

# VILLE DE NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION



**ataub**  
architectes

606 chemin de la Bretèque BP. 6 – 76231 BOIS GUILLAUME Cedex  
Tél. : 02 35 60 30 30 – Fax : 02 35 60 09 19 – e-mail : [etude@ataub.fr](mailto:etude@ataub.fr)  
12 r Franklin 76600 LE HAVRE - Tél.: 02.35.42.60.96 - Fax: 02.35.42.61.86

### Révision

Prescrite le : 18 septembre 2001

Arrêtée le : 12 décembre 2007

Approuvée le : 25 novembre 2008

Modifiée le :

## Préambule

Le 18 septembre 2001, le conseil municipal de Notre Dame de Bondeville délibérait pour prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissait les modalités de la concertation.

**Un premier document** définissant les principaux objectifs d'aménagement – *Conforter le centre ville, améliorer les liaisons entre quartiers, identifier les espaces mutables pour reconstruire la ville sur elle-même et limiter l'urbanisation diffuse* – a fait l'objet d'un premier arrêt du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du 22 juin 2004. Il a ensuite suscité, en date du 26 octobre 2004, un avis défavorable des services de l'Etat pour, notamment l'insuffisante prise en compte des risques naturels.

Aujourd'hui, considérant les études complémentaires réalisées conformément aux remarques émises par les services de l'Etat et sachant que l'économie générale du projet n'a pas été modifiée ;

**Le présent document** s'emploie à compléter, renforcer, conforter le premier document et fait l'objet d'un arrêt par le conseil municipal en date du 12 décembre 2007.

Ce document comprend :

1. Le rapport de présentation, ;
2. Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de développement Durable) ;
3. Le règlement ;
4. Les documents graphiques et annexes.

Notons que le rapport de présentation, après une première partie consacrée à l'exposé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, décrit, explique et justifie les choix retenus pour établir le projet de PLU et évalue ses incidences sur l'environnement.

## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I – STRUCTURATION ET EQUIPEMENT DU TERRITOIRE .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.1. – PRESENTATION DE LA COMMUNE .....</b>  | <b>7</b>  |
| 1.1.1 – Situation administrative .....  | 7         |
| 1.1.2 – Situation géographique – .....  | 7         |
| 1.1.3 – Superficie du territoire .....  | 7         |
| 1.1.4 – Relief, géologie et climat .....  | 8         |
| <u>1.1.4.1 Relief</u> .....   | 8         |
| <u>1.1.4.2 Géologie</u> .....   | 8         |
| <u>1.1.4.3 Climat</u> .....   | 9         |
| 1.1.5 – Les origines de la ville .....  | 9         |
| <b>1.2. – LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL ET LA PLANIFICATION TERRITORIALE .....</b>   | <b>12</b> |
| 1.2.1 – La Directive Territoriale d’Aménagement.....  | 12        |
| 1.2.2 - Les orientations issues du SCOT .....   | 14        |
| <u>1.2.2.1 Les vocations de la vallée du Cailly</u> .....   | 14        |
| <u>1.2.2.2 Les principales options d’aménagement</u> .....  | 15        |
| 1.2.3 – Les orientations issues du Plan de Déplacement Urbain .....   | 16        |
| 1.2.4 – Le Programme Local de l’Habitat – Les gens du voyage.....   | 17        |
| 1.2.5 – Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux et le<br>Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux ..... | 18        |
| <b>1.3. – LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL .....</b>   | <b>20</b> |
| 1.3.1 – L’intercommunalité de projet .....  | 20        |
| 1.3.2 – Les projets de territoire – Contrat d’agglomération de Rouen .....  | 20        |
| <b>1.4. – SITUATION DANS LE BASSIN DE VIE ET D’EMPLOI .....</b>   | <b>20</b> |
| 1.4.1 – Le zonage en aire urbaine.....  | 21        |
| 1.4.2 – Les aires d’influence des pôles de services intermédiaires.....   | 22        |
| <b>1.5. – LA COMPOSITION DU TERRITOIRE : EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES ....</b>  | <b>23</b> |
| <b>1.6. – DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES .....</b>   | <b>26</b> |
| 1.6.1 – Le réseau des voies de communication.....   | 26        |
| 1.6.2 – Les transports urbains.....   | 27        |
| 1.6.3 – Les liaisons douces .....   | 27        |
| <u>1.6.3.1 Le plan Agglo-Vélo</u> .....   | 28        |
| <u>1.6.3.2 Le plan Agglo-Balades</u> .....  | 32        |
| <b>II – ECONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>2.1 – LA DEMOGRAPHIE .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>2.2 – L’HABITAT .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>2.3 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>2.4 – LES INDICATEURS COMPARATIFS .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>2.5 – REPARTITION DANS L’ESPACE .....</b>  | <b>41</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>III – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT</b> .....   | <b>42</b> |
| <b>3.1 – ANALYSE DES PAYSAGES NATURELS</b> .....   | <b>42</b> |
| 3.1.1 – La forêt, écran ceinturant la commune .....  | 42        |
| 3.1.2 – Une faune et une flore peu connues .....   | 44        |
| 3.1.3 – L’arbre dans la ville .....  | 44        |
| 3.1.4 – L’hydrologie du Cailly .....   | 44        |
| 3.1.5 – L’alimentation en eau potable .....  | 45        |
| <b>3.2 – ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE</b> .....   | <b>46</b> |
| 3.2.1 – L’analyse thématique urbaine .....   | 46        |
| 3.2.2 – Les éléments du patrimoine .....   | 49        |
| <u>3.2.2.1 Le patrimoine bâti</u> .....  | 49        |
| <u>3.2.2.2 Les sites archéologiques</u> .....  | 50        |
| <b>3.3 – CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT</b> .....  | <b>51</b> |
| 3.3.1 – Les servitudes d’utilité publique .....  | 51        |
| 3.3.2 – Les risques naturels et technologiques .....   | 52        |
| <u>3.3.2.1 Les risques liés à la présence de cavités souterraines</u> .....  | 52        |
| <u>3.3.2.2 Les risques liés aux inondations et ruissellements</u> .....  | 55        |
| <u>3.3.2.3 La ceinture verte d’agglomération, atout environnemental contre les risques naturels liés à l’eau</u> ..... | 62        |
| <u>3.3.2.3 Les risques technologiques</u> .....  | 63        |
| 3.3.3 – Pollution et nuisances diverses .....  | 64        |
| <u>3.3.3.1 Le bruit</u> .....  | 64        |
| <u>3.3.3.2 L’insécurité routière</u> .....   | 65        |
| <u>3.3.3.3 Les sols pollués ou potentiellement pollués</u> .....   | 65        |
| 3.3.4 – La gestion et la protection de l’eau .....   | 67        |
| <u>3.3.4.1 Organisme en charge de la gestion de l’eau</u> .....  | 67        |
| <u>3.3.4.2 L’eau potable et le captage de l’eau</u> .....  | 67        |
| <u>3.3.4.3 La protection et le captage de l’eau</u> .....  | 67        |
| 3.3.5 – L’assainissement .....   | 67        |
| 3.3.6 – La collecte et le traitement des déchets .....   | 68        |
| <b>IV – LES CHOIX FONDANT LE PADD</b> .....  | <b>69</b> |
| <b>4.1 – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b> .....  | <b>69</b> |
| <b>4.2 – LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE</b> .....                          | <b>71</b> |
| 4.2.1 – Les grands principes du développement durable dans la démarche de la ville .....                               | 71        |
| 4.2.2 – La mise en œuvre du développement durable dans le projet urbain .....  | 71        |
| 4.2.3 – Les actions à entreprendre .....   | 72        |
| <b>4.3 – LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</b> .....   | <b>73</b> |
| 4.3.1 – L’activité économique .....  | 73        |
| 4.3.2 – L’habitat .....  | 74        |
| <b>4.4 – LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS</b> .....   | <b>75</b> |
| <b>4.5 – LES SITES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT FUTUR</b> .....   | <b>77</b> |
| <b>V – DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES</b> .....  | <b>78</b> |
| <b>5.1 – LE CONTEXTE DE LA RÉVISION</b> .....  | <b>78</b> |
| 5.1.1 – Les documents d’urbanisme des communes voisines .....  | 78        |
| 5.1.2 – Les documents d’urbanisme antérieurs .....   | 80        |
| 5.1.3 – Les motifs de la révision .....  | 80        |
| <b>5.2 – LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES</b> .....   | <b>81</b> |

|   |     |
|---|-----|
| <b>5.3 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS SECTEURS</b> .....               | 81  |
| 5.3.1 – Les espaces boisés classés .....  | 81  |
| 5.3.2 – Les emplacements réservés .....   | 84  |
| 5.3.3 – La prise en compte des risques naturels .....                               | 85  |
| <u>5.3.3.1 Les risques liés au sous-sol</u> .....                                   | 86  |
| <u>5.3.3.2 Les risques liés aux ruissellements</u> .....                            | 87  |
| 5.3.4 – La « zone de gel » .....  | 90  |
| <b>5.4 – LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN</b> .....                                    | 91  |
| <b>5.5 – JUSTIFICATIONS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES DES ZONES ET SECTEURS</b> ..... | 92  |
| 5.5.1 – La capacité des réseaux des zones de développement .....                    | 92  |
| 5.5.2 – La justification des règles d’urbanisme .....                               | 93  |
| <b>5.6 – LES MODIFICATIONS APORTEES AU POS DE 1999</b> .....                        | 108 |
| 5.6.1 – Comparaison du découpage en zones du POS de 1999 et celui du PLU ....       | 108 |
| 5.6.2 – Correspondance entre les zones du POS et celles du PLU .....                | 110 |
| 5.6.3 – Comparaison des règles d’urbanisme POS/PLU .....                            | 111 |
| 5.6.4 – Superficie des zones et évolutions .....                                    | 122 |

## **VI. – MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRESERVER, PROTEGER OU METTRE EN VALEUR L’ENVIRONNEMENT**.....

|   |     |
|---|-----|
| <b>6.1 – L’AMELIORATION DE LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS</b> .....   | 123 |
| 6.1.1 – La réduction des nuisances sonores_ .....   | 123 |
| 6.1.2 – La prise en compte des risques naturels_ .....  | 123 |
| <b>6.2 – LA PROTECTION DES RESSOURCES</b> .....   | 124 |
| 6.2.1 – La protection de l’eau .....  | 124 |
| <b>6.3 – LA REDUCTION DES ATTEINTES A L’ENVIRONNEMENT</b> .....   | 125 |
| 6.3.1 L’urbanisation le long des voies classées .....   | 125 |
| 6.3.2 Le tri sélectif, le traitement des déchets .....  | 125 |
| 6.3.3 La prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués.....  | 126 |
| <b>6.4 – EVALUATION DE L’INCIDENCE DES TERRAINS RETENUS A L’URBANISATION SUR ....</b><br><b>L’ENVIRONNEMENT</b> ..... | 126 |
| 6.4.1 La zone AUa .....   | 126 |
| 6.4.2 La zone AUb .....   | 127 |
| 6.4.3 Le site du Linoléum .....   | 127 |
| 6.4.4 Le site de Gresland .....   | 128 |

## **VII. – COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

|   |     |
|---|-----|
| <b>7.1 – COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L’AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF</b> | 130 |
| <b>7.2 – COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA D’AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....</b> | 130 |
| <b>7.3 – COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE</b> .....             | 130 |
| <b>7.4 – COMPATIBILITE AVEC LA DTA</b> .....  | 130 |
| <b>7.5 – COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN</b> .....                 | 130 |

## **VIII. – ESSENCES LOCALES**



# I. STRUCTURATION ET EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 1.1.1 Situation administrative

La commune de Notre-Dame-de-Bondeville est rattachée à l'arrondissement de Rouen, dans le département de la Seine-Maritime.

Elle appartient au canton de Notre-Dame-de-Bondeville, dont elle est le chef-lieu.

Elle fait également partie de la communauté de l'agglomération rouennaise.



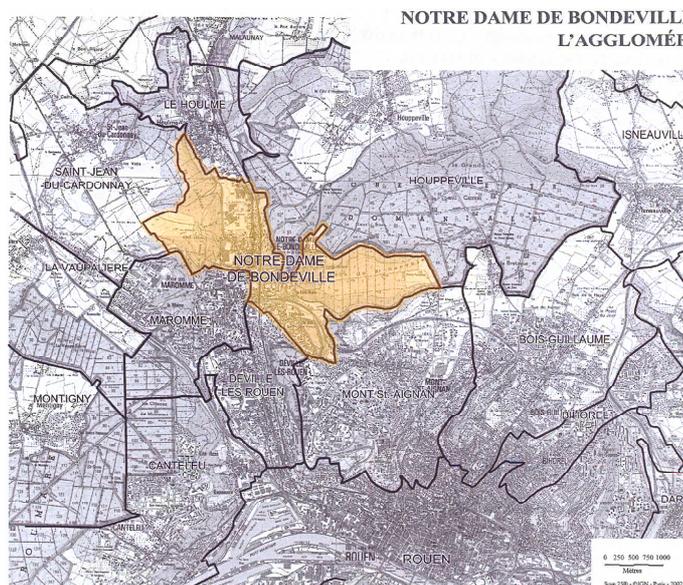
### 1.1.2 Situation géographique

La ville de Notre-Dame-de-Bondeville est bordée au Nord par la forêt Verte - forêt domaniale –

Elle se situe dans la vallée du Cailly et s'étend sur les plateaux, à l'Est et à l'Ouest du lit du cours d'eau. Le secteur de la vallée du Cailly abrite onze communes — Canteleu, Déville-lès-Rouen, Eslettes, La Vaupalière, Le Houlme, Malaunay, Maromme, Montville, Saint-Jean-du-Cardonnay, Le Val-de-la-Haye — .

Le territoire communal est limitrophe des communes de :

- Houppesville, Le Houlme, au Nord ;
- Saint-Jean-du-Cardonnay, Maromme, à l'Ouest ;
- Mont-Saint-Aignan, à l'Est ;
- Déville-lès-Rouen, au Sud.



### 1.1.3 Superficie du territoire

La superficie du territoire communal est de 628 Ha.

## 1.1.4 Relief, géologie et climat

### 1.1.4.1 Relief

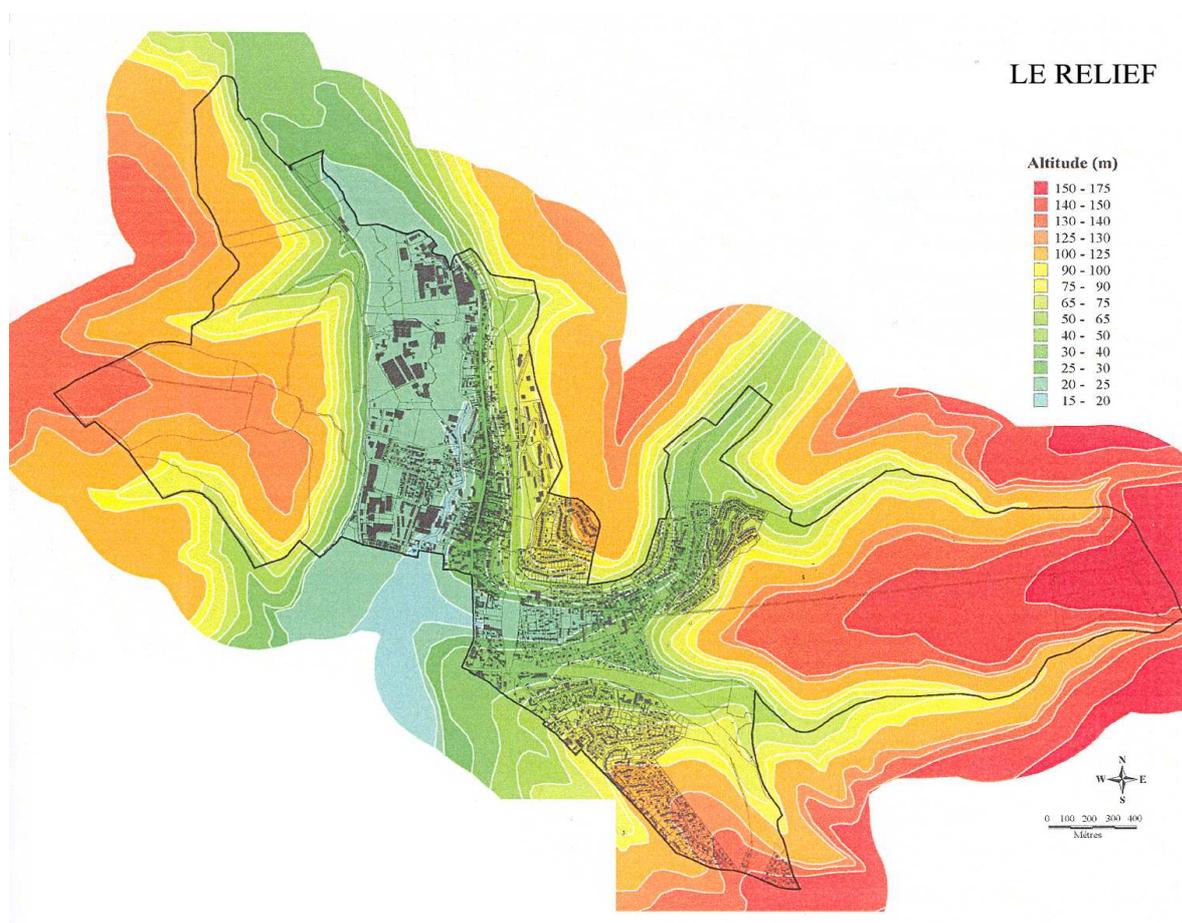
Le fond de vallée du Cailly est plat encaissé entre 24 et 20 mètres d'altitude pour environ 500m de large. Les versants sont très marqués.

A l'Ouest, le relief est très marqué avec jusqu'à 100m de dénivelé sur 250 m, soit 40%.

A l'Est, les pentes sont plus douces (environ 17%). A sa base, une terrasse à 25 m d'altitude large jusqu'à 150m environ, marque le développement urbain historique de Notre-Dame-de-Bondeville, jusqu'à une dizaine de mètres au dessus du Cailly.

Au Sud de la commune, une vallée sèche à trois bras a permis le développement de quartiers plus récents sur plus d'un kilomètre de long. Il s'agit des LONGS VALLONS, de La CHESNAYE, et, au centre, du sud de la Côte MALFER.

Les plateaux à l'Est et à l'Ouest de la commune débutent à 125m environ et culminent à 140, voire 150 m.



### 1.1.4.2 Géologie

La partie urbaine de la commune vient se positionner sur un sol composé de silt, de sable, de grave et d'argile appelé alluvions modernes.

La base du Mont Cauvel est composée de campanien santorien ; craie blanche assez tendre, traçante gélive et d'un résidu de décalcification de craie, composée d'une argile rouge, grise ou brune à son sommet appelé « formation à silex ».

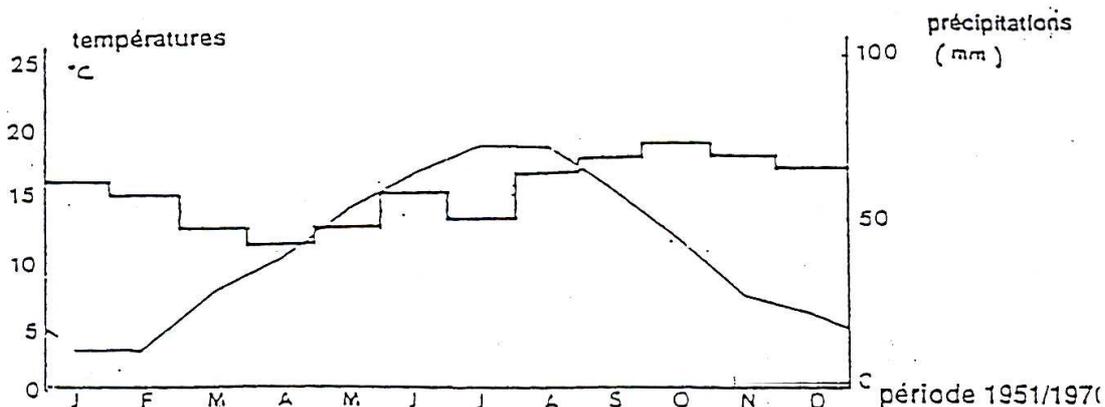
Les Longs Vallons, le long de la zone urbanisée à l'Est, sont composés d'une craie grise argileuse, légèrement indurée à son sommet appelé « Turonien » et de résidu de décalcification de craie à son sommet.

La côte Malfer est à sa base constituée par le Turonien.

### 1.1.4.3 Climat

La majeure partie de la Seine- Maritime reçoit plus de 800mm d'eau par an. La côte et la vallée de la Seine sont un peu moins arrosées avec 700 mm. d'eau par an ainsi que le pays de Bray.

Les précipitations et les températures moyennes mensuelles enregistrées à Rouen entre 1951 et 1970 sont les suivantes :



Station météorologique de ROUEN  
moyenne annuelle - 716 mm  
Tmax: 17,4°C, Tmin: 3,9°C

Climatologie

Le mois le plus humide de l'année se situe en automne.

### 1.1.5 Les origines de la ville

#### Les grandes étapes de l'histoire de la commune

(source : M. PETIT Secrétaire Général Honoraire de la Mairie.)

L'abbé COCHET indique dans son « Histoire de la Seine inférieure », qu'à l'époque Romaine, « la voie antique qui allait de Rotomagus (Rouen) à Juliobona (Lillebonne) et à Caracatinum (Harfleur) traversait le village depuis la côte de SAINT AIGNAN, jusqu'à celle de la Mayne ».

Dans les actes du 13<sup>ème</sup> siècle, cette route est appelée « Quemin le Roy » (chemin du Roy).

La Commune est formée depuis la Révolution, par la réunion des anciennes paroisses Saint-Denys et Notre-Dame. Peu importantes autrefois, ces deux paroisses, réunies sous le nom de Notre-Dame de Bondeville, ont pris, comme leurs voisines de la Vallée, un développement considérable par suite des industries qui se sont multipliées sur leur territoire et aux environs. C'est vers 1755 que s'établirent à Bondeville, les deux premières fabriques d'indiennes du Département (l'une d'elles dirigées par A. POUCHET).

La fondation de la paroisse Saint-Denys semble remonter au milieu du XII<sup>ème</sup> siècle. Elle comprenait alors une cinquantaine de feux (250 habitants) et une chapelle dénommée Église de Saint-Denys ou Madeleine-de-Bondeville, qui servit longtemps aux religieuses du prieuré. Henri II avait donné le nom de Madeleine, vers 1540, à cette Chapelle.

Dans le passé, Bondeville fut surtout célèbre par son Abbaye de religieuses. D'abord simple prieuré de l'ordre de Citeaux, fondé en 1128 par Richard de Rouvres et Mathilde, sa femme, ce petit monastère fut élevé au rang d'abbaye en 1657. Il a été, tour à tour, sous la direction des Abbés de Citeaux, de Beaubec ou de Fécamp mais l'Archevêque de Rouen en fut toujours le supérieur pour le spirituel et le temporel. Le pape

Clément XI accorda des indulgences à l'église de ce monastère. Celui-ci avait des droits de dîme sur les moulins de Malaunay et sur divers biens au Houlme et Mont-Cauvaire. Il reçut de nombreuses donations, ainsi que le pâturage de l'Église de Gueures avec tout ce qui dépendait du fief du comte Giffard dans cette paroisse. L'impératrice Mathilde lui donna 30 acres de bois, avec droit de pâturage et de pacage dans la forêt de Roumare. Les Rois de France et d'Angleterre dotèrent aussi le Monastère. Les Abbesses prenaient le titre de Dames de Haute Justice.

Le prieuré comptait, en 1258, 30 religieuses, 5 sœurs et 3 frères servants. Mais ses revenus, alors, étaient fort modestes : 93 livres. La ferme des Hiaux était sous sa dépendance et apportait de grandes ressources en vivres et bestiaux.

Le Monastère de Bondeville fut érigé – nous l'avons dit – en Abbaye en 1657, incendié en grande partie le 16 juillet 1778 et rétabli aussitôt en pierre de taille. Il fut supprimé en 1790 et vendu 30.000 Livres. L'Abbaye fut florissante jusqu'à cette époque à laquelle les religieuses furent dispersées. L'Église Saint-Denys perdit son titre en 1816.

Dans l'Église abbatiale même, existait la paroisse de Saint-Denys bien distincte cependant du monastère. Ce ne fut jamais une cure, mais une vicairie perpétuelle, au titulaire amovible.

Il existe, à la Bibliothèque Nationale, une ancienne vue de l'Abbaye. Celle-ci démolie au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, et dont la rue de l'Abbaye rappelle le souvenir, se trouvait en effet là où existe aujourd'hui l'usine Gillet-Thaon.

