*Figure 49bis : Bilan des flux et migrations domicile - travail des actifs de Bourneville en 2009*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.7.1.2

### Des migrations liées à une offre de proximité incomplète en terme de services, de commerces et d'équipements

La commune de Bourneville a su conserver une **tradition commerçante**, qui profite à l'ensemble des communes rurales avoisinantes, mais elle doit s'appuyer sur les « pôles » environnants pour apporter à ses habitants les besoins auxquels elle ne peut répondre (centres commerciaux, services administratifs et sociaux, ...).

Les flux vers l'extérieur dépassent largement les limites administratives de la commune et de son canton puisqu'ils s'effectuent essentiellement vers Pont-Audemer, qui se trouve être le pôle urbain le plus proche. Le supermarché le plus fréquenté est celui de Pont-Audemer et le centre commercial, celui de Tourville-la-Rivière, situé à 20 minutes via l'autoroute, ou, dans une moindre mesure, celui de Gonfreville-l'Orcher, près du Havre. Le cinéma se situe à Grand-Quevilly (Multiplex).

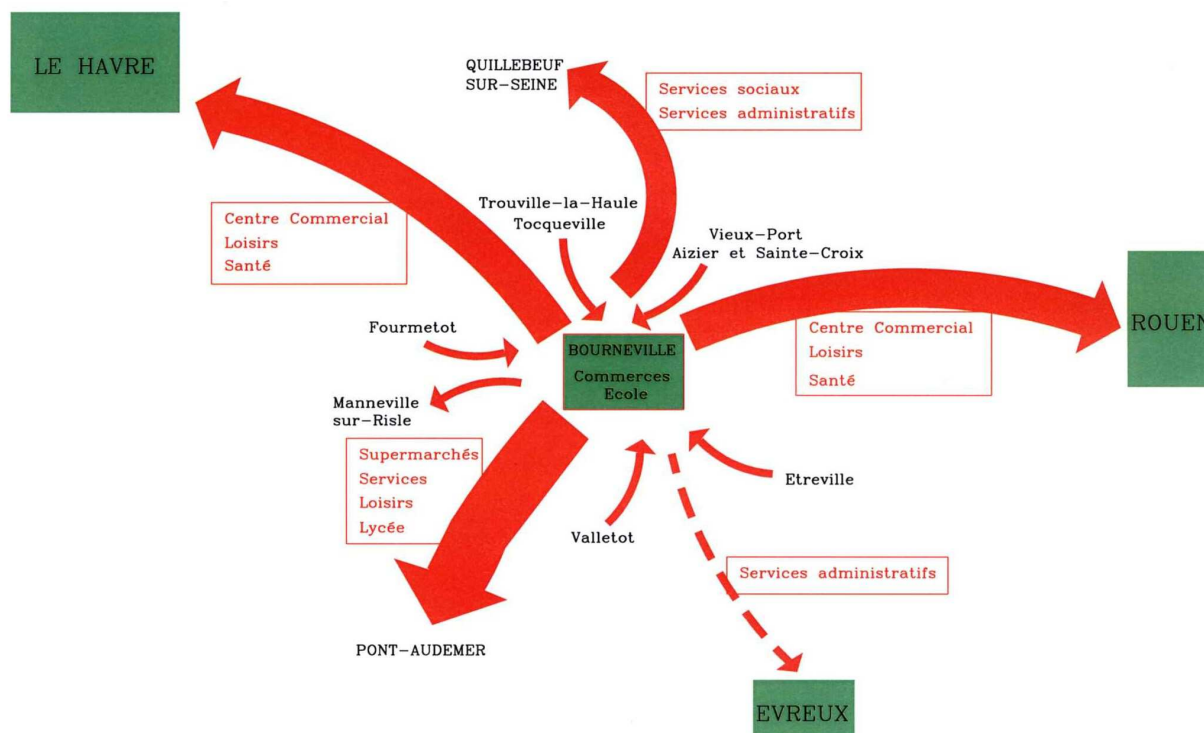


Figure 50 : Bilan des flux de population depuis et vers Bourneville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 2.3.7.2 Les modes de déplacements

### 2.3.7.2.1 L'automobile particulière, en mode de déplacement quasi exclusif

**Le niveau d'équipement en voiture personnelle dépasse les 90% de la population** en 2009 (c'était déjà le cas en 1999) : il est révélateur des modes de déplacements quotidiens, notamment entre le domicile et le travail.

45% des ménages possèdent au moins deux véhicules. L'équipement en automobiles des habitants de la commune est particulièrement élevé, lié au caractère rural de la commune, aux besoins en mobilités, notamment domicile-travail, et à l'absence de desserte par les transports en commun.

#### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	1999	%
Ensemble	347	100,0	285	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	280	80,7	215	75,4
Au moins une voiture	313	90,2	255	89,5
- 1 voiture	156	45,0	169	59,3
- 2 voitures ou plus	157	45,2	86	30,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Tableau n°8 : Équipement automobile des ménages de Bourneville

### 2.3.7.2.2 Le réseau routier : caractéristiques, fonctionnement et fréquentation

#### Les autoroutes et le projet de demi-échangeur sur l'A13

La commune est traversée par l'A13 et l'A131 qui se connectent à l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal.

- **l'autoroute A131** permet de rejoindre Le Havre. Elle emprunte le pont de Tancarville et permet de desservir la zone portuaire du Havre. Cette autoroute résulte de la fusion de l'ancienne RN 182, transformée en voie autoroutière entre Bourneville et le Pont de Tancarville, et de l'autoroute reliant le Pont de Tancarville au Havre. Elle est gratuite sur tout son linéaire ; elle est particulièrement empruntée par les poids lourds rejoignant l'estuaire en provenance de la Région parisienne. Il s'agit d'une 2x2 voies.
- **l'autoroute A13**, ou « Autoroute de Normandie » ou encore « Autoroute de l'Ouest », relie Paris à Caen *via* Rouen. L'autoroute est à 2x3 voies depuis Mantes la Jolie jusqu'à Bourneville puis à 2x2 voies jusqu'à Dozulé. Il s'agit du dernier tronçon, long de 71 kms, qui n'est pas encore au gabarit 2x3 voies. Les travaux d'élargissement ont débuté en 2008 sur le tronçon compris entre Beuzeville et Pont-l'Évêque. L'une des 5 barrières à péage de l'autoroute se situe sur Bourneville. Sur les 6 premiers mois de l'année 2005, le trafic moyen journalier au niveau de la barrière de péage de Bourneville atteignait les 10 000 véhicules, dont 2500 poids lourds environ. L'accès à l'autoroute vers Rouen et Paris est possible mais pas vers Caen. Un **deuxième demi-échangeur est donc programmé** mais sa réalisation a été plusieurs fois ajournée ... Elle est *a priori* prévue pour 2014. Ce projet vise à **améliorer la desserte de Pont-Audemer**, en association avec l'autre projet de demi-échangeur à Toutainville, à l'Ouest de Pont-Audemer. Le programme global doit permettre de dévier les circulations de transit en traversée de l'agglomération pont-audemérienne par l'autoroute A13, mais aussi de la désenclaver sensiblement, de mettre en valeur le canton de manière générale et d'alléger le trafic sur le réseau départemental, pour améliorer la sécurité des usagers. Les principales composantes du projet sont les suivantes :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- création de bretelles orientées vers Caen ;
- déviation des bretelles existantes ;
- élargissement de l'ouvrage d'art de la RD89 (pont enjambant l'autoroute) ;
- raccordement des bretelles à la RD 89 par des giratoires, en remplacement des carrefours existants.

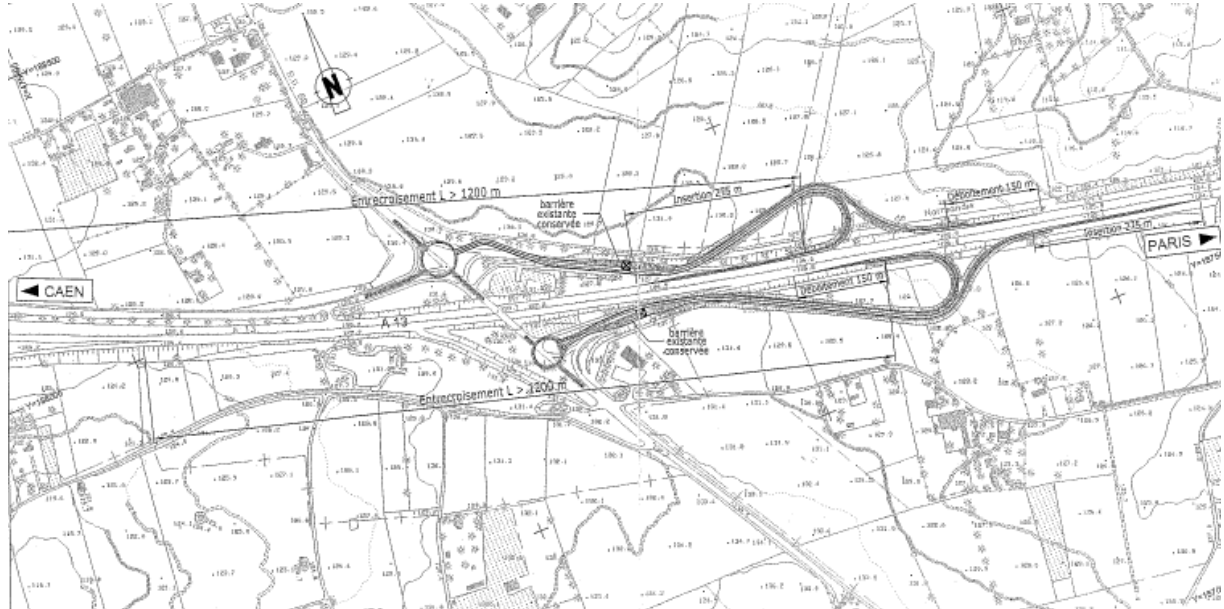


Figure 51 : Transformation du demi-échangeur de Bourneville – Projet de 2009 – Source : SAPN



Figure 52 : Carrefour RD 89 x RD179E x bretelle d'autoroute A13 qui sera modifié en giratoire



Figure 53 : Péage sur l'A131 en direction du Pont de Tancarville



Figure 52bis : Ouvrage d'art enjambant l'A13 (RD 89) qui sera élargi

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## Les routes départementales

La commune est traversée par **deux axes de communication principaux**, particulièrement fréquentés (routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie):

- La RD 139, axe de liaison entre Corneilles, Pont-Audemer et la Mailleraye sur Seine et qui voit passer près de 2000 véhicules par jour au niveau de Bourneville ;
- La RD 89, axe de liaison entre la vallée de la Seine (Quillebeuf-sur-Seine) et la vallée de la Risle (Appreville-Annebault) qui enregistre environ 1500 véhicules par jour.

Ces axes sont notamment particulièrement fréquentés par les poids lourds qui sortent de l'autoroute au niveau de l'échangeur de Bourneville pour rejoindre la vallée de la Seine et/ou Pont-Audemer. **La circulation dans le bourg de Bourneville n'est pas réglementée pour les poids lourds** (pas de limitation de tonnage). Il existe malgré tout un **itinéraire alternatif**, une sorte de bretelle pour le contourner (en partie): la liaison entre la RD 139 et la RD 89, en longeant l'autoroute : la RD 179<sub>E</sub>.

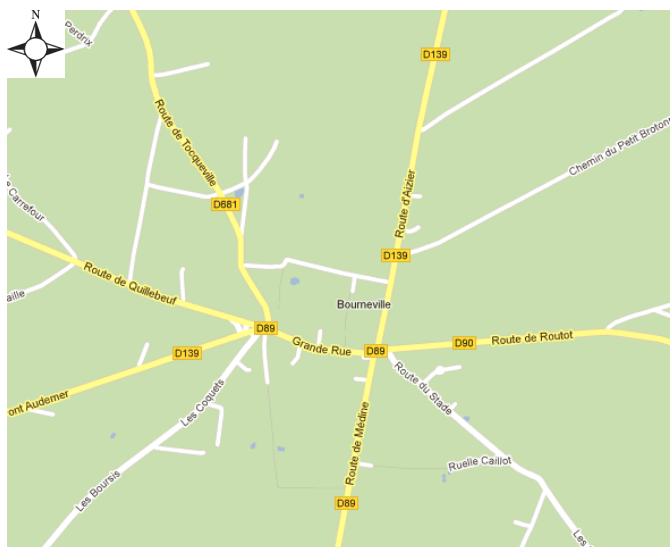
Les autres routes départementales (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories) desservant la commune enregistrent une fréquentation bien moindre :

- La RD 90 qui mène à Routot, puis à Hauville et au Landin ; étroite et sinueuse, elle ne se prête pas à la circulation des poids lourds ;
- La RD 681, voie limitée à la circulation locale, qui permet simplement de rejoindre le petit bourg de Tocqueville.

## Les autres voies

La commune est caractérisée par un système viaire radial qui converge intégralement vers la Rue du bourg-centre. En plus des routes départementales, la Rue des Boursis et la rue du stade viennent s'ajouter à ce réseau. Mais les axes transversaux ou alternatifs à ce réseau sont quasiment inexistant, ce qui conduit à concentrer les flux de circulations. Le maillage au sein du bourg est particulièrement lacunaire, presque inexistant – il s'agit souvent de chemin non aménagés, comme le Chemin du Manoir, par exemple –, ce qui a favorisé et continue de favoriser une urbanisation exclusivement linéaire.

Le maillage n'est pas plus fourni dans les hameaux. À l'exception des hameaux du Carrefour et du Moulin de Brotonne, il n'est pas rare qu'ils ne soient accessibles que par une seule voie, s'achevant en impasse(s)...



*Figure 54 : Système viaire « radial » sur le bourg de Bourneville*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 2.3.7.2.3

### Les conditions de stationnement et les besoins

**L'essentiel de l'offre de stationnement s'effectue dans le centre bourg, de part et d'autre de la rue principale.** Elle est abondante et aucun besoin supplémentaire n'a été identifié. Toutefois, les aménagements sont sommaires et l'accompagnement paysager, particulièrement pauvre, voire inexistant, ce qui mériterait quelques aménagements, qui amélioreraient l'esthétique du centre bourg.



*Figure 55 : Une offre de stationnement dans le bourg abondante, mais sans soin apporté à l'insertion paysagère*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 2.3.7.2.4

### Les transports collectifs : quelle(s) alternative(s) à l'usage de l'automobile pour les habitants de Bourneville ?

#### Un réseau aérien orienté vers le tourisme

Les habitants de la commune peuvent bénéficier, pour des trajets régionaux, nationaux ou moyens courriers, de cinq aéroports internationaux, implantés en Normandie :

- Caen-Carpiquet ;
- Cherbourg-Maupertus ;
- Le Havre ;
- Deauville-Saint-Gatien ;
- Rouen-Boos.

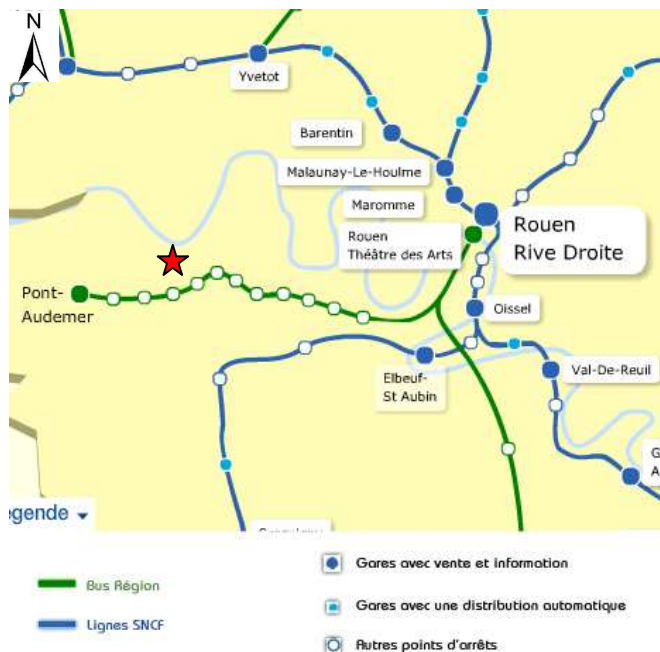
Il faut reconnaître que ces aéroports ont un intérêt avant tout touristique, notamment Deauville. Ce dernier bénéficie depuis juillet 2010 d'une ligne qui permet de rejoindre Londres en une heure.

#### Un réseau ferroviaire éloigné, avec des gares très inégalement irriguées ...

La commune n'est dotée **d'aucune voie ferrée**. Celle la plus proche se trouve, soit à Pont-Audemer (ligne Rouen / Honfleur via Beuzeville), soit à Notre-Dame de Gravenchon (ligne Notre-Dame de Gravenchon / Bréauté-Beuzeville). Il s'agit de lignes de fret pour le transport de marchandises.

En ce qui concerne le **transport de voyageurs**, il est assuré en Haute Normandie par le réseau TER, qui allie la voie de chemin de fer aux lignes de bus régionales. Ainsi, la gare la plus proche de Bourneville est celle de Pont-Audemer. Il s'agit d'une gare routière desservie par la ligne de bus régionale n°562, qui assure des liaisons quotidiennes entre Rouen et la gare routière de Pont-Audemer. Depuis cette dernière, des navettes sont organisées vers la gare SNCF de Bernay où des correspondances sont assurées avec les trains en direction de Lisieux, Caen, Cherbourg, Évreux, Mantes la Jolie et Paris...

Pour trouver une gare desservie par un train de voyageurs, il faut se rendre à Glos sur Risle. Mais cette gare n'est qu'une halte dans la liaison Rouen-Brionne et la fréquence de passage des trains est très faible (4 trains maximum par jour). Pour se rendre à Paris, les habitants préfèrent donc la gare d'Yvetot ou celle d'Elbeuf-Saint-Aubin.



*Figure 56 : Situation de Bourneville par rapport à la desserte par le Bus Région - Ligne Pont-Audemer-Rouen et le réseau ferré*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

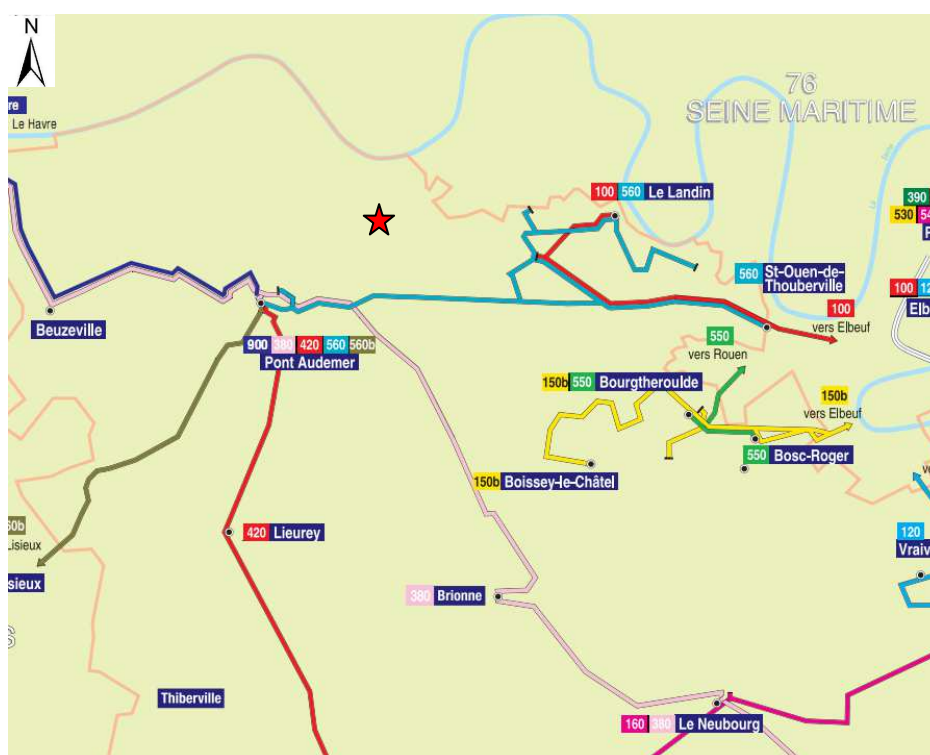
La gare de Rouen, pour sa part située à 40 minutes environ, si elle est très bien irriguée, souffre néanmoins de deux problèmes majeurs :

- Une insuffisance du stationnement couplée à sa cherté ;
- une position enclavée sur la rive Droite de la Seine qui la rend difficilement accessible dans une agglomération où les problèmes de densité du trafic routier sont prégnants. Toutefois, un projet de gare sur la rive Gauche devrait voir le jour d'ici à 2014 et les récentes infrastructures routières (dont le nouveau pont levant Flaubert) ont permis sensiblement de désengorger le centre-ville.

### Le réseau de Bus interurbain départemental : le canton de Quillebeuf complètement « oublié » ...

Un **Service 'Libertad'** géré par le Conseil Général a été expérimenté pendant deux ans depuis 2008. Sur la base du volontariat et de demandes individuelles, un minibus arpentait les communes de l'Eure pour garantir, essentiellement pour les personnes âgées, un service public de mobilité, y compris dans des zones rurales qui, jusqu'à présent, étaient peu ou pas couvertes par des réseaux de transport collectif. Il desservait le canton. Le prix du trajet fixé à 2 euros était particulièrement incitatif. Toutefois, jugé non rentable, il n'a pas été renouvelé.

En outre, le département de l'Eure dispose d'un **réseau de lignes de transport privé interurbain** (anciennement Renault CFR ou CFTI Normandie rachetées par VTNI) assurant le transport scolaire et des liaisons quotidiennes entre les principaux pôles d'emplois. Mais ce réseau, focalisé sur Pont-Audemer, ne bénéficie à aucune commune du canton ... Des réflexions ont été engagées pour remédier à ces lacunes mais, jusqu'à présent, aucune ligne desservant le canton de Quillebeuf n'a été mise en place.



*Figure 57 : Situation de Bourneville au regard du Réseau de Bus Interurbain sur le Nord-Ouest de l'Eure*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### Le transport scolaire

Pour le transport scolaire, il existe des bus qui amènent les enfants des communes voisines (Vieux Port et Sainte-Croix-sur-Aizier) vers l'école de Bourneville. Toutefois, aucun enfant de la commune ne peut prendre ce bus, ce qui impose aux parents Bournevillais de conduire leurs enfants à l'école. Ceci engendre un certain engorgement du bourg aux heures scolaires et rend l'utilisation de la voiture systématique.

Pour le collège et le lycée, il existe un car de transport scolaire dont l'unique arrêt se situe dans le bourg de la commune

### Le covoiturage

**Deux points de covoiturage** existent sur la commune : le premier, s'effectue de manière « sauvage » sur le terrain vague, situé juste en face de la bretelle d'accès à l'A13 (lieu-dit Chemin Dupont). Une autre aire de covoiturage a récemment été créée Route d'Aizier, juste à côté de la salle des fêtes. Son succès demeure encore très « confidentiel »... Elle comporte une vingtaine de places.



*Figure 58 : Terrain vague utilisé pour le covoiturage (lieu-dit « Le Chemin Dupont »)*

## 2.3.7.2.5

### **Les modes de déplacements doux : réseaux piéton et cyclable**

#### Le réseau intra urbain



*Figure 59 : Trottoirs le long de la RD 89 (Rte de Quillebeuf, partie agglomérée)*

Il n'existe aucune piste cyclable ni aucune voie mixte réservée à la circulation des cyclistes. L'essentiel du bourg, du moins les routes départementales dans la partie agglomérée, sont dotées de **trottoirs de part et d'autre de la chaussée**, qui datent des années 1980 et qui permettent aux habitants de rejoindre à pied les équipements, commerces et services de proximité en toute sécurité. Ce réseau pourrait être mieux valorisé en apportant davantage de soin aux revêtements et aux espaces publics. Le stationnement dans le centre bourg peut parfois gêner les déplacements piétons.

#### L'accès à la Nature et les chemins de randonnées

Il existe un **circuit de randonnée pédestre**, intitulé « Chemin de la Petite Virade », sur une longueur de 2,4 kms, au départ de l'office de tourisme et qui circule autour du bourg de Bourneville

Ce circuit offre la possibilité aux promeneurs d'apprécier quelques éléments du patrimoine bâti communal et d'emprunter des chemins verts bordés de talus plantés de haies bocagères.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Et, en effet, hormis dans le bourg et en périphérie immédiate de celui-ci, les chemins verts ont pratiquement disparu sur la commune. Il subsiste toutefois quelques linéaires dans les vallons secs et dans l'amorce de la Forêt de Brotonne. Il s'agit souvent de tronçons sans interconnexions les uns avec les autres, ce qui n'a pas permis de réaliser des itinéraires pour les mettre en valeur.

### 2.3.7.3 Synthèse

**La commune, si elle conserve une certaine attractivité, se tourne désormais de plus en plus vers les pôles d'emplois de Seine-Maritime comme Le Havre ou Rouen. La présence de l'échangeur A13-A131 permet à la commune de s'inscrire dans un contexte plus global. En contrepartie, les migrations domicile-travail sont plus longues et plus nombreuses..., donc plus coûteuses...**

**L'automobile demeure le mode de déplacements quasi exclusif des habitants : l'absence d'alternative en matière de transports en commun et la présence des autoroutes sur le territoire communal ne peuvent qu'accentuer cette tendance. Toutefois, de nouvelles pratiques, visant avant tout à économiser le carburant, se mettent en place depuis une dizaine d'années, de manière spontanée ou désormais plus organisée (aire de covoiturage du bourg). Le développement des intermodalités apparaît effectivement vital pour la survie des secteurs ruraux...**

**L'essentiel de la zone agglomérée du bourg a été aménagée dans les années 1980 pour favoriser les déplacements piétons pour les trajets de proximité (trottoirs). La place du vélo est encore très marginale et les autres secteurs bâtis du territoire communal, (hameaux) n'ont pas d'autres alternatives pour rejoindre les commerces et services de proximité du bourg-centre que d'employer la voiture ... Plusieurs linéaires de chemins verts subsistent dans le bourg et sa périphérie immédiate et laissent entrevoir de bonnes perspectives de développement des trajets de proximité réservés aux déplacements doux**

**Rappelons que l'automobile est à l'origine d'une grande partie des émissions de gaz à effets de serre contre lesquelles le Grenelle de l'Environnement impose de lutter. Pour parvenir à cet objectif, plusieurs pistes de réflexion ont été abordées au cours des études préalables :**

- **réduire les migrations quotidiennes en rapprochant les habitants des zones centrales, ce qui implique, pour Bourneville, de :**
  - ⇒ **adapter l'urbanisation de la commune en fonction de son degré d'équipements et de desserte ;**
  - ⇒ **privilégier le développement résidentiel sur le bourg et ses quartiers périphériques et, notamment, à proximité du pôle d'équipements ;**
  - ⇒ **développer l'emploi pour stabiliser et réduire la dépendance vis à vis des pôles urbains en profitant de la localisation stratégique de la commune.**
- **développer les moyens d'inciter les habitants à se déplacer par des modes doux alternatifs à l'automobile. Pour ce qui est du développement des transports en commun, la commune reste ultra dépendante des politiques menées à l'échelle intercommunale, voire au-delà ...**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

# SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Quels enjeux se dégagent sur le territoire communal ?  
Quels sont les potentiels d'évolution du territoire communal ?  
Combien d'habitants pour demain ?  
Quels impacts sur les besoins en logements ?

Le diagnostic territorial a fait apparaître un certain nombre de constats, partagés par le conseil municipal, qu'il convient de prendre en compte pour faire émerger les grands enjeux du territoire et son potentiel d'évolution.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 3.1 Synthèse des enjeux

---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 3.1.1 Des enjeux de développement résidentiel et économique en lien avec le positionnement stratégique de la commune

#### ➤ Une croissance résidentielle à maîtriser et encadrer

Le désir de vivre à la campagne et la flambée du prix de l'immobilier dans les pôles urbains et en proche banlieue, ont incité les résidents des grandes métropoles à investir les zones rurales. Alors que ce phénomène concernait essentiellement la première couronne des agglomérations entre 1990 et 2000, la périurbanisation s'est étendue à la seconde couronne et aux zones centrales rurales de la Vallée de Seine. Cette croissance résidentielle a été le moteur de nouvelles stratégies de développement économique, portés par les acteurs locaux, pour réduire la dépendance des territoires « colonisés » vis-à-vis des grands pôles urbains régionaux.

Située à équidistance de 3 métropoles normandes, Bourneville est soumise depuis plusieurs années à une forte pression foncière que la municipalité souhaite maîtriser par le biais de son PLU. L'existence d'un demi échangeur d'autoroute (A13, A131) sur son territoire, bientôt complété par un second en direction de Caen, mais aussi l'offre complète d'équipements, de commerces et services de proximité, accentuent l'attractivité de Bourneville pour une population de classe moyenne qui ne peut se loger dans les pôles urbains ou qui recherche un cadre de vie rural plus calme...

#### ➤ Un potentiel de développement économique à exploiter

Le territoire de Bourneville, grâce à sa desserte autoroutière et à sa position au Nord-Ouest du Roumois, peu sensible d'un point de vue environnemental, a été choisi pour accueillir une **zone d'activités communautaire**, dédiée principalement à de l'artisanat et à de la petite logistique, et pilotée par la communauté de communes du canton de Quillebeuf-sur Seine.

Cette nouvelle offre doit permettre de réduire la dépendance du canton vis-à-vis des principaux pôles d'emplois régionaux (Pont-Audemer, Le Havre, Rouen, ...), atténuer par là même les besoins en mobilité des habitants, mais aussi répondre à une demande en foncier qui commence à se tarir sur les zones existantes... Cette zone d'activités pourra s'appuyer sur un territoire en nette croissance résidentielle, source de main d'œuvre mais aussi de clientèle pour les futures entreprises...

#### ➤ Une perte de lisibilité de l'organisation spatiale originelle et une urbanisation linéaire problématique

L'urbanisation effectuée au cours des dernières décennies, « happée » par la localisation des voies de communication et tributaire de la desserte en réseaux, a contribué au mitage du territoire communal et à **l'étalement urbain**. Ce processus d'urbanisation entraîne, d'une part, la régression des espaces naturels et tend, d'autre part, à brouiller la lisibilité du territoire communal, à « fermer » les fenêtres paysagères existantes et à enclaver les espaces voués à l'agriculture. Il en résulte une altération des qualités et des singularités paysagères de la commune et du cadre de vie de manière générale.

De plus, les relations parfois « conflictuelles » entre les parties urbanisées et le paysage environnant foncièrement ouvert mettent en évidence la nécessité de s'appuyer sur les différentes composantes du paysage (topographie, occupation du sol, mais surtout végétation) pour définir et encadrer les futurs développements urbains.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### ➤ Une consommation foncière excessive à réduire

L'urbanisation du territoire communal, effectuée quasi exclusivement sous forme de maisons individuelles, est à l'origine d'une consommation foncière excessive dans la mesure où les terrains vendus pour bâtir présentent des superficies moyennes de 1500 m<sup>2</sup> - souvent « prélevées » sur les espaces herbagers et labourés de la commune, au détriment de leur vocation agricole. Ainsi, l'artificialisation du sol, liée à la construction neuve, a concerné environ 14 hectares de terrain au cours de la dernière décennie (12,7 ha entre 2004 et 2012) dont plus de 80% faisaient partie de la surface agricole utile de la commune.

Il importe ainsi, au regard des objectifs des lois Grenelle, de réduire cette consommation d'espaces.

### ➤ Une politique de développement résidentiel à mettre en relation avec le niveau de desserte de la commune et la capacité de ses équipements

La commune se positionne comme un véritable pôle de relais rural pour le Pays Risle Estuaire grâce à son excellent niveau d'équipement – bientôt conforté par le pôle multiservices - mais aussi grâce à son offre complète en commerces et services de proximité, la seconde du canton après Quillebeuf-sur-Seine.