Au Musée des Antiquités de Rouen, on voit plusieurs dalles des sépultures des religieuses. Un nécrologue et de nombreux documents sur cette Abbaye sont aux Archives départementales. Ils indiquent, entre autres que l'on a compté dans la chapelle et dans le cloître, au moins 126 sépultures.

La plupart des habitants de la paroisse Saint-Denys étaient de petits cultivateurs, qui travaillaient dans la forêt de Roumare, de Saint Jean ou dans la forêt verte.

Au temps de Saint-Louis, une autre paroisse, peuplée seulement d'une cinquantaine d'habitants, existant autour de l'Église connue sous le nom de notre-Dame de Bondeville, qui se trouvait Place Carnot avant 1890.

Il y eut aussi une léproserie, sous le vocable de Saint Catalde (d'où le pèlerinage à l'Église de Notre-Dame de Bondeville, pour les maladies de poitrine). Elle se trouvait au Hameau des Longs Vallons et fut transformée en 1879, en fabrique de chaux hydraulique et une dizaine de petits logements.

On cite également un manoir seigneurial des Hiaux avec une chapelle bâtie au XVII<sup>ème</sup> siècle.

L'ancienne Église de Notre-Dame datait du XVII<sup>ème</sup> siècle. Elle fut agrandie vers 1840 mais, à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, étant devenue insuffisante pour la population, elle fut démolie et remplacée par l'Église actuelle, bénie le 5 juillet 1891, par Monseigneur Thomas, Archevêque de Rouen.

### Les strates historiques de construction

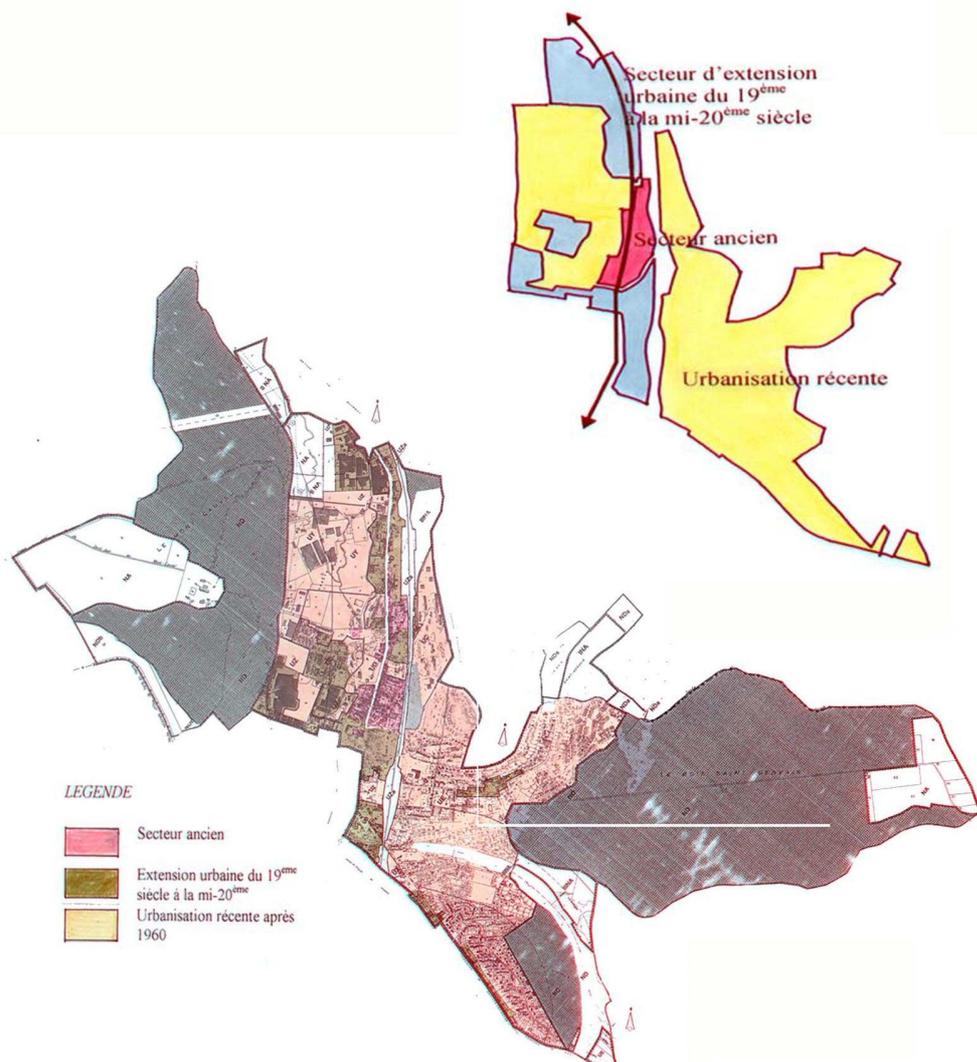
Les premières étapes de l'urbanisation de la ville remontent à des origines anciennes, cependant elles ont été principalement liées au développement industriel, dès le XVI<sup>ème</sup> siècle avec l'implantation de l'industrie du papier, puis avec celle du textile.

Cette vallée industrielle était jusqu'à la création de la bretelle autoroutière de Barentin (A15) un axe de pénétration vers l'agglomération rouennaise venant de la région de Dieppe.

Après la seconde guerre mondiale, à partir des années 1950, la commune a subi la forte demande d'urbanisation de l'agglomération rouennaise.

Nous pouvons localiser très nettement sur le site trois étapes de l'évolution urbaine :

1. le secteur ancien lié au centre ville et autour de l'église ;
2. des secteurs d'extension urbaine qui se sont développés entre le 19<sup>ème</sup> et la moitié du 20<sup>ème</sup> ;
3. des secteurs d'urbanisation récente après 1950 ;



Secteur ancien  
autour de l'église



Extension urbaine du  
19<sup>e</sup> à la mi-20<sup>e</sup> siècle



Urbanisation récente

## 1.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL ET LA PLANIFICATION TERRITORIALE

### 1.2.1 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine, englobe le territoire communal au sein d'un vaste espace naturel constitué par la forêt Verte, elle-même formant la ceinture verte d'agglomération.

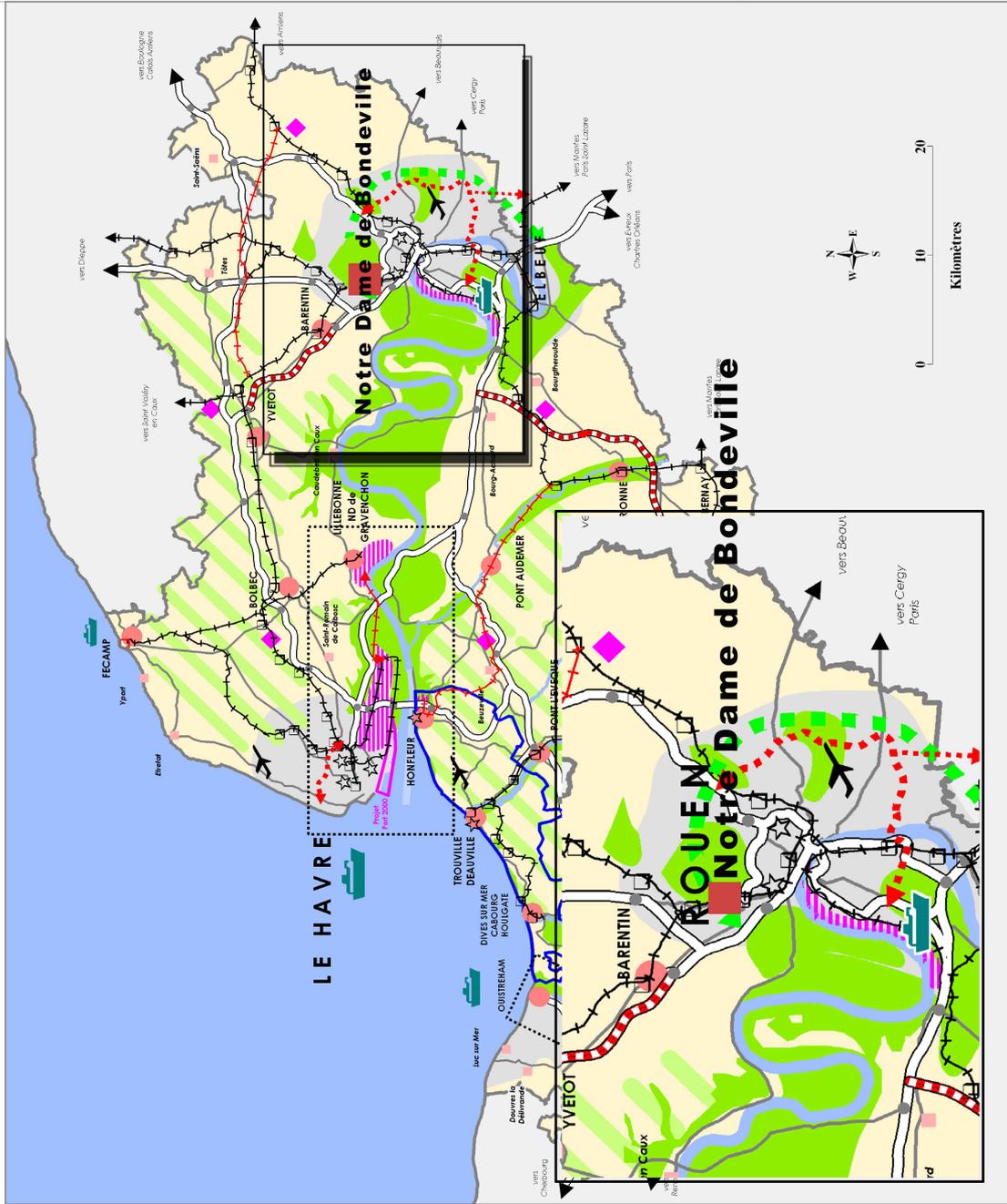
La DTA, dans son objectif 2, affirme la nécessaire protection de ces espaces naturels, facteur de biodiversité et de qualité du cadre de vie. L'objectif 2, vise notamment à préserver et mettre en valeur, sur l'ensemble du territoire de la DTA, le patrimoine paysager et environnemental pour garantir l'attractivité du territoire et assurer le bon fonctionnement des grands écosystèmes. Cette orientation traite des espaces naturels majeurs dont la contribution à la diversité biologique est très élevée. Il s'agit, concernant le territoire qui nous concerne, des rebords du plateau calcaire dominant le Val de Seine et leurs couronnes forestières, particulièrement au droit de l'aire urbaine rouennaise.

L'orientation consiste à mettre en œuvre, au travers des documents d'urbanisme notamment, une protection forte et de n'admettre que les seules constructions nécessaires soit aux activités agricoles soit à la valorisation touristique, ainsi que la reconversion du patrimoine existant.

La prévention des risques naturels et technologiques, concerne également l'objectif 2. Il y est en effet prévue d'assurer, par des prescriptions appropriées dans les documents d'urbanisme, une meilleure maîtrise des phénomènes d'écoulement des eaux de ruissellement, ainsi qu'une meilleure prise en compte des risques liés aux effondrements et marnières, par l'établissement de périmètres de protection.

La DTA, préconise en outre, la mise en œuvre d'une politique d'implantation des éoliennes, afin de mieux exploiter le potentiel énergétique éolien dans le respect des paysages.

# Les orientations générales d'aménagement



## Légende

— périmètre de la DTA

— Delimitation de l'espace arrière littoral du Calvados

**ESPACES À PROTÉGER**

- Espaces naturels majeurs (NB: certains espaces remarquables ne sont pas figurés à cette échelle. Se reporter à la carte littoral.)
- ▨ Espaces naturels et paysages significatifs
- ▤ Ceinture verte de l'agglomération Rouennaise

**ARMATURE URBAINE**

- Grandes agglomérations (aires des pôles urbains de Caen, Rouen et Le Havre)
- Villes moyennes
- Autres pôles locaux
- ☆ Secteurs stratégiques de recomposition urbaines

**LES GRANDS ESPACES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- ▨ Principaux secteurs de développement d'activités industrielles-portuaires
- ◆ Secteur stratégique d'activités fortes consommatrices d'espace (logistique, industrie)

**LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT**

- ▬ grandes liaisons routières (2x2 voies) et points d'échange
- ▬ réseau routier principal
- ▬ voies ferrées et gares voyageurs
- ▬ ports
- ▬ aéroports
- ▬ en projet
- ▬ contournement d'agglomération
- ▬ voies ferrées à créer ou à renforcer
- ▬ voies navigables (Seine, Orne)

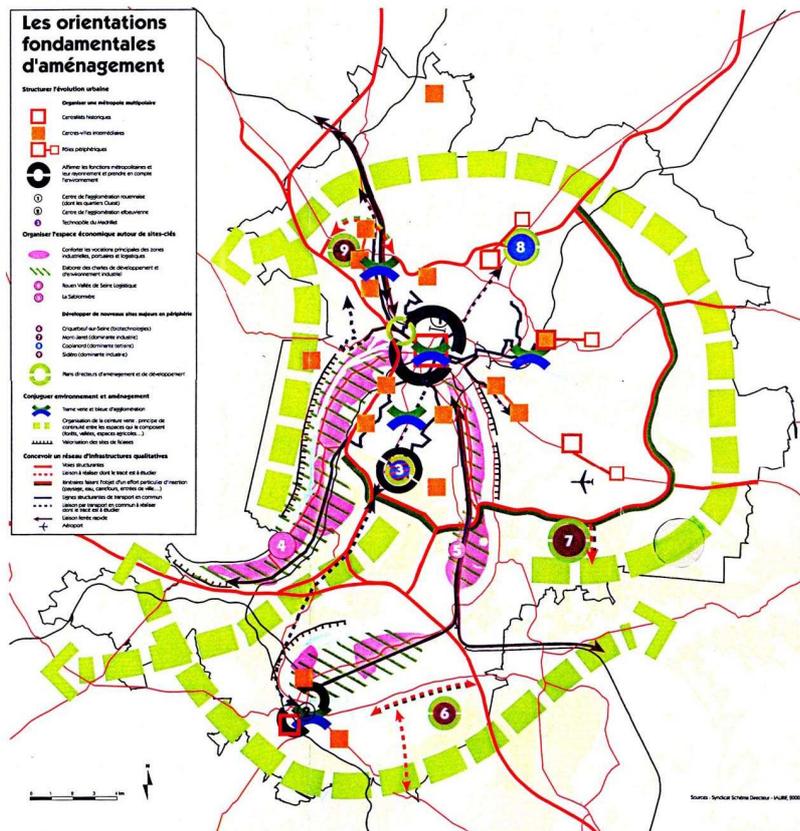
espaces stratégiques précisés dans une carte spécifique

A Y 111 2 0 0 4

Sources : DDE 76 / DRE Haute-Normandie  
Fond de carte : IGN - BdcCarto ©

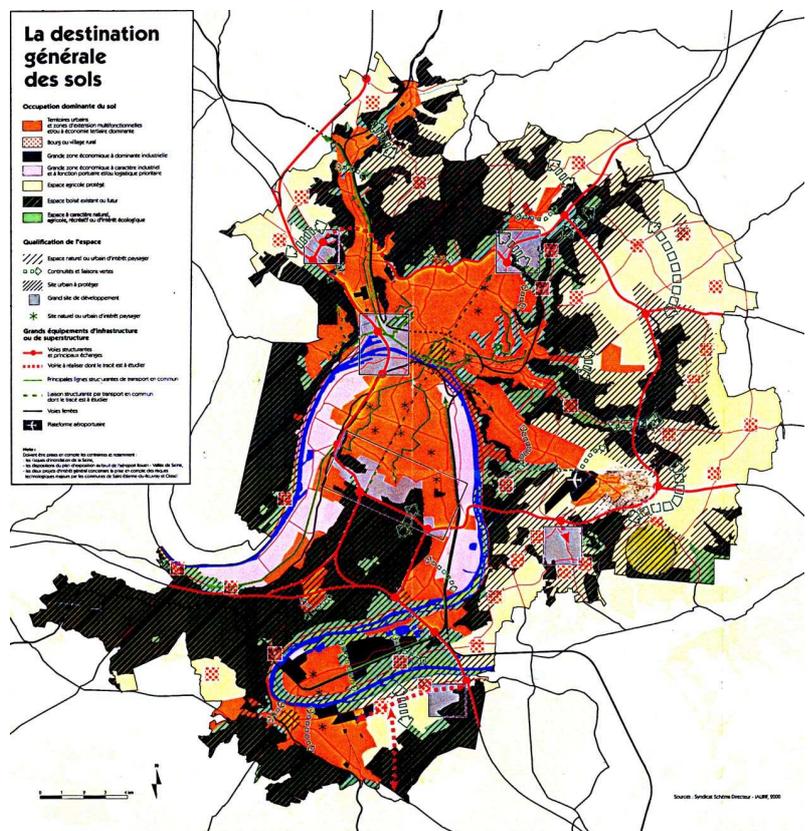
Carte réalisée par la DRE de Haute-Normandie

## 1.2.2 Les orientations issues du SCOT



### 1.2.2.1 Les vocations de la vallée du Cailly sont :

- une situation en façade Ouest de la vallée du Cailly ;
- une vocation retrouvée au développement économique ;
- une vocation d'habitat à conforter ;
- un patrimoine à réhabiliter ;
- une vallée à insérer dans la ceinture verte.



### 1.2.2.2 Les principales options d'aménagement

Les communes sont concernées par :

- *L'amélioration du cadre de vie visant :*
  - le renforcement des centres urbains ;
  - la relance du logement (360 logements annuels en privilégiant l'habitat collectif pour moitié et des formes d'habitat individuel économes en espace ; l'offre locative privée est à renforcer) ;
  - la restructuration du tissu urbain existant le long des axes de transport en commun et dans le tissu ancien ;
  - recomposer les friches urbaines et industrielles avec une mixité des fonctions (6 ha pour l'habitat et 22 ha pour l'activité sont mobilisables).

Les principaux espaces d'enjeux sont :

- l'ensemble urbain situé entre les friches Renaux au Houleme et le Linoléum à Notre-Dame-de-Bondeville ;
  - les espaces situés autour du Cailly ;
  - tirer parti de l'amélioration des transports en commun et de l'allègement de la circulation grâce à la réalisation de la rocade Nord-ouest (jonction A150 / RN15 et RN15 / RD43).
- 
- *Une valorisation du cadre de vie*  
Elle intègre :
    - la protection des versants boisés et des coupures vertes de fond de vallée ;
    - la mise en valeur du Cailly ;
    - la réhabilitation du patrimoine industriel ancien lié à l'eau ;
    - la pérennité des grandes zones à vocation agricole et associer l'agriculture aux vocations paysagères et écologiques des espaces.
  
  - *Un renouveau du développement économique*
    - Quatre sites majeurs y contribuent :
    - le site de Sidéro-portes de l'Ouest ;
    - la zone d'activités économiques d'Eslettes ;
    - les quartiers Ouest de Rouen ;
    - les sites liés au port en rive droite.

La commune de Notre-Dame-de-Bondeville fait partie de l'aire d'influence et de développement du site d'activités économiques de Sidéro à vocation industrielle et de logistique de proximité. Il bénéficie d'une nouvelle liaison routière entre l'A150 et la RN15, premier maillon de la rocade Nord-ouest. L'ensemble du site est composé comme la porte d'entrée OUEST de l'agglomération.

➤ Les terrains situés à l'Ouest de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que s'ils bénéficient d'une bonne desserte dans le cadre d'un aménagement respectueux des abords forestiers.

➤ Tout aménagement doit préserver des espaces disponibles en vue du passage de la vallée du Cailly par la rocade Nord-ouest.

➤ Les terrains au Sud de l'A150 conservent leur vocation de site naturel protégeant la lisière de la forêt de Roumare. Ils peuvent accueillir des équipements de loisirs y compris hôtellerie et restauration.

- *Des atouts environnementaux et paysagers à mettre au premier plan :*
  - gérer l'eau et les ruissellements ;
  - conforter la ceinture verte d'agglomération : de nouvelles armatures urbaines et paysagères sont à promouvoir :
    - en protégeant les vallons, les côteaux, les forêts et leurs lisières (ZNIEFF de type I sur le versant du Mont Cauvel et de type II dans la forêt verte à Notre-Dame-de-Bondeville ;
    - mettre en valeur Le Cailly et ses abords (mutation des friches urbaines et industrielles).
- préserver les éléments clés du grand paysage (rebord des plateaux, forêts, côteaux, falaises, vallons ...) ;
  - intégrer la rocade Nord-ouest ;
  - prendre en compte les risques et la gestion des nuisances.
- *Une amélioration notable des déplacements et des transports*
  - Trois lignes de transports en commun améliorent la desserte des secteurs. La commune de Notre-Dame-de-Bondeville est traversée par la ligne TEOR Notre-Dame-de-Bondeville/Rouen/Darnétal.
  - Corrélativement des actions de requalification urbaine sont entreprises sur la RN15 et la RD927 dans la vallée du Cailly.
- *Les besoins fonciers et les capacités d'accueil*

L'offre foncière est déficitaire tant pour l'habitat que pour l'activité. Il importe de mobiliser l'ensemble des espaces mutables et d'envisager la construction d'un habitat économique en espace et la restructuration du tissu urbain existant le long des axes de transport en commun.

### 1.2.3 Les orientations issues du Plan de déplacement urbain (PDU)

Le PDU inscrit comme principes prioritaires le développement des transports collectifs et des modes non polluants (deux roues, piétons,...) ainsi que la nécessité de rendre cohérent urbanisme et transport par l'implantation des activités et de l'habitat à proximité des axes de transports collectifs. Définissant, le cadre de l'organisation des déplacements pour toutes les communes de l'agglomération, **le PDU poursuit trois objectifs essentiels :**

- **organiser et satisfaire les besoins de déplacements**, en maîtrisant la circulation automobile et l'utilisation de la voiture particulière et en développant l'usage des transports collectifs (TC) ;
- **préserver l'environnement et optimiser le partage de l'espace**, en favorisant les modes les moins consommateurs d'espace (marche, vélo, TC) et en luttant contre la pollution, les nuisances et les accidents ;
- **rendre cohérents urbanisme et transport** en localisant les activités pour permettre une bonne desserte, en limitant l'étalement urbain, en renforçant le poids des centres, en densifiant et en développant l'habitat et les activités à proximité des axes de transports en commun.

**En matière de cohérence entre l'urbanisme et transport collectif, le PDU prévoit un certain nombre de mesures visant à privilégier le développement à proximité des axes de transports structurants. Ces mesures peuvent porter sur la réglementation du stationnement pour les activités.**

## A l'échelle de Notre-Dame-de-Bondeville

Le PDU prévoit que la réglementation incite à l'implantation de logement dans les périmètres desservis par les TCSP. La production de quartiers équilibrés en terme de programmes de logements, d'activités de services et d'espaces verts est également un objectif affiché par le PDU. Le PDU préconise également qu'à proximité des stations de transport collectif structurant, il soit instauré une règle de limitation des places de stationnement pour les constructions à usage de bureaux et/ou les équipements.

En outre, Notre-Dame-de-Bondeville est desservie par le réseau cyclable d'agglomération dont le maillage est en plein développement.

### **1.2.4 Le programme local de l'habitat (PLH)**

Le deuxième Programme Local de l'Habitat a été adopté le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et donne de nouvelles orientations stratégiques applicables au territoire intercommunal à travers six grands domaines de la politique locale de l'habitat :

- **Axe 1-** Promotion du développement durable dans l'habitat : le principe d'éco conditionnalité ;
- **Axe 2-** Développement d'une offre en réponse aux besoins ;
- **Axe 3-** Modernisation du parc de logements et production d'une offre nouvelle ;
- **Axe 4-** Conception de l'habitat et nouvelles formes urbaines ;
- **Axe 5-** Mise en œuvre d'une stratégie foncière d'Agglomération ;
- **Axe 6-** Animation de la politique de l'habitat.

Elles visent toutes, à travers un programme d'actions par secteur géographique dont le contenu est le plus souvent quantitatif et qualitatif, à répondre à deux exigences – garantir les besoins en logement et assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'offre de logement –

Le programme d'actions du PLH constitue la mise en œuvre des orientations stratégiques de la politique communautaire en matière d'équilibre social dans l'agglomération rouennaise. Il repose sur un scénario volontariste, s'inscrivant dans une logique de reconquête, en opposition avec les tendances passées, dont les données principales sont :

- une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an ;
- une construction d'environ 2900 logements neufs par an.

### A l'échelle de Notre-Dame-de-Bondeville

Le territoire de la ville est intégré dans le programme local de l'habitat au secteur géographique «Ouest Cailly » qui se compose de 6 communes. L'objectif à l'échelle de ce territoire est de 331 logements par an, tout segments confondus, en cohérence avec l'objectif du SCOT qui est de 360 logements mais sur un plus grand nombre de communes.

Les orientations du PLH et son programme d'actions les plus en rapport avec la situation de la commune sont à relier à trois des enjeux prioritaires :

- le principe de mise en œuvre du développement durable sur le territoire communal ;
- la volonté de diversification de l'offre en logements ...
- notamment par la promotion de nouvelles formes urbaines peu consommatrices d'espace.

## **Les gens du Voyage**

Les plans locaux d'urbanisme devront tenir compte de l'accueil des gens du voyage. L'objectif général est d'établir un équilibre satisfaisant entre, d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir des gens du voyage et leur aspiration à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d'autre part, le souci des élus locaux d'éviter les installations illicites.

La commune de Notre Dame de Bondeville sera dotée, dès l'automne 2007, d'une aire d'accueil d'une capacité de 10 caravanes sur 5 emplacements, équipée pour des séjours de longue durée. Elle sera implantée à l'Ouest du territoire, en accès à la RD51.

### **1.2.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le projet de Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Cailly-Aubette-Robec.**

#### **Le SDAGE**

Le SDAGE, approuvé le 20 septembre 1996, concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Les enjeux majeurs sont :

- La gestion et la protection des milieux aquatiques ;
- La gestion qualitative de la ressource ;
- La gestion quantitative de la ressource, la prévention et la gestion des risques, les inondations et les étiages.

#### *Le SAGE*

La commune de Notre-Dame-de-Bondeville est dans l'aire d'étude du SAGE de la vallée du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Il a pour objectif de renforcer la sécurité des habitants face aux risques d'inondations et de ruissellements et de compléter les programmes curatifs de lutte contre les inondations par des mesures préventives de la formation des ruissellements.

Le SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 décembre 2005. Le PLU devra être compatible avec les orientations du SAGE.



## **1.3 LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL**

### **1.3.1 L'intercommunalité de projet**

La commune de Notre-Dame-de-Bondeville fait partie de plusieurs structures intercommunales parmi lesquelles on trouve l'Agglo de Rouen (Communauté d'agglomération rouennaise). Elle regroupe 45 communes et 391375 habitants, dotées de compétences obligatoires (aménagement de l'espace communautaire, développement économique, équilibre social de l'habitat et politique de la ville) et de compétences optionnelles (assainissement, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire, équipements sportifs et culturels).

Par ailleurs, l'agglomération de Rouen adhère au syndicat mixte pour le schéma pour le SCOT de Rouen-Elbeuf (créé le 08 mars 2000). Il est composé de 55 communes (45 communes de l'Agglo. de Rouen et 10 communes de l'Agglo. d'Elbeuf. Le syndicat mixte possède des compétences en matière de mise en œuvre, de suivi et d'application du schéma directeur, des éventuelles modifications et révisions futures du schéma directeur ainsi que de la réalisation de schémas de secteurs dont les périmètres seront retenus par le comité syndical.

### **1.3.2 Les projets de territoire - Contrat d'Agglomération de Rouen**

Souhaitant se doter d'une capacité d'action supplémentaire au bénéfice de ses communes membres, les élus de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise se sont engagés en 2003 aux côtés de l'Etat, de la Région Haute-Normandie puis du Département de Seine-Maritime dans la mise en œuvre d'un Contrat d'Agglomération. Après en définir les orientations stratégiques lors de l'élaboration d'un Projet d'Agglomération à l'horizon 2015, le Contrat d'Agglomération permet de concrétiser des projets à dimension intercommunale en matière de développement économique et de cohésion sociale, d'aménagement et d'urbanisme, de transport et de logement, de politique de la ville, d'environnement et de cadre de vie.

Dans un contexte institutionnel et opérationnel ayant évolué, les élus de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise ont décidé de renouveler ce dispositif contractuel pour la période 2007-2013. Aussi, une actualisation du projet de territoire, au regard des évolutions récentes du territoire, a été menée afin de proposer la stratégie la plus adaptée aux nouveaux enjeux intercommunaux.

## **1.4 SITUATION DANS LE BASSIN DE VIE ET D'EMPLOI**

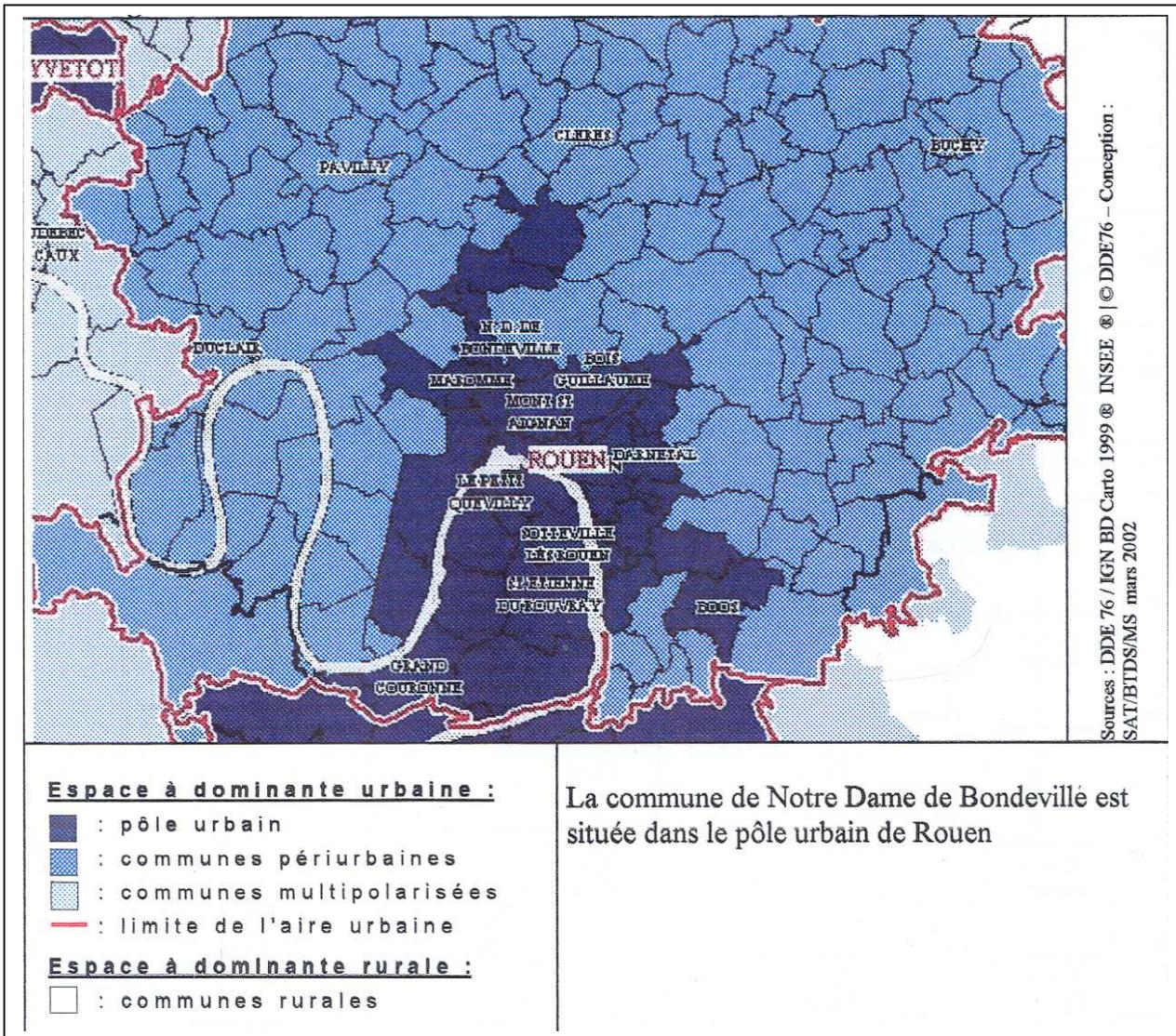
### **1.4.1 Le zonage en aire urbaine**

L'aire urbaine définie par l'INSEE à partir des données des recensements de la population, permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. Elle comprend ainsi un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois en 1999) et une couronne périurbaine sous influence. Chaque commune périurbaine envoie ainsi au moins 40% de sa population active en emploi, travailler dans l'aire urbaine.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multipolarisée (40% de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

## Le zonage en aires urbaines en 1999

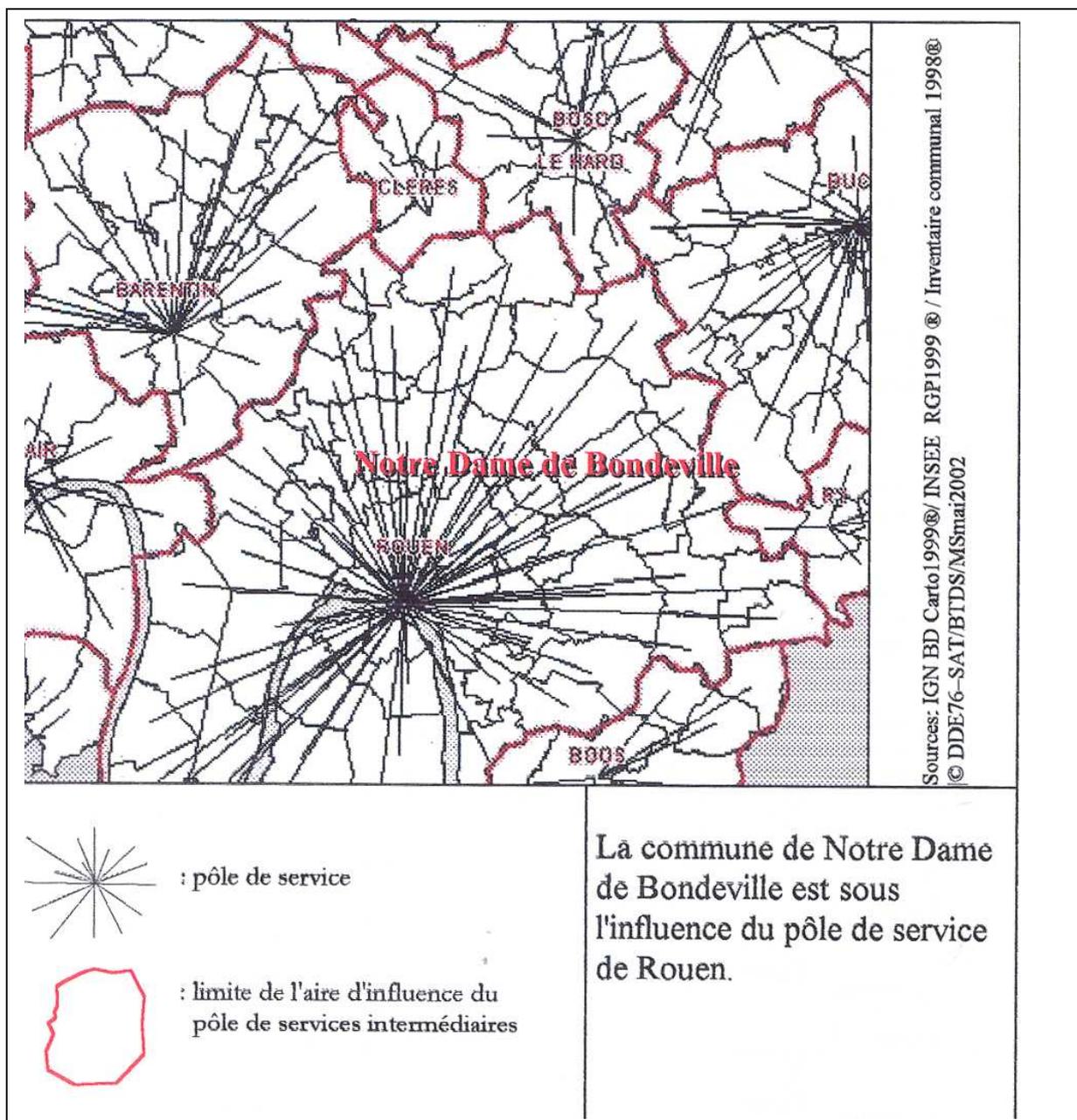


#### 1.4.2 Les aires d'influence des pôles de services intermédiaires

L'INSEE a également défini à partir des données de l'inventaire communal de 1998 des bassins d'attraction liés aux équipements. Les pôles de services intermédiaires sont ainsi des communes qui concentrent un certain niveau d'équipements (33 équipements communs tels que supermarché, banque, collège, gendarmerie etc...) vers lesquels se rendent les habitants des communes alentours.

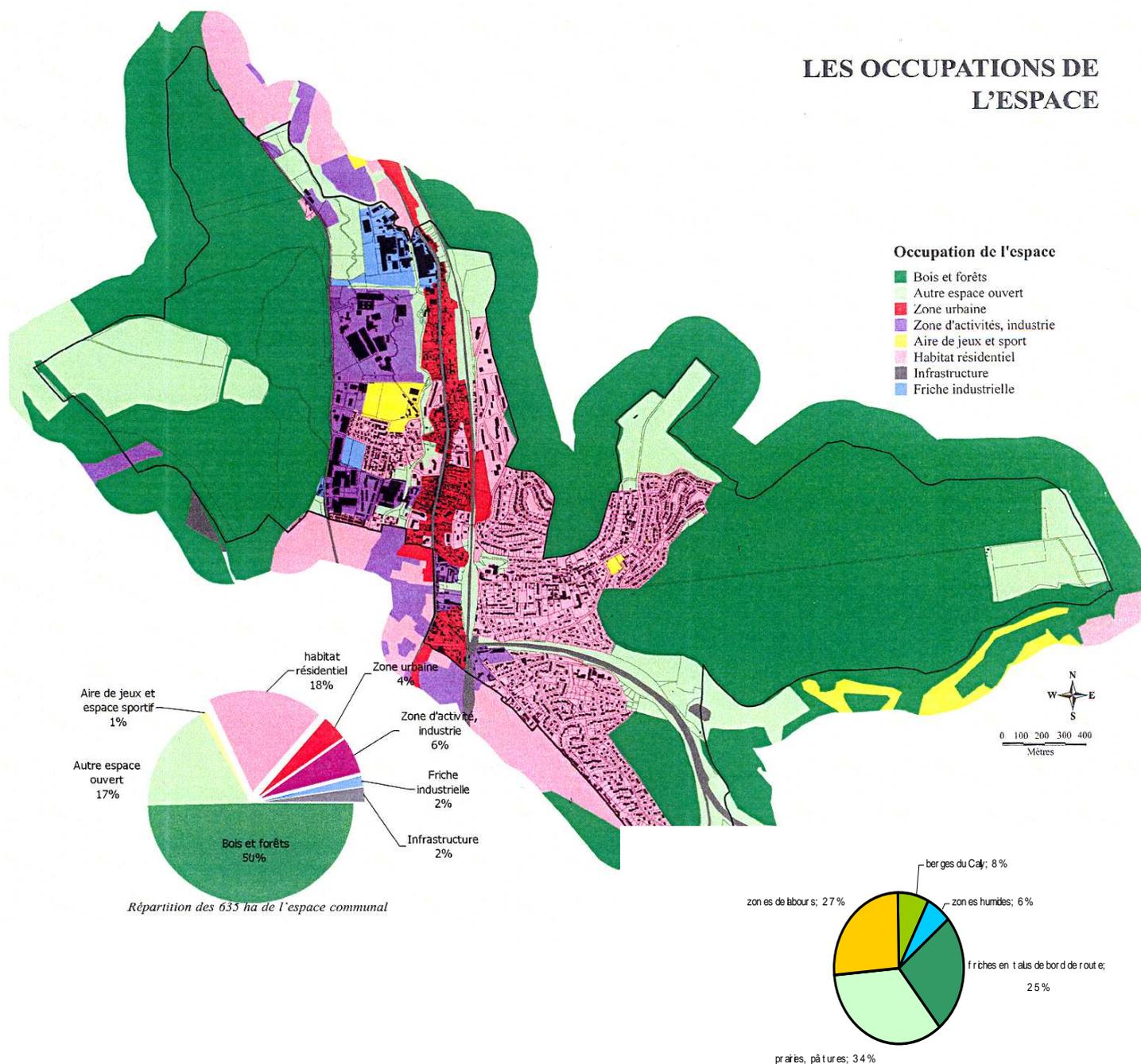
L'extrait de carte ci-joint permet d'appréhender l'aire d'influence des communes pôles et traduit en quelque sorte des zones de chalandise.

#### Les aires d'influence des pôles de services intermédiaires en 1998.



## 1.5 LA COMPOSITION DU TERRITOIRE : ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES

### LES OCCUPATIONS DE L'ESPACE



#### Un territoire dominé par la forêt

Commune urbaine, Notre Dame de Bondeville est pourtant dotée d'un potentiel « vert » très majoritaire. **Près de la moitié de la commune, soit 315 ha, est couverte par des bois et des forêts** (Bois de l'Abbaye, Bois du syndicat de la Muette, Forêt domaniale Verte, Bois St-Gervais, Bois des Dames).

Avec les **autres espaces ouverts**, ce capital de verdure représente près des  $\frac{3}{4}$  de la commune (sans compter les jardins de l'habitat résidentiel). Ces espaces sont majoritairement (60%) des parcelles agricoles (zones de labours, prairies) situées aux extrémités de la commune. Elles sont pourtant relictuelles. Un quart de ces espaces constitue des délaissés : voie SNCF, RD43.

Cette tendance est encore plus importante sur les lisières du territoire communal. Y sont dominants les bois et les espaces agricoles, les délaissés de la voie ferrée et les berges du Cailly. L'urbain et les zones industrielles ne représentent que 25%. A noter l'absence de jardins familiaux.

### **Une commune peu industrielle**

La traversée de la commune le long des RD927 et RD51, ainsi que la « renommée » de la vallée du Cailly, donnent une image plutôt industrielle et urbaine à la vallée du Cailly. Pourtant, cette vision est erronée, puisque l'espace en question ne représente que 12% du territoire communal comprenant des zones d'activités économiques, des friches industrielles, des zones urbaines et des infrastructures.

### **Concentration des zones industrielles et d'habitat**

Cette image se justifie néanmoins par la zone urbaine concentrée dans les secteurs favorables le long de la R.D.927 jusqu'à la ligne de chemin de fer (au mieux 200m de large).

Le fond de vallée, bien que moins densément urbanisé et en cours de reconversion, concentre les grandes industries. Les principaux établissements sont GRESLAND, GLAXOSMITHKLINE, LINOLEUM, LEMBOUCHER.

Enfin, les versants Est et les vallons secs sont majoritairement construits avec des maisons individuelles et quelques immeubles et un habitat mixte au Nord.

### **Contraste rive droite/rive gauche du Cailly, zone urbanisée/bois et forêts**

Le découpage entre les différentes occupations du sol est très marqué, sauf peut être dans le fond du vallon. Au Sud, le quartier de Gresland, en cours de renouvellement urbain, connaît une dilution de l'espace urbain et public dans les secteurs plus industriels. Au Nord, l'espace en friche (Linoleum) constitue un potentiel en devenir et de transformation de la ville.

Ce découpage très net entre bois, zone urbaine, zone pavillonnaire est souligné par les infrastructures linéaires axées Nord/Sud de la vallée (RD 51, le Cailly, RD 927, voie ferrée SNCF Paris-Le Havre) et la rocade Nord RD 43.

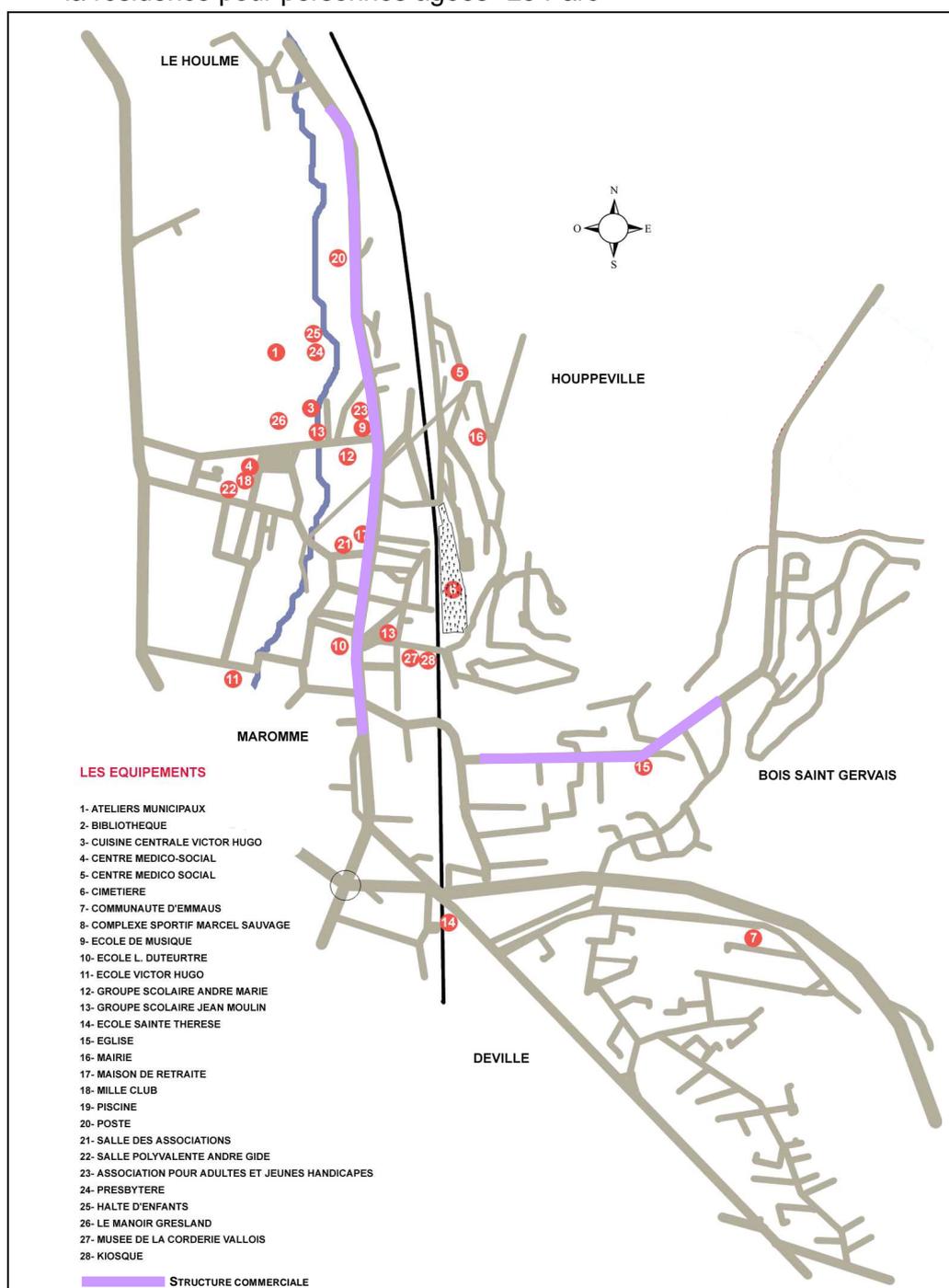
### **Mais une extension urbaine limitée à court terme**

Paradoxalement à la faible part de zones urbanisées, il ne reste pas beaucoup de terrains urbanisables. En effet, les zones naturelles sont en majeure partie classées en Espaces Boisés Classés ou contraintes par des risques naturels. Le développement urbain de la ville s'appuiera principalement sur des opérations de recyclage de friches urbaines.