Il est donc nécessaire de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population résidente, afin de préserver ces atouts, mais aussi de cibler cet accueil : où accueillir cette nouvelle population ? Comment conserver une structure de population équilibrée ? Comment accueillir une population socialement variée ? Comment stabiliser les effectifs de l'école ? Autant de problématiques incontournables dans la définition du projet démographique de la commune et dans la détermination des besoins en logements sur la prochaine décennie. Il faudra à ce sujet notamment tenir compte du potentiel de renouvellement urbain (mutation du bâti existant, en particulier) mais aussi du processus de rotation de la population et d'étudier les leviers susceptibles d'influer sur ces paramètres.

Mais Bourneville reste une commune pénalisée par l'absence totale de desserte par les transports en commun : les habitants sont donc ultra dépendants de la voiture particulière dans leurs déplacements quotidiens. Ainsi, en l'absence de solutions alternatives à l'utilisation excessive de l'automobile, il conviendra de modérer le développement urbain, en accord avec les objectifs du Grenelle de l'environnement.

### ➤ Un développement de l'urbanisation contrarié par la présence de risques

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels : les effondrements de sol liés à la présence d'indices de cavités souterraines, localisés avec plus ou moins de précision et avec une base de recensement encore lacunaire et les inondations par ruissellements superficiels. Ces derniers génèrent des désordres hydrauliques assez marqués, en particulier sur certains herbages de la périphérie du bourg. A ces risques naturels s'ajoutent des risques technologiques liés à la traversée du territoire par des conduites de gaz, des pipelines et des infrastructures routières majeures. Les possibilités de développement résidentiel devront donc être particulièrement réfléchies et le recours au principe de précaution sera systématique, chaque fois qu'un risque sera pressenti.

### ➤ Une réflexion à engager sur les circulations douces et la desserte du Village pour apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population et réduire les émissions de gaz à effets de serre

Le réseau de sente piétonne est particulièrement lacunaire. Des linéaires traversant des herbages subsistent néanmoins en périphérie du bourg. À partir des trottoirs créés dans la zone agglomérée, le long des départementales, des itinéraires pour favoriser les déplacements de proximité à pied ou à vélo pourraient être mis en place ..., permettant de mieux relier les différents quartiers du bourg à la rue commerçante centrale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 3.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du patrimoine bâti, du cadre de vie et de la vocation agricole de la commune

➤ **La lisière de la forêt de Brotonne, prolongée par le vallon des Coqs et de Montlivet, véritable corridor écologique**

En assurant les liens paysagers et hydrauliques entre le plateau et la vallée de la Seine, ces espaces, comprenant de petits bosquets, jouent un rôle fonctionnel décisif sur les équilibres généraux de ces deux milieux, en participant à la fois à l'accueil et la dispersion de la faune et de la flore et à la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols.

Le vallon structure fortement le territoire et crée une vaste coupure d'urbanisation.

➤ **Des paysages en mutation, dont l'harmonie est brouillée par la nouvelle urbanisation**

Bourneville fait partie du Roumois Nord, une entité paysagère à la vocation foncièrement agricole, autrefois vaste ensemble semi-bocager, avec des motifs typiques, uniques en France, comme les clos masures.

Ces paysages sont particulièrement fragiles et sensibles à l'action de l'Homme : pratiques agricoles faisant la part belle à la céréaliculture et nouvelle urbanisation, en rupture avec les caractéristiques attachées au bâti de typologie traditionnelle sont autant de menaces qui portent atteinte à l'authenticité des paysages et conduisent à leur banalisation (arrachage des haies, des talus, des alignements d'arbres, apparition de motifs périurbains, plantations de haies exotiques, clôtures artificielles, constructions d'habitations modernes standardisées, ou à l'architecture hétéroclite, densification du parcellaire, ...).

➤ **La trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal**

La trame bocagère, outre son intérêt dans les continuités écologiques, participe activement à l'insertion des constructions. Ces dernières sont en effet inscrites au sein de cette trame qui délimite encore assez bien certaines parties des entités bâties du territoire.

➤ **Une vaste zone de cultures indispensable au maintien de l'activité agricole**

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal. Elle est diverse et souvent mixte, mêlant céréaliculture et élevage. Les surfaces en herbe se sont principalement maintenues dans les vallons et en bordure de ceux-ci ou en périphérie des zones bâties, notamment du bourg, où ils sont très vulnérables à la pression de l'urbanisation. Pour pérenniser l'activité agricole, il est indispensable, d'une manière générale, de limiter la consommation de ces espaces et de lutter contre le mitage entamé des herbages.

En outre, la perspective d'une poursuite de l'urbanisation autour des corps de ferme en activité pourrait bloquer les possibilités de développement de ces derniers. Il est donc important de préserver les exploitations (8 ont été recensées), qu'elles soient isolées des groupes d'habitat existants, ou situées en périphérie, de manière à assurer la pérennité de leur activité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

➤ **Une cohabitation parfois fragile entre les diverses fonctions du territoire (activité, habitat, déplacement, équipement...)**

Les principales sources de pollution et de nuisances sont, sur le territoire communal, les grandes infrastructures de transports terrestres comme l'A13 et l'A131 : véritable fracture dans l'organisation du territoire mais aussi dans les déplacements internes à la commune, elles ont littéralement sinistré un certain nombre de hameaux, qui ont perdu toute attractivité et sont en partie délaissés (Les Forts, Le Moulin, La Bérangerie, ...).

Les activités économiques, en l'absence d'une zone prévue à cet effet clairement identifiée sont éparpillées sur le territoire communal, contribuant parfois à un mitage de l'espace et pouvant générer des flux de circulation inadaptés et des nuisances sonores et visuelles.

Il importe ainsi de veiller à une parfaite cohabitation entre les diverses fonctions du territoire, regroupées au sein des espaces urbanisés de la commune. Le projet de zone d'activités intercommunale devrait rationaliser dans les années à venir le développement économique sur le territoire communal et permettre d'atténuer les problèmes de cohabitation entre habitat, industrie, artisanat et agriculture.

➤ **Une ressource en eau à préserver à la fois qualitativement et quantitativement**

Une partie du territoire communal est en connexion directe avec les sources d'eau potable d'Aizier, qui alimentent les communes membres du syndicat d'eau du fond des Vaux. Une urbanisation mal contrôlée peut avoir des incidences sur la ressource en eau potable, à la fois qualitativement et quantitativement :

- la structure pédologique et géologique du Roumois rend la nappe phréatique particulièrement vulnérable aux pollutions d'origine anthropique (nombreuses bêttoires) ;
- l'accueil de nouveaux habitants induit de nouveaux besoins en eau potable que la ressource devra satisfaire sans compromettre ceux des générations futures.

➤ **Un bâti patrimonial, emblématique de la commune**

Le territoire communal renferme des constructions et ensembles de constructions d'une grande valeur patrimoniale. Certaines d'entre elles bénéficient déjà de protection découlant de la servitude AC1 (manoir de Beaumont et ses dépendances) ; pour d'autres, l'élaboration du PLU est l'occasion de recourir à des outils adaptés pour assurer leur préservation : le domaine du Montlivet, les anciens clos mesures, le manoir de la Bataille.

La communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine et le Pays Risle Estuaire, de manière générale, cultivent une image de grande qualité environnementale et de cadre de vie agréable. Bourneville, apparaît comme la porte d'entrée de ces espaces et, à ce titre, doit se montrer particulièrement vigilante sur la préservation de ses qualités paysagères et bâties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 3.2 Détermination du projet démographique et des besoins en logements sur la prochaine décennie

---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 3.2.1 Les perspectives de développement démographique

### 3.2.1.1 Trois hypothèses de croissance démographique

- 1) **Si la commune maintient son taux d'accroissement annuel moyen actuel**, soit + 2,3%, la population attendrait en 2022 environ 1050 habitants soit **200 habitants supplémentaires**, dont 50 habitants liés au solde naturel excédentaire (+0,6%) et 150 habitants liés au solde migratoire positif (+1,7%). (hypothèse haute sans régulation)
- 2) Or, il est projeté sur la prochaine décennie un taux de croissance annuel moyen de +0.63% pour le département de l'Eure, lié notamment à un solde naturel excédentaire (+0.45%) et un solde migratoire positif (+0.18%). Ce chiffre apparaît très en dessous du taux de croissance enregistré entre 1999 et 2008 sur la commune. En appliquant ce taux à la population de Bourneville (876 habitants en 2009), celle-ci atteindrait 930 habitants en 2022, **soit un apport de 55 habitants supplémentaires**. (hypothèse basse)
- 3) Le **rôle de pôle de relais rural** que souhaite jouer Bourneville à l'échelle du Pays Risle Estuaire, doit permettre d'envisager une croissance démographique intermédiaire, plus ambitieuse que l'hypothèse basse.

En l'absence de SCOT ou de réflexions suffisamment engagées à l'échelle du Pays sur la répartition des enveloppes démographiques souhaitées par commune sur la prochaine décennie, la commune est « seule », livrée à elle-même, dans la définition de son projet démographique.

Il convient malgré tout de remarquer que le Pays est conçu de la manière suivante :

- Une zone urbaine constituée par Pont-Audemer, Saint-Germain-Village et Manneville sur Risle, desservie par les transports en commun, concentrant la majorité des emplois locaux et offrant un panel complet d'équipements, de commerces et de services à la population.
- Des pôles semi urbains (ou semi-ruraux), qui s'inscrivent en relais de la zone urbaine, grâce à une offre en équipements, commerces et services de proximité permettant de subvenir aux besoins quotidiens : outre les chefs-lieux de 5 des 6 communautés de communes adhérentes au Pays (Quillebeuf-sur-Seine, Corneilles, Beuzeville, Montfort-sur-Risle/St Philbert-sur-Risle, Saint-Georges du Vièvre), 3 communes (ou groupes de communes) répondent à cette définition : Épaignes, le duo Saint-Maclou-Boulleville et Bourneville.
- Les autres communes peuvent être qualifiées de rurales, avec un niveau d'équipement faible, voire très faible et, en tout état de cause incomplet, même s'il peut être très variable d'une commune à l'autre.

Ainsi donc, conformément aux objectifs du Grenelle de l'environnement, le développement du Pays doit privilégier en premier lieu la zone urbaine. Mais cette dernière, implantée en fond de vallée de la Risle rencontre des difficultés pour produire de nouveaux logements en raison notamment des risques naturels existants et des conflits d'intérêt avec les activités économiques et l'agriculture ; ces facteurs expliquent en partie la décroissance démographique de 4% enregistrée sur Pont-Audemer sur la dernière décennie... (-1% sur Saint-Germain-Village). Dès lors, l'attractivité résidentielle du Pays doit pouvoir se reporter, en partie, sur les pôles de relais identifiés. Ces derniers peuvent donc se prévaloir d'un projet démographique sensiblement plus ambitieux que celui des communes rurales. Ces dernières devraient, théoriquement, s'aligner plus ou moins sur la croissance démographique projetée sur l'Eure sur la prochaine décennie (+6%), dans le but de modérer la consommation d'espace (ces communes étant très majoritairement en assainissement individuel) et de réduire les obligations de déplacements motorisés. La croissance démographique enregistrée sur le Pays sur la dernière décennie s'élevant à 11%, en estimant qu'elle sera maintenue à ce niveau sur la

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



Si, comme entre 1999 et 2009, environ 25% du parc de logements existants est réinvesti au cours de la prochaine décennie, cette rotation de la population pourrait assurer le renouvellement d'environ :

**90 ménages** (Nombre de ménages habitant sur la commune depuis moins de dix ans – nombre de constructions neuves édifiées),

soit l'apport potentiel de  $90/0,75=67$  **enfants**, compte tenu du fait que les nouveaux ménages (couples avec enfants) sont statistiquement plus grands que ceux qui quittent la commune (personnes âgées, parfois seules). Cet apport représente un peu plus de la moitié du nombre d'enfants à scolariser... (cf calcul ci-dessous sur la base des chiffres de l'INSEE)

### LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2009

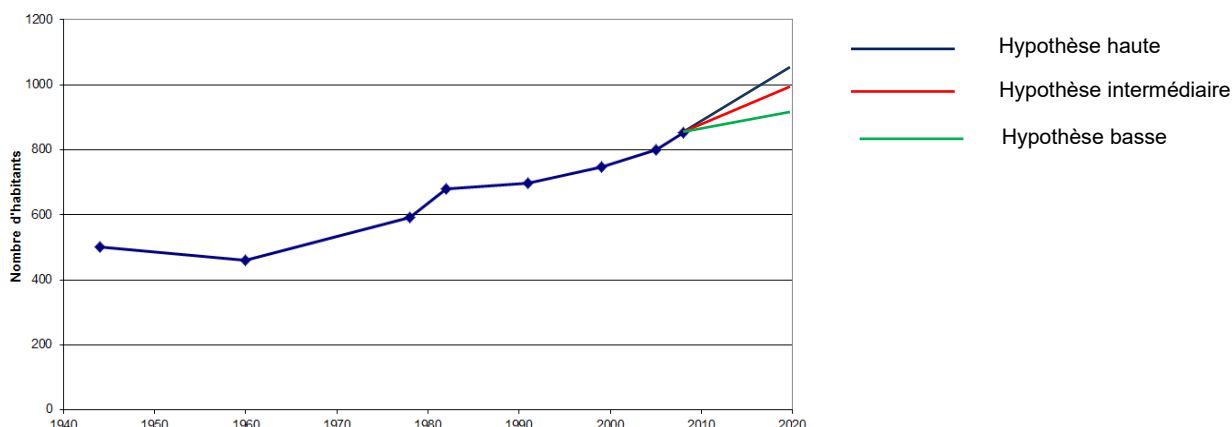
	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de pièces par personne
<b>Ensemble</b>	<b>354</b>	<b>100,0</b>	<b>870</b>	<b>4,7</b>	<b>1,9</b>
Depuis moins de 2 ans	38	10,7	106	4,9	1,7
De 2 à 4 ans	47	13,3	123	4,4	1,7
De 5 à 9 ans	74	21,0	208	4,5	1,6
10 ans ou plus	195	55,0	433	4,8	2,2

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Figure 1: Nombre moyen de personnes par ménage installé sur la commune depuis moins de dix ans =  $(106+123+208) / (38+47+74) = 2,75$

Afin de pallier les carences du processus de renouvellement « naturel » de la population, il convient d'accueillir environ 54 ménages supplémentaires sur le territoire communal pour pouvoir scolariser 40 enfants supplémentaires, ce qui représente **un apport de 148 habitants au cours de la prochaine décennie**.

**Il ressort de cette démonstration que l'hypothèse de développement n°3 est bien la plus adaptée pour Bourneville. Elle permet en outre d'enrayer le phénomène de périurbanisation.**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 3.2.2 Les besoins en logements sur la prochaine décennie

### 3.2.2.1 Les capacités de renouvellement urbain du territoire communal

« Reconstruire la ville sur la ville » pour remédier à l'étalement urbain est un objectif fort de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 16 décembre 2000. Il convient préalablement à toute politique de développement résidentiel par extension des secteurs bâtis existants, d'étudier les capacités de renouvellement urbain de la commune et d'évaluer si ces dernières sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements de la commune.

Trois principes de renouvellement urbain peuvent être mis en œuvre : la mutation du bâti existant sur l'ensemble du territoire communal, la reconstruction de secteurs délaissés avec une plus forte densité et l'investissement de propriétés vacantes.

Il a été démontré dans le diagnostic que les deux derniers leviers représentaient un potentiel d'accueil d'une nouvelle population tout à fait négligeable. Seul le changement de destination de bâtiments existants en faveur de l'habitat peut permettre d'accueillir une nouvelle population résidente et, ce, sans consommer de nouveaux espaces. Ces bâtiments ont été dénombrés : 28 dans les hameaux et 7 dans le bourg, soit 35 bâtiments. Sur ces bâtiments s'applique une forte, voire très forte, rétention foncière, pour l'ensemble des raisons listées dans le diagnostic territorial (coûts de transformation et de mise aux normes énergétiques, localisation, desserte par les réseaux, conflits d'usage, ... etc.). La rétention foncière a donc été évaluée à 85%, ce qui représente un **potentiel de création de 5 nouveaux logements**.

### 3.2.2.2 Les besoins en constructions neuves pour compenser le phénomène de décohabitation

Le phénomène de décohabitation ou de desserrement des ménages se traduit par une baisse régulière et continue du nombre d'individus par ménage, induisant des besoins supplémentaires en logements. Sur la dernière décennie (période 1999-2009), le nombre d'individus par ménage est passé de 2,55 à 2,45. Au vu du graphique des quarante dernières années (*revoir en page 170*), on peut estimer que, sur la décennie prochaine, cette baisse va se poursuivre selon un rythme plus modéré (-0,05).

Ainsi, **pour maintenir la population actuelle**, les besoins en logements sont estimés à :

Nombre d'habitants actuel (876)/ Nombre d'individu par ménage en 2009 (2,45) = Nombre de logements actuels (**358**)

Nombre de logements actuel (358) x Nombre d'individus par ménage estimé en 2022 (2,40) = Nombre d'habitants en 2022 sans création de nouveaux logements (**859**)

876-859=**17** (Nombre d'habitants théoriquement « perdus » par le phénomène de décohabitation en l'absence de création de logements nouveaux)

17/2,40= Nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population actuelle (**7**)

Ainsi, pour maintenir la population à son effectif actuel, il convient de construire : **7 logements**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 3.2.2.3 Les besoins en constructions neuves pour satisfaire l'objectif de croissance démographique

Pour atteindre 1000 habitants, il convient d'accueillir  $(17+124=)$  141 habitants supplémentaires sur la prochaine décennie, ce qui nécessite de créer environ **58 nouveaux logements**. 7 logements compensant le phénomène de décohabitation, d'une part et 5 logements pouvant être conçus en utilisant le bâti existant, d'autre part, les besoins en constructions neuves s'élèvent donc à **58-5+7=60 habitations environ**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 3.2.3 Les hypothèses de spatialisation du développement résidentiel : où accueillir la nouvelle population résidente ?

#### **Scénario n°1 : Concentrer le développement résidentiel exclusivement au sein du pôle central de la commune**

Ce premier scénario vise à concentrer le développement résidentiel exclusivement sur le bourg et ses quartiers qui lui sont immédiatement périphériques. L'objectif est d'aboutir à la création d'un hyper centre, comme ce peut être désormais le cas sur Bourg-Achard, Routot ou Bourgtheroulde-Infreville. Ce scénario permettrait ainsi, en réponse aux principes de développement durable et aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, de recentrer l'ensemble de l'urbanisation future sur un seul pôle bâti, de limiter au maximum la consommation d'espace pour du résidentiel et de réduire les obligations de déplacements. L'accueil d'une nouvelle population dans les hameaux et autres secteurs bâtis de la commune serait exclu.

Toutefois, un tel projet nécessitera une parfaite maîtrise des développements urbains envisagés, pour préserver les caractéristiques rurales et paysagères du Village. Mais, surtout, l'offre d'habitat sera « mono spatialisée »... et le potentiel de mutation du patrimoine bâti des hameaux ne sera pas exploité, engendrant sa disparition inéluctable à moyen terme.

#### **Scénario n°2 : Poursuivre une densification de l'ensemble des secteurs plus ou moins urbanisés de la commune**

Le second scénario vise à densifier l'urbanisation des secteurs bâtis constitués. Il s'inscrit dans la dynamique actuelle, par application du Règlement National d'Urbanisme, en redéfinissant toutefois plus strictement les enveloppes urbanisables de chaque entité bâtie, afin d'enrayer tout étalement urbain. Une telle hypothèse permettra de proposer une offre d'habitat diversifiée mais présente un certain nombre d'écueils, au regard des objectifs du développement durable : une consommation foncière qui ne sera que très imparfaitement maîtrisée et, surtout, une aggravation des besoins en déplacements motorisés, en l'absence d'une desserte par les transports collectifs et en l'absence de possibilité de relier tous les secteurs bâtis de la commune au bourg-centre par des voies de circulations douces.

Ce scénario pourrait avoir des impacts forts sur la structure communale, sur l'équilibre des espaces bâtis et sur la préservation de leurs caractéristiques paysagères. Il engendrera inévitablement des investissements communaux dispersés et nombreux, en terme d'infrastructures et de réseaux. De plus, il ne permettra pas de concourir à restructurer le bourg et à corriger l'urbanisation linéaire prégnante existante.

#### **Scénario n°3 : Conforter le bourg en qualité de pôle principal d'habitat tout en proposant une offre alternative limitée et ciblée**

Ce troisième scénario vise à privilégier nettement le développement du bourg et de ses espaces périphériques, tout en proposant une offre alternative d'habitat :

- sur le deuxième pôle bâti identifié dans le diagnostic, constitué des hameaux du Carrefour et du moulin de Brotonne, par une densification de la trame bâtie existants, particulièrement lâche (densité verte, D comprise entre 3 et 6 logements par hectare) ;
- sur les autres secteurs bâtis (densité blanche,  $D < 2$  logements/hectare), par la seule mutation du bâti existant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

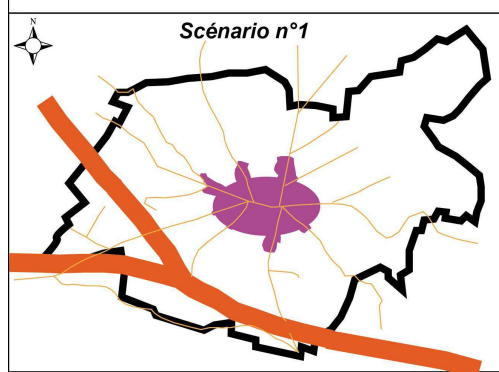
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

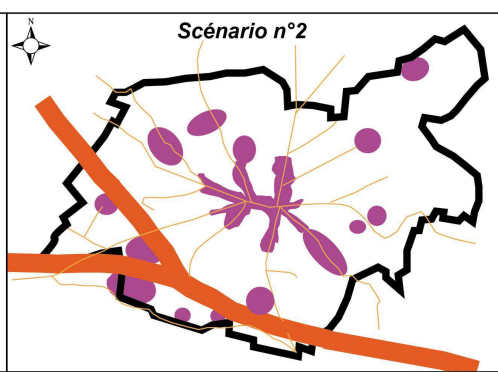
Affichage : 11/07/2018

Ce scénario tend à proposer une offre d'habitat variée, propre à satisfaire une grande variété de nouveaux résidents. Il permet d'accompagner, en douceur, l'évolution des mentalités, avec comme objectif ultime, à l'horizon de l'application du PLU, l'achèvement de tout processus d'urbanisation sur les hameaux. La consommation d'espace demeurera modérée et encadrée et l'objectif de repolarisation au bénéfice du bourg souhaité par le Grenelle de l'environnement atteint. Il s'agit bien d'un équilibre que demande à obtenir l'article L121-1 du Code de l'urbanisme ; les élus estiment que ce scénario n°3 est celui qui répond, à la fois à leurs attentes et à leurs sensibilités et à la fois aux problématiques du développement durable.

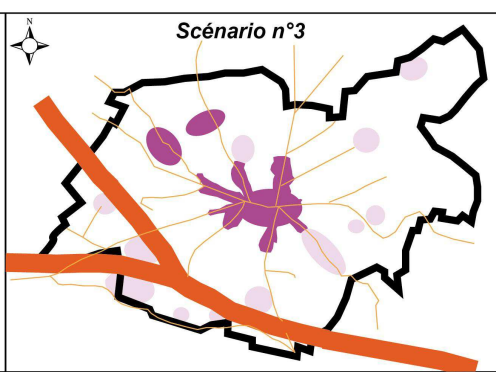
#### LES TROIS SCENARIOS DE SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL SUR BOURNEVILLE



Scénario n°1 : Concentrer le développement résidentiel exclusivement au sein du pôle central



Scénario n°2 : Poursuivre une densification de l'ensemble des secteurs plus ou moins urbanisés de la commune



Scénario n°3 : Conforter le bourg en qualité de pôle principal d'habitat tout en proposant une offre alternative limitée et ciblée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018



### 3.2.5 SYNTHÈSE

**Les élus de Bourneville ont retenu un projet démographique et de spatialisation des besoins résidentiels qui rompt avec l'absence de politique de planification actuelle:**

- ⇒ **Un accroissement démographique sur la prochaine décennie de +13% à +14% (soit 9 à 10% de moins que sur la dernière décennie et conforme à la moyenne actuelle du canton), portant la population en 2022 à 1000 habitants environ et permettant :**
  - i- **de confirmer le rôle de pôle de relais rural que souhaite jouer la commune à l'échelle du pays Risle Estuaire, en s'appuyant sur son offre complète d'équipements, de commerces et services de proximité ;**
  - ii- **de maintenir les effectifs de l'école et de pérenniser cet équipement ;**
  - iii- **d'enrayer le phénomène de périurbanisation.**
- ⇒ **Des besoins en matière de construction neuve estimée entre 50 et 60 logements ;**
- ⇒ **Un projet de spatialisation de l'accueil résidentiel qui renforce la polarisation du bourg, tout en maintenant une offre d'habitat alternative et ciblée sur les hameaux, favorisant la mutation du patrimoine bâti existant;**
- ⇒ **Un potentiel de densification du bourg et de ses extensions urbaines relativement important, limitant nettement les besoins en matière de développement urbain.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Commune de BOURNEVILLE  
Département de l'Eure  
NOVEMBRE 2013

**Élaboration du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PIECE N°0**  
**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**2<sup>ème</sup> PARTIE : LE PROJET**

**Procédure :**

Plan Local d'Urbanisme :

Prescrit le : 30.09.2003

Arrêté le : 03.12.2012

Approuvé le :

**Cachet de la mairie:**

**Signature :**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## SOMMAIRE

### **4.1 MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD**

- 4.1.1 Les fondements du PADD**
- 4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD**
- 4.1.3 Les différentes zones du PLU**
- 4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement**
- 4.1.5 PADD et environnement**

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

#### **4.2.1 Le zonage (règlement graphique)**

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

#### **4.2.2 Le règlement écrit**

- 4.2.2.1 Dispositions communes
- 4.2.2.2 Dispositions spécifiques à la zone UA
- 4.2.2.3 Dispositions spécifiques aux zones UB
- 4.2.2.4 Dispositions applicables aux zones UH
- 4.2.2.5 Dispositions spécifiques aux zones Ui
- 4.2.2.6 Dispositions spécifiques aux zones UZ
- 4.2.2.7 Dispositions spécifiques aux zones AU<sub>A</sub>
- 4.2.2.8 Dispositions spécifiques aux zones AUz
- 4.2.2.9 Dispositions spécifiques aux zones A
- 4.2.2.10 Dispositions spécifiques aux zones N

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

#### **4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

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

#### **4.2.6 Emplacements réservés**

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

#### **4.2.7 Bilan du zonage**

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

#### **4.2.8 Étude paysagère, architecturale et urbanistique destinée à lever l'Amendement Dupont grevant une partie de la zone d'activités, en application du 8<sup>ème</sup> alinéa de l'Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### **4.3 ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME**

##### **4.3.1 Le SDAGE**

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

---

# MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## **4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 4.1.1 Les fondements du PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2) Préserver le milieu naturel et ses ressources

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

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

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

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### **3) Maintenir un cadre de vie rural de qualité.**

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 Réception par le préfet : 31/07/2018  
 Affichage : 11/07/2018

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

#### 4.1.2.1.3 Favoriser l'équité dans l'accès au logement

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

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

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

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

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

#### 4.1.2.1.4 Proposer une offre d'habitat alternative limitée et ciblée

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

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

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

## 4.1.2.2 Préserver le milieu naturel et ses ressources

### 4.1.2.2.1 Promouvoir une activité agricole respectueuse de l'environnement

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

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

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

### 4.1.2.2.2 Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200966405-20180705-CC-IDD-20-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.2.2.3

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

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

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

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

Ceci étant, seule la sensibilisation des habitants à la fragilité des espaces naturels qui les entourent peut permettre d'améliorer leur cohabitation sur un même territoire. **Atout de la préservation - Ministère de l'Intérieur**  
faire aux dépend de la nature environnante, mais en harmonie avec cette dernière de manière à

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

#### 4.1.2.3 Maintenir un cadre de vie rural de qualité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur  
027-200966405-20180705-CC-PD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

prévoit de les préserver.

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

#### 4.1.2.3.3

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

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

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

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

#### 4.1.2.3.4 Lutter contre le réchauffement climatique

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

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

#### 4.1.2.3.5 Diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants

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

Dans ce contexte :

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

Accusé certifié exécutoire

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 4.1.3 Les différentes zones du PLU

Le règlement graphique – ou plan de zonage – comporte :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-20066405-20160705-CC-B-19-2018-DE  
 de la forêt de Brotonne et des vallons des Coqs et de Montlivet ; il

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
 Affichage : 11/07/2018

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

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

#### 4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
 Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
 Affichage : 11/07/2018

## 4.1.5 PADD et environnement

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 4.2.1 Le zonage (règlement graphique)

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

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

On distingue ainsi :

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

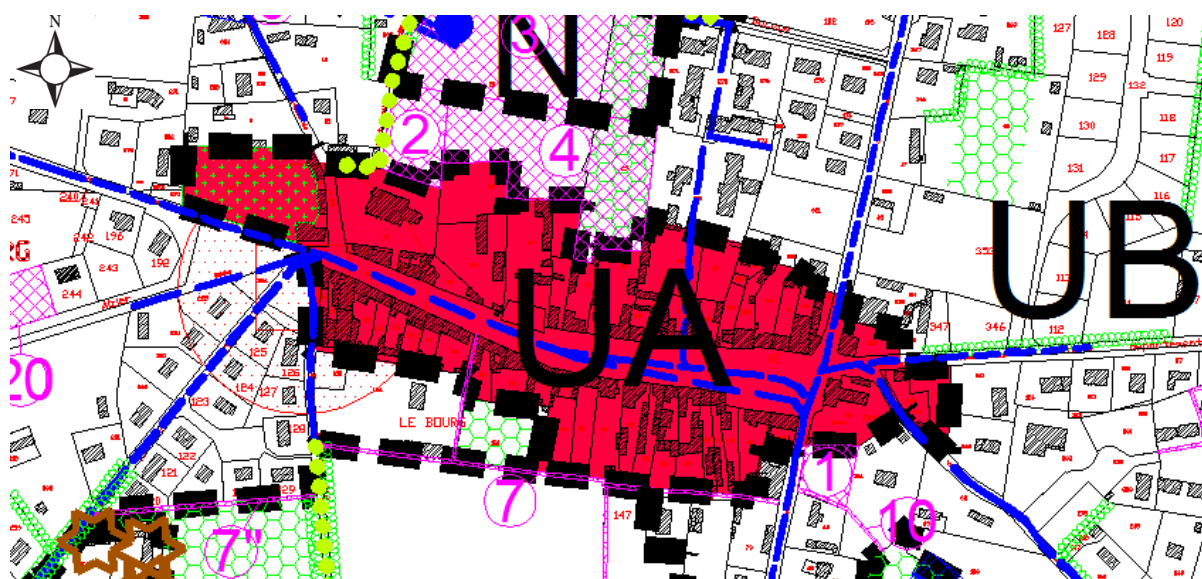


Figure 1 : Délimitation de la zone UA du centre ancien du bourg

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

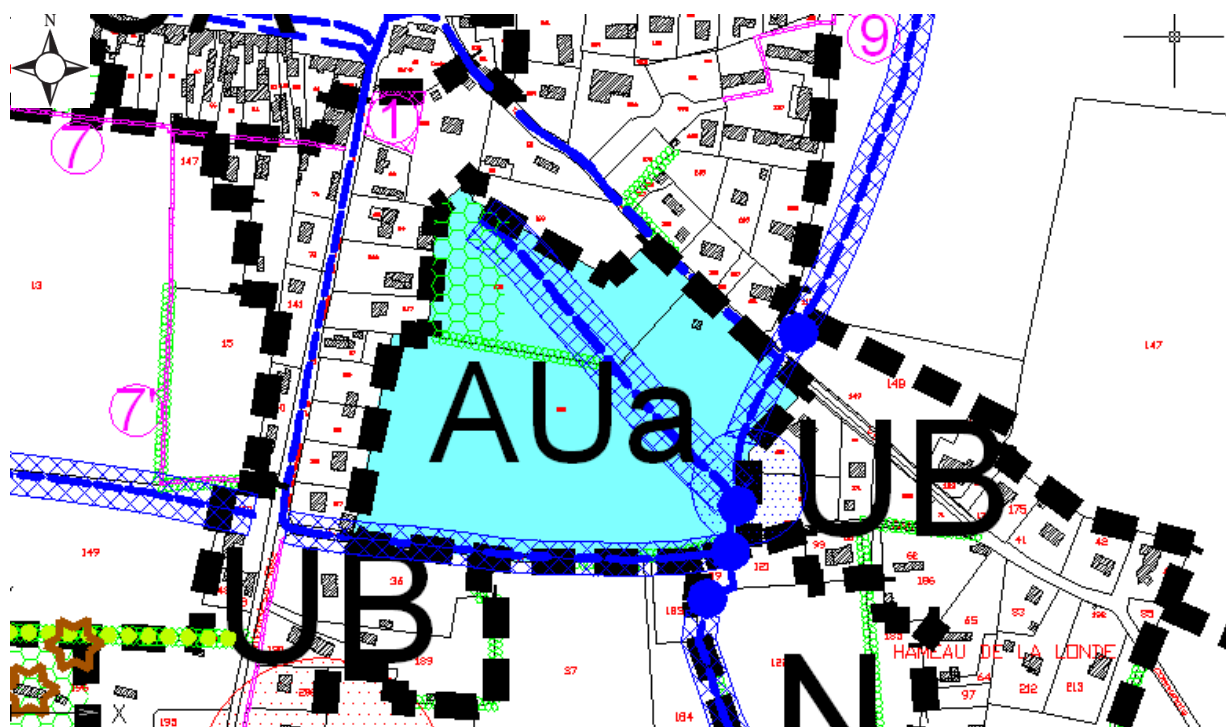
Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



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

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

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



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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.1.2

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

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

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

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

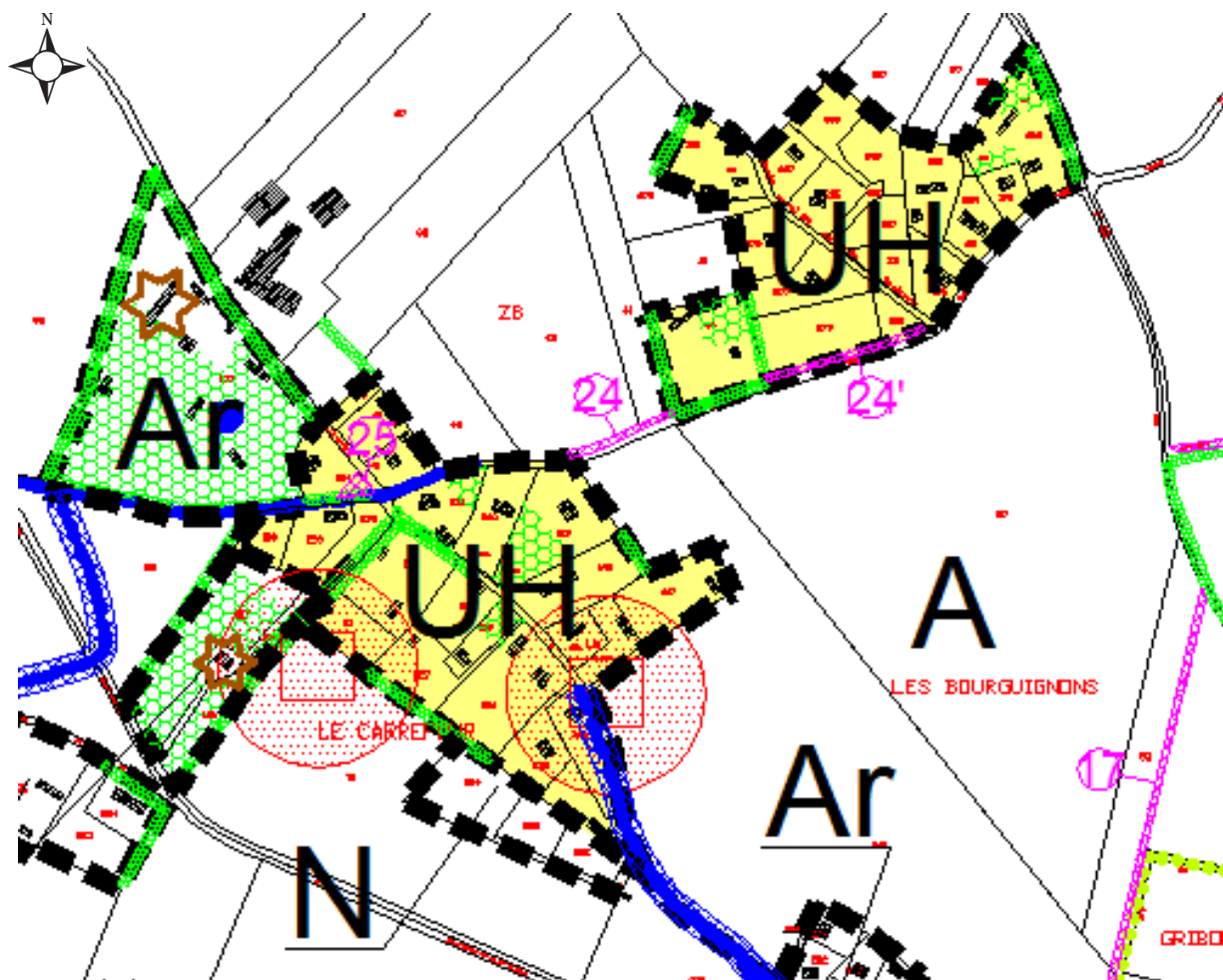


Figure 4: Délimitation des zones UH des hameaux du carrefour et du Moulin de Brotonne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.1.3

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

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



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

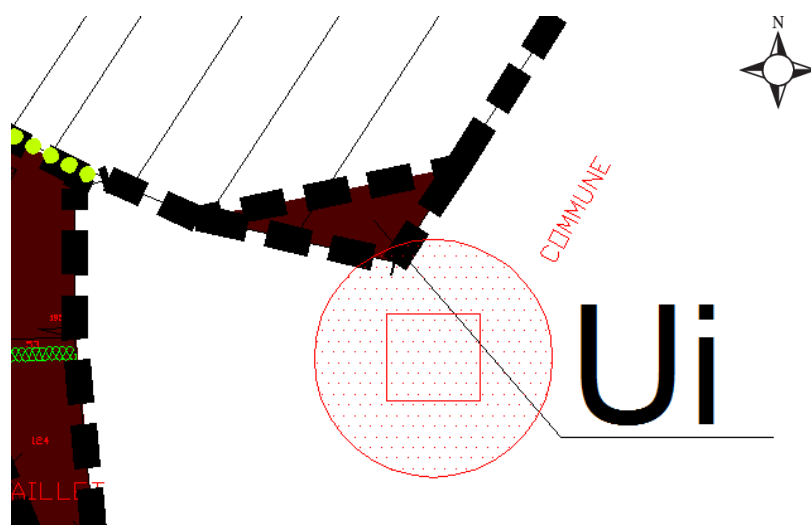


Figure 5bis: Portion de zone Ui concernant une partie de l'emprise du futur échangeur de l'A13 (en grande partie situé sur Etreville).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.1.4

#### Les zones réservées à l'activité économique

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

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

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

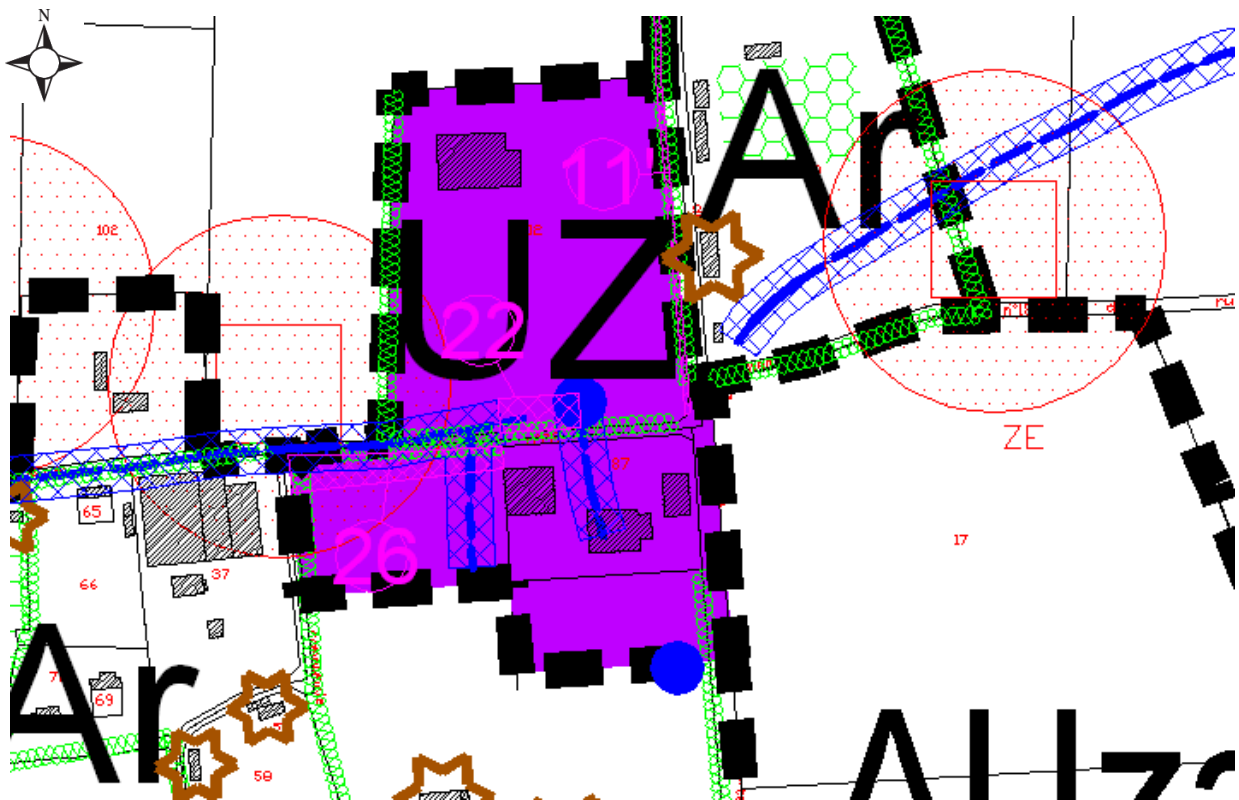


Figure 6: Délimitation de la zone UZ sur le petit pôle d'activités du Hameau des Forts

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

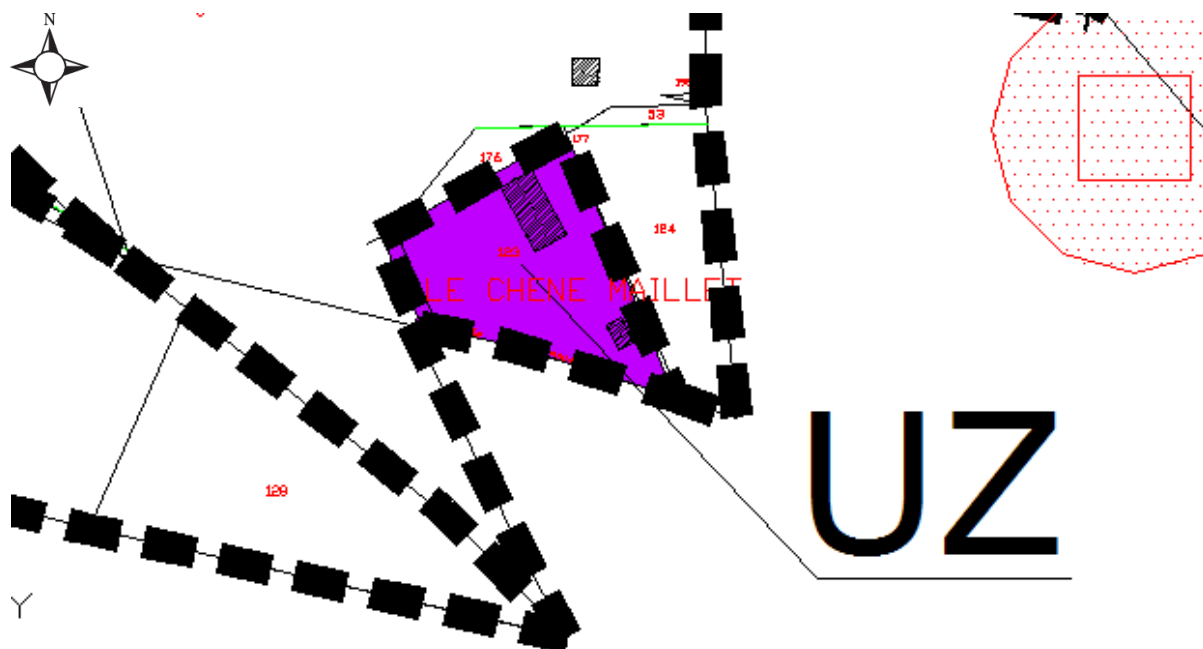


Figure 6: Délimitation de la zone UZ sur le terrain du traiteur du Chêne Maillet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.1.5 La zone d'activités communautaire : la zone AUz

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

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

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

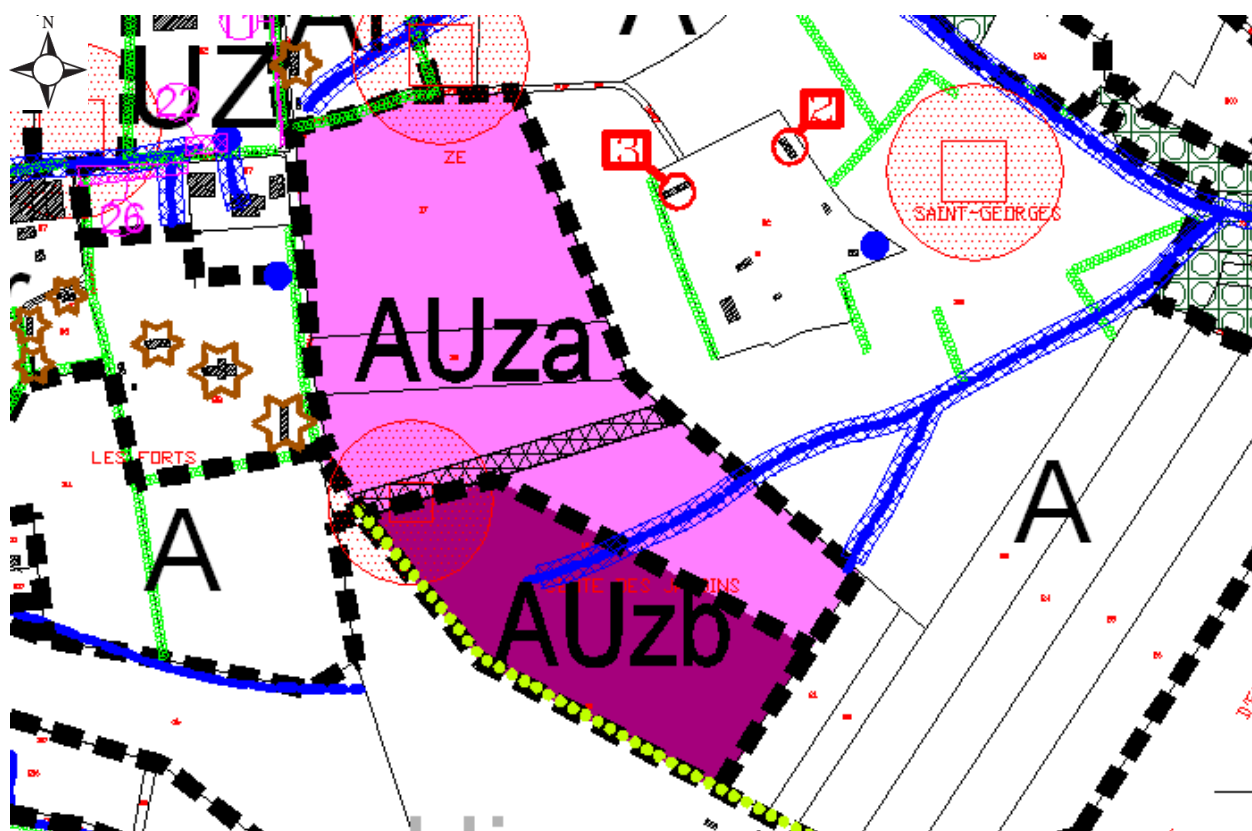


Figure 7: Délimitation des secteurs AUza et AUzb de la zone d'activités communautaire de Bourneville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.2.1.6 Les zones agricoles

### 4.2.1.6.1 Les zones A

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



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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.1.6.2

#### Les secteurs de mutation du bâti existant : les secteurs A<sub>R</sub>

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

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

Le but est d'y promouvoir le renouvellement urbain.

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

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

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



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

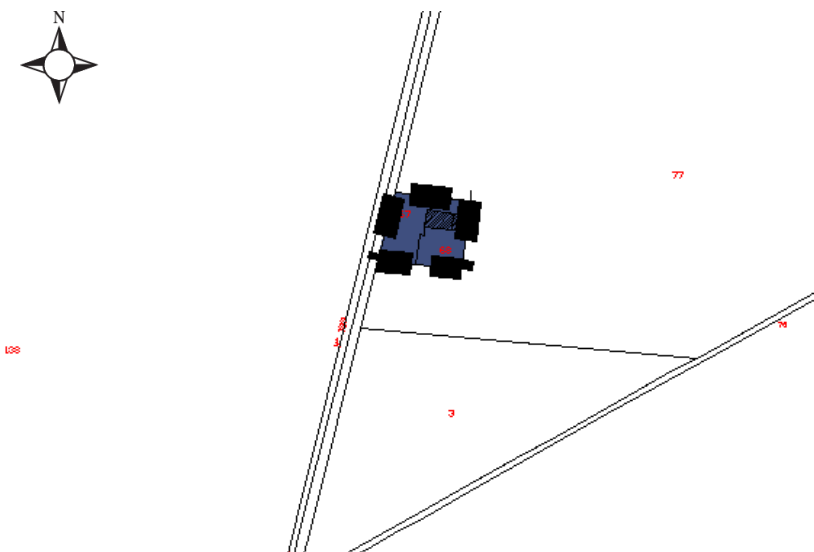
#### 4.2.1.6.3

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

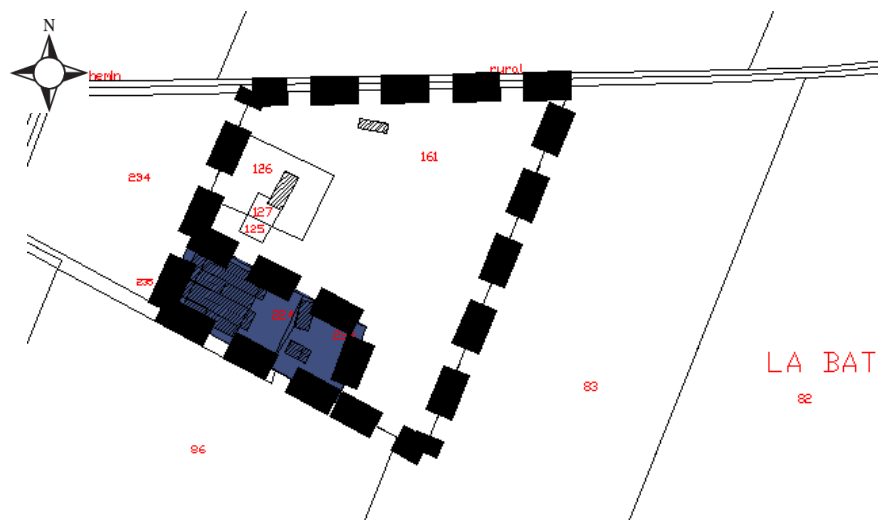
Le PADD prévoit de ne pas poursuivre le mitage et l'éparpillement des activités amorcé en l'absence de planification urbaine. Le regroupement des activités doit désormais s'effectuer sur la zone communautaire.

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

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



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

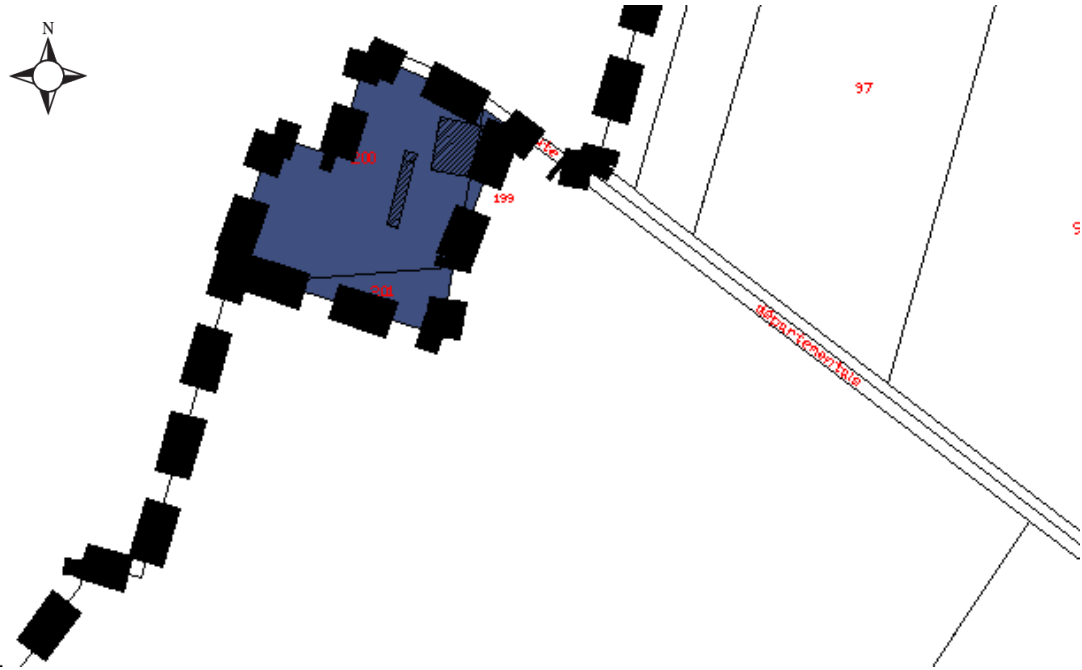


*Figure 9bis: Délimitation du secteur Az sur le terrain des entrepôts de transporteur au hameau de la Bataille*

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.1.6.4

#### Les secteurs d'écotone de la lisière de la Forêt de Brotonne : les secteurs A<sub>N</sub>

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

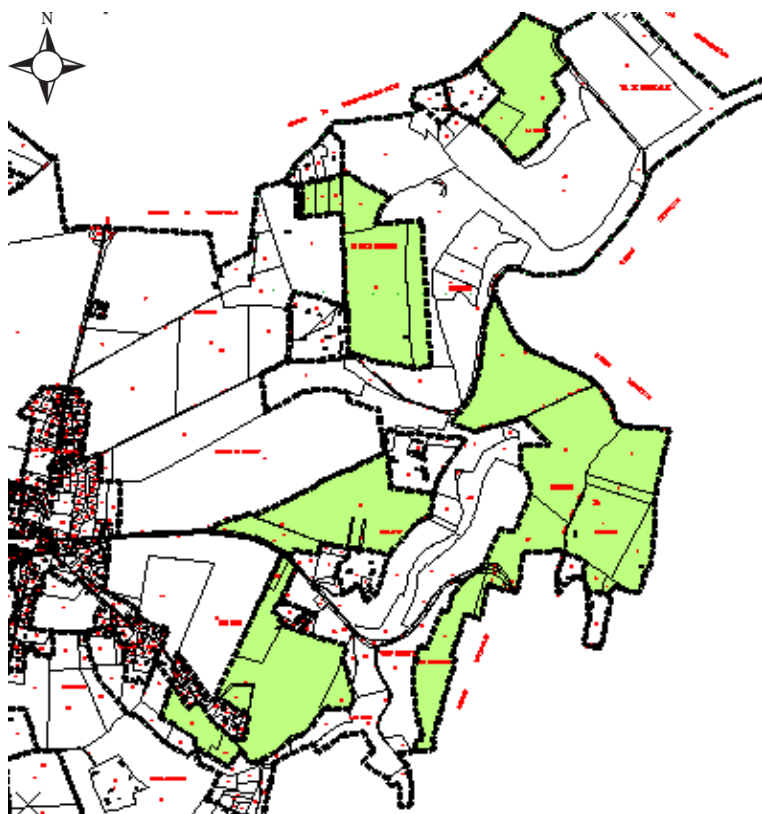


Figure 10: Délimitation des secteurs A<sub>N</sub> des vallons des coqs et du Montlivet et de la lisière herbée de la forêt de Brotonne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.2.1.7 Les zones naturelles

### 4.2.1.7.1 Les zones N

La zone N est instaurée pour :

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

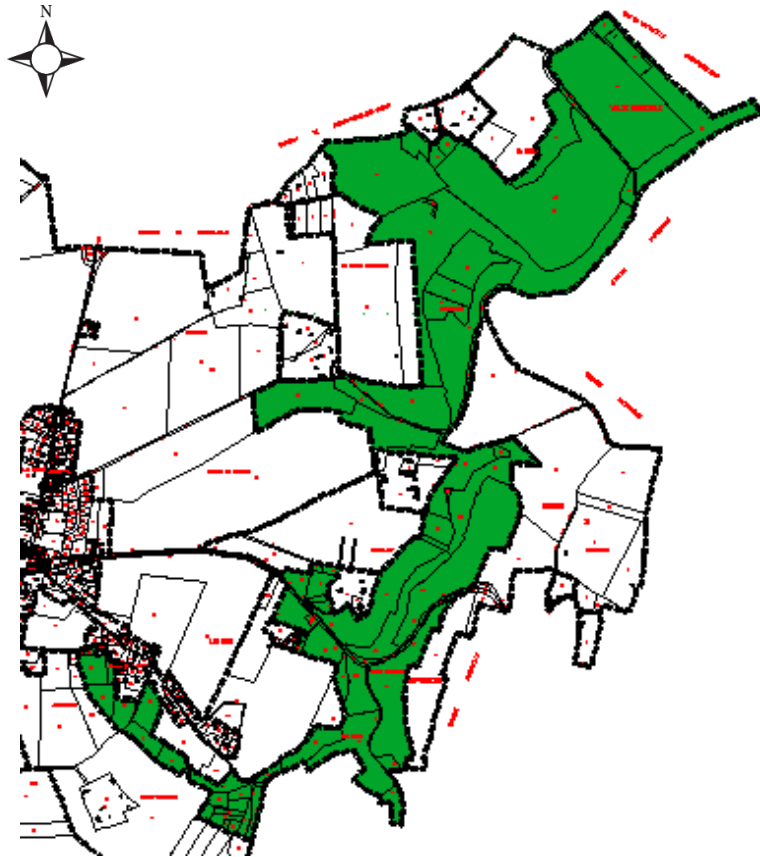


Figure 11: Délimitation de la zone N visant à protéger les bois de la forêt de Brotonne et des vallons secs des Coqs et de Montlivet

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

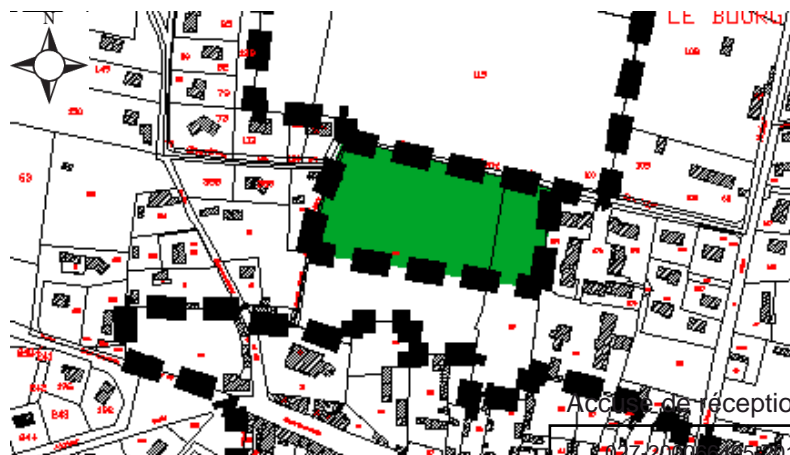


Figure 11: Délimitation de la zone N visant à protéger les bois de la forêt de Brotonne et des vallons secs des Coqs et de Montlivet

Quatre autres zones N ont été délimitées :

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

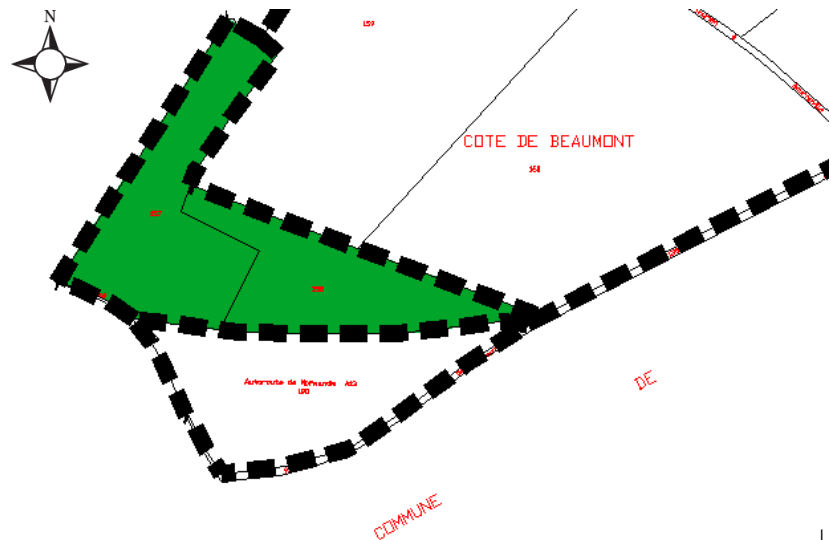


Figure 12: Délimitation de la zone N appliquée au bois en amorce du vallon de Josapha (Fourmetot)

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

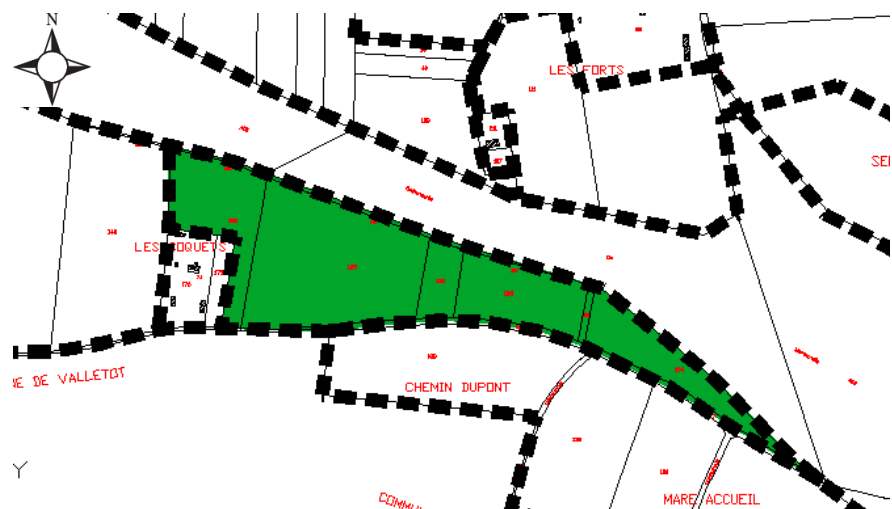


Figure 13: Délimitation de la zone N appliquée aux terrains en friches, délaissés des abords de l'A13