## Équipements, commerces et services

Les équipements publics sont principalement concentrés au centre-ville. Les principaux équipements de la Ville, et les commerces s'égrainent le long de la route de Dieppe et partiellement sur la rue des Longs Vallons :

- Trois écoles pré-élémentaires et trois écoles élémentaires
- La Bibliothèque municipale "Mathilde de Rouvres"
- L'école municipale de musique
- L'espace Jeunesse
- le complexe Sportif "Marcel Sauvage "
- le skate-park
- la piscine intercommunale "Notre Dame de Bondeville / Le Houlme"
- la résidence pour personnes âgées "Le Parc"

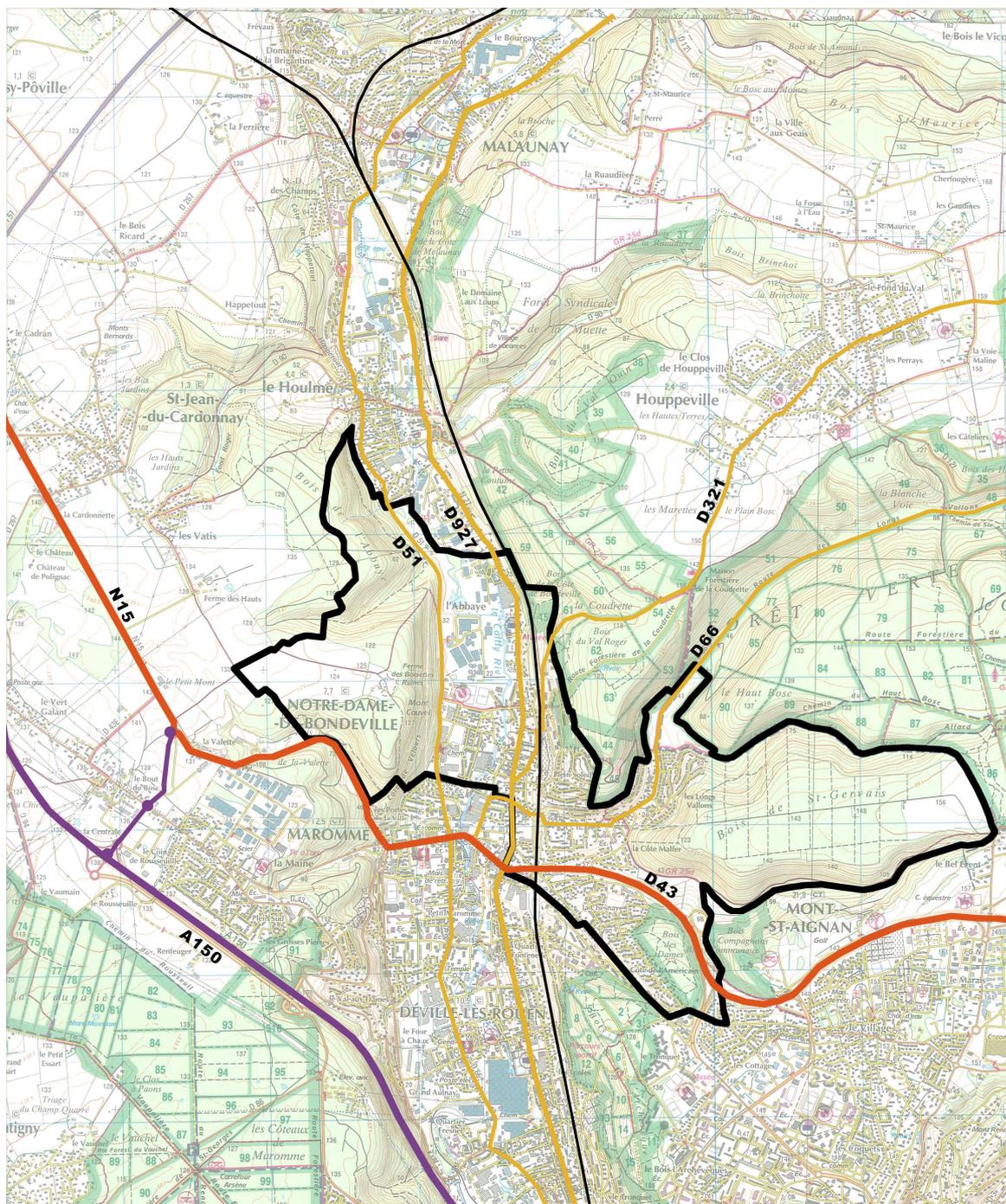


## 1.6 DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

### 1.6.1 Le réseau des voies de communication

La commune de Notre-Dame-de-Bondeville, est traversée par :

- La R.D. 927
- Les R.D. 51, 321, 66, 43.
- La voie ferrée Paris-Le Havre



Malgré la présence nombreuse des routes départementales et nationales (RD927, RD51, RN15, RD43....), la vallée du Cailly souffre d'une aggravation des conditions de circulation (engorgement de la Demi-Lune, problèmes de fluidité et de sécurité sur la RN15 et des liaisons transversales dans la vallée non adaptées...).

Le franchissement de la vallée du Cailly est prévu au Plan de Déplacements Urbains et au Schéma de COhérence Territoriale de l'agglomération Rouen-Elbeuf.

Le Plan de Déplacements Urbains prévoit la mise en cohérence de tronçons existants avec de nouvelles infrastructures. Ainsi, une voie de franchissement est à déterminer afin de relier la RN15 avec la RD43. Cette voie constituerait le bouclage de l'anneau, au Nord de l'Agglomération. Elle est une solution à la congestion du carrefour de la Demi-Lune évitant l'asphyxie de la vallée du Cailly et permettant d'envisager des aménagements de qualité dans ce secteur.

Sur le site du linoléum, les premiers résultats des études sur le projet d'agglomération de franchissement routier de la vallée du Cailly (jonction entre la RN15 et la RD43) ont permis d'acter le point suivant : dans un premier temps une voie routière transversale entre la RD51 et la RD927 permettra une meilleure irrigation du territoire entre Notre Dame de Bondeville et le Houleme, et par la même desservir la zone du Linoléum. La voirie sera conçue pour être compatible avec la voie du futur franchissement de la vallée du Cailly et sera réalisée au fur et à mesure du déroulement de l'opération d'aménagement visant le recyclage de cette friche urbaine.

### 1.6.2 Les transports urbains

La commune de Notre-Dame-de-Bondeville, est desservie par le réseau Métrobus de l'agglomération rouennaise. La commune est desservie avant tout par la ligne T2 qui offre une fréquence importante, une régularité et une accessibilité optimale.

Depuis janvier 2007, la ligne 8 relie le centre ville de la commune aux secteurs Jean Moulin et Longs Vallons.

La ligne 16 relie Malaunay à l'entrée du Mont Riboudet

La ligne 29 relie Malaunay à la gare routière de Rouen

La commune se situe au terminus actuel de la ligne TEOR.

Elle est également concernée, à moyen terme, par la liaison ferrée (de type Tram - Train) Barentin, Rouen, Saint Aubin les Elbeufs. Un pôle d'échange permettant d'assurer un report de voiture vers TEOR est prévu par le P.D.U. au niveau du secteur du Linoleum.

Par ailleurs, des trains desservent la commune de Notre-Dame-de-Bondeville à la gare de Maromme/Notre-Dame-de-Bondeville.

Enfin, Notre-Dame-de-Bondeville est desservie par un réseau cyclable d'agglomération. Il faut noter que ce réseau cyclable fait actuellement l'objet d'études particulières visant à le remodeler en profondeur.

### 1.6.3 Les liaisons douces

Le plan de déplacement urbain a pour objectif la promotion et le développement des transports collectifs et des modes non polluants ('deux roues, ...). L'un des objectifs avancés est notamment de « préserver l'environnement et d'optimiser le partage de l'espace en favorisant les modes les moins consommateurs d'espace (marche, vélo, TC) et en luttant contre la pollution, les nuisances et les accidents ».

Le développement des modes piétonniers et cyclistes pour les déplacements de courtes distances présente des avantages :

- pour la réduction du bruit, de la pollution atmosphérique et la réduction du trafic dans la ville ;
- d'être un moyen complémentaire de déplacement, relais aux transports en commun ;
- les liaisons douces sont l'occasion également d'améliorer notre cadre de vie et de rendre plus conviviale nos déplacements dans la ville.

### 1.6.3.1. Le Plan Agglo-Vélo

#### *LES ECHELLES D'INTERVENTION*

L'enquête effectuée par les services de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, entre 2001/2002 auprès des trente-quatre communes du territoire a permis de définir trois grands domaines d'intervention :

- ❑ l'échelle de l'agglomération ;
- ❑ l'échelle intercommunale ;
- ❑ l'échelle communale.

Auxquels correspondent trois grandes typologies de réseaux cyclables :

- le réseau structurant communautaire ;
- le réseau d'armature complémentaire ;
- le réseau d'intérêt local.

A l'échelle de l'agglomération, il s'agit de développer un réseau structurant communautaire. Sur un parcours de 150 Km, il est créé :

- des itinéraires permettant de longer les cours d'eau (Cailly, Robec, Aubette) et les berges de la Seine ;
- de poursuivre les aménagements 'deux roues' le long des grandes pénétrantes telles que la RN138, l'Avenue des Canadiens, l'Avenue de la Libération ou encore la RN15 Est ;
- de tenir compte de la complémentarité des berges des cours d'eau et des accès transversaux (bac de la Bouille, traversée de la Seine à Oissel, la RD43, ...).

A l'échelle intercommunale, il s'agit de créer un réseau d'armature complémentaire. Ce réseau d'environ 140 Km devra favoriser les circulations transversales en complémentarité des principales pénétrantes dans le cadre du programme des entrées d'agglomération et du réseau communautaire cité précédemment.

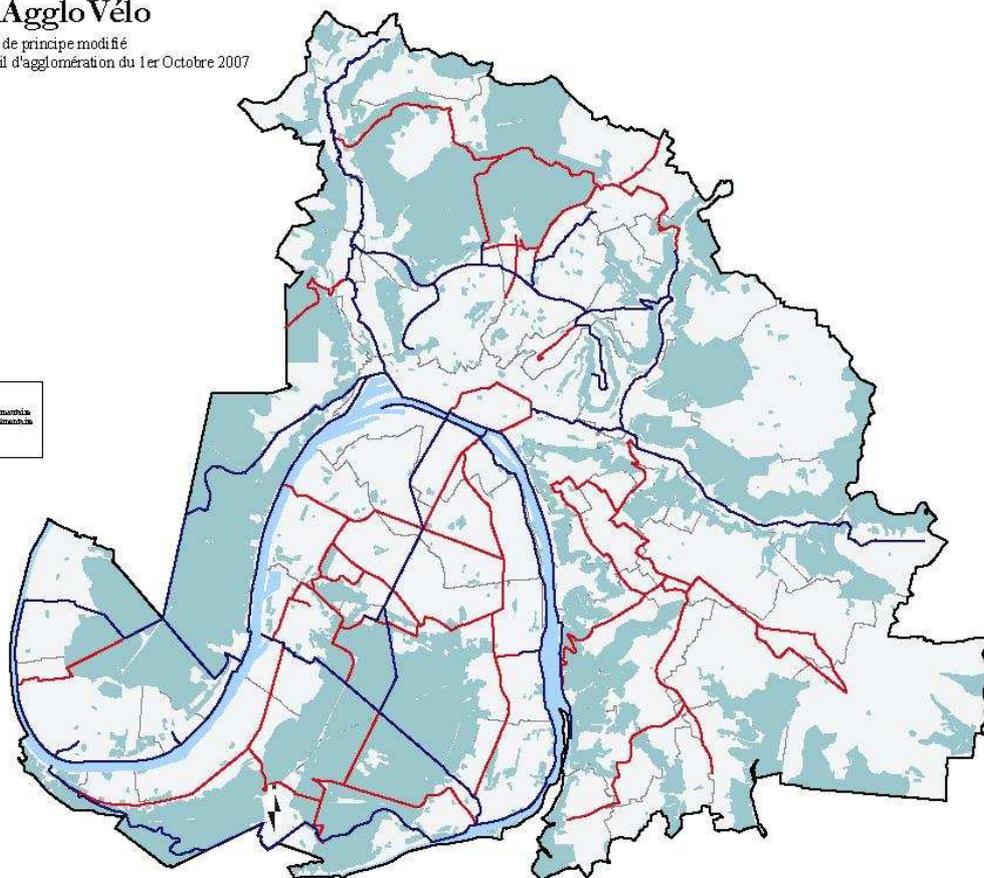
Ce réseau vise à intégrer les itinéraires internes aux communes et relie les grands équipements générateurs de déplacements 'deux roues', tels que :

- les établissements d'enseignement secondaire et supérieur ;
- les grands équipements culturels ;
- les parcs de loisirs, les équipements sportifs et les parcs ou forêts urbaines ;
- les gares.

# Plan Agglo Vélo

Schéma de principe modifié  
selon la décision du Conseil d'agglomération du 1er Octobre 2007

- Legende:
- Éléments cyclables
  - Éléments Prévisionnels Communautaires
  - Éléments d'Intégration Communautaires
  - Espaces à usages
  - La Seine
  - Limites communales



Communauté de l'Agglomération Rouennaise - DAQV - ED - Mai 2007 - Ca. 07.017.

Agglo. de Rouen  
HAUTE-NORMANDIE

Source: BRGM - Paris - 1995. GEORLAB  
Équipement: Geo-Info.

### A l'échelle de la commune

L'objectif est de pérenniser les actions engagées par le plan Agglo-vélo à l'échelle locale.

Les orientations de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville ont été développées et décidées lors de la réunion de travail avec l'Agglomération, en date du 05 janvier 2005.

Le relevé de décision a été pris en regard de la cartographie annexée ci-après et qui a été le support de travail lors de la réunion.

#### Séquence 1 :

- Conserver comme tracé prioritaire, celui de la rivière Le Cailly ;
- Relier le tracé de la commune de N-D-B avec celui de la commune de Le Houlme et s'assurer des prolongements possibles sur cette commune ;
- Créer éventuellement un ouvrage sur le Cailly afin d'assurer la continuité de l'itinéraire sur les deux communes. Un travail préalable devra être fait avec la commune de Le Houlme pour préciser son tracé.
- La commune de N-D-B souhaite maintenir une variante sur le tracé le long de la parcelle AB0224 afin de créer une liaison permettant de rejoindre la RD 51.

#### Séquence 2 :

La séquence 2 correspond à la zone du Linoléum dont la requalification complète du site prévoit la mise en valeur de la zone humide, la construction de logements et de locaux d'activités. Les liaisons douces font partie de l'un des axes de développement de la zone et seront étudiées en corrélation avec les différents programmes de constructions qui seront réalisés. Ils devront néanmoins assurer en priorité un lien transversal entre la RD51 / RD927, un lien avec le pôle T.E.O.R. et son parking relais, sans oublier la liaison avec l'usine de produits pharmaceutiques - le laboratoire GLAXOSMITHKLINE –

#### Séquence 3 :

L'aménagement est déjà existant sur ce tronçon et permet la promenade le long du Cailly. Cet espace est entretenu par la commune. Une convention lie les deux parties - ville et l'usine de produits pharmaceutiques GLAXOSMITHKLINE – pour en laisser la libre circulation.

#### Séquence 4 :

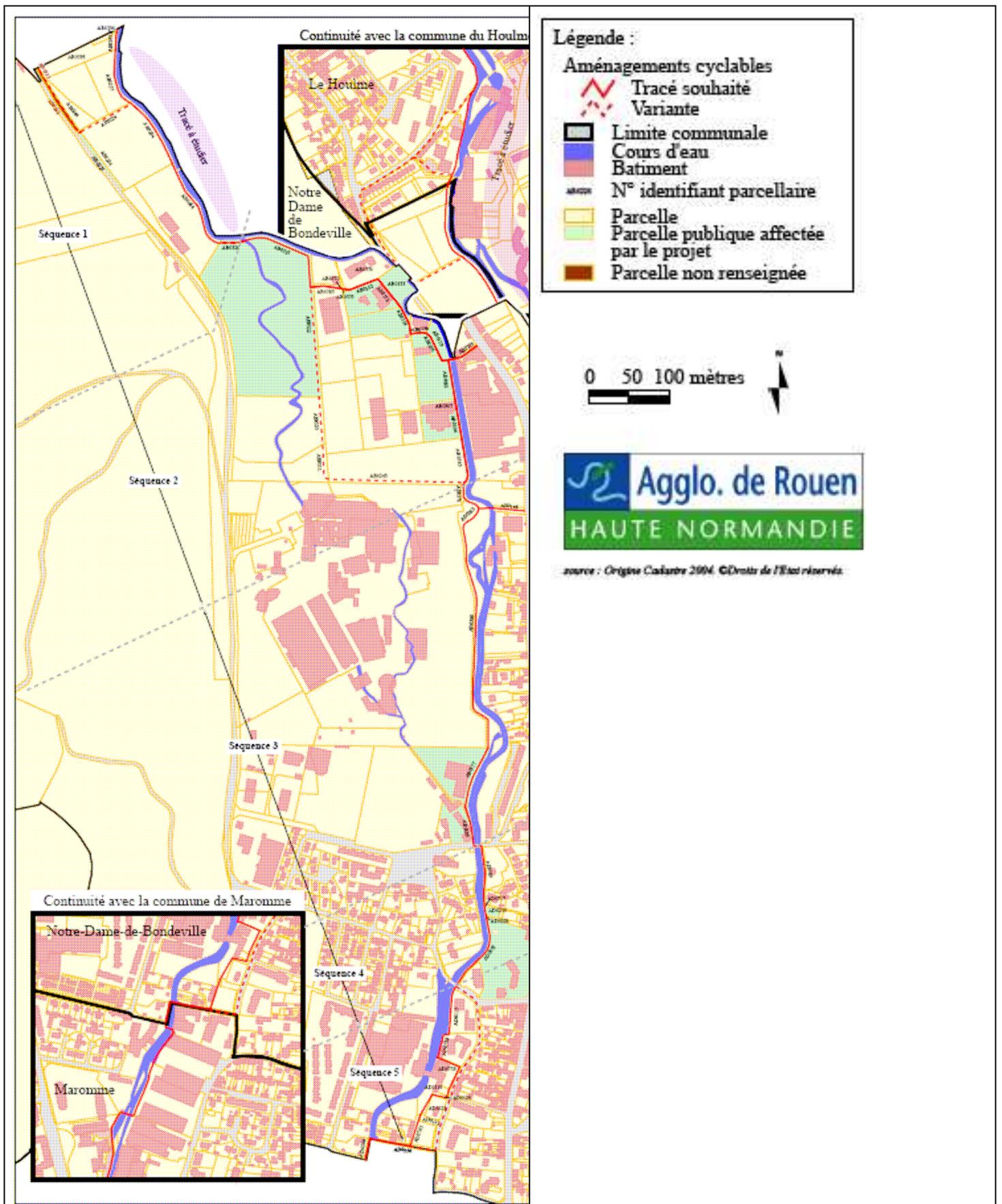
Aucune remarque particulière n'est à relever, compte-tenu du caractère public des terrains dont l'aménagement est déjà réalisé le long du Cailly.

#### Séquence 5 :

La commune a souligné les difficultés à rejoindre le Cailly sur ce secteur. Une variante est donc proposée et qui permettrait éventuellement de longer le Cailly le long des parcelles :

1. AD117 appartenant à la S.A. immobilière de logements économiques et familiaux ;
2. AD758 appartenant à la SCI du 1 rue de l'Avenir.

Ce tracé rejoindrait la sente de la Basse-ville pour retrouver la rivière Le Cailly nécessitant toutefois un travail profond avec le propriétaire des parcelles concernées.



Plan Agglo-Vélo – Tracé Vallée du Cailly – Version 05 01 2005

### 1.6.3.2. Le Plan Agglo-Balades

Au-delà des composantes identitaires de l'agglomération (présence du fleuve, des rivières, des coteaux, des falaises ...), le patrimoine des communes recèle de nombreux sites spécifiques, actuellement peu valorisés et trop souvent méconnu du public. Ces sites ont fait l'objet d'un recensement mené en liaison avec chacune des communes, d'une sélection et d'un classement thématique.

Les itinéraires de mise en réseau s'appuient sur les aménagements déjà réalisés et prévus dans le cadre des entrées et traversées de l'agglomération.

Le programme d'actions propose la mise en réseau des pôles selon des itinéraires en boucle représentant près de 360 km pour amener les promeneurs au contact de 150 pôles recensés (stationnement des voitures particulières, liens avec les transports collectifs ...).

Onze circuits d'environ trente kilomètres seront réalisés. La boucle 1 est en fonctionnement depuis 2005.

#### ***Actions concernant le territoire de la commune de Notre Dame-de-Bondeville***

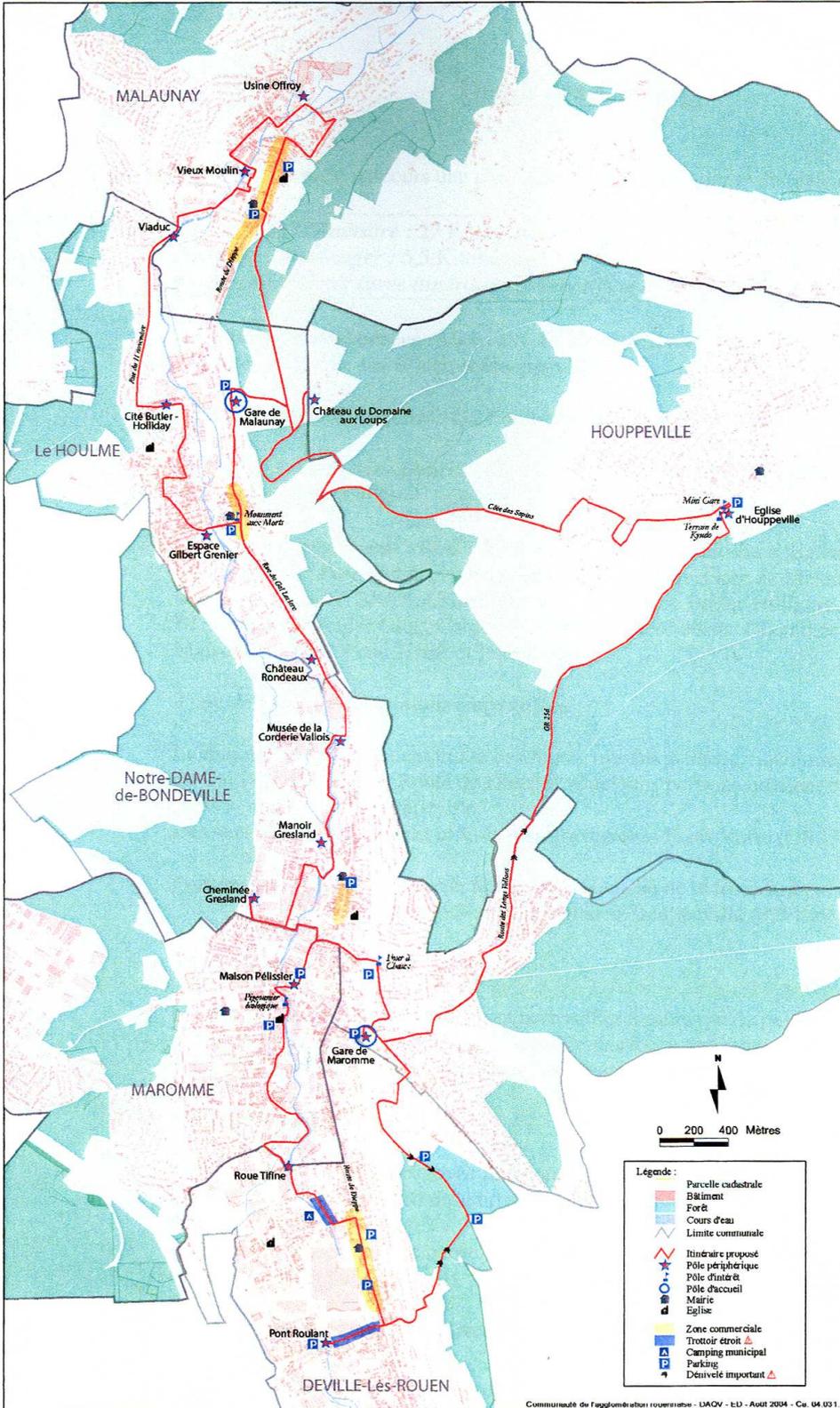
La commune de Notre-Dame-de-Bondeville est concernée par la mise en œuvre de la boucle n°1. La première phase de réalisation de celle-ci a été finalisée en mars 2005. En 2006, un prolongement de cette boucle vers Canteleu (quartier Bapeaume) a été réalisé. Ce prolongement ne concerne pas la commune de Notre-Dame-de-Bondeville.

Le projet Agglo Balades s'appuie sur une approche partenariale nécessaire au niveau de l'entretien et de la gestion des équipements et aménagements réalisés : signalétique, panneaux d'interprétation... La commune devra tenir informée la Communauté de l'Agglomération Rouennaise des dégradations éventuelles subies par les éléments implantés sur son territoire, ainsi que des travaux engagés ayant un impact sur les sites présentant un panneau d'interprétation et/ou sur la voirie en règle générale (enfouissement de réseaux aériens, réglementation quant à la pose de panneaux diverses...). Grâce à un marché d'entretien actuellement en cours d'écriture, la Communauté de l'Agglomération Rouennaise pourra alors procéder aux réparations, modifications... nécessaires à la continuité du circuit.

#### ***Perspectives***

Dès aujourd'hui, les actions réalisées et programmées dans le cadre d'Agglo- Balades sont à intégrer à la problématique de protection et de mise en valeur du patrimoine de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville.