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

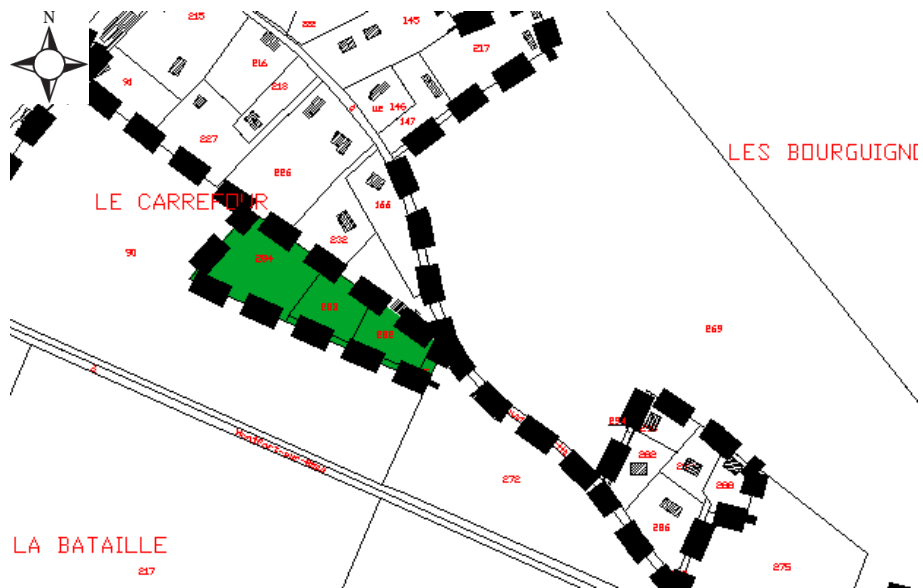


Figure 13bis: Délimitation de la zone N appliquée aux terrains de la périphérie Sud du hameau du Carrefour, en dehors de la trame bâtie existante

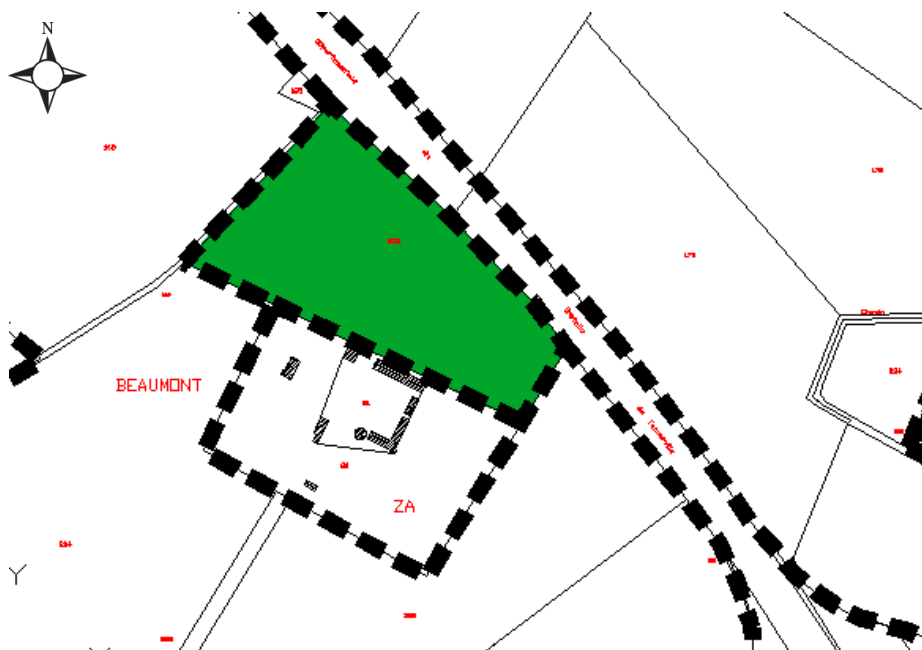


Figure 13ter: Délimitation de la zone N appliquée aux terrains en cours de reboisement situés entre le domaine de l'ancienne ferme de Beaumont et l'emprise de l'A131

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.1.7.2

#### Le secteur N<sub>L</sub>

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

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

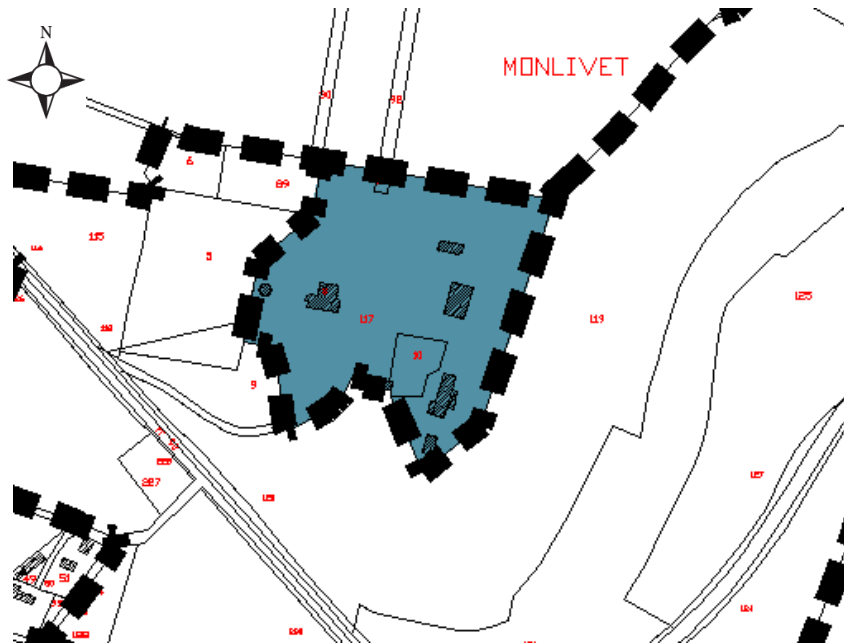


Figure 14: Délimitation du secteur N<sub>L</sub> du domaine du Montlivet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.2.2 Le règlement écrit

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

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

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

### 4.2.2.1 Dispositions générales

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

#### 4.2.2.1.1 Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

En zones A et N, ils sont autorisés « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », en application des Articles R123-7 et R123-8 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sont également autorisés sur l'ensemble du territoire communal :

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

#### 4.2.2.1.2 Article 3 : Accès et voirie

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

##### - En ce qui concerne les accès :

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.2.1.3

### Article 4 : Desserte par les réseaux

#### - Eau et électricité :

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

#### - Assainissement des eaux usées :

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

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

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

#### - Gestion des eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.2.1.4 Article 5 :

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

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

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

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

#### 4.2.2.1.5 Article 6 : Implantation par rapport aux voies

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

#### 4.2.2.1.6 Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

#### 4.2.2.1.8 Article 10 : Hauteur des constructions

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

#### 4.2.2.1.9 Article 11 : Aspect extérieur

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

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

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

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

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

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

##### - Les matériaux :

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

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

##### - Les toitures :

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

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

#### - Les couleurs :

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

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

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

#### - Les motifs et les ouvertures :

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

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

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

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

*« Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>21</sup> et/ou de relief ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits. »*

#### - Les annexes :

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

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

#### - Les clôtures :

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

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

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

<sup>21</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200668405-20180930 CC-BD-03-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

#### - Les éléments techniques :

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

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

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

#### - Les énergies renouvelables :

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

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

### 4.2.2.1.10 Article 12 : Stationnement

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.2.1.11

### Article 13 : Espaces libres et plantations

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

#### 4.2.2.1.12

### Articles 9 et 14 : Emprise au sol et COS

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

#### 4.2.2.1.13

### Article 15 : Performances énergétiques des constructions

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

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

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

#### 4.2.2.1.14

### Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.2.2

### Dispositions spécifiques à la zone UA

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

**Article 6** : « Les constructions doivent être implantées :

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

**Article 7** :

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Dans ce contexte :

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

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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



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



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



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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 4.2.2.3 Dispositions spécifiques à la zone UB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

« Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Ce rapport maximum est fixé à **0,40** entre droits à bâtir et surface de terrain, ce qui permet à chacun de construire puisque, sur 500 m<sup>2</sup>, il est envisageable de créer 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (un pavillon standard représentant environ 120 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et, selon si la construction est de plein pied ou non, 50 m<sup>2</sup> environ de bâtiments annexes non constitutifs de surface de plancher tels qu'un garage, une piscine couverte ou un abri de jardin...

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

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

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

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

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

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

**L'article 11 contient l'ensemble des dispositions générales précédemment exposées.**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, **l'article 13 s'attache à renforcer les objectifs de plantation et de paysagement**, dans le but de conserver à la commune son cadre rural. Ainsi, le corollaire de la limitation de l'emprise au sol est l'obligation de **maintenir au moins 25% de la superficie du terrain à bâtir en espaces verts** (espaces plantés, pelouses, accès non revêtus, surfaces pour la gestion des eaux pluviales, ...etc.). Cette disposition s'accompagne de **l'obligation de planter au moins un arbre haute tige d'essence régionale**, (type fruitier ou arbre d'ornement) pour **500 m<sup>2</sup> de superficie de terrain**. De plus, *« dans le cas de constructions à destination d'habitation, les parties de terrain situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts, avec, a minima, un engazonnement ».*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

- « Les parcs de stationnement publics à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre ou arbuste d'essence locale pour 3 places de stationnement. »
- « Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à la superficie de la voirie à créer. De plus, chaque espace vert commun doit être planté d'au moins 5 arbres ou arbustes d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de superficie. »

#### 4.2.2.4 Dispositions spécifiques aux zones UH

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Par conséquent :

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

Ainsi donc, sur un terrain d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup>, par exemple, il sera possible de construire 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'occuper 250 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol. 500 m<sup>2</sup> seront par ailleurs maintenus en espaces verts. Il s'agit d'un compromis juste et équitable, qui ne contribue pas à une consommation excessive d'espace (la délimitation des zones UH ne le permettant de toute façon pas) et qui permet de préserver l'« identité » hameau, que recherchent certaines populations.

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

#### 4.2.2.5 Dispositions spécifiques aux zones Ui

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

#### 4.2.2.6 Dispositions spécifiques aux zones UZ

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

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

A l'article 2, sont autorisés sous conditions :

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

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

Une note est également ajoutée sur l'évacuation des eaux résiduaires industrielles :

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066465-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.2.7 Dispositions spécifiques à la zone AUa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

Abris pour animaux :

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

Bâtiments agricoles :

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

L'article 13 ne contient que les dispositions générales.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.2.10 Dispositions spécifiques aux zones N

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

- *« Les seuls matériaux de construction, de parement (ou de revêtement) autorisés sont les suivants :*
  - *le torchis, la bauge ;*
  - *la petite brique cuite pleine jointoyée ;*
  - *la pierre de taille ;*
  - *le silex, le moellon calcaire ;*
  - *le bois en clins ou en colombages ;*
  - *l'essentage en ardoises naturelles ;*
  - *l'enduit à base de chaux, d'une teinte analogue à ceux utilisés traditionnellement dans la région*
- *Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres, ... sont interdites.*
- *Les seuls matériaux de toitures autorisés sont :*
  - *l'ardoise naturelle;*
  - *la tuile plate de terre cuite à petit moule de teinte sombre (ton vieilli), minimum 50 au m<sup>2</sup> sous réserve que les couleurs soient éteintes (éclat faible). Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;*
  - *le chaume et le roseau ainsi que tout type de végétal pouvant faire office de couverture.*
- *Toutefois, dans le cadre de la rénovation, de la restauration, de l'extension, de la réhabilitation de constructions existantes qui ne sont pas constituées des matériaux sus listés, il peut être admis l'emploi de matériaux différents tant que ceux-ci demeurent en harmonie avec ceux employés sur la construction d'origine et les constructions avoisinantes.*
- *Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration d'une construction à typologie locale, les matériaux anciens (colombages, briques, ardoises, ...) devront être laissés visibles; en particulier, le recours systématique aux enduits doit être évité autant que possible. »*

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé certifié exécutoire

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

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

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

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

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

« Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut [...] préciser :  
a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;  
b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

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



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

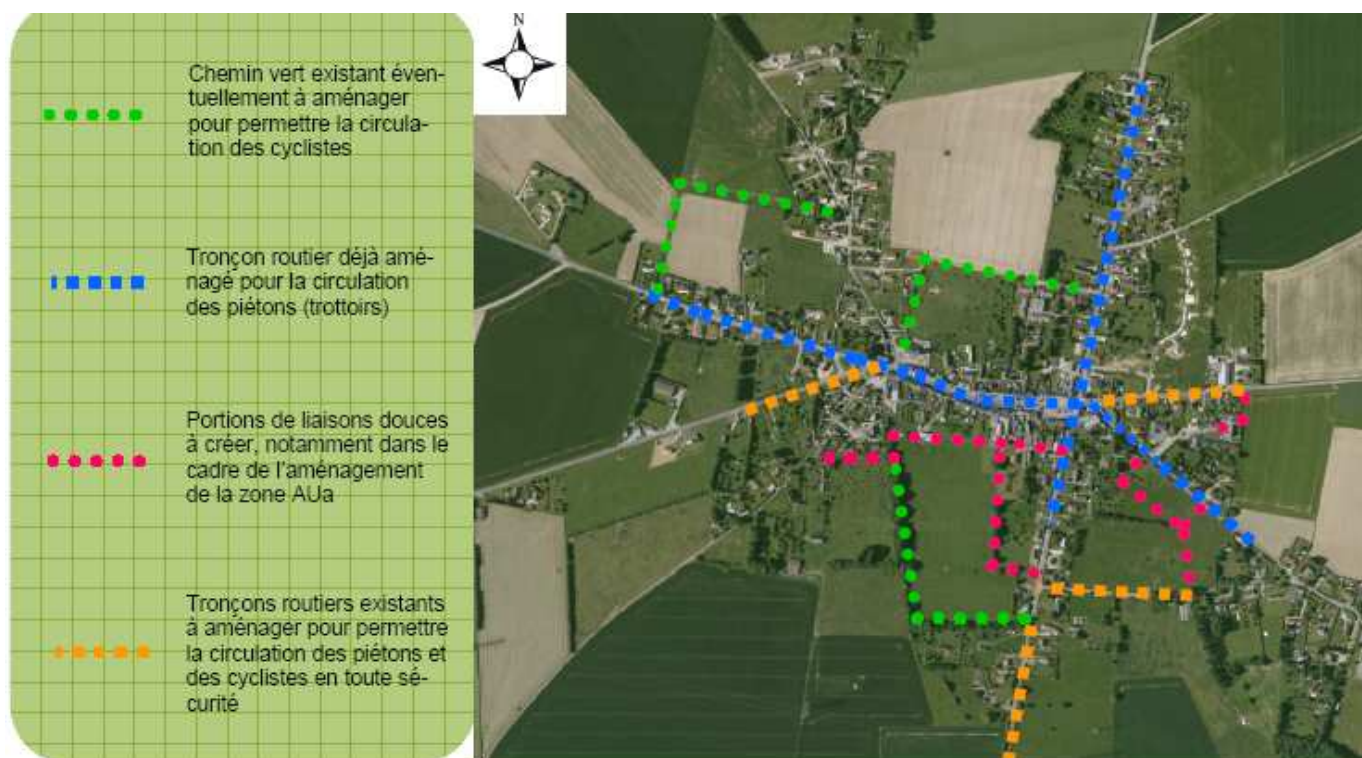
Ces orientations d'aménagement et de programmation doivent ainsi garantir la réalisation de projets soucieux de leur environnement par la prise en compte du paysage, des nuisances, de la sécurité routière, du cadre de vie, de la gestion des eaux, des déplacements, ce qui répond aux enjeux fondamentaux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

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

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

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

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



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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique

### 4.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

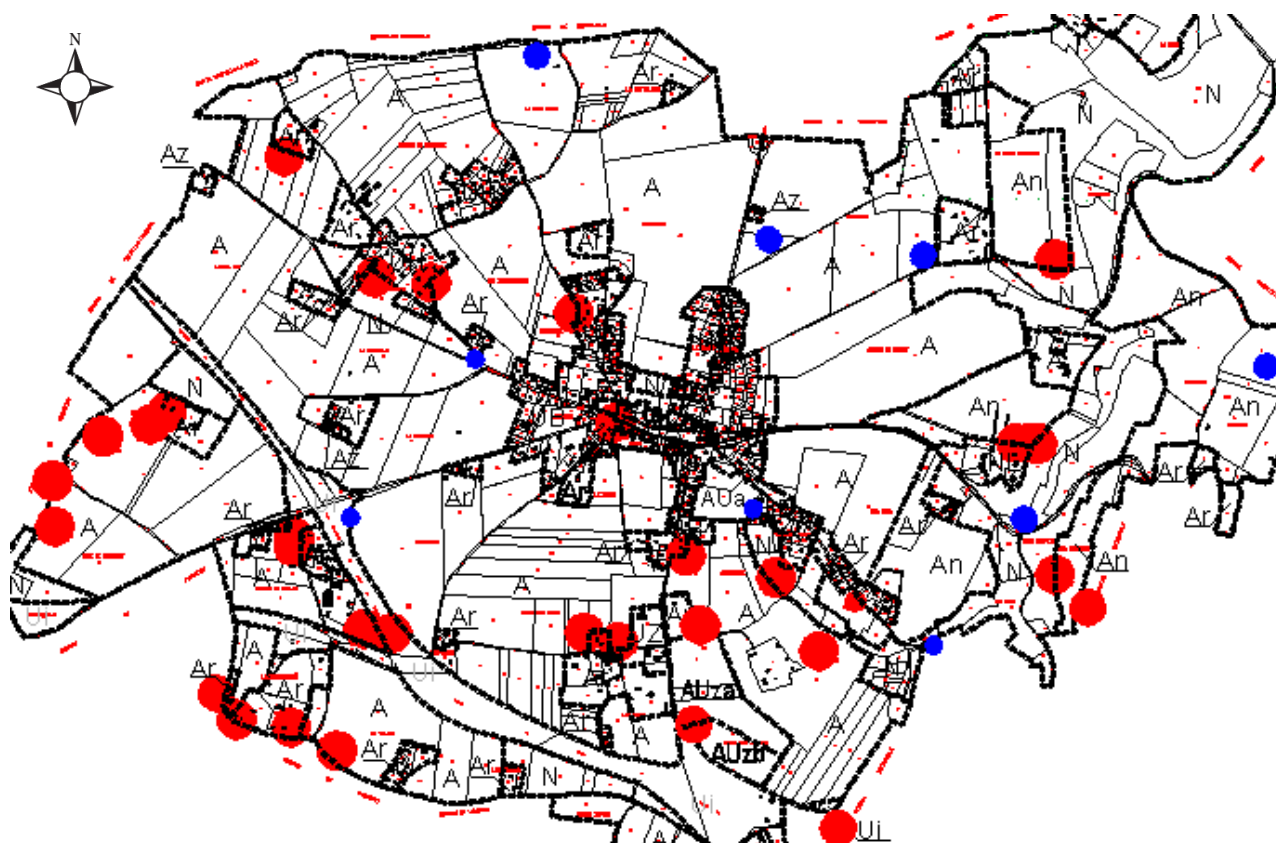
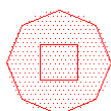


Figure 19 : Indices de cavités souterraines et de bétaires, localisés précisément ou non, repérés sur le plan de zonage

#### Effondrements



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



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



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



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.4.2 Les secteurs de ruissellements

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



Figure 20 : Chemins hydrauliques reportés sur le plan de zonage

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

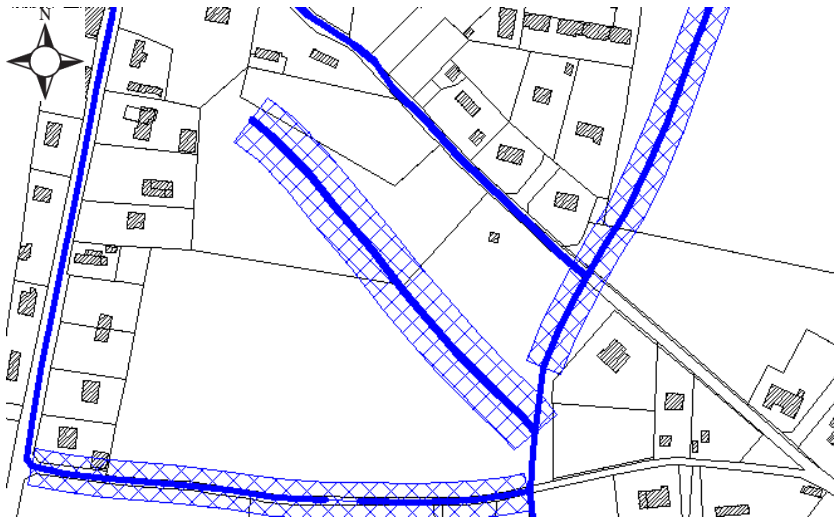


Figure 21 : Passage d'eau et zone non aedificandi du quartier de la Londe (zone AUa)  
(30 mètres)

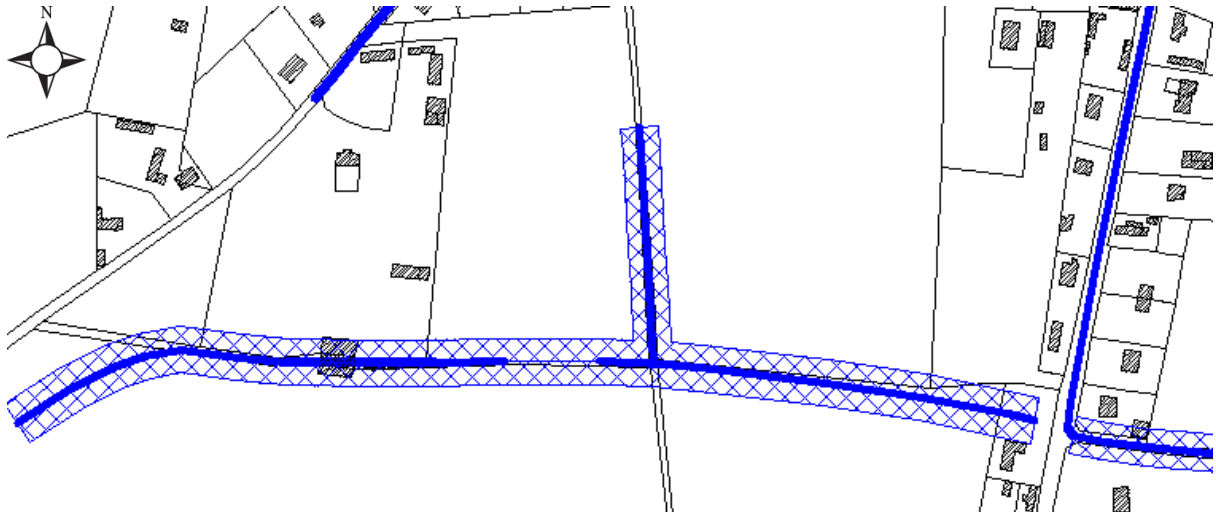


Figure 21bis : Passage d'eau et zone non aedificandi entre la Rue des Boursis et la Route de Médine (25 mètres)



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.4.3

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

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

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

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

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

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

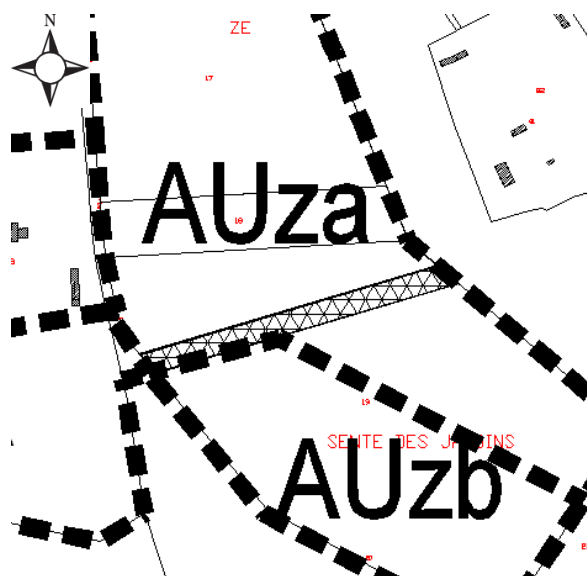


Figure 22 : Secteur de risques technologiques, dans la future zone d'activités, de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz de Bourneville à Manneville-sur-Risle

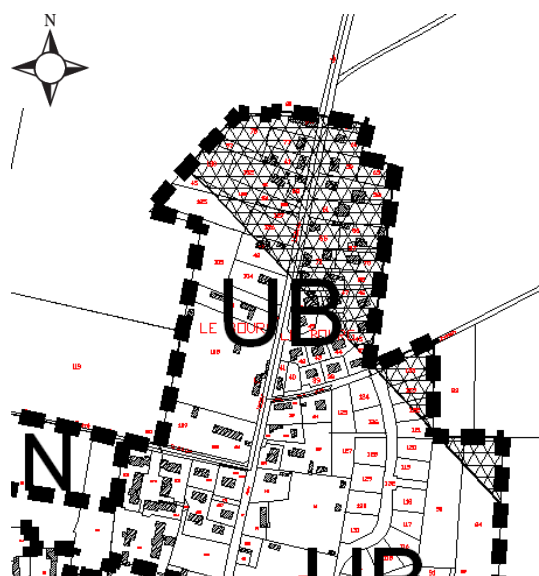


Figure 22bis : Secteur de risques technologiques, dans la zone UB de la Route d'Aizier, résultant de la proximité du tracé du pipeline Le Havre-Paris de 813 mm

#### Risques technologiques



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.4.4 Les espaces boisés classés

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

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier<sup>22</sup>, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

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

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

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

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

Les critères de sélection suivants ont été retenus :

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

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

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

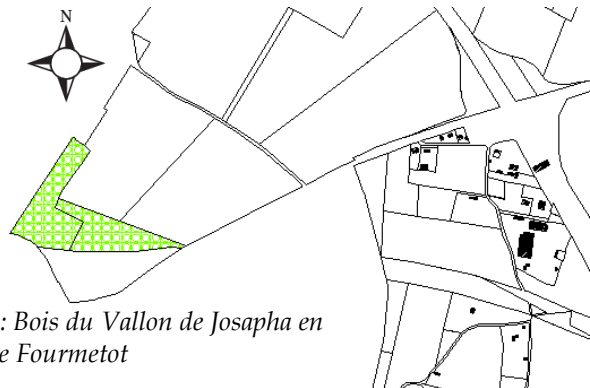


Figure 23: Bois du Vallon de Josapha en bordure de Fourmetot

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

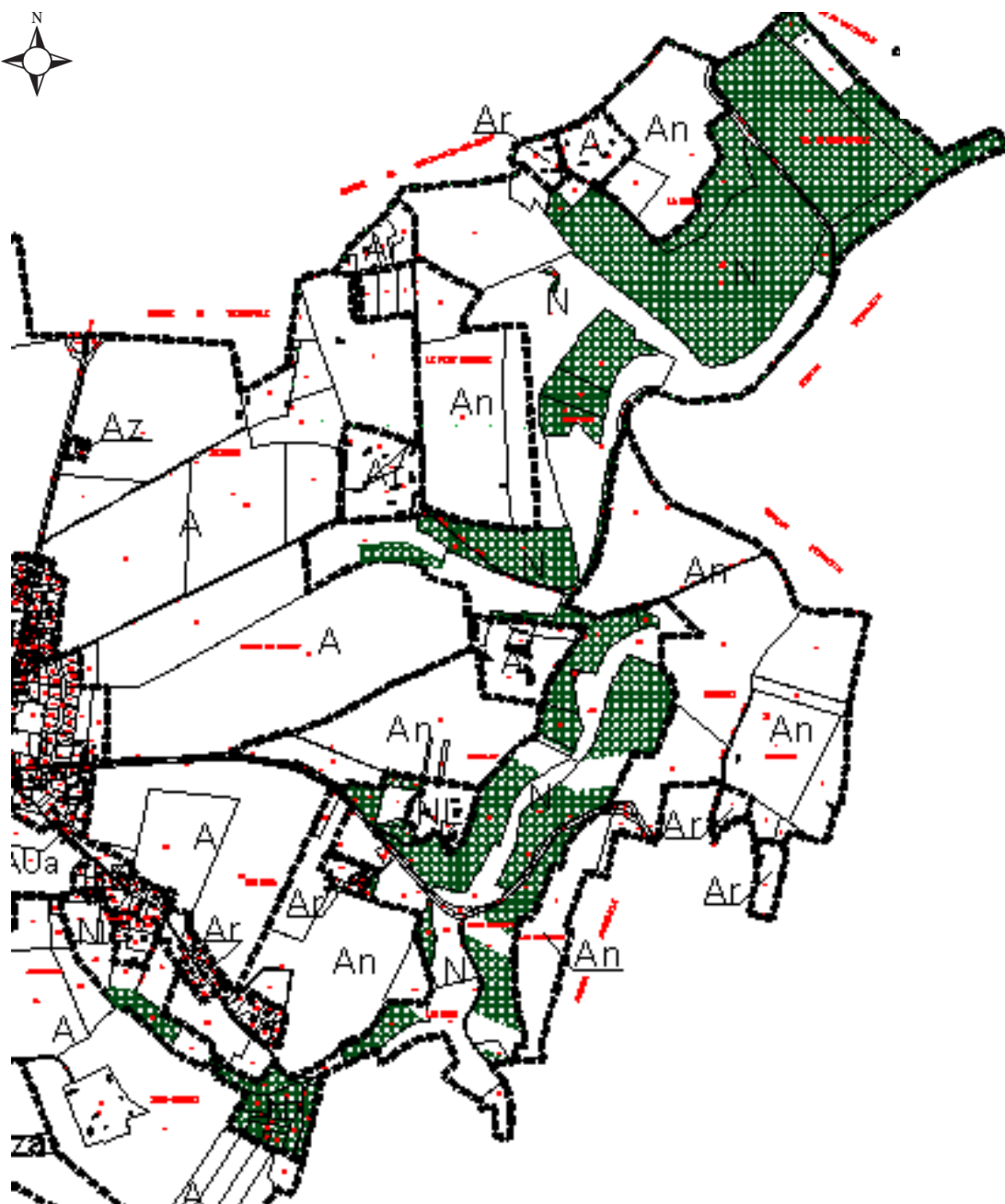


Figure 23bis : EBC du vallon des Coqs et de Montlivet et de la lisière de la forêt de Brotonne

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.2.4.5 Les autres éléments du paysage à préserver

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

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

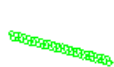
La protection peut aussi concerner des **ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes**, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de site, de **secteur** et de quartier.