Plan Agglo Balades  
Vallée du Cailly



Communauté de l'agglomération rouennaise - LAOV - LU - Août 2004 - Cu. 04.03.1

- Légende :
- Parcelle cadastrale
  - Bâtiment
  - Forêt
  - Cours d'eau
  - Limite communale
  - Itinéraire proposé
  - Pôle périphérique
  - Pôle d'intérêt
  - Pôle d'accueil
  - Mairie
  - Eglise
  - Zone commerciale
  - Trottoir étroit
  - Camping municipal
  - Parking
  - Dénivelé important



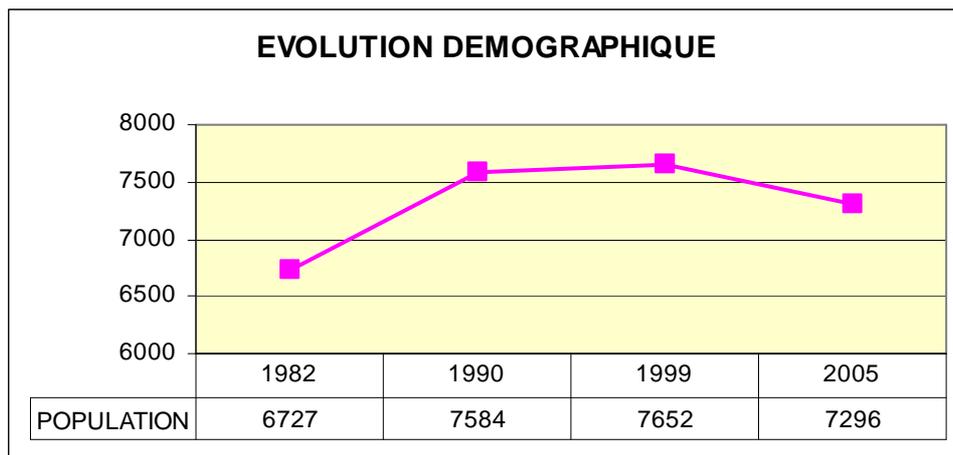
Source : Origine Cadastre 2003.  
©Droit de l'Etat réservés.

## II. ECONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX

### 2.1 LA DEMOGRAPHIE

#### Avertissement

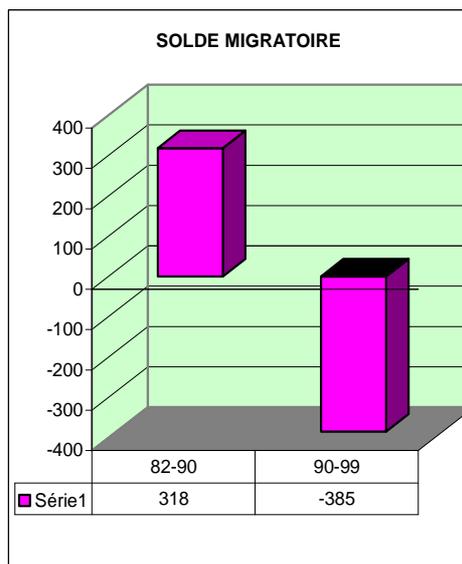
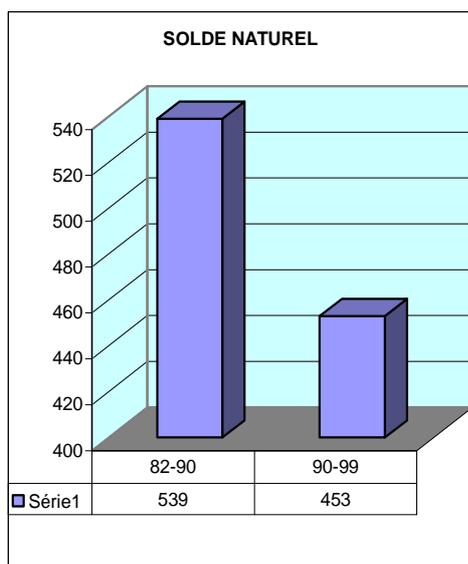
Les populations légales issues du nouveau recensement seront authentifiées chaque année à partir de 2008 par un décret publié au Journal officiel. D'ici là, ce sont les [populations légales issues du recensement de 1999](#) (éventuellement modifiées à la suite de recensements complémentaires exécutés jusqu'en 2007 inclus) qui seront en vigueur.



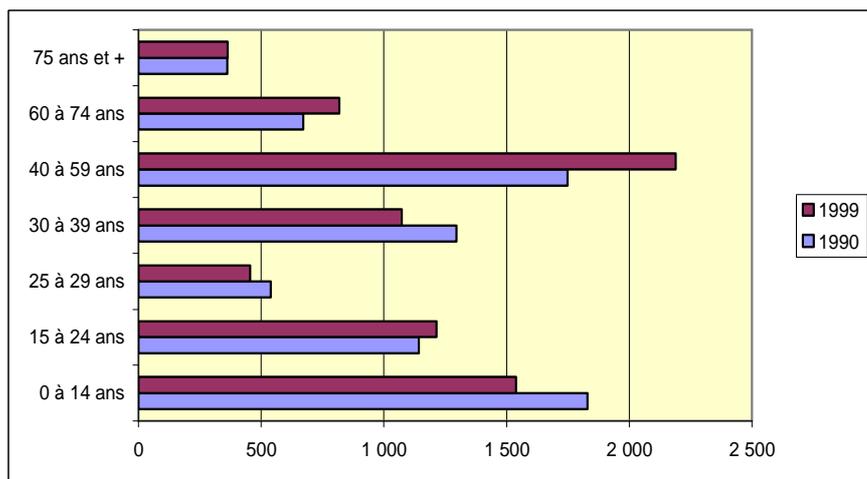
Un net ralentissement de la croissance de population entre 90 et 99, suivi d'une forte baisse au dernier recensement. En effet, depuis 1999, la population a diminué de 356 habitants, soit une baisse de 4,7%. Il faut noter que paradoxalement, cette baisse est accompagnée d'une augmentation du nombre de ménage qui passe de 2797 en 1999 à 2856 en 2005.

Cette baisse de population est dû, pour l'essentiel à un solde migratoire devenu négatif entre 1990 et 1999 (plus d'habitants quittant Notre Dame de Bondeville que de nouveaux arrivants).

Le solde naturel (naissances moins décès) reste positif (en 99, chiffre 2005 non disponibles), et compense ce déficit mais diminue en raison du vieillissement de la population.



## REPARTITION PAR AGE

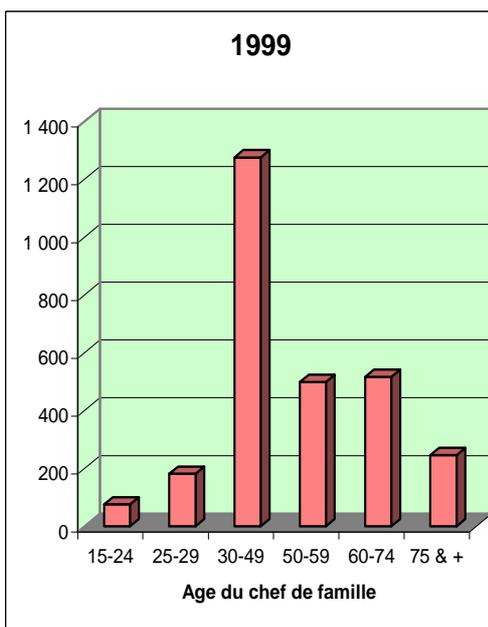
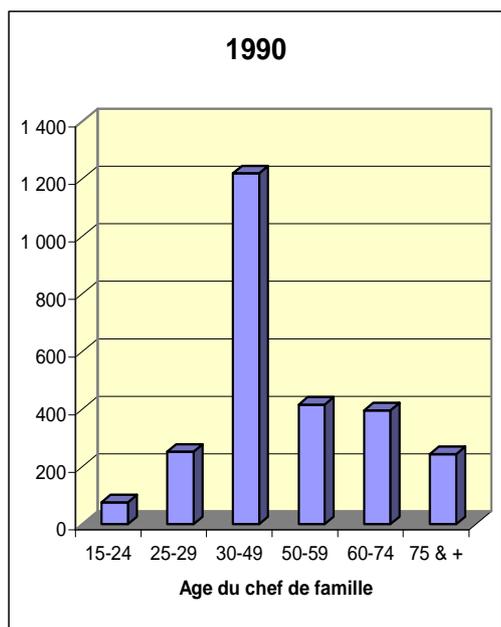


### 2005

|             |           |
|-------------|-----------|
| 0 à 19 ans  | : 27,10%  |
| 20 à 39 ans | : 25,70%  |
| 40 à 59 ans | : 30,50 % |
| + 60 ans    | : 16,70 % |

Malgré un solde naturel assez nettement positif, le vieillissement de la population se poursuit, comme d'ailleurs dans la plupart des communes de l'agglomération.

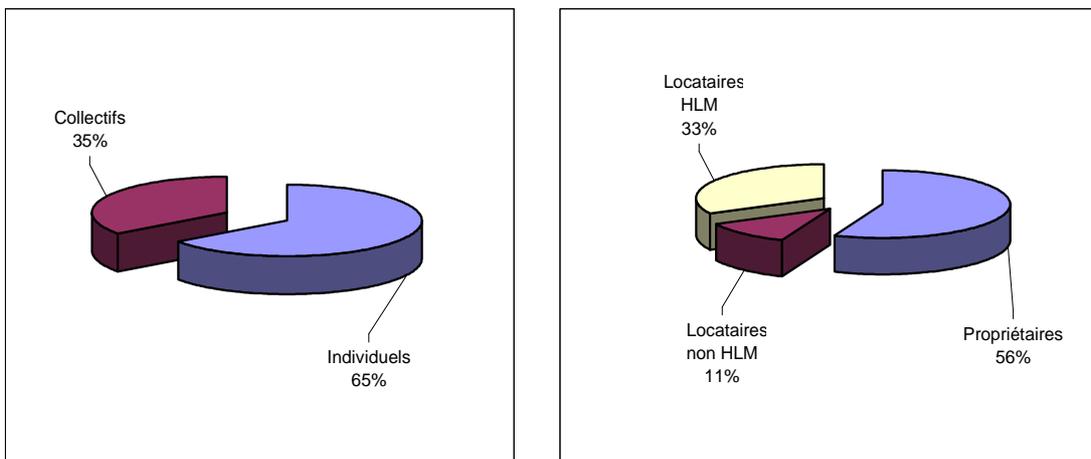
Au cours de la période 1990-1999, ce sont les tranches d'âge de 40 à 59 ans qui ont le plus augmenté, au détriment des catégories jeunes. Les données sur 2004, confirment cette tendance puisque cette population passe de 2190 en 1999 à 2225 en 2004.



Malgré la décohabitation, la répartition des ménages selon l'âge du chef de famille a peu évolué, et reste dominée par la tranche des 30-49 ans (données 2005 non disponibles).

## 2.2 L'HABITAT

### REPARTITION HABITAT INDIVIDUEL / HABITAT COLLECTIF



Commune principalement constituée de logements individuels et de propriétaires, elle offre relativement peu de logements locatifs non HLM. Le nombre de logements locatifs HLM est de 892 (33% des résidences principales). Les données sur 2005 marque une stabilité dans cette répartition.

Il est à noter que la commune compte 38 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 1,3%.

AGE MOYEN DES LOGEMENTS **41 ans**

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 1999 **3,5 %**

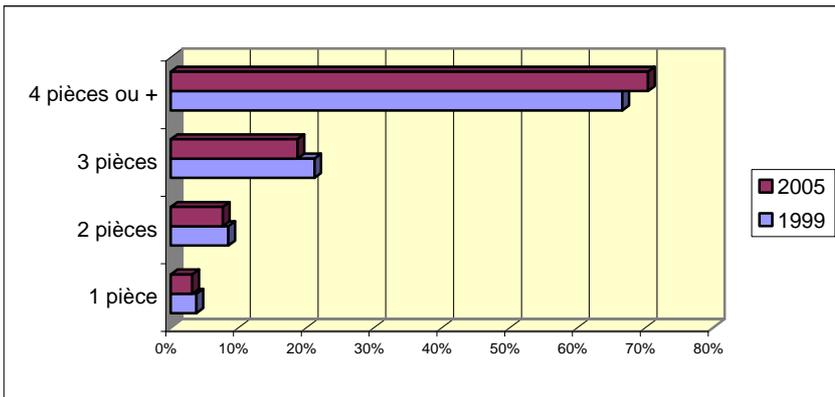
TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 2005 **2,54 %**

|                                  |             |   |
|----------------------------------|-------------|---|
| RYTHME ANNUEL DE LOGEMENTS NEUFS | 1982 / 1990 | <b>42</b>   |
|                                  | 1990 / 1999 | <b>22</b>   |
|                                  | 2000 / 2006 | <b>39</b> <i>il est à noter que durant cette période, seuls des logements individuels ont été construits.</i> |

|                                  |      |             |
|----------------------------------|------|-------------|
| NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT | 1990 | <b>2,89</b> |
|                                  | 1999 | <b>2,70</b> |
|                                  | 2005 | <b>2,50</b> |

L'effet de la décohabitation et du vieillissement de la population provoque une diminution régulière du nombre de personnes par ménage.

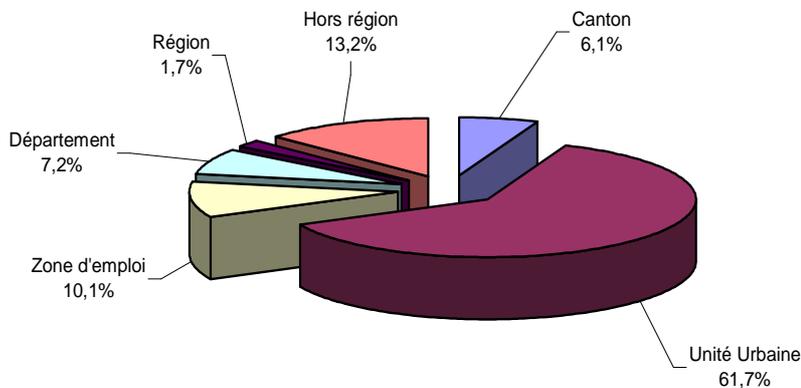
## TAILLE DES LOGEMENTS EN 1999 ET 2005



|   | 1999       | 2005       |
|---|------------|------------|
| NOMBRE MOYEN DE PIÈCES PAR RESIDENCE PRINCIPALE | <b>4,0</b> | <b>4,2</b> |
| Par maison individuelle                         | <b>4,6</b> | <b>4,8</b> |
| Par appartement                                 | <b>3,0</b> | <b>3,1</b> |

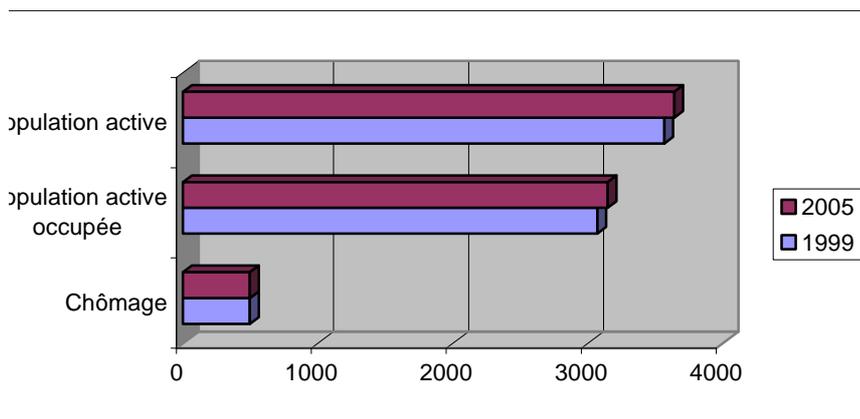
Relativement peu de petits logements, ce qui s'explique par la proportion forte de logements individuels. A noter que cette proportion ne cesse de s'accroître depuis 1990.

## PROVENANCE DES NOUVEAUX HABITANTS 1990 - 1999

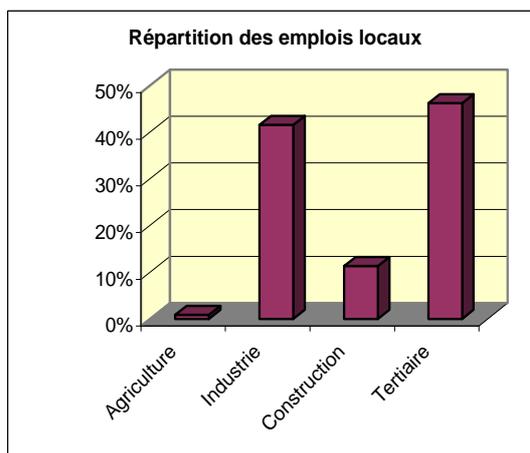
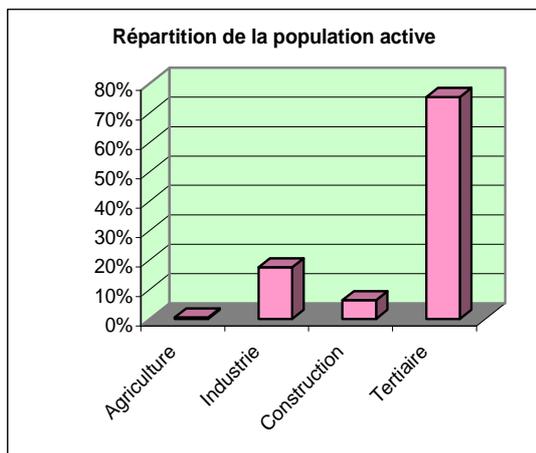


L'essentiel des nouveaux arrivants proviennent du reste de l'agglomération rouennaise. Ces nouveaux habitants ont représenté 37,7 % de la population 1999, alors que les emménagements de moins de 5 ans en 2005, ne représentent plus que 29,8% de la population.

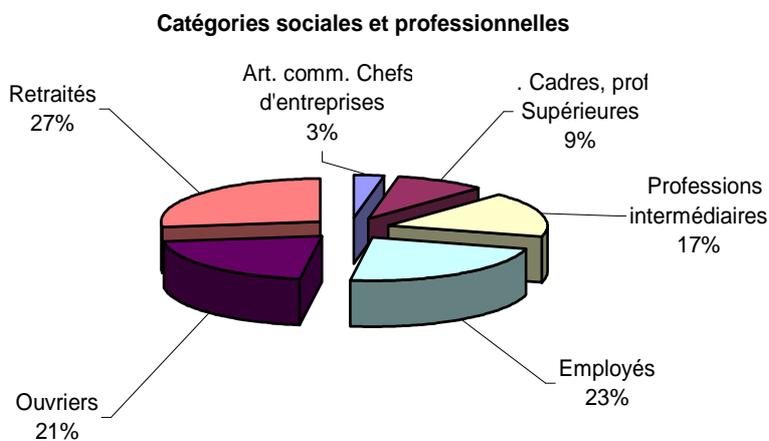
## 2.3 L'ACTIVITE ECONOMIQUE

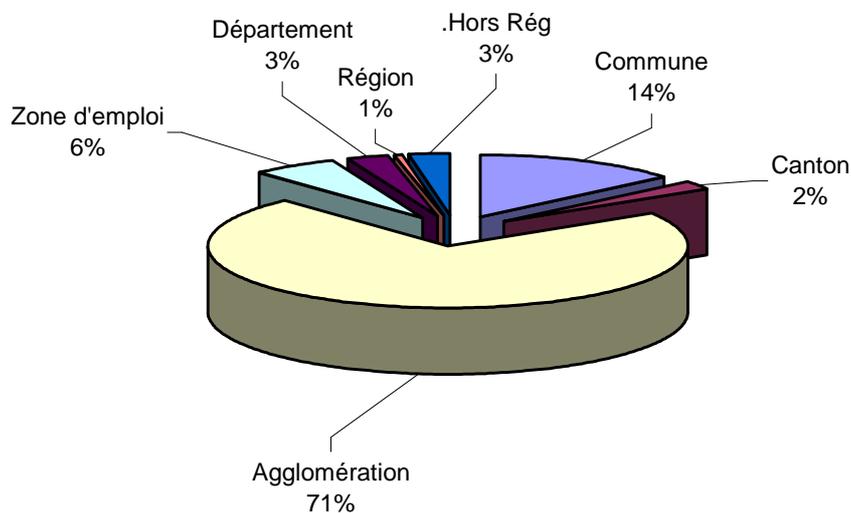


On constate une stabilité des caractéristiques de l'emploi dans la commune.



Un certain « décalage » entre la structure de la population active et les emplois offerts dans la commune (données INSEE 99).





Une part très importante de la population active a son emploi en dehors de la commune de Notre Dame de Bondeville, pour l'essentiel, dans le reste de l'agglomération rouennaise.

#### PRINCIPALES ENTREPRISES LOCALES

|                 |                 |           |          |
|-----------------|-----------------|-----------|----------|
| GLAXOSMITHKLINE | Pharmacie       | 500 à 999 | salariés |
| DEVAUX          | Travaux publics | 100 à 199 | salariés |
| GRESLAND        | Textile         | 50 à 99   | salariés |
| BRAULT          | Peinture        | 20 à 49   | salariés |
| LEBOUCHER       | Textile         | 20 à 49   | salariés |
| SOMADEC         | Meubles         | 20 à 49   | salariés |

#### COMMERCES ET SERVICES

Pas de grande surface alimentaire  
 Deux grandes surfaces de meubles (1000 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>)

|               |           |         |                     |
|---------------|-----------|---------|---------------------|
| Concurrence : | Maromme   | Super U | 2998 m <sup>2</sup> |
|               |           | Ed      | 700 m <sup>2</sup>  |
|               | Le Houlme | Leclerc | 3000 m <sup>2</sup> |
|               |           | Lidl    | 642 m <sup>2</sup>  |

## 2.4 INDICATEURS COMPARATIFS

### INDICATEURS COMPARATIFS

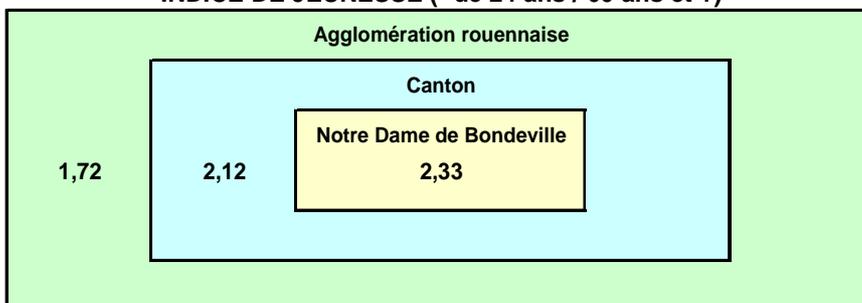
#### % D'EVOLUTION DE LA POPULATION 90-99



#### % DU SOLDE MIGRATOIRE 90-99



#### INDICE DE JEUNESSE (- de 24 ans / 60 ans et +)

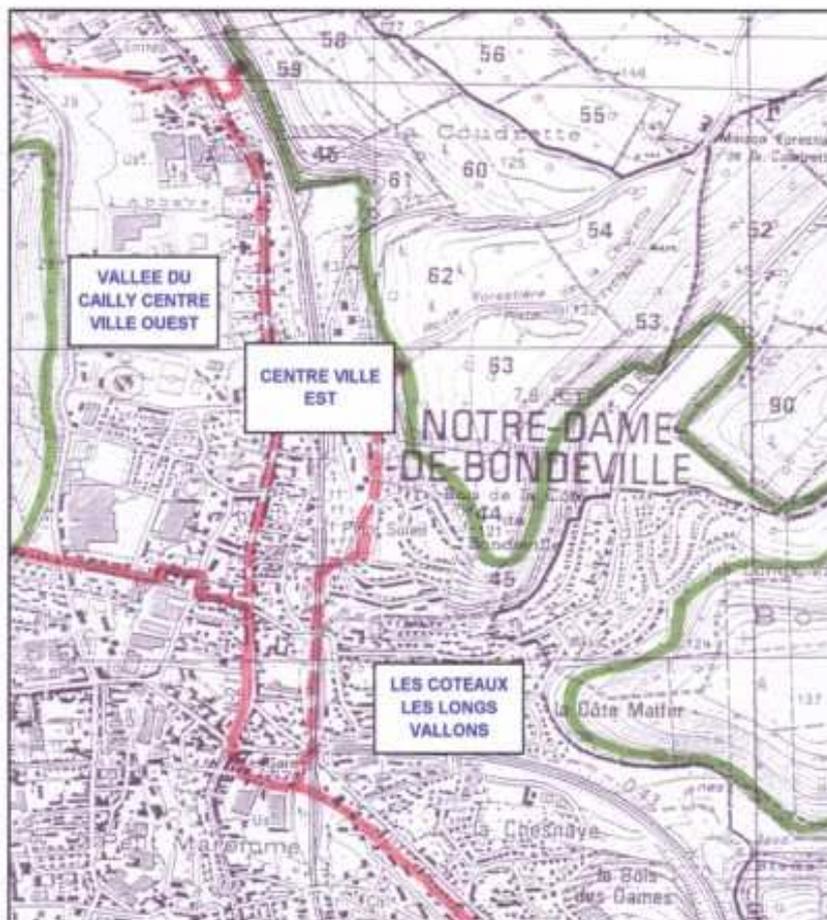


#### TAUX DE LOGEMENTS NEUFS 90-99



## 2.5 REPARTITION DANS L'ESPACE

### REPARTITION DANS L'ESPACE



VALLEE DU CAILLY  
CENTRE VILLE  
OUEST

CENTRE VILLE  
EST

LES COTEAUX LES  
LONGS VALLONS

|                                  | VALLEE DU CAILLY<br>CENTRE VILLE<br>OUEST | CENTRE VILLE<br>EST | LES COTEAUX LES<br>LONGS VALLONS |
|----------------------------------|---|---------------------|----------------------------------|
| Population                       | 2 085                                     | 1 960               | 3 511                            |
| % Propriétaires                  | 38,3%                                     | 21,0%               | 89,1%                            |
| % Individuels                    | 49,1%                                     | 26,5%               | 98,7%                            |
| Moyenne d'âge chef de famille    | 53 ans                                    | 45 ans              | 51 ans                           |
| Nombre de personnes par logement | 2,40                                      | 2,60                | 3,00                             |
| Ancienneté moyenne du parc       | 48 ans                                    | 47 ans              | 31 ans                           |
| % Logements neufs 90-99          | 12,53%                                    | 1,46%               | 6,49%                            |
| % Emménagements récents          | 55,7%                                     | 55,8%               | 38,6%                            |