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

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

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

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

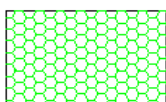


Haies libres ou basses d'essences régionales ou alignements d'arbres et/ou talus enherbés



Mares

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



Vergers de fruitiers hautes tiges et cours fruitières



Cour ou jardin d'agrément

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018



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

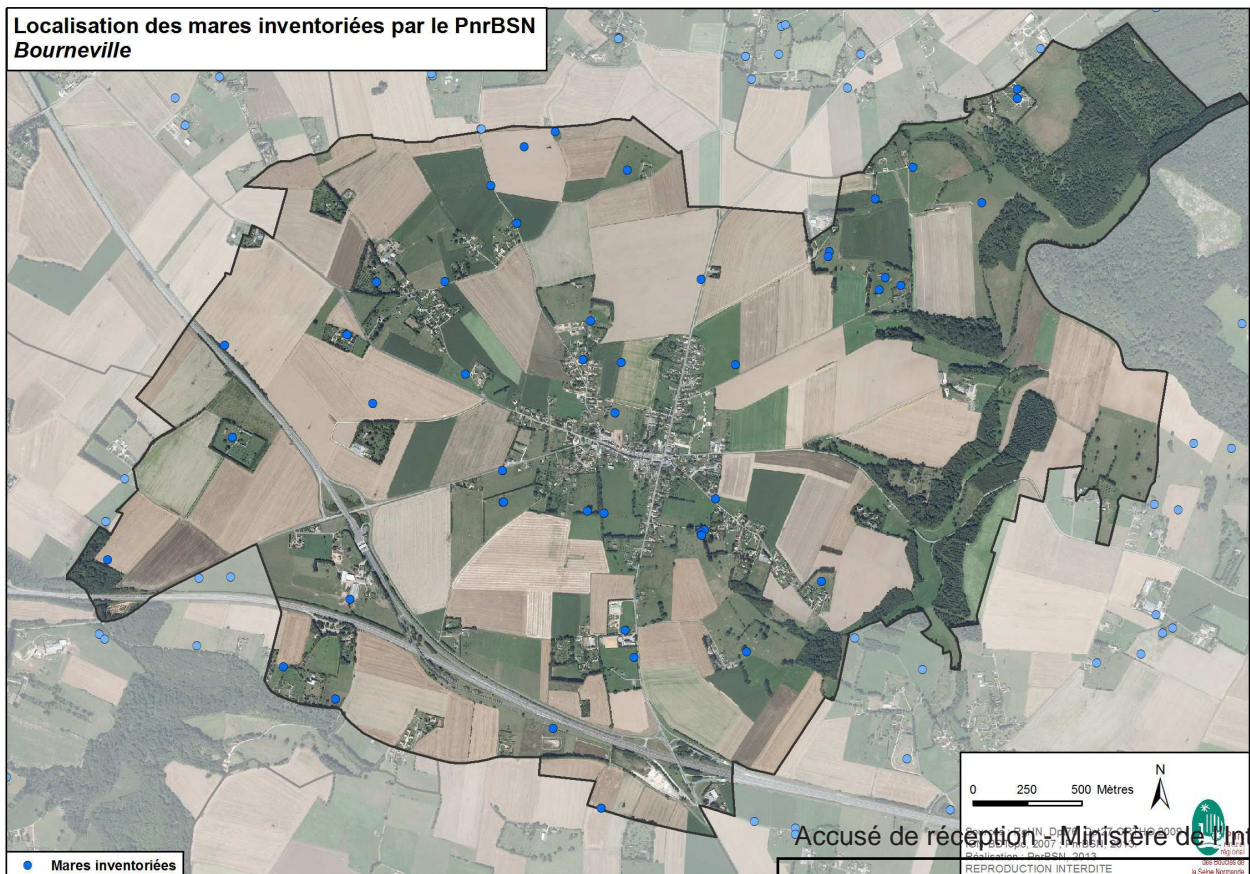


Figure 24bis : Réseau de mares inventoriées par le Parc Naturel Régional et identifiées en qualité d'éléments du paysage à protéger et mettre en valeur

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

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

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



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.4.7 Les bâtiments situés en zone agricole et pouvant changer de destination

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

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

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

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

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

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



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



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



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-202600405/20180705-CC-B5-39-2018-DE

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.4.9 Les sentiers piétonniers

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

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

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



Figure 27 : Sentiers piétonniers recensés au plan de zonage



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

### 4.2.5.1 Les clôtures

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

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

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

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

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

### 4.2.5.2 Le permis de démolir

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 4.2.5.3 Le Droit de Prémption Urbain

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018



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

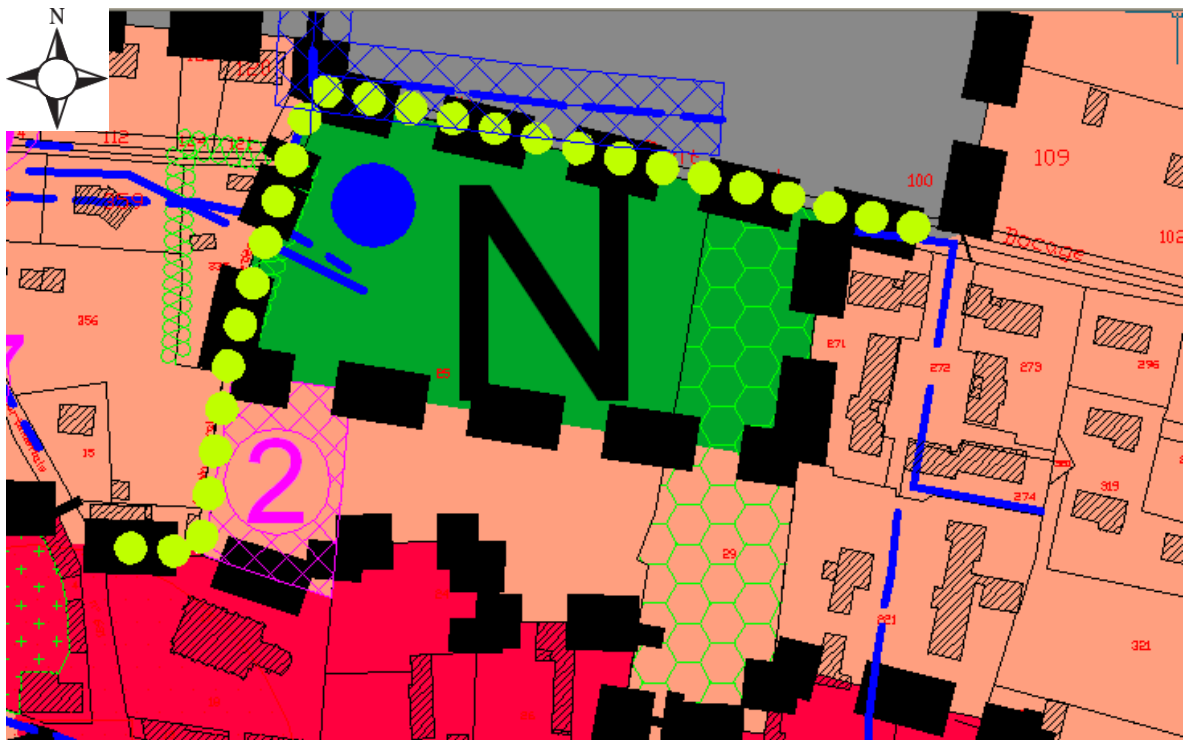


Figure 29 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°2

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.6.2

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

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

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

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

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

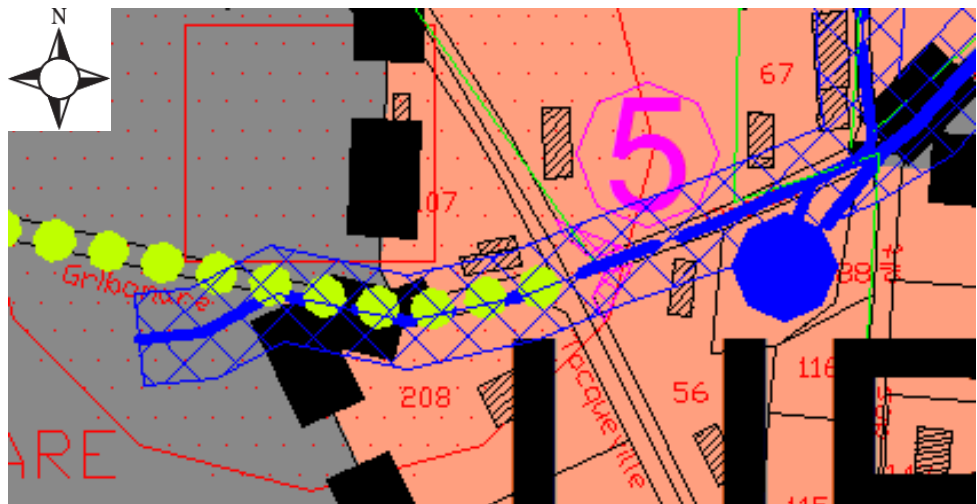


Figure 30: Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°5

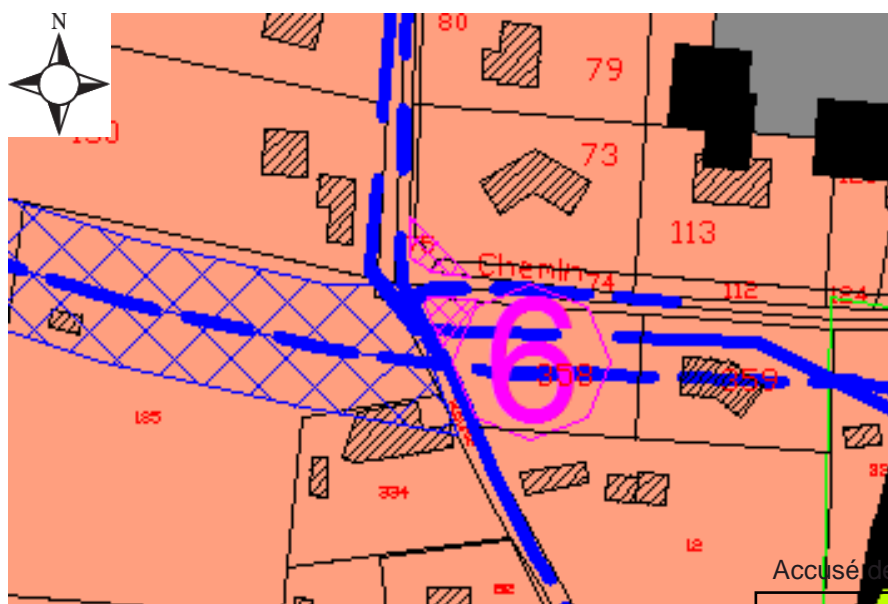


Figure 30bis : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°6

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

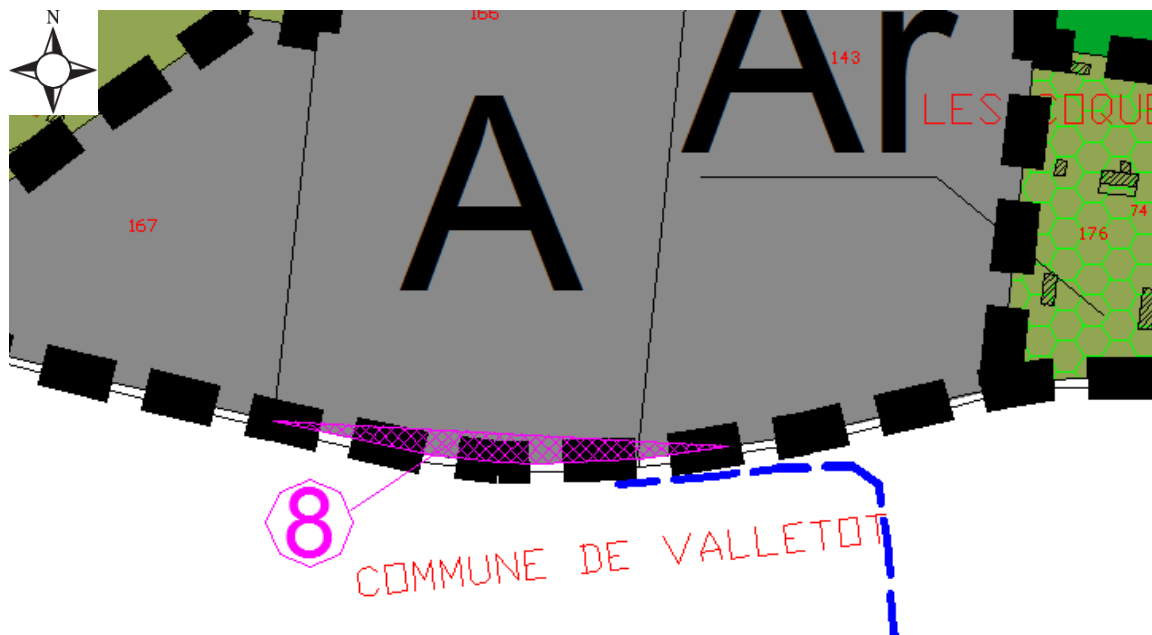


Figure 31 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°8

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

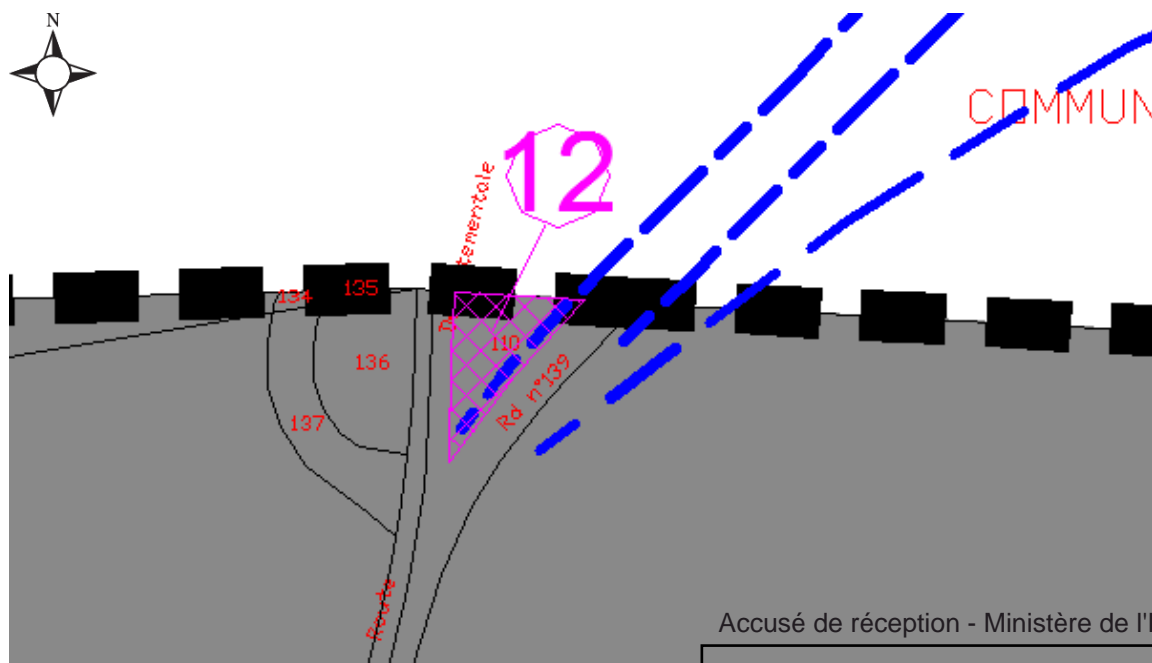


Figure 32: Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

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

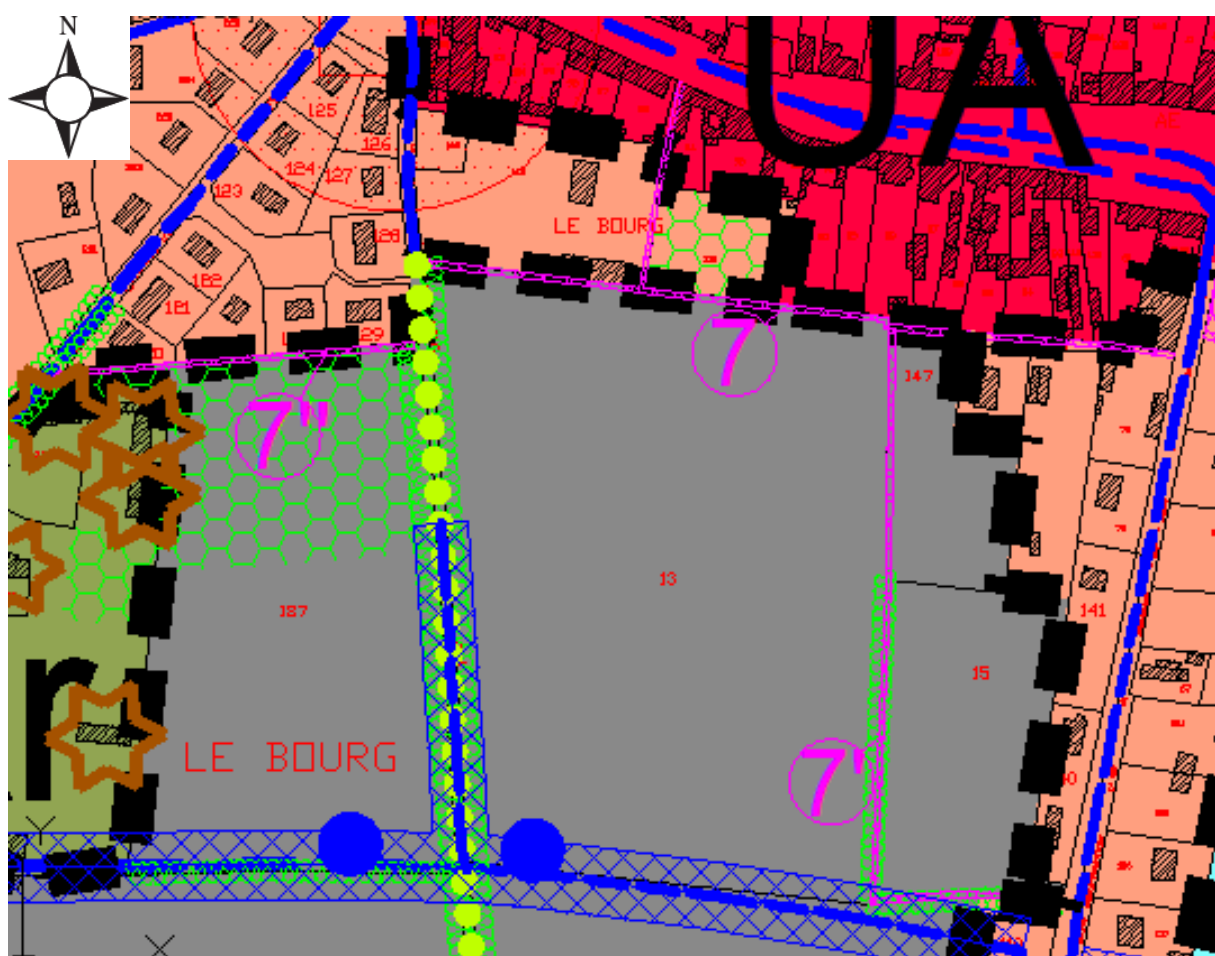


Figure 33 : Localisation et dimensionnement des emplacements réservés n°7, 7' et 7'' pour le maillage piéton et cyclable de la périphérie Sud du bourg

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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



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

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

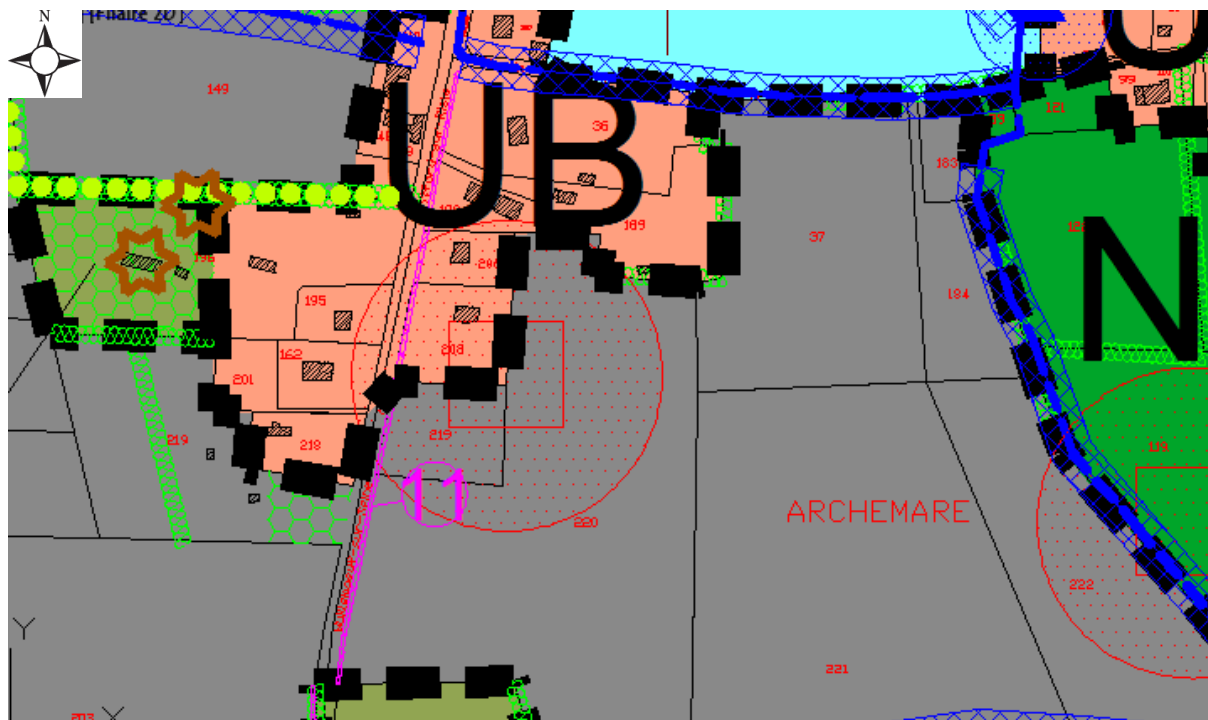


Figure 35 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°11 pour une sente mixte piétonne/cyclable destinée à raccorder la future zone d'habitat de La Londe à la future zone d'activités (portion côté Est de la route de Médine)

Accusé de réception du Ministère de l'Intérieur  
La Londe à la future zone d'activités  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

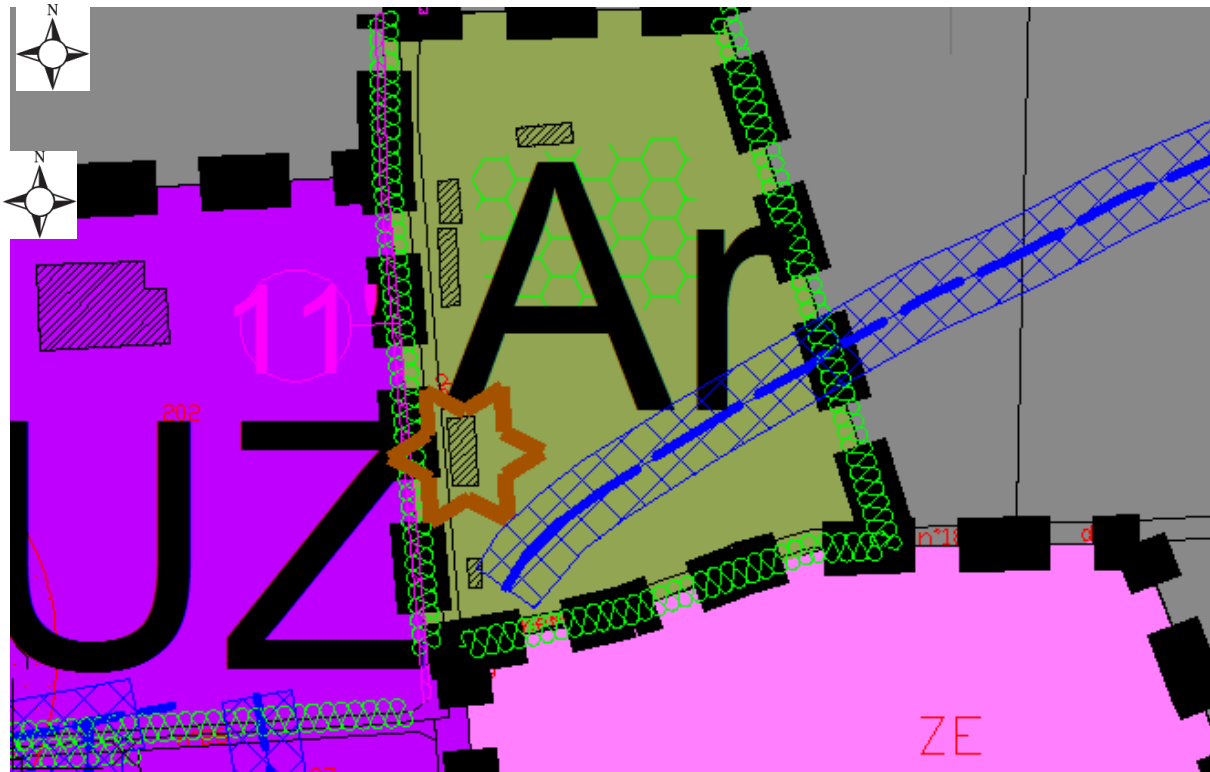


Figure 35bis : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°11' pour la réalisation d'une sente mixte piétonne/cyclable destinée à raccorder la future zone d'habitat de La Londe à la future zone d'activités (portion côté Ouest de la route de Médine)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.6.4 Les emplacements réservés destinés à anticiper ou résoudre des désordres hydrauliques

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

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

**(13) Emplacement réservé pour la création d'une prairie inondable d'une capacité de stockage de 1200 m<sup>3</sup> et d'une aire de décantation protégeant l'ouvrage de l'envasement** : ces ouvrages sont destinés à limiter ou empêcher les inondations du chemin de la Boulière en lisière de la Forêt de Brotonne, dans le secteur de la Bouque.

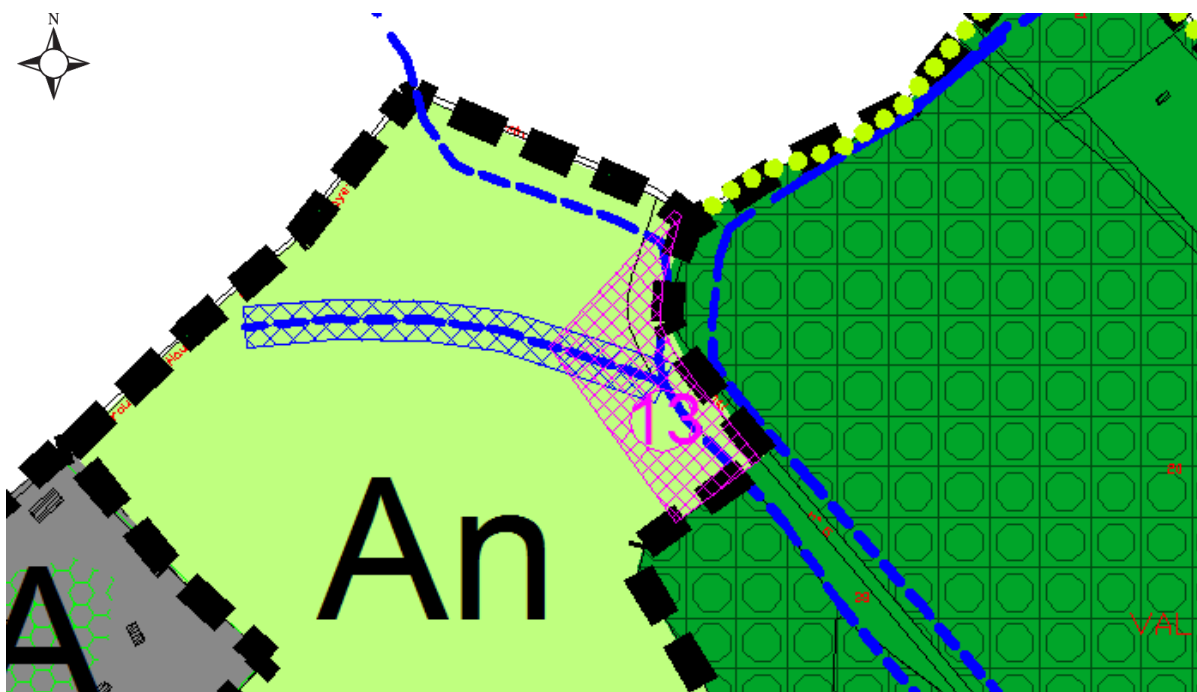


Figure 36 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°13 pour la réalisation d'une prairie inondable et d'une fourrière enherbée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

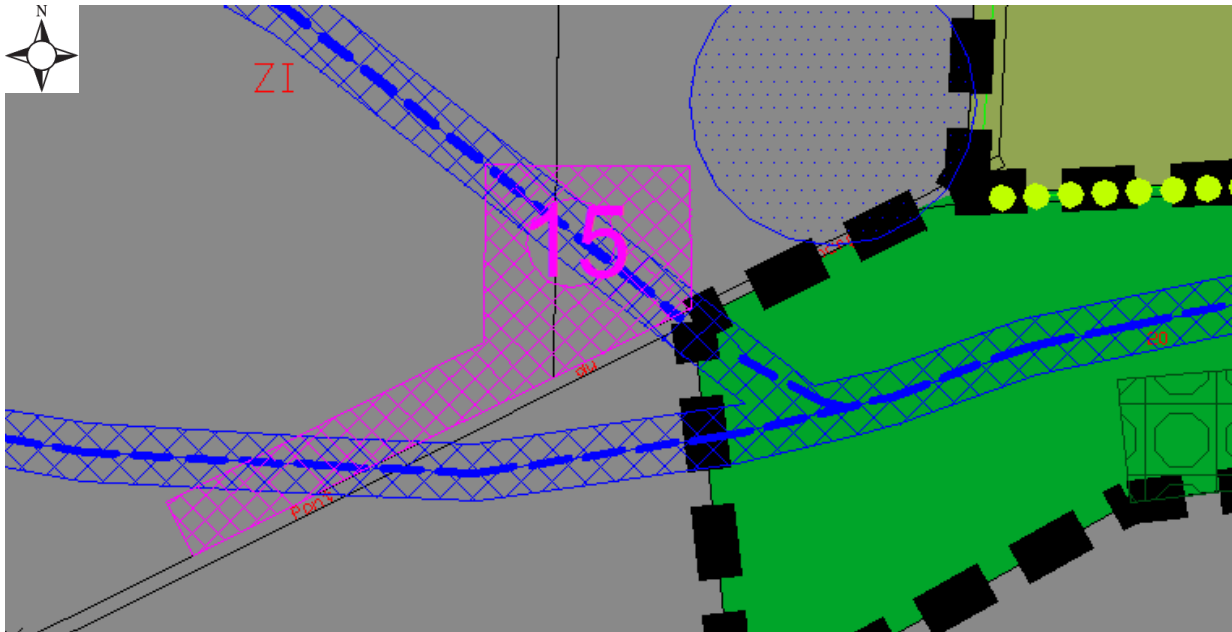
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

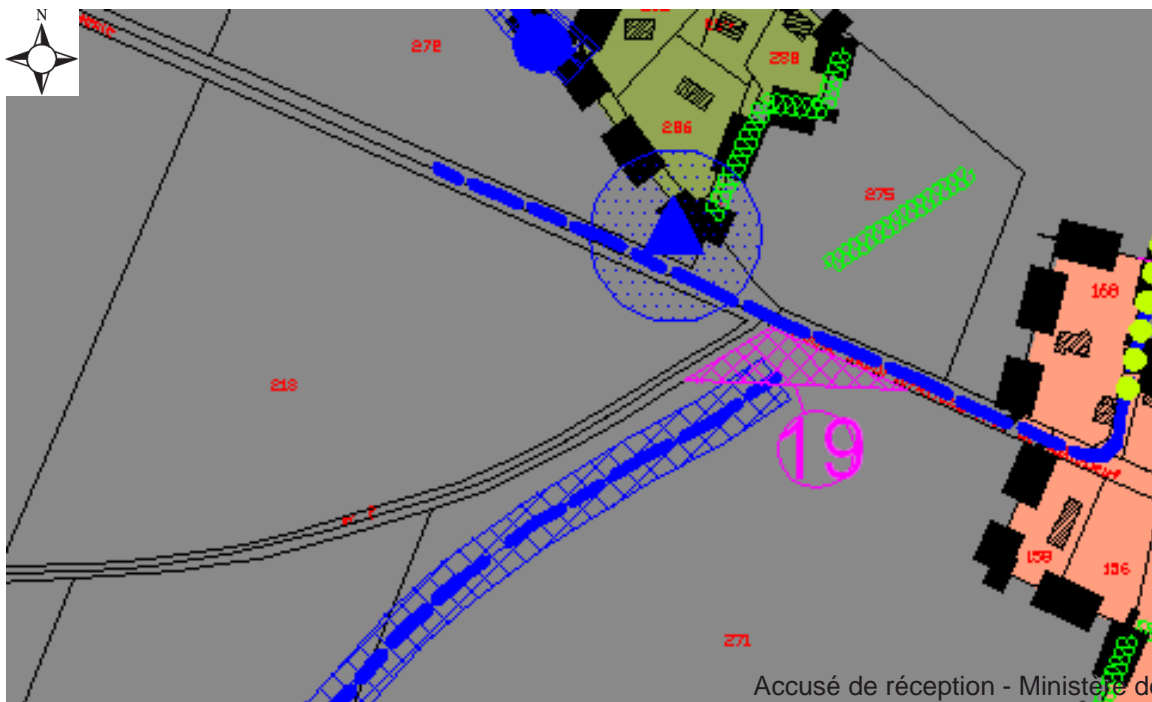
Affichage : 11/07/2018

**(15) Emplacement réservé pour la création d'un fossé, d'une fourrière enherbée et d'une prairie inondable d'une capacité de stockage de 2000 m<sup>3</sup>.** Cet emplacement réservé est localisé sur le passage du talweg sur la voirie d'accès à la Ferme de Brotonne n°2. Il doit permettre de résoudre les inondations actuelles. L'aménagement permettra de favoriser le stockage et la décantation des eaux de ruissellements avant leur arrivée dans les bétoures situées en aval.



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

**(19) : Emplacement réservé pour la création d'une prairie inondable d'une capacité de stockage de 1000 m<sup>3</sup>,** afin de protéger la bétoure existante sur la parcelle contiguë (bétoure majeure de la RD 89). Le but est de préserver la ressource en eau des pollutions. De plus, des inondations observées sur la parcelle agricole située entre le Chemin de la Bataille et la RD 89 devraient ainsi être résolues.



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

1272000646520180706-00-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

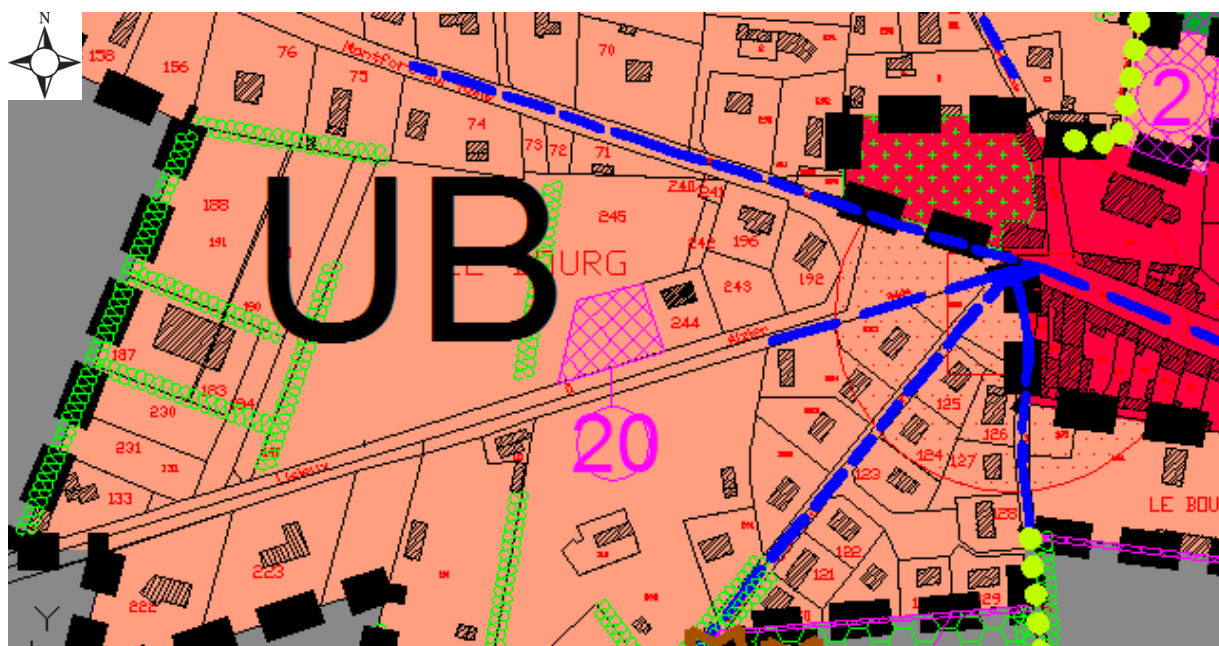


Figure 39 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°20 pour la réalisation d'une mare tampon

**(21) Emplacement réservé pour la réalisation d'un fossé à redents d'une capacité de stockage de 600 m<sup>3</sup>.** Cet ouvrage permettra de limiter les ruissellements et les problèmes d'assainissement autonome des habitations situées côte Nord de la rue de la Londe (bordées par le futur fossé).

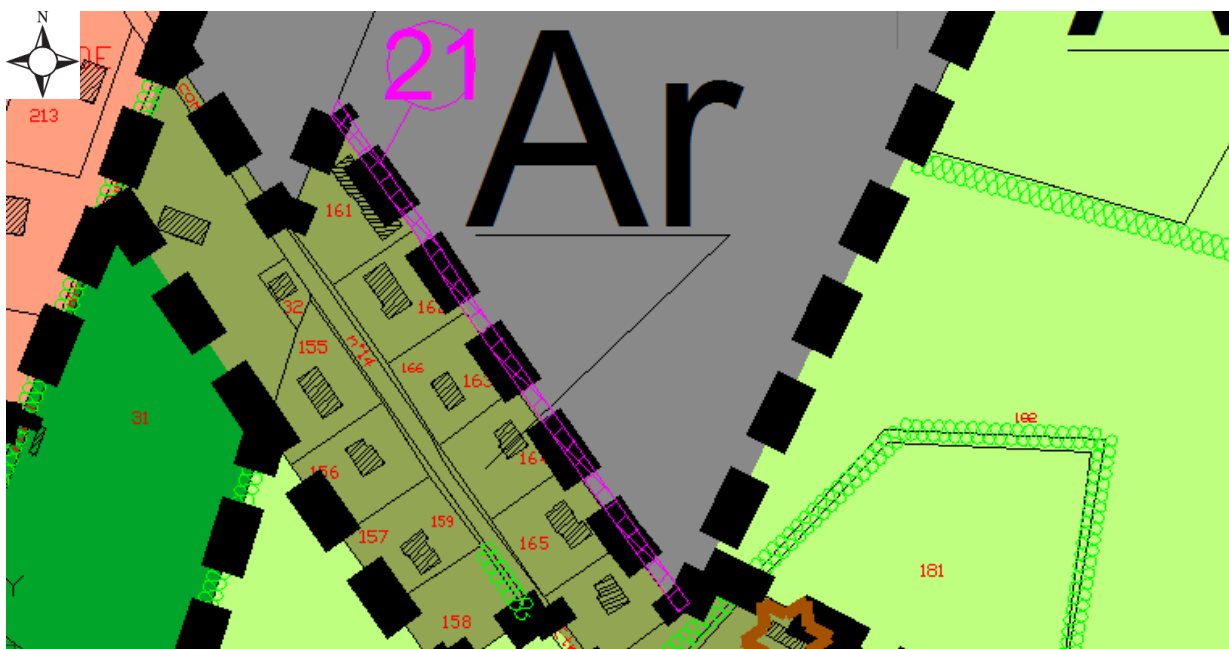


Figure 40 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°21 pour la réalisation d'un fossé à redents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

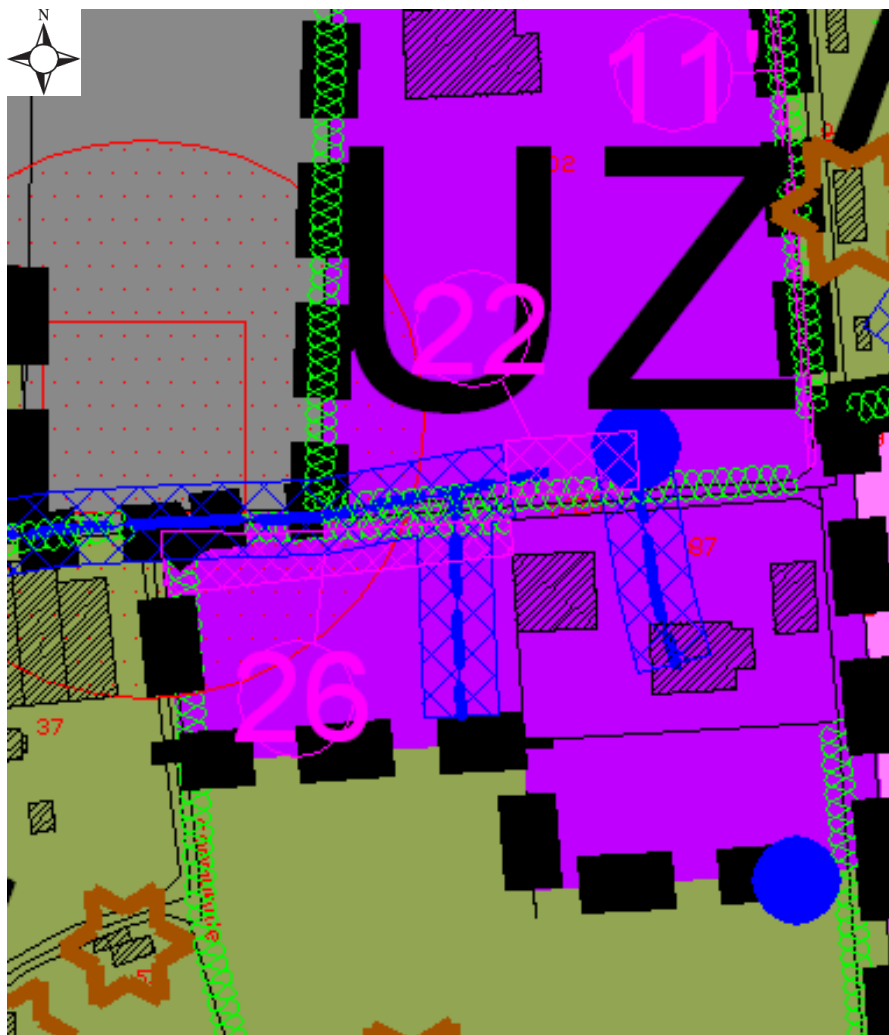
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**(22) et (26) Emplacements réservés pour la création respectivement d'une mare tampon d'une capacité de stockage de 250 m<sup>3</sup> et d'un exutoire de vidange de 1200 m<sup>2</sup> réceptionnant les eaux de voirie issues de la VC26.** La mare tampon doit permettre d'éviter les inondations ponctuelles observées sur la Rue des Forts, au droit du silo.



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

**(23) Emplacement réservé pour la création d'un fossé à redents le long de la Route du calvaire (RD n°139), d'une capacité de stockage de 1100 m<sup>3</sup>.**

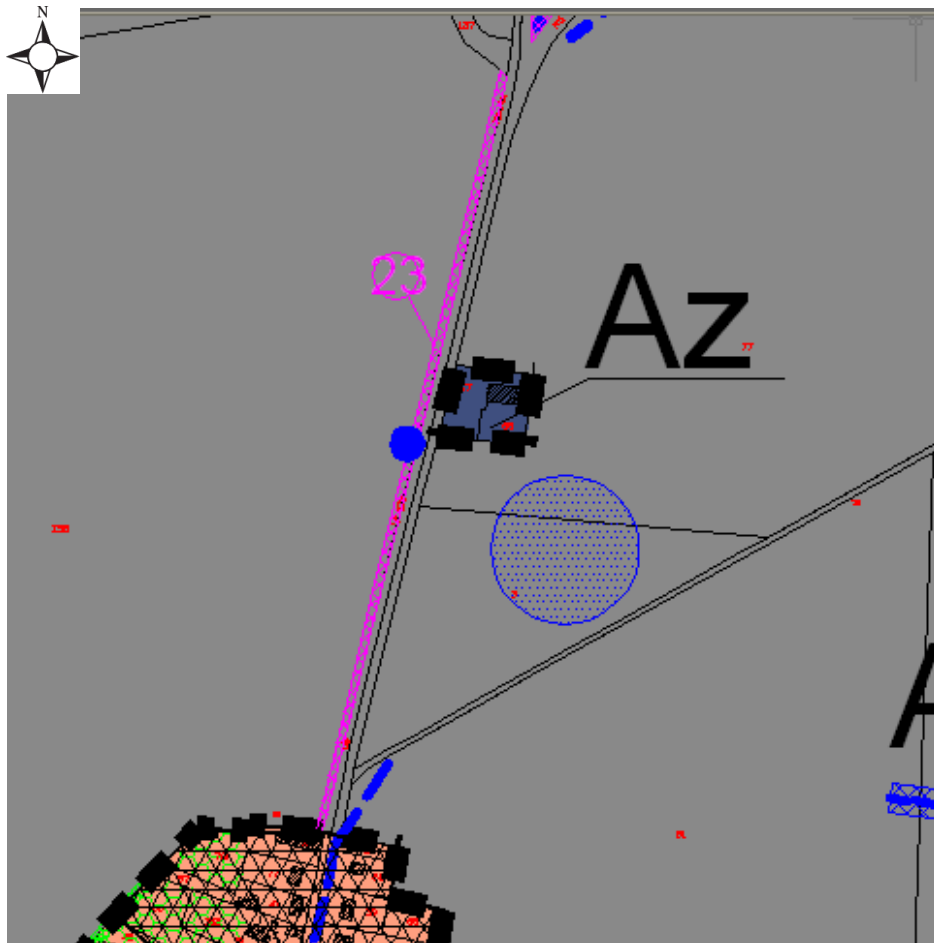


Figure 42 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°23 pour la réalisation d'un fossé à redents

**(24) et (24') : Emplacements réservés pour la réalisation de fossés à redents, le premier d'une capacité de stockage de 50 m<sup>3</sup>, le second d'une capacité de stockage de 200 m<sup>3</sup>.** Des inondations linéaires de la rue du moulin de Brotonne sont fréquemment observées. Ces aménagements doivent permettre d'anticiper une aggravation du phénomène consécutivement à l'urbanisation prévue dans le secteur (zone UH).

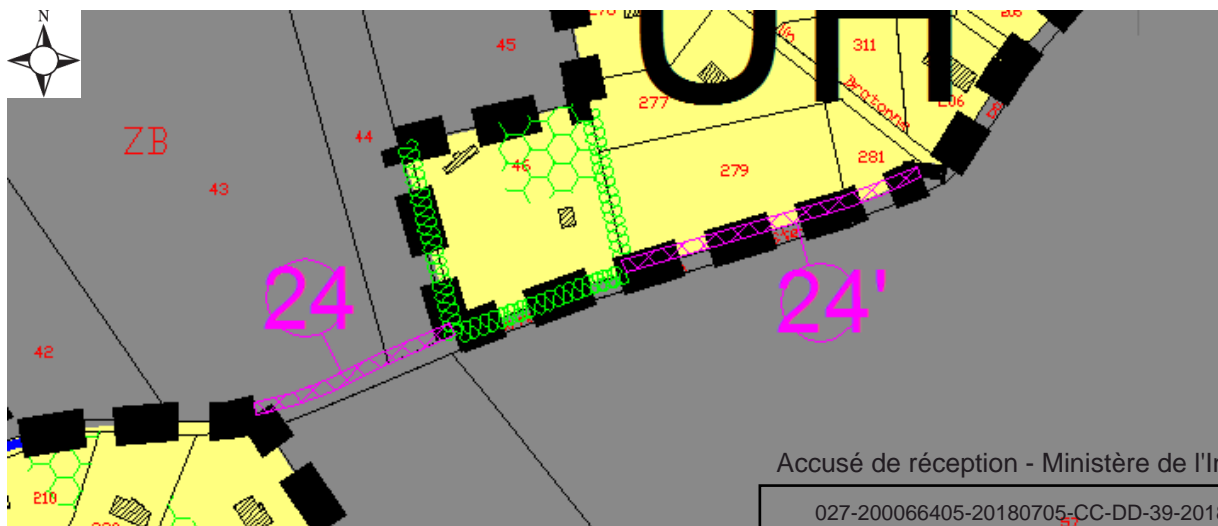


Figure 43 : Localisation et dimensionnement des emplacements réservés n°24 et 24' pour la réalisation de fossés à redents

**(25) Emplacement réservé pour la création d'une mare d'une capacité de stockage de 300 m<sup>3</sup>.** Cette mare tampon doit permettre de résoudre les inondations enregistrées régulièrement au carrefour entre les Voies communales n°14 et 17. (Hameau du Carrefour)

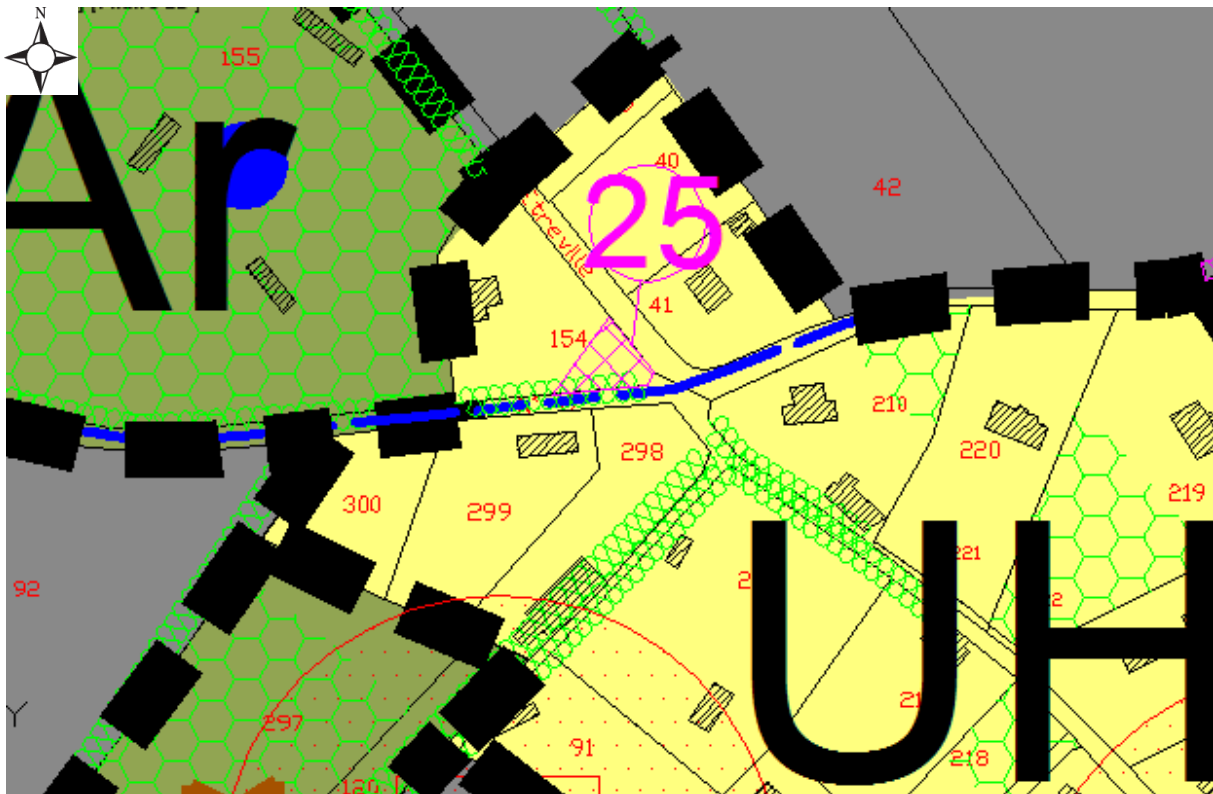


Figure 44 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°25 pour la création d'une mare tampon

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

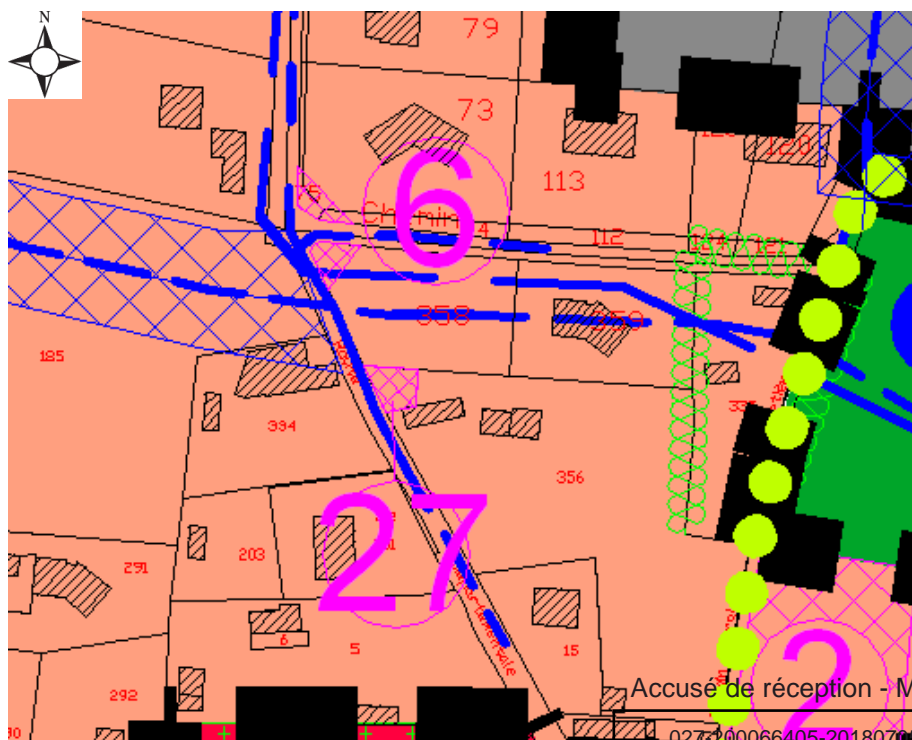


Figure 45 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°27 pour la sécurisation du puisard existant recevant les eaux de voirie issues de la RD681

## 4.2.7 Bilan du zonage

### 4.2.7.1 Répartition des différentes zones du PLU

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

Tableau n°1 : Superficies des différentes zones du PLU

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

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

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

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

### **Gros plan sur le développement des différentes zones d'habitat**

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

} 85%

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

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

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

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 4.2.7.2

## Bilan des capacités d'accueil

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

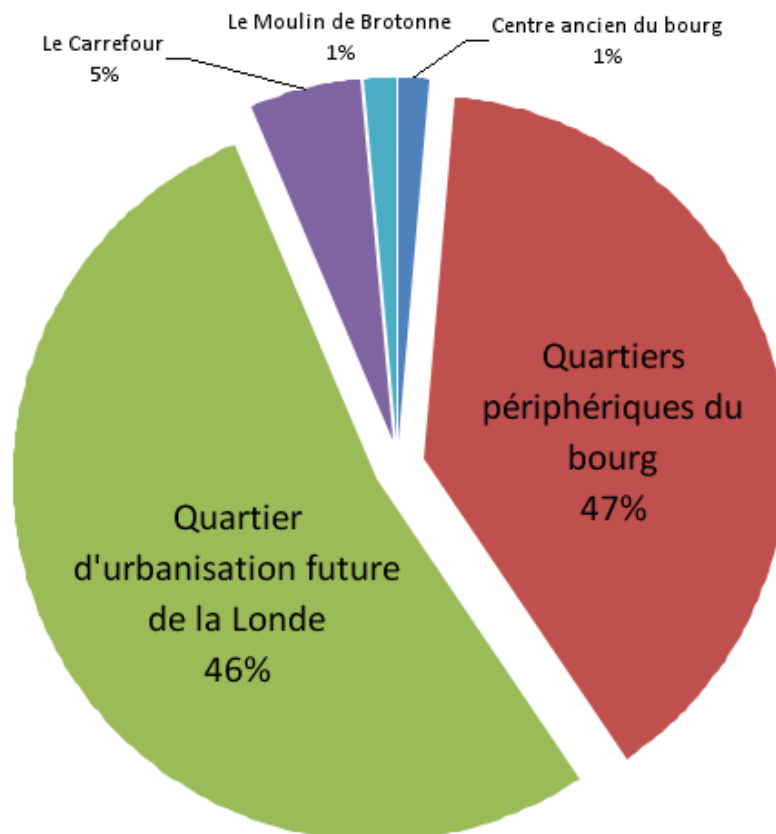
**Rappel : La rétention du foncier a été évaluée et justifiée dans la première partie du rapport de présentation. Elle a été estimée de la manière suivante :**

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

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

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

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



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

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

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à **2,40** (estimé en 2012), le projet de PLU peut **théoriquement** permettre un apport de population de l'ordre de **150 habitants à l'horizon 2022-2023**.

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à 2,40 (estimé en 2012), le projet de PLU peut théoriquement permettre un apport de population de l'ordre de 150 habitants à l'horizon 2022-2023.  
 027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
 Affichage : 11/07/2018

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

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

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

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

- **le niveau d'équipement existant ;**
- **la volonté de conserver un cadre rural et celle de lutter contre le phénomène de périurbanisation ;**
- **le rôle de pôle de relais rural joué par la commune ;**
- **les objectifs fixés par le PADD.**

Cet accroissement de la population, annoncé ci-dessus sur les dix prochaines années, doit malgré tout être pris avec la plus grande prudence : en effet, la municipalité ne détient que peu de paramètres, à travers son PLU, pour réguler l'accroissement démographique, ce dernier étant dû à la fois au solde naturel et au solde migratoire. Or, le solde migratoire est lui-même ultra dépendant de facteurs très divers : prix de l'immobilier, éducation, services publics, possibilités effectives offertes de domiciliation sur le territoire, développement ou non de la zone économique ...

Les perspectives démographiques proposées demeurent donc particulièrement empiriques. Ainsi, au regard des objectifs de développement durable, il y a lieu de s'intéresser à des paramètres beaucoup plus concrets et objectifs : la modération de la consommation d'espace et l'impact des ouvertures à l'urbanisation sur le paysage et l'activité agricole.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 4.2.7.3 Évaluation de l'impact des zones AU sur l'activité agricole et les paysages

#### 4.2.7.3.1 L'impact sur l'activité agricole

Les seuls prélèvements effectués sur l'espace agricole le seront à travers les zones AU (AUa et AUz), soit **19 hectares**.

En ce qui concerne la **zone AUa (un herbage)**, seuls les trois quarts (**3 hectares** environ) font encore partie de la Surface Agricole Utile (SAU) de la commune. La commune est en négociations très avancées pour détenir la maîtrise foncière. À noter que cette acquisition est réalisée en accord avec la SAFER. Un Certificat d'Urbanisme pour un projet de lotissement a été délivré en 2012. Il fait suite à un premier projet de lotissement présenté en 2006 par « La Plaine Normande ». Il faut souligner que l'herbage était très enclavé au sein d'espaces déjà partiellement urbanisés. Y perpétuer une activité agricole, si près du centre bourg, était source de nuisances pour les riverains. Au contraire, l'urbanisation de ce terrain, qui concentre l'essentiel des capacités d'accueil en dehors du tissu bâti existant pour de l'habitat, permet de protéger les autres terres agricoles du mitage auquel elles pourraient être confrontées en l'absence de document d'urbanisme planificateur. La commune s'est ainsi attachée à trouver le **juste équilibre entre développement résidentiel et préservation de l'espace et de l'environnement**. Son projet tend à défendre activement l'activité agricole, même si, ponctuellement, le partage des fonctions du territoire, nécessite quelques concessions.

S'agissant de la **zone AUz**, il s'agit de **labours** qui présentent un potentiel agronomique non négligeable. Dans le cadre de la création de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**, une étude d'impact a été réalisée. Il est prévu, en matière de mesures liées à la perte de terres agricoles, des compensations à proposer aux agriculteurs lésés. Le périmètre de la zone d'activité touche deux propriétaires. Pour chacun d'entre eux, **les terres prélevées représentent moins de 5% de leurs surfaces agricoles exploitées respectives**. Dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, l'une des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone sera effectivement une compensation de la perte des terres agricoles par des terres de valeur agronomique équivalente.

#### 4.2.7.3.2 L'impact sur les paysages

Il convient de souligner que l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la **zone AUa de la Londe** sera extrêmement localisé car cette zone est masquée par les cordons d'habitat linéaire développés de part et d'autre de la rue du stade et de la Route de Médine. Ceci étant, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la conservation de la haie bocagère traversant actuellement l'herbage ainsi que du petit verger de fruitiers hautes tiges. De plus, les clôtures seront réalisées à base de haies d'essences régionales. Ces mesures associées à une maîtrise d'ouvrage communale, doivent assurer l'intégration paysagère du nouveau quartier.

Il faut reconnaître que l'essentiel des enjeux en terme d'impact sur les paysages se concentre sur la **zone d'activités**.

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUz sur les paysages a été appréhendé à sa juste mesure, notamment à travers la détermination d'enjeux clairs dans le PADD et par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation et de règles appropriées. On retiendra :

- la création d'une façade végétale le long de la limite Sud-Ouest de la zone, accompagnée d'une « clairière » aérée, à partir du giratoire à créer ; Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
- l'accompagnement des bâtiments artisanaux par des cours plantées et des haies d'essences régionales ;

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- la réalisation d'un système de noues et de fossés paysagés pour assurer la gestion des eaux pluviales;
- le maintien d'une bande tampon paysagée de 10 mètres de large vis-à-vis des espaces agricoles ouverts situés à l'Est du projet.

L'ensemble de ces mesures doit garantir à la zone d'activité une unité d'ensemble tout en instaurant une gradation, dans le passage entre l'A13, des espaces à dominante agricole et les espaces urbanisés résidentiels du bourg de Bourneville. La ZAC sera conçue de manière à s'inspirer de l'identité des lieux dans lesquels elle s'inscrira.

La mise en scène réalisée par un travail sur les essences, les densités végétales, les hauteurs, les volumes doit permettre à la zone d'activités de constituer une véritable vitrine exemplaire du territoire de la Basse Vallée de la Seine.



*Figure 49: Illustration de la composition paysagère projetée sur la ZAC de Bourneville (photo aérienne, vue axée Nord-Est / Sud-Ouest - Sources : Bureau d'études SOGETI – Agence de paysages Yuli ATANASSOV*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



*Figure 49bis: Illustration de la composition paysagère projetée sur la ZAC de Bourneville (photo aérienne) - Sources : Bureau d'études SOGETI – Agence de paysages Yuli ATANASSOV*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.7.4 Évaluation de l'impact du projet sur la consommation d'espace

À titre de rappel, l'urbanisation entre 2004 et 2012 a entraîné l'artificialisation de **12,7 hectares pour la création de 84 logements (14 ha environ sur 10 ans)**. Cette artificialisation a été exclusivement due à l'habitat. Aucune artificialisation pour les activités n'a été observée.

**Quoiqu'il arrive, sur la prochaine décennie, la consommation foncière ne pourra excéder :**

- **Environ 7 hectares pour l'habitat, pour créer 59 logements (potentiel théorique de 80 logements);**
- **15 hectares pour l'activité.**

##### 4.2.7.4.1 La consommation d'espace projetée pour l'habitat

La modération de la consommation d'espace sera nette et effective pour l'habitat :

- en valeur absolue ou « brute » : -7 hectares sur la prochaine décennie, soit une inflexion de **50%** ;
- en valeur relative ou « nette » : 7 hectares (maximum) seront consommés pour 59 logements. En maintenant la dynamique de la dernière décennie, par une relation simple de proportionnalité, on peut estimer que ce sont 9,8 hectares qui auraient été consommés, à nombre égal de logements construits, ce qui représente donc une baisse de **28% environ**.