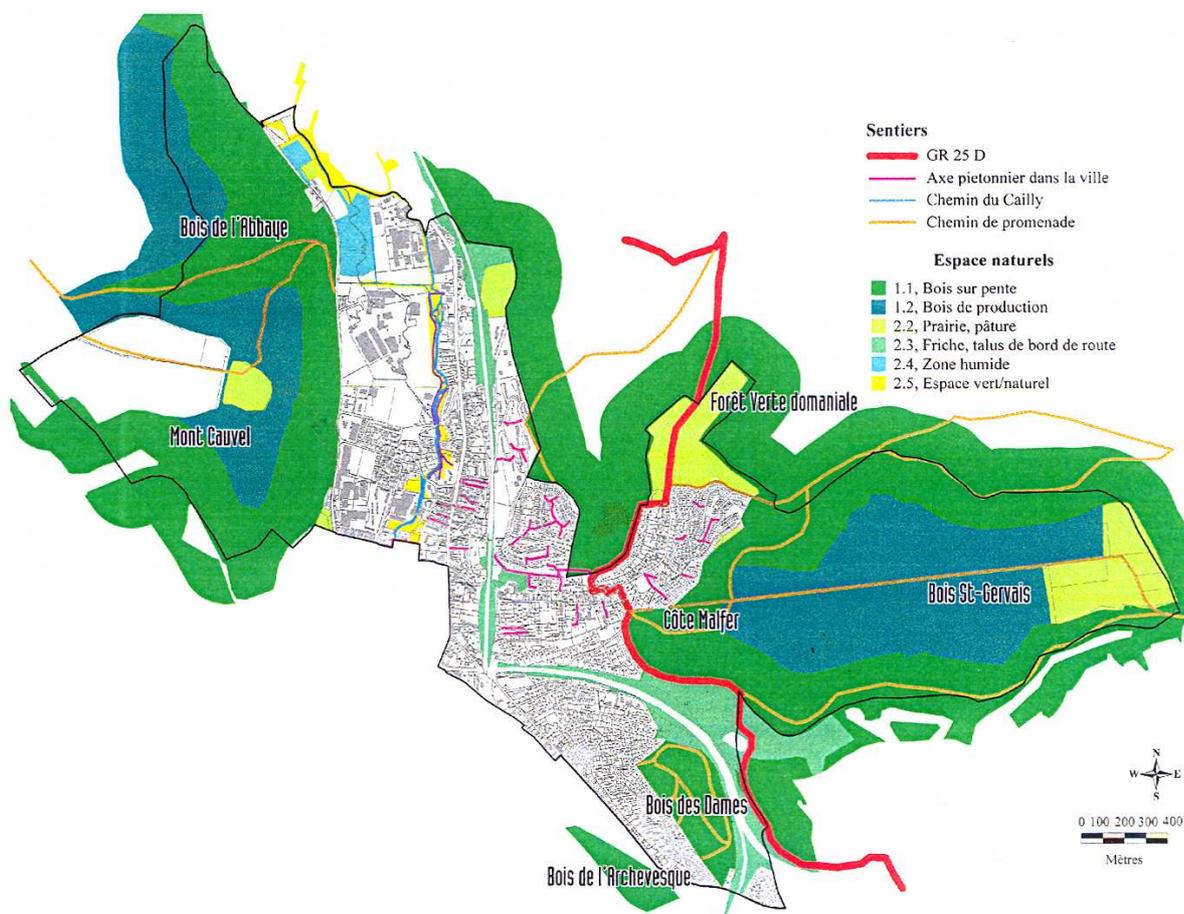
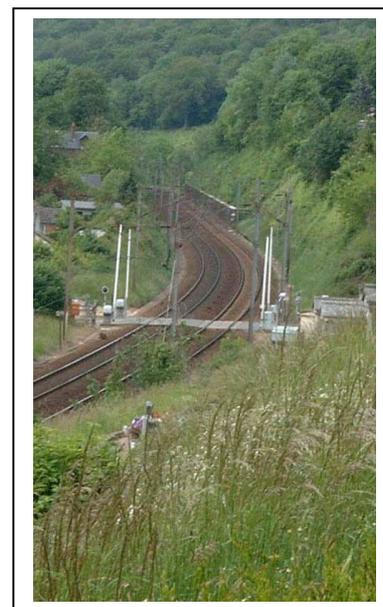
### III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 3.1 ANALYSE DES PAYSAGES NATURELS

##### 3.1.1. La forêt, écrin ceinturant la commune

La forêt est omniprésente sur la commune, et surtout à ses marges. On recense 193 ha de bois de feuillus et 123 ha de sylviculture plus intensive (alignements, résineux). Il s'agit de bois publics et privés. Les bois privés sont majoritaires : Bois de l'Abbaye dont 125 ha sur le territoire communal et le Bois Saint Gervais (168 ha). Les forêts publiques sont composées d'un bois communal (Bois des Dames), de la forêt syndicale de la Muette et de la Forêt domaniale Verte en lisière du territoire communal. Ces bois sont gérés par l'Office National des Forêts (O.N.F.).

La commune est incluse dans la ceinture verte d'agglomération inscrite au SCOT. Les bois, forêts et autres éléments du territoire participent à la constitution et au maintien de la ceinture verte d'agglomération. Le maintien de la forêt, son respect et sa bonne gestion sont essentiels. La forêt ne contribue pas au ruissellement général, car elle régule ses propres eaux de pluies. Elle ne peut cependant réguler les flux concentrés qui viennent de l'amont, issus des plateaux urbanisés ou agricoles ; seule la gestion du bassin versant amont permet d'apporter des solutions durables aux risques d'inondations.

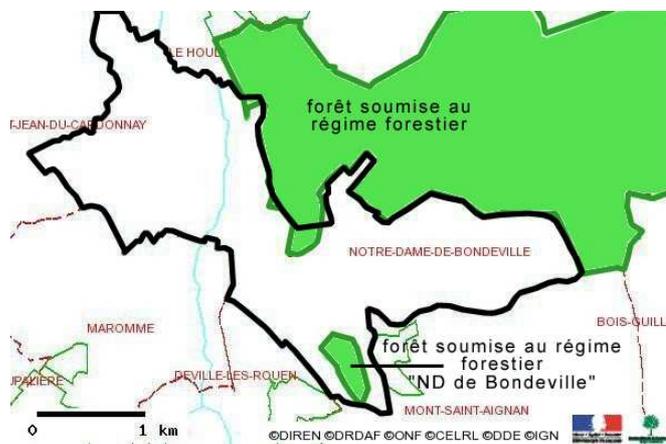
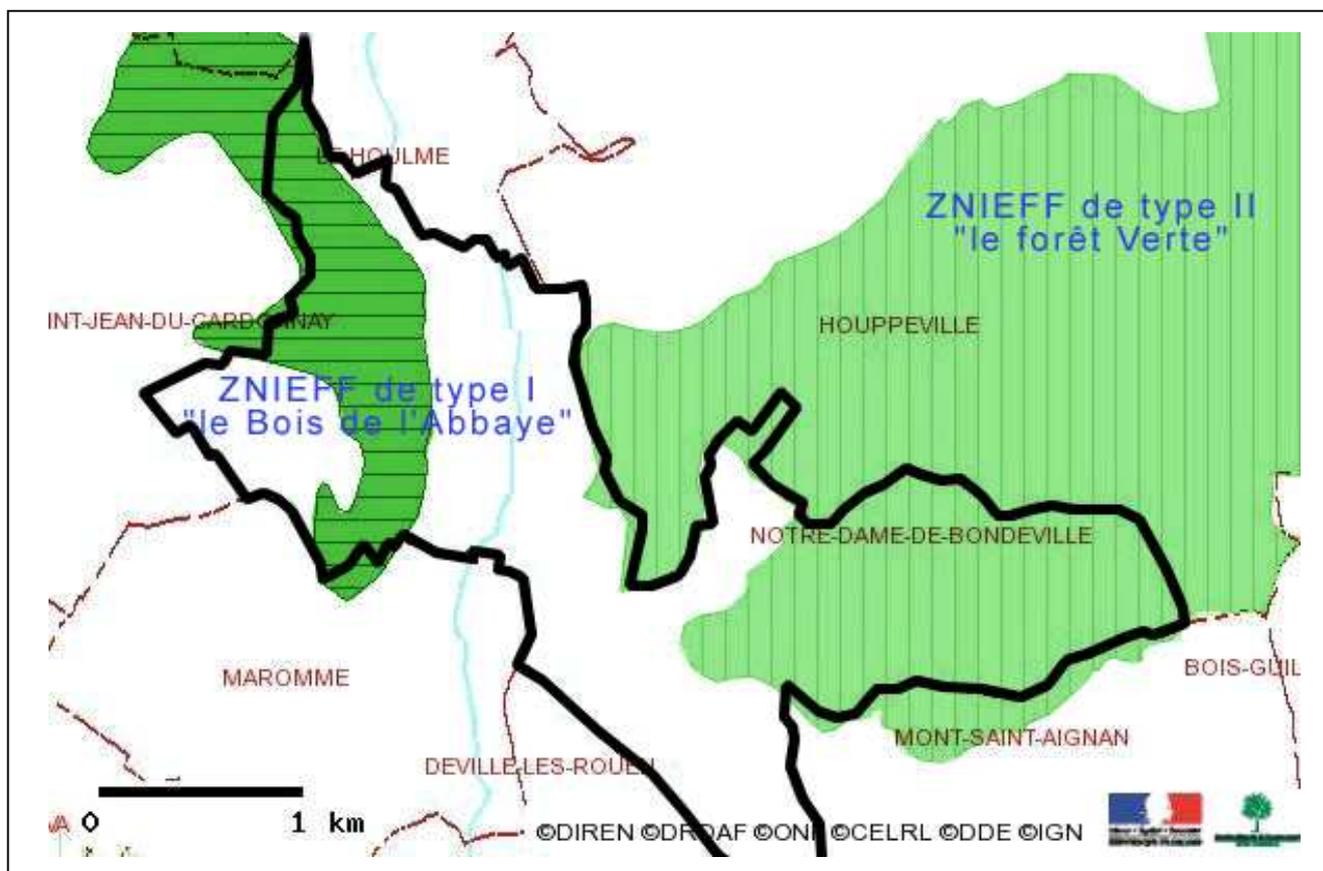


La commune de Notre-Dame-de-Bondeville est particulièrement boisée. Les plateaux sont essentiellement couverts de forêts. Les zones boisées remarquables sont les ZNIEFF.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (ZNIEFF) se divisent en plusieurs types.

Il existe 2 types de ZNIEFF à Notre-Dame-de-Bondeville :

1. ZNIEFF de type 1 (regroupant des espèces animales ou végétales remarquables, rares, ou protégées) correspondant au « Bois de l'Abbaye »
2. ZNIEFF de type 2 (qui joue un rôle écologique important) : La « Forêt Verte »



Le régime forestier :

Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution et les terrains à boiser acquis par les collectivités relèvent du régime forestier, conformément aux dispositions du code forestier, notamment en ses articles L. 111-1 et L. 141-1.

Les forêts publiques satisfont de manière spécifique à des besoins d' général, soit par l'accomplissement d'obligations particulières dans le cas régime forestier, soit par une promotion des activités telles que l'accueil du la conservation des milieux, la prise en compte de la biodiversité et la rec scientifique.

La gestion forestière et la valorisation des produits forestiers contribuen réduction des émissions nationales de gaz à effet de serre et au développ des énergies renouvelables. A ce titre, elles ont vocation à participe mécanismes de marché destinés à honorer les engagements internatioau matière.

### 3.1.2. Une faune et une flore peu connues

La qualité écologique et paysagère de ces bois est inégale. Les parties sommitales des bois privés sont gérées de manière intensive, dans un objectif de production, avec des peuplements uniformes et alignés. Les versants pentus du Bois de l'Abbaye sont reconnus depuis 1983 en ZNIEFF, pour notamment sa nature de bois calcicole frais abritant des espèces montagnardes. Le petit vallon au Nord du Bois Saint Gervais présente des caractéristiques intéressantes pour la botanique et les animaux, de vallon frais avec une diversité de boisements et du sol. La faune est diversifiée avec notamment des chevreuils, sangliers, renards, hérissons en lisière et dans les jardins.

### 3.1.3. L'arbre dans la ville

Les délaissés et abords du chemin de fer et de la Rocade Nord permettent le développement de grands arbres. De même, les jardins les plus anciens, notamment l'arrière de la R.D.927, abritent plusieurs beaux spécimens. Les zones pavillonnaires plus récentes présentent moins d'intérêt, du fait de leur âge, mais également de la banalisation des haies uniformes (thuyas). Un arbre attire particulièrement l'attention, pour sa valeur symbolique, écologique et historique, il s'agit du Cèdre situé place de la mairie.



### 3.1.4. L'hydrologie du Cailly

Le Cailly constitue l'axe linéaire naturel structurant de la commune avec son fond plat et ses versants soulignés. Affluent de la Seine, son linéaire fait une trentaine de kilomètres. Notre-Dame-de-Bondeville est située dans le sous-bassin versant du bas Cailly, soit dans la partie aval du cours d'eau. Selon les statistiques de 1986 à 1999, il s'écoule en moyenne 2 544 litres par seconde. En rive gauche du Cailly, en face du Linoleum et de La Corderie Vallois, des sources ont été recensées en 1975 par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Un émissaire les conduit directement dans Le Cailly. Le fond de vallée correspond historiquement au lit majeur du Cailly. La zone industrielle GLAXOSMITHKLINE est située en remblais hauts. Le bras sous le site GLAXOSMITHKLINE est busé. Seule la partie amont à l'Ouest du Linoleum abrite une prairie inondable.

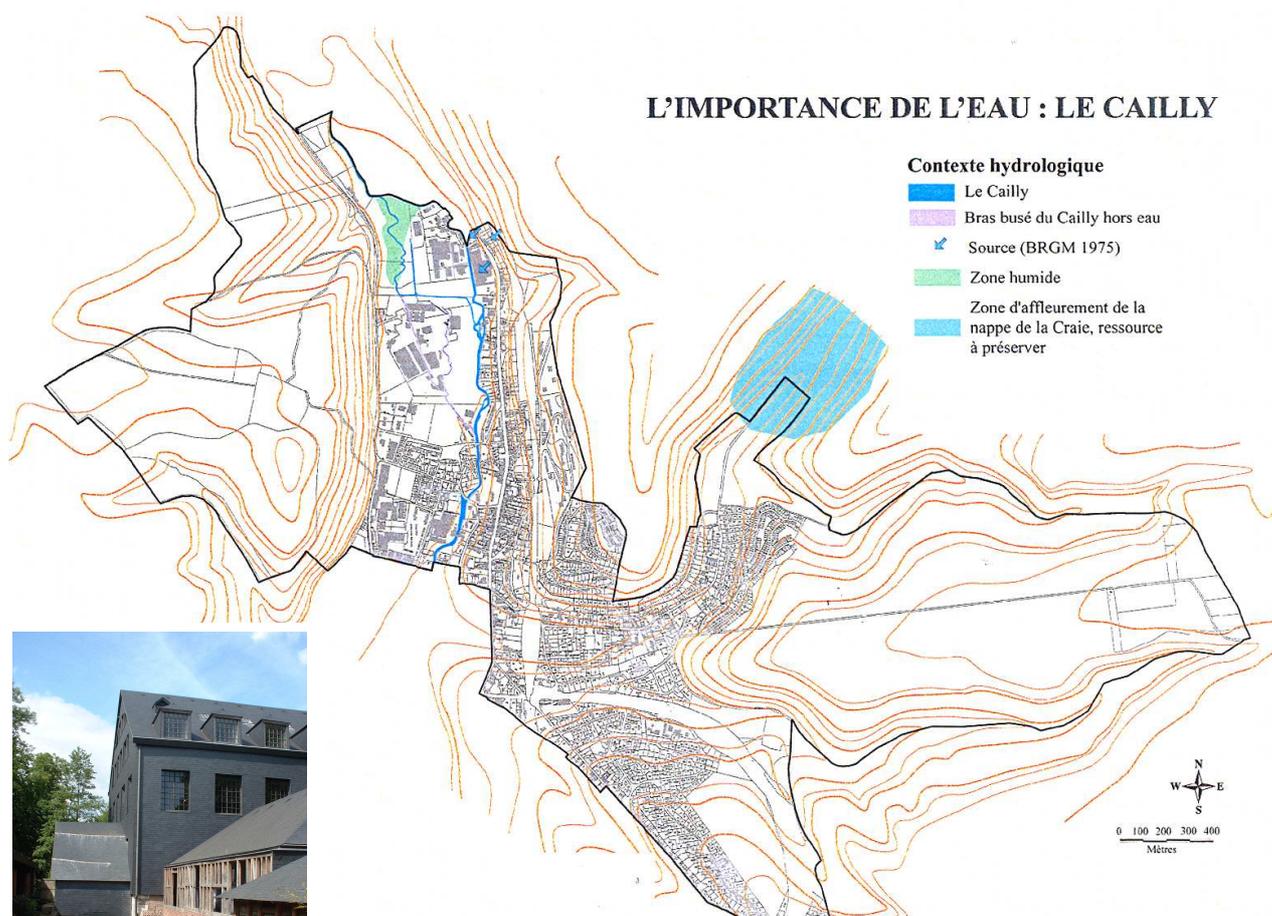
Ce cours d'eau et son bassin versant sont relativement bien connus, ayant fait l'objet d'une étude globale lancée par le Syndicat Mixte de la Vallée du Cailly. Le Cailly et son bassin versant sont en phase de mise en place d'un S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) visant à gérer les différents aspects quantitatifs et qualitatifs de l'eau : eau potable, milieux naturels associés et prévention des risques (inondations, ravinement, écoulement de boues ...).

#### Qualité des eaux

Le Cailly a bénéficié d'un important travail de reconquête, tant par le réaménagement de ses berges, que par les rejets. Sa qualité est aujourd'hui bonne, les industries étant raccordées au réseau CARDA. Il y subsiste toutefois des matières oxydables, de l'ammonium, nitrites, matières en suspension dans les fonds. Aux abords du Cailly, les études d'élaboration du SAGE recommandent d'exclure tout nouveau projet de rejet industriel non suffisamment épuré dans le milieu naturel.

La pêche y est praticable. L'association des pêcheurs des vallées du Cailly et de Clérette, dont le siège est à Notre-Dame-de-Bondeville, effectue des ré-empoissonnements de truites chaque année entre Montville et Déville-lès-Rouen. Toutefois, la qualité des eaux n'est pas suffisante sur le point bactériologique pour y autoriser la baignade.

## L'IMPORTANCE DE L'EAU : LE CAILLY



### 3.1.5. L'Alimentation en eau potable

La commune de Notre Dame de Bondeville adhère au syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Maromme.

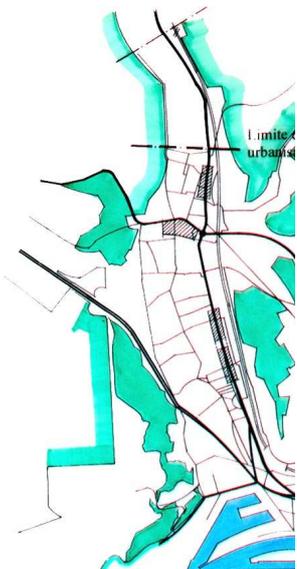
Les ressources en eau potable sont constituées :

- de forages situés dans la Vallée du Cailly sur le territoire de Fontaine Le Bourg
- de sources captées et traitées sur le territoire de Maromme.

La commune de Notre-Dame-de-Bondeville est aujourd'hui complètement desservie en eau potable.

### 3.2 ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

#### 3.2.2 L'analyse thématique urbaine



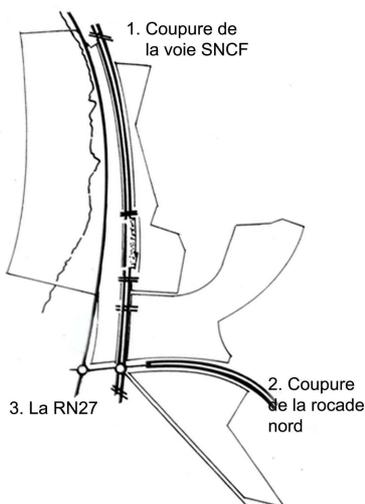
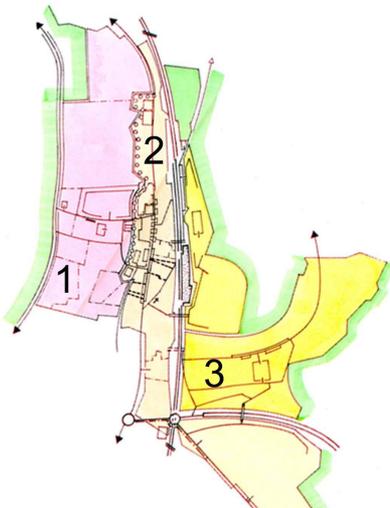
##### 1. Une ville qui marque la limite d'une urbanisation continue.

A l'échelle de l'agglomération rouennaise, la densité de l'urbanisation est importante et s'est développée en continue le long de l'axe de la RD927. La commune de Notre-Dame-de-Bondeville et tout particulièrement à partir du secteur des équipements sportifs, culturels et associatifs rue Victor Hugo, marque la limite d'une urbanisation continue.

##### 2. Une ville sur trois secteurs *Un lien unique, la route de Dieppe*

La lecture spatiale de la commune se fait sur trois secteurs :

1. un secteur de vallée compris entre Le Cailly et le pied du versant Ouest ;
2. un secteur situé de part et d'autre de la route de Dieppe ;
3. le secteur des coteaux et des Longs Vallons.



Les deux ruptures que sont la rocade (RD 43), la voie SNCF (ligne Paris - le Havre) et la topographie complexifient le territoire et redéfinissent les trois secteurs en sous-espaces ; leur lien unique est la route de Dieppe (RD927).

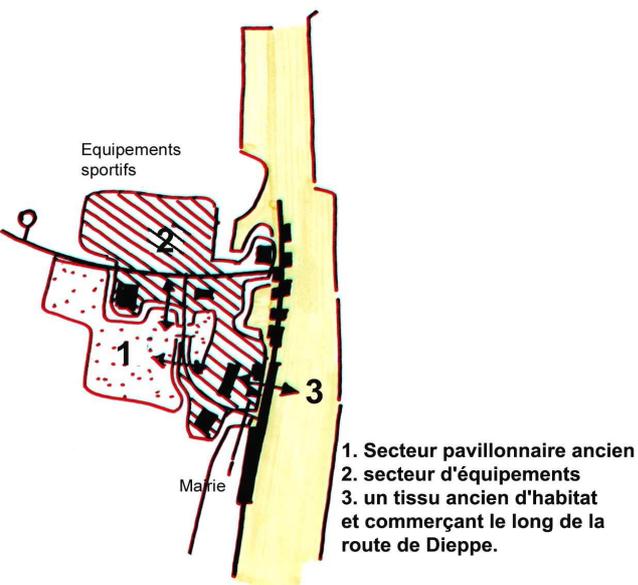
### 3. Un bi-pôle

Notre-Dame-de-Bondeville possède deux pôles de vie :

- le pôle principal du centre ville ;
- le pôle de quartier des Longs Vallons.

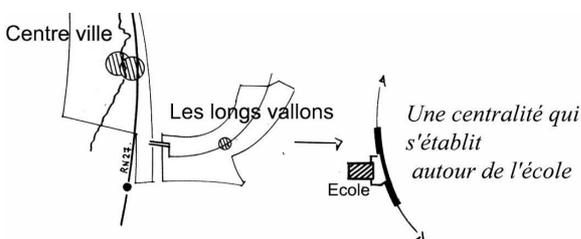
Le pôle centre ville est un secteur constitué de différentes entités dont les sous-espaces se juxtaposent les uns aux autres. Ces sous-divisions spatiales sont :

- un tissu de maisons ouvrières issu du 19<sup>ème</sup> siècle ;
- des équipements publics ;
- un tissu ancien d'habitat et de commerces et d'activités économiques, le long de la route de Dieppe.