Au final, par association des deux précédentes valeurs, on peut estimer la modération de la consommation foncière à **40% environ sur la prochaine décennie**, conforme aux objectifs fixés par le PADD.

Néanmoins, il convient de rappeler que seule une partie des terrains ouverts à l'urbanisation sera effectivement urbanisée, du fait du **phénomène de rétention du foncier**. **Ainsi, la modération de la consommation foncière sera sans doute encore plus importante que ce qui a été calculé.**

De toute manière, quoiqu'il arrive, le projet de PLU doit permettre un meilleur rapport nombre de constructions édifiées rapporté à la superficie consommée, ce qui constituera une rupture nette avec le « gaspillage » permis par l'application du Règlement National d'Urbanisme.

Enfin, le fait de prévoir une urbanisation future sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (zone AUa) et surtout le fait de maîtriser cette urbanisation (maîtrise d'ouvrage communale) permettra d'obtenir une certaine densité et, donc, une vraie **optimisation de l'espace**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.7.4.2

#### La consommation d'espace projetée pour l'activité

Il convient de modérer les chiffres précédents par la consommation d'espace qui sera effectuée pour l'activité : **15 hectares** pour la **zone d'aménagement concerté**.

De nombreuses conditions à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ont été imposées et le projet est porté par l'intercommunalité, ce qui est un gage de qualité.

**Dans ce cas de figure, la modération de la consommation d'espace doit s'apprécier à l'échelle intercommunale.** En effet, le développement économique et l'aménagement de l'espace étant deux compétences de l'intercommunalité, cette dernière a clairement défini ses orientations et ses objectifs pour les décennies à venir : le développement économique doit désormais se concentrer sur l'échangeur de l'A13, à Bourneville, ce qui n'exclut toutefois pas des implantations de commerces et d'artisans au cœur ou en périphérie des bourgs des différentes communes du canton.

Mais d'autres zones d'activités, il n'y en aura pas – même si, en toute logique et en toute rigueur, seul un SCoT élaboré à l'échelle du Pays permettrait de le garantir - et les documents d'urbanisme des différentes communes du canton seront élaborés dans ce sens. Ainsi, tant que ces 15 hectares pour le développement économique n'auront pas été consommés, aucune nouvelle surface pour des activités ne pourra être ouverte à l'urbanisation, ce, sur l'ensemble du canton. Jusqu'alors, le canton de Quillebeuf ne possédait qu'une seule zone d'activité, celle de la mare du Hamel à Trouville la Haule. Cette dernière n'est pas encore complètement occupée ; toutefois, aucune extension n'y sera réalisée sur la prochaine décennie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.2.8 Étude paysagère, architecturale et urbanistique destinée à lever l'amendement Dupont « grevant » une partie de la zone d'activités, en application du 8<sup>ème</sup> alinéa de l'Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

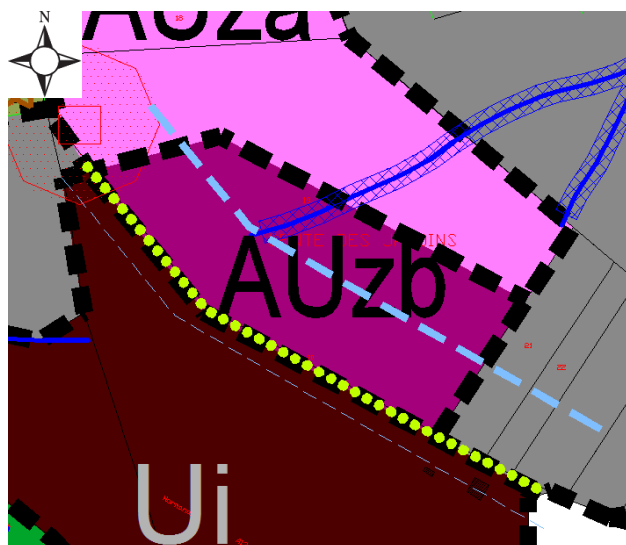
### 4.2.8.1 Localisation, contexte

La présente étude résulte de l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article indique qu'en dehors des espaces urbanisés, une **bande non constructible de 100 mètres** doit être respectée de part et d'autre de l'axe central des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de la voirie routière. La **circulaire du 13 mai 1996** relative à l'application de l'article 52 de la loi no 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement stipule que « les bretelles des échangeurs situées sur les autoroutes et les routes express ont le statut de la voie concernée ».

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés à l'intérieur de cette bande est possible à condition qu'une étude spécifique soit produite, justifiant la prise en compte par le projet d'aménagement des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cet article est la transcription dans le Code de l'Urbanisme de l'amendement Dupont du 2 février 1995. Cet amendement est né du constat selon lequel les mêmes formes bâties, dénuées de toute réflexion urbaine ou architecturale, tendent à miter les espaces aux abords des centres urbains existants. L'objectif de cet amendement est d'enrayer la production d'espaces de qualité médiocre sur le foncier accolé aux grandes voies de circulation automobile. De ce fait, l'intégration d'une réflexion et de propositions sur la sécurité, les nuisances, la qualité urbaine, architecturale et paysagère est un préalable à tout projet situé le long d'une voie classée à grande circulation, favorisant ainsi la qualité des aménagements en entrée de ville.

L'emplacement de la future zone d'activité, en lisière de la bretelle de sortie de l'A13 la soumet, en partie, à l'Amendement Dupont. Or, cet Amendement, en imposant un recul de 100 mètres, provoque la création d'un espace non utilisé, qui pourrait être délaissé et qui, en tout état de cause, ne concourt pas à la gestion économe de l'espace prônée par le projet de territoire du PLU.



Figures 50 et 50bis : Limite d'application des dispositions relatives à l'Amendement Dupont (tiret bleu) sur la zone AUzb des Forts

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

En conformité avec le Code de l'Urbanisme, la présente étude doit comporter l'analyse et des préconisations relatives:

- aux nuisances
- à la sécurité ;
- à la qualité architecturale ;
- à la qualité de l'urbanisme et des aménagements paysagers.

Il ressort clairement des deux figures précédentes que près des 2/3 de la superficie du secteur AUzb est « inconstructible » en application de l'Amendement Dupont, ce qui rend cette étude indispensable pour mener à bien le projet intercommunal de développement économique ...

Le paysage aux abords de la bretelle de sortie de l'A13 est relativement homogène : il s'agit du paysage de plateau agricole ouvert au sein duquel tout obstacle est fortement visible. La bretelle est bordée par un alignement d'arbres feuillus d'essences locales.



*Figure 51 : Vue sur la future zone d'activités depuis la bretelle de sortie de l'A13 (photographie de janvier 2011)*



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

*Figure 51bis : Vue sur la future zone d'activités depuis la bretelle de sortie de l'A13 au niveau de l'intersection avec la Route de Médine (photographie de mai 2011)*

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.2.8.2 Prise en compte des nuisances

### 4.2.8.2.1 Les nuisances sonores

Le trafic routier intense enregistré sur l'A13 est source de nuisances sonores comme l'atteste son classement en infrastructure bruyante, au sens de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit. Toutefois, la zone AUz est déployée le long de la bretelle de sortie, où le trafic est moindre, mais surtout la vitesse des véhicules limitée (voie de décélération limitée à 70 km/h, puis péage, puis voie d'accélération modérée, jusqu'à l'intersection avec la Route de Médine matérialisée par un panneau STOP).

L'alignement d'arbres existant le long de la bretelle de sortie est peu efficace pour protéger la zone contre les nuisances sonores, en particulier en hiver. La zone a vocation à accueillir de la petite logistique et des activités tertiaires. Le personnel présent pour la logistique est en général peu nombreux, comparativement à l'artisanat et aux services. L'idée est donc d'implanter les bâtiments de logistique, de nature plus massifs que les bâtiments artisanaux, le long de la bretelle d'accès de l'A13 (secteur AUzb) : ils protégeront ainsi le secteur AUza contre les nuisances sonores. Quoiqu'il en soit, en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, les bâtiments qui s'implanteront dans le périmètre de nuisances sonores reporté en pièce n°8-1 du dossier de PLU, devront respecter des mesures d'isolation acoustique dans leur conception.

Le développement de l'activité dans le secteur des Forts est susceptible d'accroître le volume sonore émis sur l'environnement bâti. Les nuisances sonores proviendront essentiellement de l'accroissement du trafic routier. Une étude acoustique a été menée dans le cadre de l'étude d'impact réalisée pour le projet. Pour les riverains les plus exposés au projet (hameau des Forts, corps de ferme de Saint-Georges), les niveaux sonores engendrés par la zone ne devront pas dépasser 5dB en journée et 3dB pendant la nuit.

Notons que la zone d'activités a été délimitée de manière à être éloignée du bourg à plus de 700 mètres), principale zone urbanisée du territoire communal et que le projet de PLU prévoit de densifier. Une « **zone tampon** » a été maintenue, conformément aux dispositions du PADD. Le nombre de personnes exposées au projet ne sera pas augmenté (zones A ou Ar au voisinage du projet).

### 4.2.8.2.2 Les nuisances olfactives

Il n'y a pas de contraintes particulières en l'état actuel du site. La zone AUz jouxte des labours (à l'Est) : il n'y a pas d'animaux susceptibles de générer des nuisances dans l'environnement immédiat ni d'activités industrielles ou artisanales nuisantes.

Les secteurs exposés à d'éventuelles nuisances olfactives générées par la zone d'activités sont déterminés en fonction des vents dominants (Ouest à Sud-Ouest). C'est donc la ferme de Saint-Georges située en limite Nord-Est du projet qui est la plus « vulnérable ». Sans connaître à l'heure actuelle la nature exacte des activités qui s'implanteront dans la zone, il est difficile de conclure sur les nuisances olfactives. Toutefois, on peut remarquer que la logistique ou les activités de services ne génèrent pas d'odeurs et qu'aucune activité industrielle majeure n'est projetée dans la zone.

## 4.2.8.3 Prise en compte de la sécurité

### 4.2.8.3.1 Sols pollués

Les bases de données BASIAS et BASOL élaborées par le Ministère de l'Équipement, du Développement et de l'Aménagement Durable, ne recensent aucun site pollué ou susceptible d'être pollué à l'intérieur du périmètre d'étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.8.3.2 Trafic et accidentologie

D'après les données de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, aucun point noir, ni zone d'accumulation d'accident n'a été identifié sur le territoire communal, donc *a fortiori* sur la zone d'étude.

En sortie de l'A13 sur Bourneville, au niveau de la Route de Médine (RD 89), des comptages ont été réalisés par le Conseil Général de l'Eure en septembre 2010 : ils font état d'un trafic de l'ordre de 1150 véhicules par jour (dont 10% de poids lourds), en direction de la vallée de la Risle et de 1004 véhicules par jour dans l'autre sens.

Le trafic induit par l'aménagement de la zone d'activités a été estimé par l'étude d'impact : le flux de poids lourds et de véhicules légers supplémentaires pourrait atteindre respectivement 450 et 57 unités, soit, globalement, un accroissement du trafic à l'horizon 2030 de 23%. Toutefois, ces flux s'effectueront préférentiellement sur l'A13 et sur la RD 89, en direction de la vallée de la Risle ou dans sa section bordant l'A13 (RD179<sub>E</sub>) et rejoignant la RD 139, en direction de Pont-Audemer. Pour ce qui est des poids lourds rejoignant la Rive Droite de la Seine, ils emprunteront préférentiellement l'A131 et le Pont de Tancarville. Pour éviter les traversées du bourg en direction du Pont de Brotonne, un **arrêté municipal** réglementant le tonnage des poids lourds pourra, le cas échéant, être pris. Les flux seront dès lors « déroutés » vers l'A13 ou la RD675 puis la RD313 à hauteur de Bourg-Achard. Ainsi, les flux routiers dans le bourg ne seront que très faiblement impactés.

Le schéma de circulation prévu (cf. orientations d'aménagement et de programmation particulières) privilégie la sécurité des usagers. L'accès commun principal à l'ensemble de la zone d'activités (entrée et sortie) s'effectuera sur le **giratoire** à 5 branches qui sera aménagé pour remplacer la double intersection actuelle entre la RD 89 et les bretelles d'accès et de sortie de l'A13. Le giratoire sera réalisé dans le cadre des travaux pour le deuxième demi-échangeur. Un **accès secondaire** à la zone sera aménagé en amont de l'impasse de Saint-Georges, plus au Nord du projet (**voie d'insertion** depuis la RD 89, pas de sortie possible de la zone).

#### 4.2.8.3.3 Gestion des eaux pluviales

Le secteur d'étude n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques. Il est toutefois impacté par un axe de ruissellements. Cette contrainte a été intégrée au schéma d'aménagement du projet. Une grande noue, avec des parois maçonnées, sera aménagée au niveau du talweg qui marque le pli entre les deux versants du terrain.

Pour le reste, l'aménagement de la zone prévoit une gestion globale des eaux pluviales et raisonnée, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se traduire par la création d'un **réseau pluvial alternatif composé de noues, de zones d'expansion et de bassins paysagers tampons réalisés en cascade**.

La limitation des surfaces imperméabilisées et la limitation du débit de fuite autorisé (qui ne pourra excéder celui actuellement observé) doivent prévenir les risques d'inondation en aval (article 4 du règlement de la zone AUz + orientations d'aménagement et de programmation). Un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau a été réalisé dans le cadre de la création de la ZAC. Il tient compte du contexte environnemental et, en particulier, des caractéristiques pédologiques du terrain. Ces aménagements permettront de limiter l'impact du ruissellement en aval. La valeur retenue (**2L/s/ha**) est issue de la doctrine départementale et a été validée par les services de la Police de l'eau. Le système de gestion des eaux pluviales a été dimensionné pour une **pluie d'occurrence centennale**. Par conséquent, les aménagements sont conçus de façon à protéger les terres agricoles situées en aval de désordres hydrauliques qui pourraient être provoqués par la zone d'activités.

Concernant un hypothétique risque de pollution des eaux souterraines, le **rapport d'un hydrogéologue agréé** en date du 6 mars 2013 (annexe 0-0c), apporte un avis technique sur les aménagements hydrauliques prévus dans le projet de ZAC. Ce rapport émet un **avis favorable** assorti de plusieurs recommandations concernant les précautions à prendre lors de la phase

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-20006406-20160705-DC-1D-09-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

travaux et les modalités de surveillance de la qualité des rejets (suivi annuel). Concernant le risque de pollution de la nappe par infiltration des eaux de ruissellements en lien avec la présomption de cavités souterraines à proximité ou sur les franges de la ZAC, la localisation de ces indices présumés, en points hauts du projet de ZAC, ne pourrait pas constituer un exutoire des eaux pluviales, celles-ci étant logiquement conduites dans le sens de la pente naturelle du terrain.

## 4.2.8.4 Prise en compte de la qualité architecturale

### 4.2.8.4.1 Etat actuel

En l'état actuel, la **zone AUz n'est pas construite**.

Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection établi autour d'un monument Historique ni par aucun site classé ou inscrit.

### 4.2.8.4.2 Préconisations architecturales

Le style architectural et esthétique des constructions devra présenter une unité d'aspect et proviendra d'une composition simple afin d'assurer une intégration des habitations au site. Les matériaux utilisés devront faire apparaître une cohérence d'ensemble, compatible avec le contexte paysager entourant le site.

Ainsi, les principes architecturaux suivants seront respectés :

- **Volumétrie du bâti** : les bâtiments présenteront préférentiellement un volume simple. Il pourra s'agir de bâtiments de forme rectangulaire avec une toiture terrasse. L'entrepreneur évitera autant que possible la multiplication d'annexes et autres locaux techniques informels éparpillés sur la parcelle, et, en particulier, visibles depuis l'A13 (ou ses bretelles d'accès et de sortie)

- **Hauteur du bâti**

La hauteur maximale de l'ensemble des constructions sera de **12 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Les toitures des bâtiments devront présenter une cohérence d'ensemble. Pour des bâtiments de type logistique, les toitures terrasses sont en général privilégiées (secteur AUzb situé pour partie à moins de 100 mètres de l'axe de la bretelle de sortie de l'A13)

- **Couleurs**

Les textures et les teintes doivent s'adapter aux couleurs locales et, donc, au paysage. Les teintes vives et le blanc seront limités au strict minimum. Les matériaux réfléchissant sont interdits, car ils sont susceptibles de provoquer un éblouissement des automobilistes circulant sur l'A13 ou la RD 89. Les teintes à privilégier se répartissent en gammes chromatiques qui renvoient aux types de matériaux de façade présents dans la région (tons pierre, terre, grès, ocre, ...).

Les différentes gammes de couleur n'ont pas vocation à être utilisées ensemble sur un même bâtiment. Au contraire, chaque bâtiment devra choisir une teinte comme couleur dominante, et une deuxième teinte complémentaire en mineure. En tout état de cause, les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale du volume ou les caractéristiques architecturales du bâtiment ou la démarche commerciale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- **Enseignes, pré enseignes et publicité**

Les enseignes, pré enseignes et publicités sont soumises aux dispositions de la loi sur la publicité de 1979 modifiée par le décret du 30 janvier 2012 en application de la loi grenelle II de l'environnement. Les enseignes des activités seront positionnées sur les façades à raison de 1/m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
Application de la loi grenelle II de l'environnement  
027-200906405-20180705-CC-DE-39-0018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

maximum de la surface de la façade considérée. Toute structure indépendante du bâtiment est interdite (mât, structure métallique). Aucun dépassement de la hauteur maximale du bâtiment ne devra être autorisé.

#### - Clôtures

Les clôtures délimitant le pourtour de la zone d'activité devront présenter, dans la mesure du possible, une unité d'aspect. Elles seront préférentiellement à claire voie, avec des teintes rappelant celles du bâtiment principal ou celles des clôtures rencontrées dans le voisinage immédiat. Là encore, les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne pourront pas être laissés nus.

Le long des voies publiques, les murs et clôtures pleines constitués de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment et ceux recouverts ou constitués de bardages métalliques sont interdits. Dans tous les cas, ils ne pourront pas excéder 3 mètres de hauteur.

Dans le cas où la sécurité l'exige (en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées), ou pour des raisons de confort acoustique (en raison de la proximité de l'A13), une dérogation aux maxima de hauteur imposées aux articles 2 et 4 pourra être accordée, sous réserve de proposer un traitement architectural et paysager adapté

Dans tous les cas, un accompagnement végétal par des haies d'essences régionales devra être recherché.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 4.2.8.5 Prise en compte de la qualité urbanistique et paysagère

### 4.2.8.5.1 Etat actuel

Le site est caractérisé par un paysage foncièrement ouvert délimité par l'A13 au Sud, par la RD 89 à l'Ouest et par la Ferme de Saint-Georges à l'Est.

Il est visible en plusieurs points :

- Depuis la bretelle de sortie de l'A13 ; toutefois, l'alignement d'arbres hautes tiges existant permet de « camoufler » légèrement la zone ;
- Depuis la RD 89 (route de Médine) : le paysage est entièrement ouvert sur de vastes champs agricoles ; en arrière-plan, sont perceptibles les masses végétales entourant le corps de ferme de Saint-Georges et celles du vallon du Montlivet ;
- Depuis l'autoroute A13: le site est moins perceptible car la chaussée est encaissée et entourée de hauts talus. Toutefois, l'extrémité haute des bâtiments devrait être visible.



*Figure 52 : Vue sur la future zone d'activités depuis l'Autoroute A13*



*Figure 52bis : Vue sur la future zone d'activités depuis la RD 89*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.8.5.2

### Préconisations paysagères et urbanistiques

#### - Emprise au sol

La zone est conçue en deux sous-secteurs :

- Un secteur de petite logistique (AUzb), le long de la bretelle de sortie de l'A13 : l'urbanisation est prévue pour être dense, avec des entrepôts relativement massifs, dans l'optique de constituer un écran « sonore » pour le reste de la zone (relier la partie consacrée à la prise en compte des nuisances sonores). L'emprise au sol maximale des constructions sera limitée à **70%** de la surface du terrain.
- Un secteur d'activités mixtes tertiaires-artisanales AUza : par nature, les bâtiments seront plus petits et moins volumineux que dans le secteur AUzb. L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain et les espaces verts devront occuper une superficie d'au moins 15% de la superficie du même terrain, afin de ménager des espaces libres offrant des « respirations paysagères », permettant d'agrémenter l'entrée de ville. Le secteur AUza sera en effet conçu comme un « quartier de ville ». Les cours offriront des percées paysagères permettant de maintenir le lien visuel entre la Route de Médine, les champs agricoles, la ferme de Saint-Georges et les vallons du Montlivet.

#### - Stationnement

Le stationnement sera géré à la parcelle sur l'ensemble du site. Il sera assuré en dehors de la voie publique. Chaque entreprise disposera en effet d'une aire de stationnement propre. Un parking poids lourds sera en outre aménagé dans le secteur AUzb de la zone. Dans le secteur AUza, l'emprise du terrain réservée au stationnement, aux voies d'accès privées et aires de retournement doit être au minimum égale à 15% de la superficie du terrain à bâtir

#### - Traitement paysager du projet – Entrée de ville de Bourneville

La composition de la future zone d'activités sera soumise aux formes et aux règles du paysage. Ainsi, sur le site agricole actuel, vierge de constructions, il s'agira de recomposer la trame d'un parcellaire ancien et réintroduire les « coutures » du paysage local : les haies bocagères, les grands alignements d'arbres et les boisements.

L'une des particularités du projet consiste en un traitement de l'entrée principale dans la zone d'activités et, par là même, dans la commune de Bourneville, par la réalisation d'un **mur végétalisé** le long du secteur AUzb (le long de la bretelle de sortie de l'A13, au niveau du secteur de petite logistique). Ce mur végétal sera doublé par l'alignement d'arbres existant, formant un véritable mail planté et guidant le regard. Ce mur végétal pourra prendre pour support les murs des futurs bâtiments de logistique. Il constituera un repère, qui identifiera non seulement la ZAC mais aussi l'entrée de Bourneville, du canton, de la Vallée de la Risle et de la Seine. Il pourra servir de fond d'exposition pour les enseignes et pré enseignes des entreprises installées dans la future ZAC.

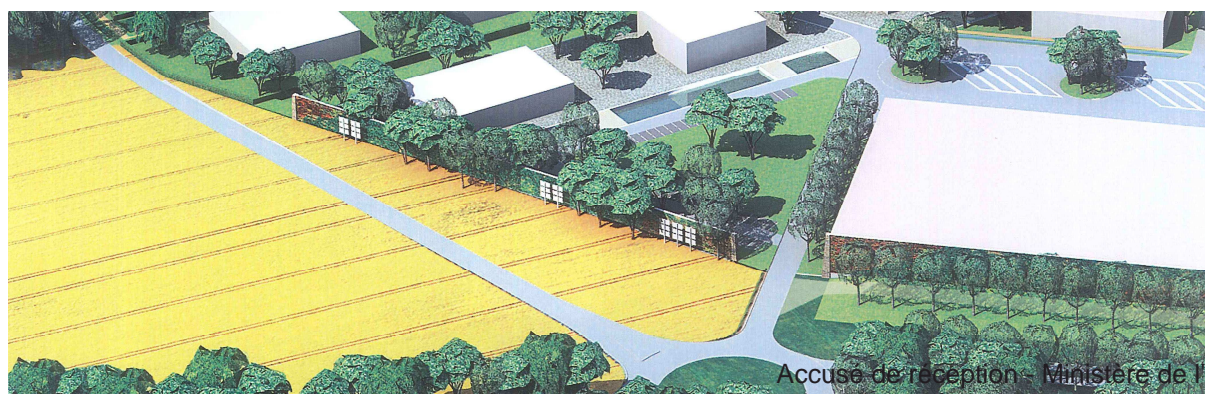


Figure 53 : Traitement paysager de l'entrée de ville de Bourneville depuis la bretelle de sortie de l'A13  
Sources : Bureau d'études SOGETI – Agence de paysages Yuli ATANASSOV

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur

07-201066495-2014-07-04 CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018



*Figure 53bis : Traitement paysager de l'entrée de ville de Bourneville depuis le giratoire de la bretelle de sortie de l'A13 – Sources : Bureau d'études SOGETI – Agence de paysages Yuli ATANASSOV*

Le mur végétalisé baissera de hauteur ensuite le long de la RD 89, en face de la « clairière agricole » projetée côté Ouest (en jaune sur les figures 53 et 53bis), pour laisser place, enfin, à des haies délimitant les parcelles d'activités artisanales et/ou tertiaires du secteur AUza, conçu comme un « quartier de ville ». Débuteront alors les cheminements doux qui mèneront au centre bourg de Bourneville et au futur quartier résidentiel de la Londe.

Ces aménagements permettront de rythmer le paysage et d'identifier différentes séquences en lien avec la vocation de chaque sous-secteur de la zone.

Enfin, des franges arborées viendront ceinturer la zone (périphéries Nord et Est) de manière à limiter la perception des activités depuis les quartiers périphériques résidentiels du bourg de Bourneville.

Toutes les plantations à réaliser, que ce soit par l'aménageur ou par les différents acquéreurs de terrains seront réalisées en essences régionales

Une **étude paysagère complète**, réalisée dans le cadre de la création de la ZAC et diligentée par la communauté de communes, complète cette étude « entrée de ville ». Elle est annexée au présent rapport de présentation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.2.8.5.3

#### Implantation du bâti par rapport à la bretelle de sortie de l'A13 – Dérogation à l'Amendement Dupont

**Dans le secteur AUzb**, entièrement grevé par l'Amendement Dupont, les bâtiments devront être implantés **à l'alignement ou en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer**, de manière à pouvoir créer l'écran acoustique et le mur végétalisé exposés dans le projet. **Les bâtiments seront donc édifiés à une vingtaine de mètres minimum de l'axe de la bretelle de sortie de l'A13.**

**Dans le secteur AUza**, pour sa part très accessoirement concerné par l'Amendement Dupont, la règle retenue est la suivante :

« Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **15 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 89 et de l'autoroute A 13 ;
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer. »

Le recul des bâtiments s'impose dans cette partie de la zone d'activité, organisée comme un secteur urbain résidentiel. Ainsi, des espaces paysagers seront ménagés entre les bâtiments d'activités et la Route de Médine. Ces espaces paysagers s'accompagneront de noues d'infiltration des eaux pluviales et d'un cheminement doux mixte (piéton/cyclable).

Le but est d'obtenir une zone d'activité harmonieuse et attractive, véritable vitrine de la commune, du canton et du parc de Brotonne. Il s'agit d'un compromis juste permettant de répondre aux contingences de gestion économe de l'espace imposées par le PADD d'une part, et par le contexte législatif et réglementaire d'autre part.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

---

## 4.3 ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU est-il compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur ?  
Comment répond le PLU aux orientations d'aménagement fixées dans le SDAGE ?  
Comment juger de la compatibilité du PLU avec la charte du PNRBSN ?

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 4.3.1 LE SDAGE

Pour rappel, les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

### 4.3.1.1 Aspects qualitatifs

- interdisant les rejets polluants (article 4 du règlement du PLU) ;
- recensant les mares au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et en proposant des mesures de protection particulières (article 13 du règlement du PLU) ;
- rappelant l'obligation de se doter d'installations d'assainissement individuelles conformes aux législations en vigueur pour traiter les eaux usées (cas des secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement) ;
- protégeant les sources de Vieux-Port par l'instauration de zones N et A sur le périmètre de protection rapproché délocalisé (servitudes AS1)

### 4.3.1.2 Aspects quantitatifs

- utilisant de manière économe la ressource en eau potable par la maîtrise de l'urbanisation, notamment sur les hameaux de plateau afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ;
- favorisant une réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau en recommandant l'installation de citernes de récupération sur les terrains des particuliers ;

### 4.3.1.3 Aspects risques et nuisances

- reportant sur le plan de zonage les axes de ruissellement et les zones « tampon » de part et d'autre, en application de l'article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme et en rappelant les mesures réglementaires qui s'y exercent ;
- recensant la couverture boisée et les corridors écologiques (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie (L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme) ;
- régulant et traitant les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation à travers l'édition de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées (cas des opérations d'aménagement d'ensemble) (article 4 du règlement du PLU).

Accusé par le préfet : 027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

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

La Charte d'un PNR est un contrat signé, après enquête publique, entre les communes, la Région et les Départements du territoire ainsi que les partenaires socioprofessionnels et les associations et qui fixe les objectifs à atteindre sur le territoire ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir.

Le PLU de Bourneville doit être compatible avec les objectifs fixés dans la charte pour la commune. A la date de la rédaction du présent rapport de présentation, c'est encore la charte approuvée en 2001 qui s'applique. À noter que la nouvelle charte pour la reconduction du label « Parc naturel régional » a été soumise à enquête publique entre le 26 septembre et le 26 octobre 2012. Elle reprend dans ses orientations un certain nombre de principes de la charte de 2001 en les adaptant aux nouveaux enjeux hérités du Grenelle de l'environnement.

Les orientations identifiées par le Parc et transposables à l'échelle du PLU sont regroupées en trois thématiques :

### 4.3.2.1 La protection des paysages, de l'environnement et des fonctionnalités écologiques définies dans la Trame Verte et Bleue

La Charte du Parc encourage sur la commune le **maintien des structures paysagères existantes et de leurs composantes constitutives de la Trame Verte et Bleue** : elle identifie des corridors écologiques, humides ou non, un réseau de mares et des réservoirs de biodiversité non humides. Tous ces éléments sont protégés par au moins l'une des mesures suivantes, pouvant d'ailleurs être combinées :

- un classement en Zone Naturelle ou Agricole protégée (An) : Forêt de Brotonne et sa lisière, vallons des Coqs et de Montlivet, Clos Serpette, Val de Bourneville, ... ;
- un recensement au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme (haies libres d'essences régionales, mares, vergers, ...) ;
- un classement en espaces boisés à conserver (EBC).

De plus, le PLU, dans son souci de **lutter contre la banalisation des paysages**, en compatibilité avec le projet de Charte 2013-2025, prévoit :

- de s'appuyer sur la trame bocagère et les haies existantes pour définir la limite à toute extension du bourg et des hameaux : le règlement graphique a été conçu très précisément en accord avec ce principe ;
- de préserver les coupures vertes et fenêtres paysagères structurantes ;
- la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation qui font la part belle au maintien des éléments naturels présents et à la plantation de nouvelles haies et vergers.

Pour ce qui est plus précisément des abords de la RD 139, identifiée comme particulièrement stratégique dans la Charte de 2001 en sa qualité de vitrine et de porte d'entrée du territoire, le PLU prévoit d'enrayer le développement linéaire de l'urbanisation observé ces 20 dernières années. De plus, des orientations d'aménagement sont prévues pour un vaste terrain classé en zone UB, en entrée Ouest du bourg, afin d'assurer un aménagement qualitatif et efficient.

S'agissant de l'« évolution du patrimoine bâti », la municipalité a procédé à un **inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquables**, dans les secteurs qu'elle a réservés à la mutation du bâti existant ; des fiches descriptives de chaque élément sont jointes au dossier de PLU et des dispositions encadrant leur évolution et leur transformation sont édictées dans le règlement écrit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Le **bourg**, jugé par la Charte du Parc « sensible à la banalisation du bâti » est classé **en zone UA spécifique avec des dispositions particulières destinées à préserver le front bâti existant** et à encadrer l'évolution des constructions, de manière à en conserver l'identité et l'authenticité.

#### 4.3.2.2 L'artificialisation des sols

La charte 2013-2025 s'est donné comme un de ses objectifs prioritaires de **limiter l'artificialisation des sols**. En l'absence de SCoT, le taux d'artificialisation prévu sur les pôles secondaires est de 3%, soit 3,8 ha.

Le projet communal prévoit 7 ha maximum de surfaces potentiellement urbanisables sur la prochaine décennie pour le développement résidentiel, dont 4 hectares prélevés à l'espace agricole, matérialisés par la zone AUa du quartier de la Londe ; le reste des surfaces correspond à de la densification ou du comblement de « dents creuses » d'espaces déjà partiellement artificialisés. En effet, il convient de rappeler que la délimitation des zones urbaines (hameaux et villages) a été définie au plus près de l'enveloppe bâtie existante. Ceci étant, du fait du phénomène de la rétention du foncier, on peut estimer que les  $\frac{3}{4}$  maximum des surfaces ouvertes à l'urbanisation seront effectivement aménagées. De plus, au vu des règles d'emprise au sol édictées par le PLU en zones UB et AUa, le taux d'artificialisation de ces espaces ne devrait pas excéder 50%.

Par conséquent, la dynamique d'artificialisation des sols sur la commune de Bourneville est compatible avec le projet de charte 2013-2025 du Parc Naturel Régional.

#### 4.3.2.3 Un développement économique encadré et un soutien au commerce et à l'artisanat de proximité

Le Parc Naturel Régional a participé dès 2003 à la réflexion autour de la création d'une zone d'activité intercommunale sur le territoire de Bourneville. La démarche engagée par la communauté de communes est une démarche qualitative avec pour objectif de proposer un **parc d'activités exemplaire d'un point de vue de l'intégration paysagère, des pratiques de mobilité durable, de la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, des déchets, ...**

Les orientations d'aménagement et de programmation retenues par le PLU pour la zone d'activité témoignent d'un souci partagé par la commune de Bourneville de mener une **démarche de qualité environnementale**.

Par ailleurs, le PLU insiste sur la volonté de **maintenir les commerces de proximité** du centre bourg : la politique de recentralisation de l'urbanisation sur le bourg et de densification des espaces bâtis, associée au développement des circulations douces doit pouvoir renforcer l'utilisation de ces commerces de proximité et leur attractivité. Un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité** devrait également prochainement être instauré par le biais du Droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux. Le périmètre s'appuiera sur une analyse, menée en étroite collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Eure, présentant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et mettant en évidence les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. Il devrait, en toute hypothèse, coïncider avec le périmètre de la zone UA.

Enfin, le PLU souhaite favoriser la diversification de l'offre d'équipements et de services, notamment à travers la création d'un **pôle multiservices**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.3.2.4 Une vocation touristique renforcée

Sur Bourneville, les enjeux dans le domaine touristique sont limités.

Néanmoins, la commune se positionne comme **une des portes d'entrées Sud du Parc Naturel Régional**. Ainsi, elle représente une sorte de « vitrine » des richesses du territoire de la Basse vallée de la Seine. **L'Office de tourisme sera bientôt réhabilité et intégré au pôle multi-services.**

Le soin apporté dans le PLU à la **préservation de cadre bâti et naturel** (secteurs de mutation du bâti existant, recensement des éléments remarquables du paysage et du bâti, dispositions réglementaires encadrant l'évolution du centre ancien du bourg, ...) et les dispositions pour favoriser la mise en valeur et la reconversion des sites et édifices emblématiques de la commune (Ferme de Beaumont, domaine du Montlivet) concourent à renforcer l'attractivité de la commune.

À noter que le projet de PLU prévoit également la possibilité de développer des activités d'hébergement touristique et de loisirs sur le domaine du Montlivet.

Enfin, les chemins piétons serpentant en lisière de forêt de Brotonne sont protégés par le PLU en application de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

Quelles sont les incidences du plan sur l'environnement ?  
Comment ont-elles été appréhendées ?  
Quelles mesures ont été prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement ?  
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 4.4.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### 4.4.1.1 Géologie et relief

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief, contrasté sur le flanc Est du territoire communal, crée une certaine variété des paysages. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. Ainsi, les pentes des vallons des Coqs et de Montlivet sont recouvertes par les bois et des herbages ; les labours, pour leur part, occupent les parcelles les plus grandes du plateau agricole ; les prairies subsistent aux abords des espaces urbanisés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une gestion rationnelle du territoire, qui repose essentiellement sur ces spécificités locales.

Différentes mesures ont été prises pour respecter la topographie et la nature du sol au sein du PLU comme :

- la protection accrue de la Forêt de Brotonne et du vallon des Coqs et du Montlivet par l'instauration d'une zone Naturelle N ou de secteurs An dans les parties herbagées conservant une vocation agricole ;
- la protection des bois qui font l'objet d'un recensement particulier au titre de l'article L.123.1.5 alinéa 7 ;
- la protection des terres les plus propices à la culture (zone A) ;
- la prise en compte du relief et de l'ouverture du paysage dans l'instauration des zones constructibles, à savoir la prescription de règles visant à assurer l'insertion des constructions, notamment à l'interface du plateau agricole, où des haies bocagères devront être constituées pour minimiser l'impact de cette urbanisation.

### 4.4.1.2 Climat

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le climat, en fonction de la topographie du site, assure la diversité des milieux et influe sur l'implantation des constructions à la recherche d'une exposition optimale favorisant les économies d'énergie et d'une protection contre les vents dominants.

Afin de préserver le climat et d'éviter le **réchauffement de la planète**, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre, produites essentiellement par l'automobile et l'urbanisation. Les mesures prises par le PLU devraient conduire à une légère limitation du trafic routier, notamment par le développement d'un réseau de liaisons douces au sein du bourg et de sa périphérie immédiate, permettant de relier les pôles d'équipements et la future zone d'activités aux zones d'urbanisation future résidentielle.

Pour les transports en commun, cette politique est davantage du ressort des structures intercommunales locales. Toutefois, le regroupement des populations au sein d'un seul et même pôle bâti permet d'anticiper, à moyen ou long terme, la mise en place d'un réseau de desserte par les transports en commun, à l'échelle du canton, qui bénéficiera au plus grand nombre. Sur le territoire communal, le bourg d'une part et la zone d'activités d'autre part, pourraient ainsi devenir « des carrefours multimodaux » en proposant une offre en déplacement diversifiée et plus adaptée à la population locale (piéton, bus, vélo, covoiturage...)

S'agissant de l'urbanisation, des recommandations ont été édictées en ce qui concerne la recherche de la meilleure exposition héliothermique et le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### 4.4.1.3 Hydrologie

Aucun réseau hydrographique n'est répertorié sur le territoire communal. Toutefois, les études hydrauliques réalisées par le cabinet SEEN et la connaissance du terrain des élus ont permis de mettre en évidence les secteurs sujets à des ruissellements ou à des désordres hydrauliques, ce qui a permis de les écarter des zones constructibles. Des dispositifs et des ouvrages (assainissement en traverse, curage des mares...) ont également été réalisés pour réduire les impacts de ce ruissellement sur les zones urbanisées tout en permettant le libre écoulement des eaux pluviales...

Afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir, de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique au débit avant aménagement.

Une note de recommandations pour une bonne gestion des eaux pluviales est annexée au dossier de PLU.

En outre, le traitement des eaux pluviales du futur parc d'activités prendra la forme d'une gestion globale à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Enfin, les mares ont été identifiées et recensées au titre de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme qui impose pour tous travaux les touchant le dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Le règlement interdit aussi leur comblement ou leur obstruction (article 13).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

## 4.4.2 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 4.4.2.1 Protection des espèces végétales et animales

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les sites abritant des espèces animales et végétales protégées (Forêt de Brotonne, ZNIEFF de type II et les vallons retirés du recensement de deuxième génération) ainsi que la richesse du patrimoine végétal de la commune. En ce qui concerne les premiers, ils font l'objet d'enjeux traduits dans le PLU par la mise en place d'une zone N (ou d'un secteur An) au sein desquelles toute urbanisation nouvelle est interdite à l'exception d'aménagements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des espaces (notamment pour l'entretien des herbages).

Par ailleurs, les massifs boisés ont été recensés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage.

Enfin, en ce qui concerne le patrimoine végétal de la biodiversité dite « ordinaire », sa protection est assurée par le biais de l'article L.123.1.5 7° alinéa, au titre duquel les haies, les talus, les cours plantées et les mares ont été identifiés de manière à obliger les propriétaires à déposer une demande en mairie pour tous travaux les touchant. Cette mesure fera l'objet d'une large diffusion auprès des habitants afin d'améliorer son efficacité. De plus, l'article 13 du règlement de chaque zone rappelle la nécessité d'une reconstitution, à l'identique, des éléments qui doivent être détruits, avec toutefois une certaine souplesse, l'objectif n'étant pas de figer les paysages ni la trame verte ....

### 4.4.2.2 Protection des espaces naturels

La commune est concernée par une ZNIEFF de type II qui recouvre les bois de la Forêt de Brotonne. La totalité des espaces couverts par cette ZNIEFF ont fait l'objet d'un classement en zone inconstructible (zone N).

D'une manière générale, les grandes entités paysagères de la commune ont été préservées notamment celles qui entretiennent des continuités avec les territoires voisins, comme le plateau de culture ou les bois, qui font l'objet respectivement d'un classement en zone A et d'un classement en zone N.

Ces grandes structures paysagères (ou matrices écopaysagères) jouent notamment un rôle important dans la dispersion de la faune et de la flore et participent, à ce titre, à la restauration des continuités écologiques à l'échelle locale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.4.3 LES RESSOURCES NATURELLES

### 4.4.3.1 Les richesses du sous-sol

L'état initial de l'environnement n'a pas identifié d'activités d'extraction de matériaux du sous-sol.

L'ouverture de toute carrière est aujourd'hui interdite sur le territoire communal, en raison de l'impact d'une telle activité sur le paysage et l'équilibre de la faune qui y vit. Cependant, si un tel projet devait voir le jour sur la commune, le PLU n'est pas un document figé et pourrait être modifié ou révisé en conséquence en estimant les nuisances qu'une telle ouverture pourrait générer sur l'environnement naturel et bâti.

Pour ce qui est des parcelles du lieu-dit 'Archemare', en connexion directe avec les sources de Vieux-Port (captage du fonds des Vaux, périmètre de protection rapproché satellite), elles sont protégées par des zones N ou A inconstructibles, afin d'éviter toute pollution d'origine anthropique. La station d'épuration actuelle sera prochainement démontée et reconstruite/mise aux normes sur la zone d'activités. Rappelons qu'en tout état de cause, les servitudes AS1 s'appliquent et supplantent les règles d'urbanisme du PLU

### 4.4.3.2 Le sol

Le PLU, par l'instauration de « nouvelles » zones constructibles, conduit à une réduction substantielle de zones agricoles, en particulier par la création du pôle d'activités, et, dans une moindre mesure, de zones naturelles. Toutefois, les concentrations de labours et d'herbages, ont été préservées grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et de son impact sur le paysage. Ainsi, les zones urbaines et les zones d'urbanisation future ont été mises en place sur les secteurs déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers. La zone d'activités conduit, certes, à prélever 15 hectares de zones de labours, qu'il sera difficile, voire impossible, de compenser, mais il faut rappeler que ce seront autant de terres protégées dans les autres communes du canton. Le projet de création de zone économique résulte d'une réflexion communautaire et s'inscrit dans une démarche de développement durable, avec de très hautes exigences urbanistiques, environnementales, paysagères et architecturales. Le développement durable se situe à la confluence de 3 préoccupations : l'écologie, le social et l'économique. L'écologie n'est qu'un des trois piliers ..., et le projet de PLU s'est attaché à assurer un EQUILIBRE.

Enfin, **plus de 87% du territoire demeurent protégés et classés en zone N ou en zone A...**

En redéfinissant les limites des zones constructibles à vocation principale d'habitat, les élus ont cherché à économiser l'espace, à limiter au maximum le mitage de l'habitat et à optimiser l'usage du sol en tendant vers des densités supérieures à celles qui sont observées aujourd'hui. La zone d'urbanisation future à vocation résidentielle est localisée de telle manière à ce qu'elle puisse être raccordée au réseau collectif d'assainissement, l'une des conditions pour opérer le meilleur rapport nombre de constructions/superficie(s) artificialisée(s).

Enfin, il a été démontré dans le présent rapport que les objectifs de modération de la consommation d'espace par l'habitat, fixés par le PADD, seront largement atteints. Soulignons qu'ils ne sont pas négligeables, puisqu'ils conduiront à une économie d'utilisation des sols d'au moins 40% par rapport à ce qui a été consommé sur la dernière décennie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 4.4.3.3 L'eau

Cette thématique est récurrente dans le PLU et a été prise en compte à plusieurs niveaux :

- une utilisation économe de l'eau par le choix d'une urbanisation maîtrisée essentiellement circonscrite au bourg, secteur le mieux desservi par le réseau et par la détermination d'un projet démographique adapté aux capacités de la ressource ;
- la protection de la source du Fonds des Vaux (instauration de zones N ou A par nature inconstructibles) ainsi que des bétouilles (identifiées au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme avec un cercle de sécurité de 35 mètres de rayon) ;
- la régulation et le traitement des eaux pluviales par la prescription de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie adaptés au projet et au terrain ;
- le traitement des eaux pluviales à travers une gestion globale pour la ZAC ;
- la protection des mares à travers un recensement complet au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et l'interdiction inscrite à l'article 13 du règlement de toutes les zones de les combler ou les obstruer ;
- l'utilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens à travers une formule portée à l'article 4 qui encourage les pétitionnaires à installer sur leur parcelle des dispositifs pour recueillir les eaux de pluie ;
- le traitement des eaux usées :
  - o la station d'épuration sera renouvelée, déplacée et reconstruite avec une filière adaptée aux normes d'hygiène en vigueur
  - o le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera la règle dans la majeure partie des cas (zones UA et UB) et, en particulier, dans la zone AUa de développement du bourg;
  - o la zone d'activités sera impérativement raccordée au réseau de collecte des eaux usées
  - o dans les zones non desservies par le réseau collectif d'assainissement (zones UH et secteurs Ar), le règlement prévoit l'obligation de réaliser des installations d'assainissement autonomes conformes aux législations en vigueur.

Concernant l'impact sur l'aspect quantitatif de la ressource en eau potable, la commune s'étant fixé un **rythme de 6 constructions par an** environ, on peut estimer l'augmentation annuelle de consommation en eau potable de :  $6 \times 120^{23} \text{ m}^3 = 720 \text{ m}^3$ . Sur la durée de vie du PLU, soit théoriquement une dizaine d'années environ, l'augmentation de la consommation en eau potable représentera environ  $7200 \text{ m}^3$ .

Rappelons que l'eau potable distribuée sur le territoire communal provient essentiellement des sources d'Aizier. Ces dernières produisent annuellement ( $585 \times 365 =$ )  $213\,525 \text{ m}^3$  environ (chiffre de 2008). Par conséquent, l'augmentation de la population sur Bourneville sur la prochaine décennie représentera à peine **3,3%** de la capacité actuelle autorisée d'adduction du forage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

<sup>23</sup> Relire à cet effet la page 75 du rapport de présentation (état initial de l'environnement)

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.4.3.4 Les énergies renouvelables

Dans le cadre du développement durable, les élus ont souhaité permettre le recours aux énergies renouvelables en autorisant l'emploi de capteurs solaires sur les toitures, sous certaines conditions esthétiques toutefois.

Pour ce qui est du chauffage, le règlement écrit reste souple dans le choix des matériaux de construction afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une meilleure isolation des constructions. Les élus ont même particulièrement fait preuve d'ouverture en permettant tous les types de toitures dans le règlement et en excluant l'usage que de certains matériaux disgracieux ou non adaptés aux caractéristiques climatiques locales.

Enfin, une note est portée à l'article 15 du règlement de chaque zone afin d'inciter les pétitionnaires à s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement : « *La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.* »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.4.4 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

### 4.4.4.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par deux infrastructures routières, sources de profondes nuisances sonores : les autoroutes A13 et A131 (ainsi que, plus anecdotiquement, la RD89, jusqu'à l'A13 en venant d'Etreville). Le long des autoroutes, le développement de l'urbanisation est proscrit, seuls des secteurs Ar de mutation du bâti existants ayant été délimités, sur les ensembles déjà urbanisés (la Bérangerie, le Moulin, les Forts).

De plus, une « zone tampon » sera maintenue entre la future zone d'activités et le bourg de Bourneville (zone A). Ceci, ajouté au traitement paysager qui sera réalisé sur la zone, permettra de protéger les futurs résidents contre les nuisances sonores.

Enfin, une annexe spécifique est ajoutée au dossier de PLU (pièce n°8-1), de manière à informer les pétitionnaires qui voudraient s'implanter dans les couloirs de nuisances sonores, des mesures d'isolations acoustiques à intégrer à leur construction.

### 4.4.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

La commune a engagé la révision de son schéma directeur d'assainissement précisément pour le mettre en concordance avec les dispositions du présent PLU, notamment pour inclure la zone de développement AUa du bourg et la zone d'activités (AUz) au périmètre desservi par le réseau collectif d'assainissement. Ainsi, la quasi-totalité du bourg est (ou sera) desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le schéma prévoit un assainissement individuel sur les hameaux et les secteurs du bourg les plus marginaux (extrémité Nord de Gribomare, par exemple). Les constructions nouvelles qui s'y implanteront seront peu nombreuses (essentiellement des zones UH ou des secteurs Ar). Dans ces zones, la densité modérée du bâti assurée par les règles de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation des sols permet la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de toute activité industrielle ou polluante, aucune source de pollution bactérienne et chimique n'a été recensée sur le territoire communal.

Enfin, la station d'épuration actuelle qui n'est plus aux normes sanitaires en vigueur sera déconstruite et une nouvelle station d'épuration, localisée au niveau du parc d'activités viendra la remplacer dans quelques années.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

#### 4.4.4.3 L'air

La qualité de l'air sur le territoire communal est relativement bonne, mais elle peut varier en fonction des températures et de la circulation, la principale source de pollution atmosphérique étant les autoroutes A13 et A131.

Au niveau de la commune, les dispositions permettant de réduire le trafic des véhicules auront un faible impact mais restent cohérentes avec les capacités d'investissement et les compétences de la commune :

- le développement de l'urbanisation est orienté presque exclusivement sur le bourg où se situe l'ensemble des équipements et les commerces et services nécessaires à la vie courante, évitant de ce fait l'emploi systématique de la voiture pour les déplacements de proximité ;
- la mise en place d'un schéma de déplacements doux de proximité au sein et en périphérie du bourg avec le raccordement de la zone de développement futur (AUa) au cœur du bourg et à ses équipements ;
- la création d'une piste piétonne et cyclable entre le bourg et la future zone d'activités. Ainsi, les futurs habitants pourront se rendre à leur travail sans utiliser leur véhicule personnel ;
- la création d'un parking de covoiturage dans la zone d'activités pour compléter celui du bourg aménagé en 2010, derrière la salle des Fêtes ;
- l'augmentation du trafic routier consécutif à la création du projet de zone économique sera faible ; en effet, l'essentiel des déplacements s'effectuera sur l'A13, l'A131 ou sur la RD 179<sub>E</sub> longeant l'A13. Les poids lourds emprunteront ensuite la RD 139 en direction de Pont-Audemer, évitant ainsi de passer par le centre bourg. La part de ce trafic qui traversera le bourg par la RD 89 (Rte de Médine)/RD139 en direction du Pont de Brotonne demeurera très minoritaire et pourrait être fortement limitée par un simple arrêté municipal réglementant le tonnage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.4.5 LES RISQUES MAJEURS

### 4.4.5.1 Les risques naturels

La commune est concernée par deux types notables de risque naturel :

- les effondrements du sol liés à la présence de cavités souterraines ;
- les inondations liées aux ruissellements superficiels.

Le PLU a pris en compte la présence de ces risques, conformément à l'article R.123.11.b, en instaurant des secteurs particuliers sur le document graphique du règlement, lorsque le risque était connu et son impact évalué (indices de cavités souterraines et rayon de sécurité, chemins hydrauliques et zones tampons, délimitées en fonction des résultats du schéma de gestion des eaux de pluie). Dans ces secteurs, des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction (dispositions générales du règlement écrit).

D'une manière générale, les terrains présentant un risque naturel ont été exclus des zones urbanisables ou à urbaniser. Des orientations d'aménagement particulières intégrant la connaissance du risque d'inondation ont été instaurées pour accompagner l'urbanisation de la zone AUa de la Londe.

De plus, afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique ou inférieur au débit avant aménagement. La limitation de l'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser s'inscrit aussi dans cette logique.

Enfin, plusieurs emplacements réservés ont été délimités pour la réalisation des ouvrages hydrauliques préconisés par le schéma de gestion des eaux pluviales.

### 4.4.5.2 Les risques technologiques

Le diagnostic a révélé la présence de risques technologiques sur le territoire communal liés aux transports de matières dangereuses qu'il soit effectué par voie terrestre (A13, A131, RD, ...) ou par des canalisations souterraines (conduites de gaz et pipelines).

Les canalisations restent éloignées des zones d'habitat existantes ; en effet, il n'est nullement projeté par le PLU de rapprocher et d'exposer la population à ces risques. Les secteurs à risques technologiques impactant des zones urbanisées denses ou des zones à urbaniser (en l'occurrence la future zone d'activités) ont été identifiés sur le règlement graphique de manière à éviter d'exposer de nouvelles personnes ou de nouveaux biens.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 4.4.6 LE CADRE DE VIE

### 4.4.6.1 La santé publique

Le PLU a pris de nombreuses dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal, notamment en les identifiant, en prenant des dispositions préventives (principe de précaution retranscrit par des dispositions réglementaires) et en éloignant de manière générale les zones d'extension de l'habitat des sources identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Dans un autre registre, l'annexe n°0-7 localise et délimite les périmètres de protection agricole préconisés par la Chambre d'Agriculture, établis autour des exploitations viables présentes sur le territoire communal. Ceci a pour but d'éviter des conflits de voisinage qui pourraient naître en raison des nuisances sonores et olfactives d'une telle activité. Ainsi, le développement de l'urbanisation est contrôlé aux abords des exploitations tant que l'activité agricole s'y exerce.

### 4.4.6.2 L'accès à la nature

Comment accéder aux espaces naturels environnants ?

Plusieurs chemins piétons permettant d'accéder aux vallons et à la Forêt de Brotonne de manière générale ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 6 et des mesures spécifiques ont été fixées pour assurer leur ouverture au public et leur préservation.

Les coupures vertes (notamment tout autour du bourg et entre le hameau du Carrefour et celui du Moulin de Brotonne), les larges ouvertures visuelles sur le plateau de cultures identifiées par le diagnostic territorial font l'objet d'un classement en zone A ou N afin de préserver cet accès « visuel » à la nature qui confère un cadre environnemental de qualité aux habitants.

Enfin, un espace vert récréatif est maintenu au cœur du bourg, autour de la mare de l'Eglise et derrière le pôle d'équipements et de services projeté (ancienne Maison des Métiers)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4.4.6.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- Les ensembles bâtis traditionnels qui participent à la richesse patrimoniale de la commune bénéficient d'un classement en secteur Ar afin d'éviter toute nouvelle construction d'une typologie différente de l'habitat traditionnel et afin que leur réhabilitation, leur transformation et, éventuellement, leur changement de destination soient encouragés, la principale menace qui pèse sur les bâtiments anciens étant l'abandon... Pour que cette réhabilitation soit conduite dans les « règles de l'art », le règlement précise notamment que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée ;
- Certains éléments emblématiques du patrimoine bâti communal sont recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et un permis de démolir est mis en place ainsi que certaines règles à l'article 11 garantissant de la préservation de leur langage architectural ; des fiches descriptives de chaque élément recensé figurent en annexe n°0-6 du dossier de PLU ;
- Les bâtiments agricoles localisés en zone A et présentant une réelle qualité architecturale ont été identifiés au titre de l'Article L123-3-1 du Code de l'urbanisme afin de permettre le changement de leur destination, le tout étant assorti de conditions visant à ne pas compromettre l'activité agricole (3 bâtiments recensés) ;
- Les sites archéologiques recensés sur le territoire communal sont classés en zone agricole ou naturelle, à l'exception de ceux situés dans le bourg.

#### 4.4.6.4 Le paysage

Le PLU permet de renforcer l'identité bocagère de la commune :

- le recours à des essences végétales locales dans la composition des haies est rendu obligatoire, afin de remédier à la prolifération des haies de conifères dans les zones urbanisables (article 13 du règlement de toutes les zones du PLU) ;
- la préservation des haies bocagères, des talus et des alignements d'arbres remarquables en vertu de l'article L.123.1.5 7ème alinéa du Code de l'urbanisme ;
- la protection complète des vallons des Coqs et de Montlivet et des espaces boisés par une zone N ;
- le maintien des fenêtres paysagères structurantes en zones A ou N ;
- un projet paysager exemplaire pour l'aménagement de la future zone d'activités mettant en scène l'entrée de ville de Bourneville, et s'inscrivant en « vitrine » du PNR des Boucles de la Seine normande et de la Vallée de la Seine inférieure (plantation d'espaces verts constitués de strates herbacées, arbustives et arborées, mur paysagé, espaces jardinés, ...).

Le PLU permet de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre :

- choix des zones de développement de l'habitat dans les secteurs où l'impact de l'urbanisation sera le plus faible (herbage enclavé de la Londe) ;
- hauteur des constructions limitée pour réduire leur impact ;
- dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées à l'article 11 du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis ;
- préservation de la structure morphologique de la commune en maintenant toutes les coupures d'urbanisation encore visibles (zones N ou A) ;
- lutte contre le mitage de l'espace et la banalisation des paysages en classant les hameaux et petits groupes bâtis en secteurs Ar au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée. Seules deux petites zones d'extension délimitées sur le hameau du Carrefour et le hameau du Moulin de Brotonne. Elles sont très précautionneusement circonscrites à la trame bâtie existante.

Accusé certifié exécutoire

#### 4.4.6.5 L'activité agricole

Le PLU permet de renforcer les mesures existantes du Code rural et du Code de l'urbanisme visant à pérenniser l'activité agricole menacée en général par la nouvelle urbanisation :

- limitation du développement et de l'étalement urbain aux abords de la zone de cultures ; concentration des zones de développement en périphérie immédiate du bourg, dans des espaces déjà enclavés par l'urbanisation ;
- Aucun développement supplémentaire des hameaux n'est concédé et les zones UH et les secteurs Ar sont circonscrits aux strictes limites du bâti existant, permettant d'éviter un empiètement supplémentaire sur l'espace agricole ;
- préservation des dernières exploitations agricoles présentes sur le territoire communal par un classement en zone A ;
- sauvegarde des vergers de fruitiers hautes tiges par un recensement au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Il faut concéder que les terres agricoles prélevées pour la zone économique sont le « bémol » à ces mesures de protection...

#### 4.4.6.6 Les déchets

La commune dispose sur son territoire du ramassage des ordures ménagères organisé par la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine qui détient la compétence... Celle-ci informe fréquemment la population des comportements à adopter pour réduire les déchets et faciliter la bonne organisation du tri sélectif.

Toutefois, l'accroissement de la population va induire une augmentation des déchets. Afin de permettre leur ramassage par les véhicules d'ordures ménagères dans des conditions convenables, le règlement prévoit notamment la création de voies de desserte calibrées et adaptées dans la zone AUa. Les voies en impasse seront évitées ou ne seront que provisoires (le temps que la suite de l'urbanisation de la zone soit réalisée, dans le cas de projets en plusieurs tranches ...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

L'Article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], un débat est organisé au sein [...] du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. [...] Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé **tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.** »

**L'objet de ce chapitre est donc de définir les indicateurs sur la base desquels portera le débat qui permettra de juger des résultats de l'application de ce PLU et de l'opportunité, ou pas, de le réviser.**

**La grille d'indicateur, à l'échelle d'un PLU, qui plus est communal, ne peut porter que sur certains aspects particuliers, qui pourront concrètement être mesurés :**

#### **Biodiversité – Trame verte et bleue:**

Les indicateurs de biodiversité sont complexes à définir. L'action du PLU est faible sur ce sujet, d'autant qu'aucun espace de haute sensibilité environnementale, comme un site NATURA 2000, une ZNIEFF de type I ou une zone humide n'a été recensé sur le territoire communal. Les indicateurs retenus seront donc adaptés aux enjeux de la commune :

- comparaison entre les surfaces boisées à la date d'approbation du PLU et celles à la date de la tenue du débat (photos aériennes);
- comparaison entre **le linéaire de haies recensées à la date d'approbation du PLU et celui existant lors de la tenue du débat** : un travail sur photos aériennes ainsi qu'un relevé de terrain seront nécessaires ;
- comparaison entre le nombre de mares recensées à la date d'approbation du PLU et le nombre de mares présentes lors de la tenue du débat : le travail sera effectué uniquement par un relevé de terrain.

#### **Consommation d'espace :**

Le **degré de consommation d'espace par l'urbanisation** reste un indicateur de base dans le cadre du suivi du PLU. Un relevé de terrain, réalisé dans le cadre du diagnostic territorial donne la répartition de l'occupation du sol en 2010. Ce même travail devra être réalisé pour la tenue du débat, selon la même méthode, à savoir :

- l'utilisation des données Corine Land Cover, Spot Image, Géoportail ou de l'IGN. Toutefois, ces données ne sont renouvelées que tous les 5 ans ;
- la réalisation d'un relevé de terrain, beaucoup plus fiable que les données photographiques sus listées;
- une comparaison cadastrale ;
- le relevé des permis de construire accordés et réalisés sur la commune depuis l'approbation du PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### Qualité de l'urbanisation

Il s'agira de compléter cet indicateur par une **évaluation de la qualité de cette urbanisation** (évaluation de la **densification des espaces et leur degré d'optimisation**) :

- Nombre de logements par hectare dans les nouvelles opérations de lotissements (données communales);
- Nombre de bâtiments qui ont fait l'objet d'une mutation/transformation/changement de destination afin d'évaluer la part du renouvellement urbain dans l'accueil d'une nouvelle population (données communales relatives aux permis de construire et aux déclarations préalables) ;
- Nombre de bâtiments recensés en qualité d'éléments remarquables du patrimoine bâti par rapport à ceux existants à la date d'approbation du PLU.

### Démographie :

L'indicateur portera sur le taux d'accroissement démographique enregistré entre la date d'approbation du PLU et celle de la tenue du débat au regard de l'objectif fixé par le PADD (+1,3 à +1,4% par an).

### Mixité et équitabilité de l'accès au logement – Suivi de la construction neuve:

Le PADD prévoit d'améliorer la mixité dans l'habitat afin de diversifier son offre de logements et favoriser l'accueil d'une population variée. Les 4 indicateurs suivants sont retenus :

- Nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU ;
- Part du logement locatif et social dans les logements créés en résidences principales (données communales);
- Répartition des logements créés par type et formes : habitat individuel – habitat intermédiaire – habitat collectif (données communales des permis de construire) ;
- Taille des logements créés en nombre de pièces et en surface de plancher.

### Effectifs scolaires

- Nombre d'enfants scolarisés par classe en élémentaire et en maternelle

### Développement de l'offre d'emploi et accueil de nouvelles entreprises

L'une des orientations phares du projet de PLU est le développement d'une zone d'activité économique intercommunale. Il convient donc d'en évaluer l'accomplissement et l'impact positif sur les habitants de la commune :

- Nombre d'entreprises installées sur la commune depuis l'approbation du PLU ;
- Évolution de la part des actifs ayant un emploi sur la commune ;
- Évaluation du degré de « remplissage » de la zone d'aménagement concerté.

### Pratiques de mobilité durables :

Les indicateurs retenus sont :

- le nombre de mètres linéaires de voies de circulations douces créées ou réhabilitées par la commune depuis l'approbation du PLU, eu égard aux linéaires existants recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme et aux linéaires classés en emplacements réservés à la date d'approbation du PLU ;
- la fréquentation des aires de covoiturage (comptages journaliers à effectuer)

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018