1. Secteur pavillonnaire ancien  
2. secteur d'équipements  
3. un tissu ancien d'habitat et commerçant le long de la route de Dieppe.

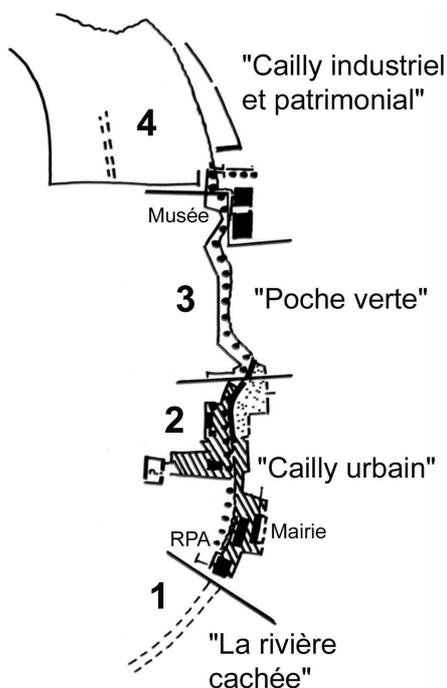
Le centre de quartier des Longs Vallons s'est constitué à partir d'un espace ancien. La centralité qui s'établit aujourd'hui se situe autour de l'équipement scolaire et des commerces de proximité.



### 4. Une rivière répartie en quatre séquences

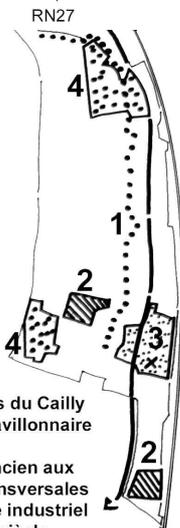
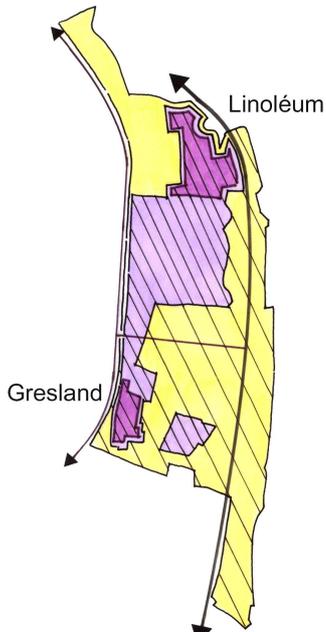
La rivière Le Cailly possède un parcours sur la commune aux séquences très différentes les unes des autres :

- une séquence où la rivière est très peu perceptible passant par le site d'activités économiques Leboucher ;
- une deuxième dans le centre urbain où la rivière passe par les équipements publics, le parc de la mairie et dont le lien réside dans l'aménagement des berges du Cailly ;
- la troisième est une 'poche verte', naturelle dans laquelle passe la rivière ;
- la dernière séquence est liée au patrimoine industriel issu du 19<sup>ème</sup> siècle caractérisé par le musée de La Corderie Vallois et le site du Linoléum.



## 5. Une vallée industrielle entre deux phases de son histoire

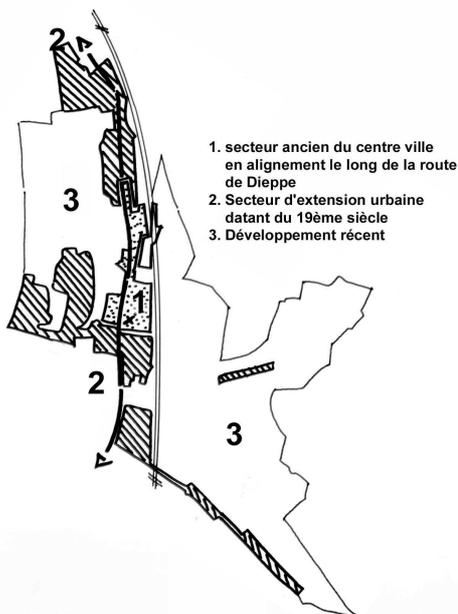
On est en présence d'une vallée urbaine et industrielle dans laquelle on retrouve des secteurs solides qui ne sont pas à remettre en cause tandis que des sites tels que le Linoléum ou Gresland sont des espaces en mutation.



1. Les berges du Cailly
2. Secteur pavillonnaire ancien
3. Secteur ancien aux ruelles transversales
4. patrimoine industriel du 19ème siècle

## 6. Du faubourg au pavillonnaire

L'image dominante de la ville s'est construite autour de la route de Dieppe et de son bâti ancien dont le patrimoine peut être lié au renouveau de la ville (secteur ancien aux ruelles transversales, secteur de maisons ouvrières datant du 19<sup>ème</sup> siècle, un patrimoine industriel du 19<sup>ème</sup> siècle lié à l'eau).



1. secteur ancien du centre ville en alignement le long de la route de Dieppe
2. Secteur d'extension urbaine datant du 19ème siècle
3. Développement récent

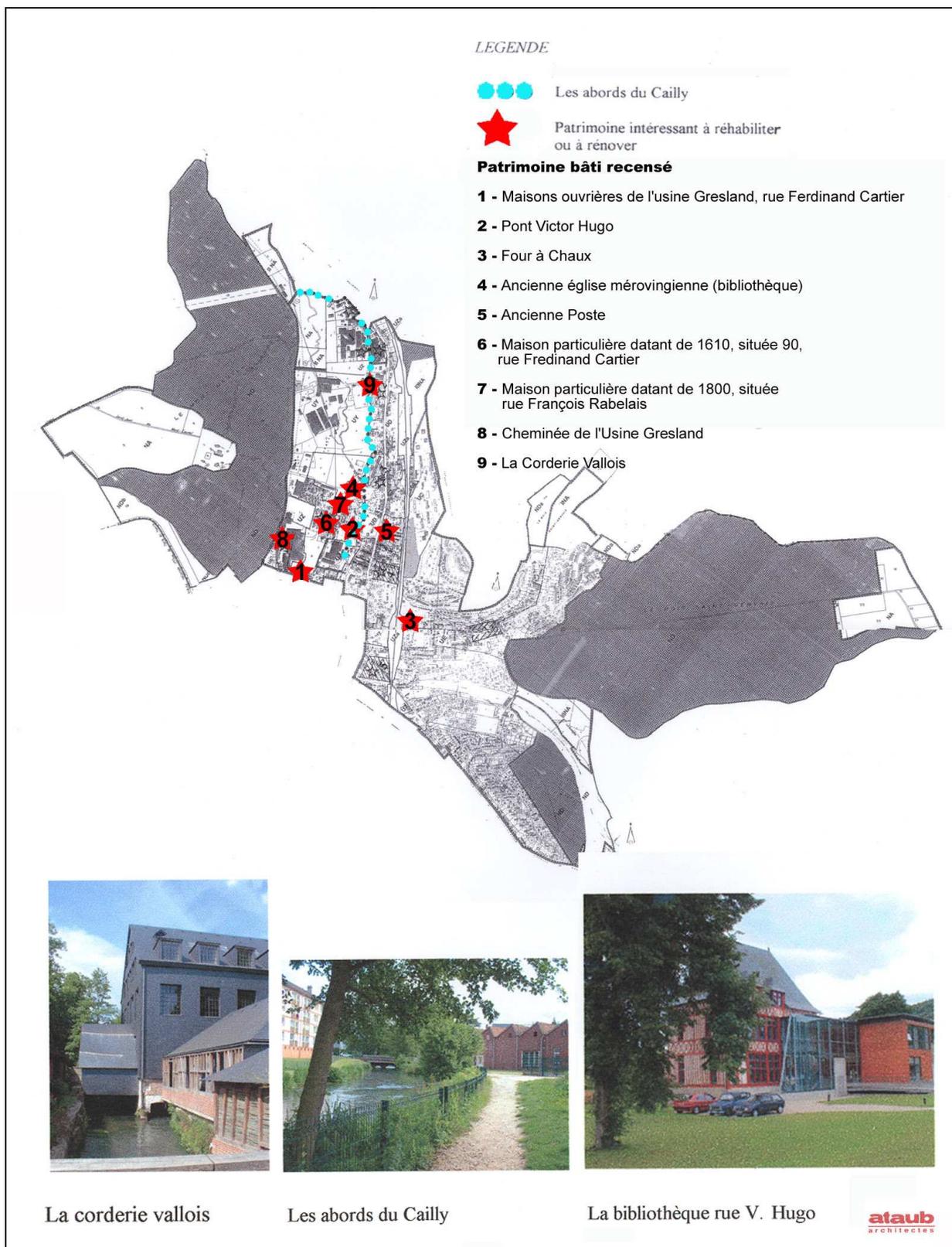
La ville s'est également développée sous des formes urbaines nouvelles contrastant avec celui de la route de Dieppe ; elles se trouvent aujourd'hui à l'écart de ce centre ville et en rupture géographique et physique, ce sont :

- le secteur des tours de logements collectifs (R+10) ;
- les secteurs pavillonnaires récents.

La superficie occupée par ces secteurs résidentiels et collectifs ainsi que le poids de la population qui y réside ne font qu'accroître les contrastes.

## 3.2.2 Les éléments du patrimoine

### 3.2.2.1 Le patrimoine bâti

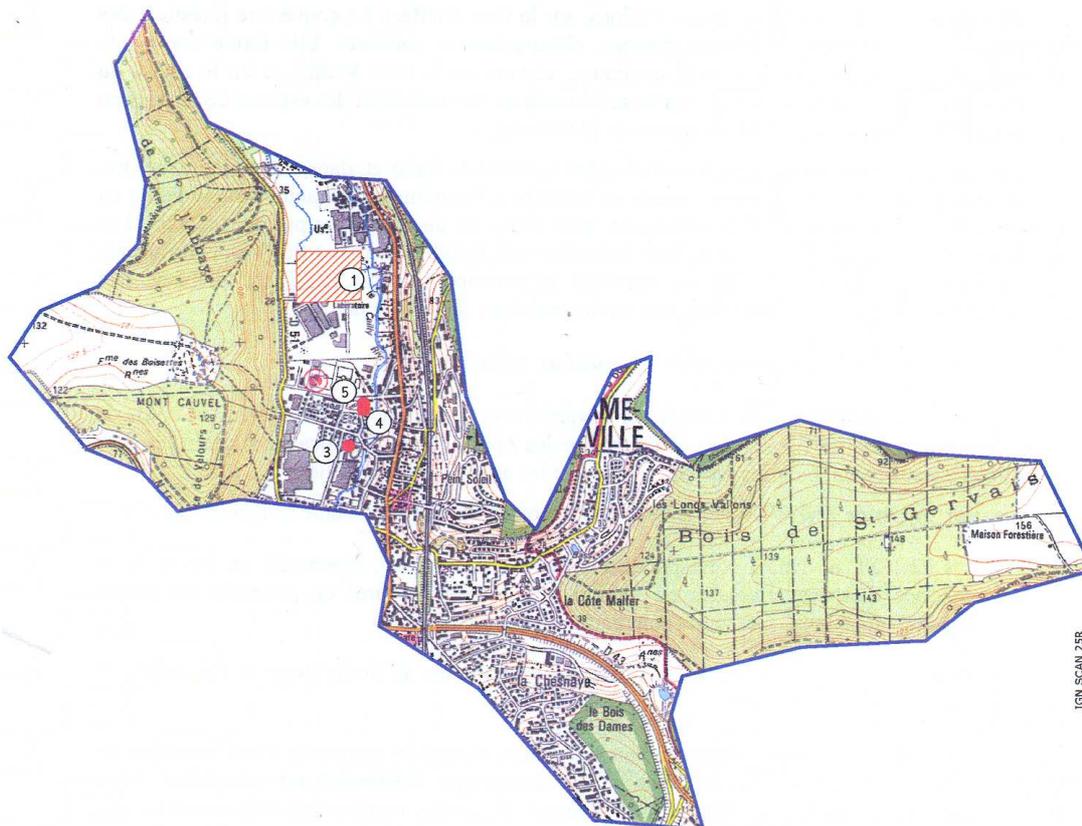


### 3.2.2.2 Les sites archéologiques

Les premières étapes de l'urbanisation de Notre-Dame-de-Bondeville remonte à des origines anciennes. Cependant, elles ont été principalement industrielles, dès le XVI<sup>ème</sup> siècle avec l'implantation de l'industrie du papier, puis avec celle du textile.

Le secteur ancien est lié au centre ville et autour de l'église.

Des sites archéologiques ont été repérés.



Cartographie C. Chappet -SRA Haute-Normandie -données au 16/12/02

1/25000

| N° | Nom du site                           | Lieu-dit                       | Interprétation | Chronologie    |
|----|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| 1  | Prieuré Sainte Madeleine, Saint-Denis | 1, rue de l'Abbaye             | monastère      | Moyen-âge      |
| 3  |                                       | Briqueterie                    | occupation     | Paléolithique  |
| 4  |                                       | Eglise origine XVIIe, détruite | église         | Moderne        |
| 5  |                                       | Le Manoir Gresland             | église         | Haut moyen-âge |

La liste de sites figurant dans la carte ci-dessus fait état du patrimoine archéologique de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville.

Ces sites sont protégés par la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 (art. 257-1 du code pénal) : « Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement soit détruit, abattu, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques. »

La commune de Notre-Dame-de-Bondeville se situe dans un secteur riche dans le domaine archéologique. Les informations ci-jointes ne représentent en aucun cas un inventaire exhaustif du patrimoine archéologique de la commune. D'autres sites non localisés dont la documentation est trop partielle peuvent ne pas avoir été mentionnés. Des découvertes fortuites sont donc toujours possibles.

### 3.3 CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT

#### 3.3.1 Les servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations...). Le PLU comporte en annexe les différentes SUP qui concernent la commune. Elles sont classées en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine,
- Les servitudes relatives à la conservation de certaines ressources et équipements,
- Les servitudes relatives à la défense nationale,
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

A l'expiration du délai d'un an suivant l'approbation du PLU ou l'institution d'une nouvelle servitude, seules celles annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'autorisations d'occupation du sol.

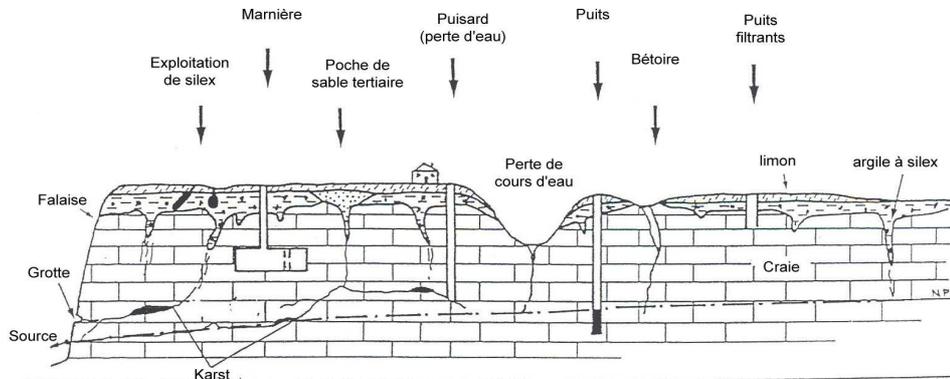
Les SUP recensées intéressant le territoire communal sont répertoriées dans le tableau suivant :

| Type | Intitulé   | Servitude   | Institution                                   |
|------|--|---|---|
| PT2  | La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.                                       | Liaison hertzienne ROUEN DIEPPE tronçon Amfreville les Champs - Martin Eglise | Décret du 15.02.1982                          |
| PT2  | La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.                                       | Centre PTT de MAROMME   |   |
| T1   | La servitude relative aux voies ferrées.   | Ligne de chemin de fer PARIS - LE HAVRE                                       | Loi du 15.07.1845                             |
| AC1  | La servitude relative à la protection des monuments historiques  | Corderie  | inscrit par AP du 15.01.1975                  |
| PT1  | La servitude relative à la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.                          | Centre radio-électrique de MAROMME HOUPEVILLE                                 | Décret du 2.02.1983                           |
| PT2  | La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.                                       | Centre radio-électrique de MAROMME HOUPEVILLE                                 | Décret du 24.08.1982                          |
| I4   | La servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV. | Ligne LA VAUPALIERE. PITRES. 90 KV.   | D.U.P. du 11.10.1948.                         |
| I4   | La servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV. | Lignes électriques de distribution.   |   |
| I3   | La servitude relative aux canalisations de gaz. Seules sont reportées au plan des servitudes les canalisations de transport de gaz.  | Canalisations de distribution de gaz.   | lois des 15.06.1906 - 13.07.1925 - 08.04.1946 |

## 3.3.2 Les risques naturels et technologiques

### 3.3.2.1 Les risques liés à la présence de cavités souterraines

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune de Notre-Dame-de-Bondeville a effectué un recensement des indices de cavités souterraines afin de prévenir du risque sur l'ensemble de son territoire.



SCHEMA REGROUPANT LES DIFFERENTS TYPES DE CAVITES SOUTERRAINES  
(NATURELLES ET ARTIFICIELLES)

La composition tendre du sous-sol a favorisé le creusement de cavités souterraines, pour une part d'origine naturelle, mais surtout de la main de l'homme avec l'extraction de marne, particulièrement au 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle. Le sous-sol fragilisé, peut au droit de ces cavités, s'effondrer. C'est pourquoi, il convient de réaliser un inventaire de ces cavités, afin de limiter le risque afférant, en consultant les documents d'archives (déclarations), les témoignages, les observations aériennes, recoupés avec une étude de terrain.

L'étude de recensement des indices de cavités souterraines a été réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) dans le courant de l'année 2002 et complétée en 2004, afin d'évaluer précisément ce risque.

#### METHODOLOGIE DE L'ETUDE

L'étude a consisté dans sa première partie, à la réalisation d'une **enquête bibliographique**.

A partir des plans cadastraux napoléoniens et parfois des matrices cadastrales utilisées à l'époque, il a été possible de localiser plus ou moins précisément les marnières qui ont été archivées **aux archives départementales**. Également, le registre d'ouverture de carrière émanant de la Préfecture a donné des résultats, tout comme la consultation des dossiers concernant l'entretien des routes nationales.

En l'**absence d'archive communale**, cette recherche n'a pu aboutir.

Les **archives récentes**, suite à des interventions sur des effondrements (sur le chantier du TEOR en 2001, ou rue Marcel Pagnol en mai 2001), ont donné des informations ponctuelles qui ont été indiquées sur le plan. L'**étude des cartes** topographiques, géologiques et des plans cadastraux peut donner des informations. En effet, des puits, des marnières ou des indications de lieu-dits évoquant d'anciennes exploitations ou bétaires y sont parfois indiqués. Trois carrières à ciel ouvert sont mentionnées sur la carte géologique de ROUEN OUEST. Deux d'entre elles figurent également sur la carte géologique au 1/80000<sup>e</sup> de Rouen et une visible sur la carte topographique IGN en 1/25000<sup>e</sup>.

**En résumé, 15 indices ont été recensés grâce à l'étude bibliographique** ; ils se répartissent ainsi :

- 2 carrières souterraines dont une aujourd'hui comblée,
- 4 exploitations d'origine indéterminée (à ciel ouvert ou en souterrain),
- 7 carrières à ciel ouvert,
- 2 effondrements non liés à des cavités souterraines mais reportés sur le plan et donnant lieu à des fiches pour conserver la mémoire de l'évènement.

L'**examen des photographies aériennes IGN** réparties dans le temps peut permettre de repérer divers indices. Pour cette étude, les missions de 1947, 1961, 1972, 1978, 1985 et 1999 ont été examinées. Les indices uniquement photographiques mentionnés dans l'étude et repérés sur le plan, sont d'une part, des indices se répétant sur plusieurs missions et non visibles sur le terrain et d'autre part, ceux qui n'ont pu être contrôlés sur le terrain, pour des raisons diverses : indices masqués (cultures, urbanisation), zone inaccessible.

De nombreux renseignements concernant les marnières ou les effondrements survenus dans la commune sont **apportés par les habitants eux-mêmes**. Une réunion en Mairie a été organisée où de nombreux « Anciens » étaient présents ; ils ont ensuite été rencontrés sur le terrain. Au total 5 indices ont été relevés au cours de ces enquêtes orales et se répartissent de la façon suivante :

- 4 concernent des carrières souterraines ;
- 1 concerne un puit.

La **reconnaissance de terrain** permet généralement de confirmer ou d'infirmer des indices découverts lors des investigations précédentes et de mettre en évidence des effondrements ou affaissements non repérés jusqu'alors. La reconnaissance réalisée en novembre 2000 et juin 2002 a permis d'identifier 8 nouveaux indices qui se répartissent comme suit :

- 4 indices d'origine indéterminée ;
- 4 indices liés à des carrières souterraines.

En janvier 2004, **dans le cadre d'un chantier** rue de la briqueterie réalisé par un maître d'ouvrage privé, une suspicion de cavité souterraine a été mise en évidence. L'entreprise ayant remblayé après avoir pris les dispositions constructives nécessaires, le CETE n'a pas pu intervenir pour un diagnostic technique. Cet indice n'a donc pas fait l'objet d'une fiche d'indice. Pourtant, par mesure de sécurité, sur les conseils des services de l'Etat, et avant un examen approfondi des informations qui ont été rassemblées depuis, la Ville a reporté un périmètre de 60 m d'inconstructibilité lors de la révision de son POS.

Après concertation avec le service Aménagement du Territoire et de l'Environnement, de la Direction Départementale de l'Équipement, il a été validé la présence d'un ancien four à briques à cet endroit. Les photos prise sur le site en attestent. Ce type d'ouvrage peu profond, ne peut être considéré comme une cavité souterraine de type marnière ou comme un indice indéterminé en terme de risque. La doctrine de l'Etat, en matière de gestion du risque cavité souterraine en urbanisme, ne pouvant donc s'appliquer dans ce cas, le S.A.T.E. , lors d'une réunion organisée en mairie le 05 décembre 2007, a proposé de lever le périmètre de risque de 60 mètres qui figure au POS de 1976, et d'indiquer désormais au rapport de présentation du PLU, que la plus grande vigilance devra toutefois être observée sur le secteur du lotissement et que pour tout nouveau projet de construction, une étude de sol devra être obligatoirement réalisée avec notification de fondations spécifiques quant à la nouvelle construction.



Ancienne briqueterie, rue de la Chesnaye et de l'ancienne Briqueterie

#### SUIVI ULTERIEUR DES INDICES

Ce recensement vise à l'établissement d'une carte d'aléas, annexée au présent PLU. La présence d'un indice sur le plan ne signifie pas forcément qu'il existe un vide en profondeur (possibilité de leurre). En fonction des projets futurs d'aménagement, il est donc nécessaire de prévoir des dispositions adaptées à la nature de l'indice et au type d'infrastructure projeté.

## SYNTHESE DES RESULTATS

Dans l'état actuel des connaissances à partir des investigations réalisées, 21 indices pouvant être liés à des cavités souterraines, 1 puit, 7 carrières à ciel ouvert, ainsi que 2 anciens effondrements non liés à des cavités souterraines, ont été recensés. Les 21 indices pouvant être liés à des cavités souterraines se répartissent de la façon suivante :

- 10 indices liés de façon certaine à des carrières souterraines ;
- 11 indices d'origine indéterminée.

A noter que depuis l'étude de 2002, il a été réalisé pour l'indice N°76474-021 situé aux 36 et 38 allée e Alfred de Musset, une reconnaissance visuelle du site le 28 novembre 2003. Les conclusions de cette investigation, permettent de remplacer l'indice de marnière par un indice de carrière à ciel ouvert. D'autre part, au cours de l'année 2007, l'indice N° 76474-003, rue Jules Massenet, a subi un décapage, levant en partie la suspicion. Il en découle un périmètre de sécurité réduit à un mètre. Le rapport du CETE est annexé au présent PLU.

Les puisards ne sont pas, en général, liés à l'existence d'une cavité souterraine ; toutefois, certains peuvent posséder une ou plusieurs chambres souterraines peu étendues. Autour des puisards, aucun périmètre de sécurité n'a été institué.

Les carrières à ciel ouvert, bien que non liées à des cavités souterraines, sont reportées sur le plan, afin que leurs manifestations de surface parfois visibles ne soient pas considérées comme pouvant être en relation avec des vides souterrains. L'existence d'une carrière à ciel ouvert ne génère donc pas de contraintes vis-à-vis d'un projet d'urbanisme.

Dans le département de la Seine Maritime, 60 mètres de périmètre de sécurité sont appliqués autour des carrières souterraines et indices indéterminés, et 35 mètres autour des indices karstiques ou bétoire.

Tableau récapitulatif des 31 indices recensés sur la commune de Notre Dame de Bondeville

| Indice    | Protection | Archives | Enquête orale | Photos | Terrain | Origine probable       | Matériau extrait | Localisation           | Investigation  |
|-----------|------------|----------|---------------|--------|---------|------------------------|------------------|------------------------|--|
| 76474-001 | néant      |          |               |        | X       |                        |                  | point                  | Assainissement   |
| 76474-002 | néant      |          |               |        | X       |                        |                  | point                  | Assainissement   |
| 76474-003 | r = 1m     |          |               |        | X       | Karstique              |                  | point                  | investigation de CETE le 4 mai 2007- Affaire n°1124 1  |
| 76474-004 | r = 60 m   |          |               |        | X       | indéterminée           |                  | point                  | Sondage à la pelle mécanique                           |
| 76474-005 | r = 60 m   |          |               |        | X       | indéterminée           |                  | point                  | Sondage à la pelle mécanique                           |
| 76474-006 | r = 60 m   | X        |               |        | X       | carrière souterraine   | marne            | point                  | aucune   |
| 76474-007 | r = 60 m   |          |               | X      | X       | carrière souterraine   | marne            | point                  | sondages destructifs                                   |
| 76474-008 | r = 60 m   |          |               | X      | X       | carrière souterraine   | marne            | point                  | sondages destructifs                                   |
| 76474-009 | r = 60 m   |          |               | X      | X       | carrière souterraine   | marne            | point                  | sondages destructifs                                   |
| 76474-010 | r = 60 m   |          |               | X      | X       | carrière souterraine   | marne            | point                  | sondages destructifs                                   |
| 76474-011 | r = 60 m   |          | X             |        |         | carrière souterraine   | Pierre de taille | point                  | aucune   |
| 76474-012 | r = 60 m   |          | X             |        |         | carrière souterraine   | Pierre de taille | point                  | aucune   |
| 76474-013 | néant      | X        |               | X      | X       | carrière à ciel ouvert | Pierre de taille | point                  | aucune   |
| 76474-014 | r = 60 m   |          |               |        | X       | indéterminée           |                  | point                  | sondages destructifs                                   |
| 76474-015 | r = 60 m   |          | X             |        |         | carrière souterraine   | marne            | point                  | débroussaillage puis décapage puis sondages            |
| 76474-016 | r = 60 m   | X        |               |        |         | carrière souterraine   | marne            | parcelle(s) (archives) | aucune   |
| 76474-017 | r = 60 m   | X        |               |        |         | indéterminée           | indéterminée     | parcelle(s) (archives) | aucune   |
| 76474-018 | r = 60 m   |          | X             |        |         | carrière souterraine   | marne            | point                  | contrôle visuel puis visite                            |
| 76474-019 | r = 60 m   |          |               | X      |         | indéterminée           |                  | point                  | Sondage à la pelle mécanique                           |
| 76474-020 | r = 60 m   |          |               | X      |         | indéterminée           |                  | point                  | Sondage à la pelle mécanique                           |
| 76474-021 | néant      |          |               | X      |         | carrière à ciel ouvert |                  | point                  | investigation de CETE le 23 nov. 2003- Affaire n°89 02 |
| 76474-022 | néant      |          | X             |        |         | puisards, puits        |                  | point                  | aucune   |
| 76474-023 | néant      | X        |               |        |         | carrière à ciel ouvert | argile           | non reporté            | aucune   |
| 76474-024 | néant      | X        |               |        |         | carrière à ciel ouvert | autre            | non reporté            | aucune   |
| 76474-025 | r = 60 m   | X        |               |        |         |                        | marne            | parcelle(s) (archives) | aucune   |
| 76474-026 | r = 60 m   | X        |               |        |         |                        | marne            | parcelle(s) (archives) | aucune   |
| 76474-027 | néant      | X        |               |        |         | carrière à ciel ouvert | cailloux         | parcelle(s) (archives) | aucune   |
| 76474-028 | r = 60 m   | X        |               |        |         |                        |                  | parcelle(s) (archives) | aucune   |
| 76474-029 | néant      | X        |               |        |         | carrière à ciel ouvert | indéterminée     | point                  | aucune   |
| 76474-030 | néant      | X        |               |        |         | carrière à ciel ouvert | indéterminée     | point                  | aucune   |
| 76474-031 | néant      | X        |               |        |         | carrière à ciel ouvert | autre            | non reporté            | aucune   |

### 3.3.2.2 Les risques liés aux inondations et ruissellements

Les problèmes d'inondation et de ruissellements sont dus à la conjugaison de facteurs naturels – climat, sol, précipitations, géomorphologie et géologie et de facteurs anthropiques aggravants – développement de l'urbanisation (imperméabilisation des surfaces liées à l'urbanisation), pratiques culturelles, régression progressive des freins hydrauliques naturels (l'arrachage de haies, la disparition des mares, la disparition progressive des zones humides) –

La commune est intégrée à l'aire du SAGE des bassins du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Il a pour objectif, notamment, de renforcer la sécurité des habitants face aux risques inondations et de ruissellements et de compléter les dispositifs mis en œuvre pour les juguler. Il prescrit également des orientations d'aménagement pour lutter contre les ruissellements et améliorer la protection contre les inondations.

Pour ce qui est de la gestion des ruissellements, la communauté de l'agglomération rouennaise a pris en charge la compétence « *création et entretien d'ouvrages de lutte contre les ruissellements et les inondations* ».

Une concertation auprès des services de la CAR a été entreprise afin de dresser un bilan sur le territoire. La ville de Notre-Dame-de-Bondeville appartient au '**bassin versant du Cailly**'.

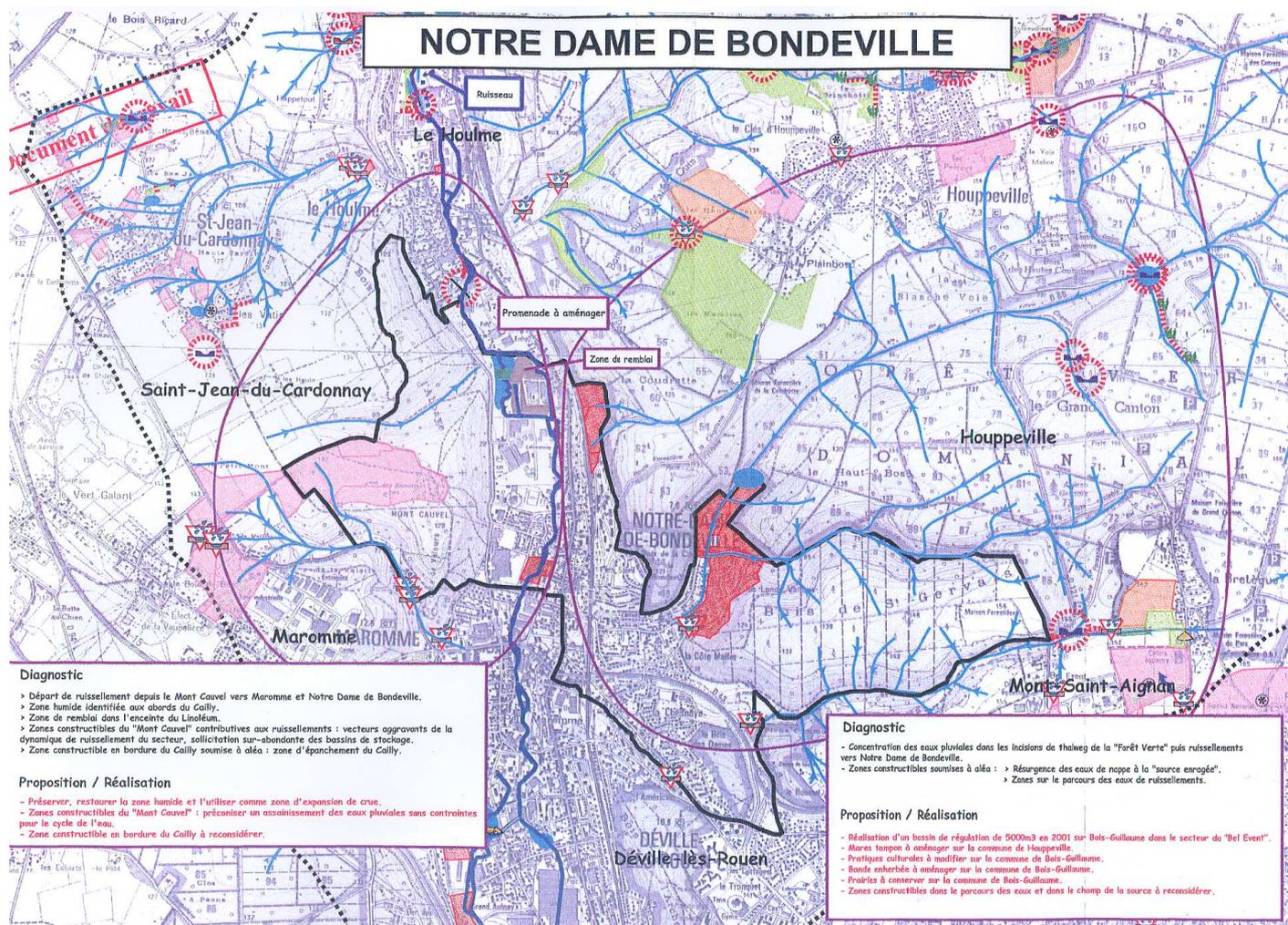
D'après le diagnostic élaboré par le SAGE, la partie Ouest du Bas-Cailly est extrêmement urbanisé (logements, voiries, zones artisanales ... etc). Un réseau pluvial important existe et plusieurs ouvrages ont été réalisés ces dernières années (bassins pluviaux de Maromme, ...). Les axes de ruissellements principaux sont aménagés et plusieurs autres aménagements sont en cours ou en projet dans les zones posant encore quelques problèmes. En outre, le secteur des Longs Vallons est sensible aux remontées de la nappe phréatique.



Source : SAGE Aubette, Cailly, Robec

La partie Est du Bas-Cailly, secteur géographique auquel appartient Mont-Saint-Aignan possède une vocation moins urbaine, même si l'urbanisation du territoire de cette ville y est dense. L'ensemble des sous-bassins versants Est et Ouest vont générer des ruissellements qui sont drainés par le réseau pluvial urbain puis le Cailly, ou l'un de ses affluents. Le comportement et le diagnostic de la plupart de ces zones dépendent des dynamiques d'hydraulique urbaine.

*A l'échelle de Notre-Dame-de-Bondeville*

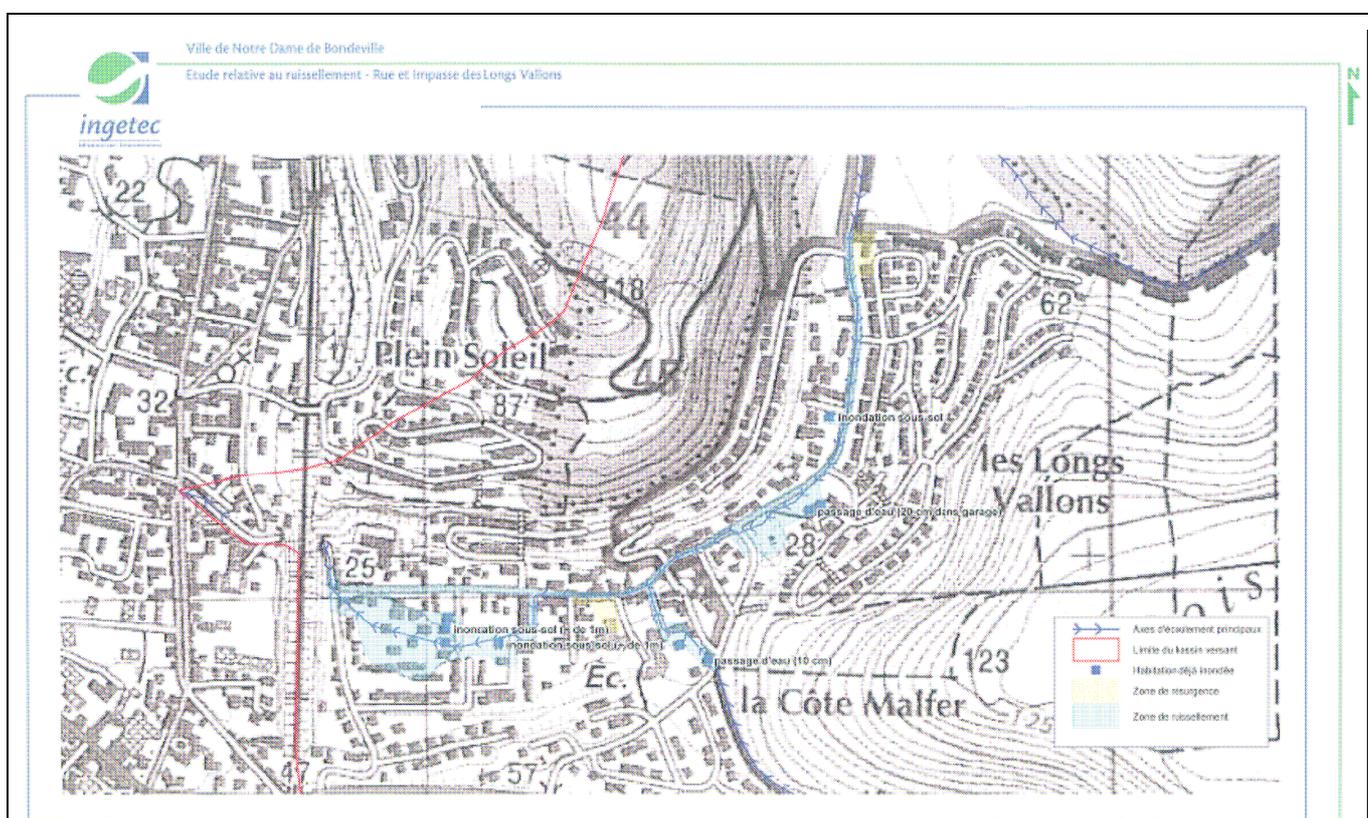


Afin de compléter sa connaissance des risques liés au problème du ruissellement et des inondations sur les parties les plus exposées de son territoire, il a été réalisé sur la commune :

1. une étude hydraulique générale, relative au ruissellement rue des Longs Vallons (INGETEC septembre 2005) ;
2. une expertise hydraulique relative aux ruissellements Route d'Houpeville (INGETEC septembre 2005) ;
3. une étude hydraulique, hydrologique et hydrobiologique sur le secteur du Linoléum (BIEF février 2006) ;
4. une étude sur les risques d'inondation par remontée de la nappe au droit du projet de lotissement rue des Longs Vallons (ANTEA août 2006).

1. Cette étude a eu pour objet de définir des zones potentiellement inondables pour une pluie d'occurrence centennale au niveau de la rue et de l'impasse des Longs Vallons. D'après les différentes visites de terrain, les témoignages recueillis et les calculs hydrauliques effectués, il ressort que la rue des Longs Vallons constitue un axe d'écoulement préférentiel avec les caractéristiques suivantes :
  - les ruissellements latéraux rejoignant la rue des Longs Vallons (eaux du lotissement, apports venant de Mont-Saint-Aignan) provoquent l'inondation d'habitations ;
  - l'impasse ne semble pas sujette à des problèmes d'inondation (d'après témoignages) ;
  - un point bas est situé au Sud et à l'aval de la rue des Longs Vallons ;
  - des zones de résurgences ont été recensées le long de la voirie, en général dans tous les sous-sols des habitations.

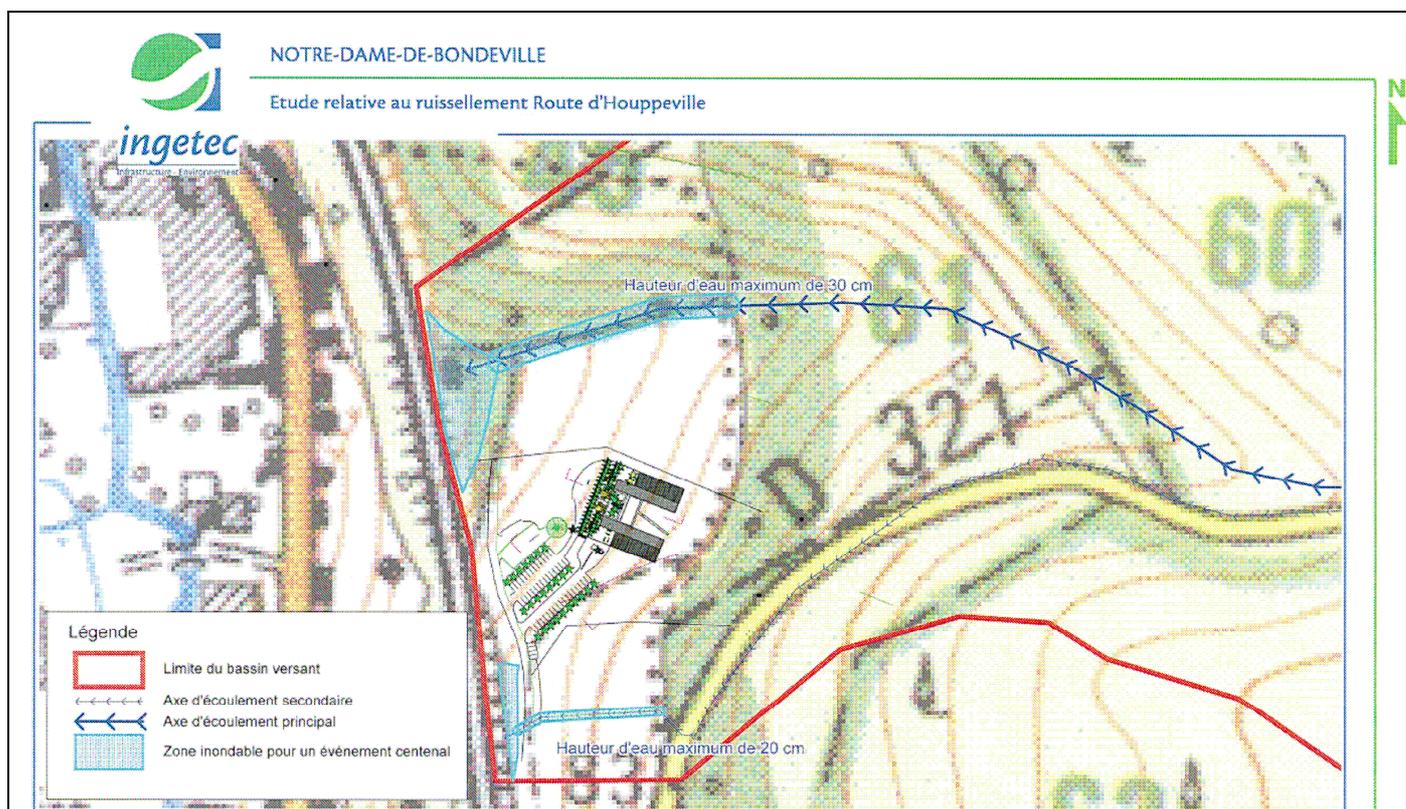
Elle a donc fournie des données affinées, permettant ainsi de délimiter avec précision les informations du SAGE dans ce secteur, notamment de limiter les zones d'aléas aux strictes voies et parcelles inondables.



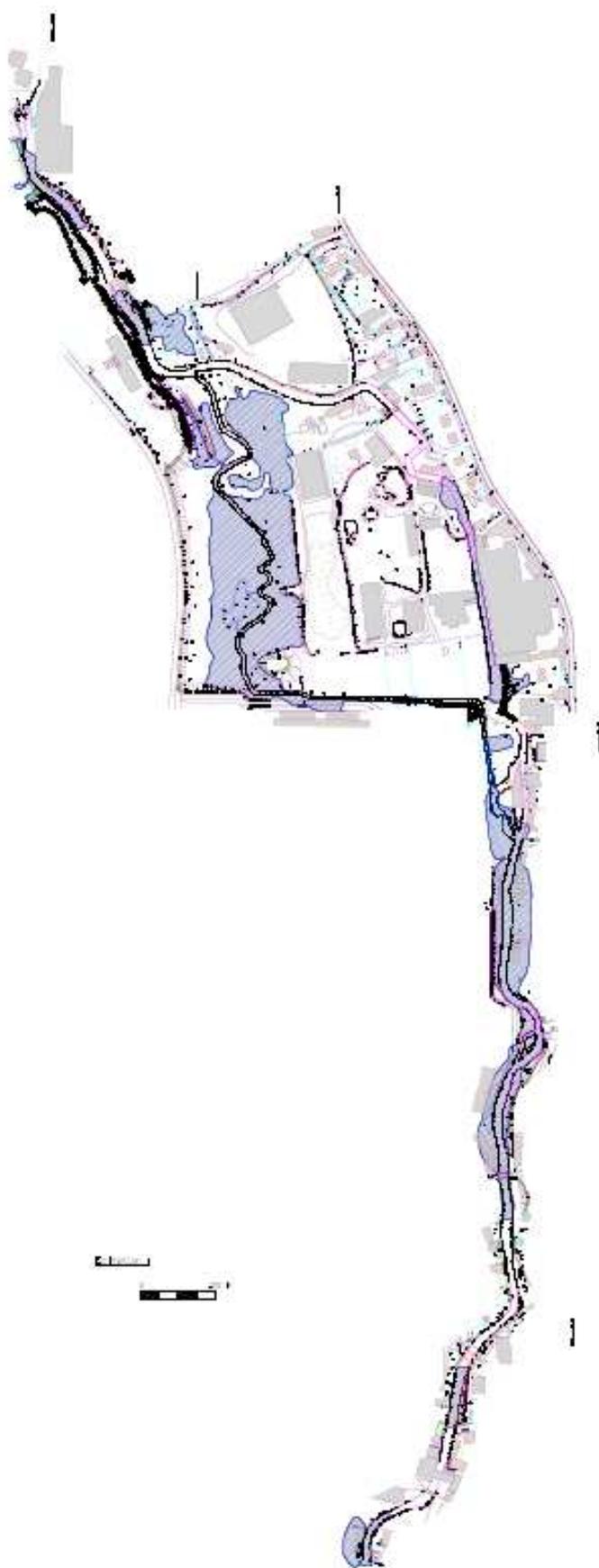
*Estimation des zones inondables pour un évènement centennal au niveau de la rue et de l'impasse des Longs Vallons.*

2. Dans le cadre du projet (en cours de réalisation), d'un centre pour personnes handicapées autistes (Autisme 76), cette étude a permis d'identifier les zones inondables et les ruissellements pouvant impacter la zone d'implantation. Les calculs de débits, de volumes et niveaux d'eau atteints pour des pluies d'occurrence centennale, ont permis d'avancer les conclusions suivantes :
- Les résultats des calculs hydrologiques, prenant en compte les hypothèses les plus défavorables, ont démontré que la parcelle destinée à accueillir le projet, n'est pas inondable ;
  - L'aménagement proposé pour isoler les eaux pluviales du projet afin de pouvoir être traitées (par décantation, déshuilage ou autre procédé si besoin), des eaux provenant de l'impluvium extérieur correspond à la mise en place d'un petit talus planté et paysagé (sur une longueur d'environ 150m) qui réduira significativement le coût du système à mettre en place pour la gestion des eaux pluviales sur la parcelle destinée à être aménagée.

La cartographie relative aux ruissellements Route d'Houpeville (voir planche 03 ci-dessous), illustre le périmètre impacté par le risque inondation. La zone d'aléas du SAGE a été de ce fait réduite aux débouchés des deux axes de ruissellement présents sur ce site.



*Estimation des zones inondées pour un événement centennal sur la partie basse des deux talwegs et localisation du projet d'Autisme 76.*



3. Cette étude, comportant des volets hydraulique, hydrologique et hydrobiologique, a eu pour objet de juger de la faisabilité technique et réglementaire du programme de reconversion du secteur du Linoléum. Elle a conclu à la proposition de trois scénarios d'aménagement. Concernant l'approche sur les risques d'inondation, l'étude fait le constat suivant :

- Globalement, la modélisation montre que les débordements du Cailly pour des crues décennales, cinquanteennes et centennales sont relativement localisés, la zone d'expansion des crues jouant parfaitement son rôle ;
- On remarque que les secteurs les plus touchés sont la zone entre le musée de la Corderie Vallois et la rue Victor Hugo, ainsi que le quartier de la Basse Ville, ce qui correspond aux informations récoltées auprès des riverains.

Les zones de débordement du Cailly et la zone inondable ont donc été parfaitement identifiées, délimitant ainsi avec précision la carte d'aléas du SAGE et réduisant notamment la zone inondable située sur la partie Sud du Cailly.

*Localisation des zones de débordement pour la crue centennale. (extrait de l'étude hydraulique, hydrologique et hydrobiologique sur le secteur du Linoléum - BIEF - février 2006 – Figure 12).*

4. L'étude a permis de tracer la piézométrie locale de la nappe de la craie à l'emplacement du projet de lotissement, rue des Longs Vallons en limite d'Houpeville.

Un périmètre de risque de débordement de la nappe, si un événement comparable à la crue exceptionnelle de 2001, a été tracé.



*Localisation des zones de risque de débordement de la nappe si un événement comparable à celui de 2001 se produisait (extrait de la synthèse hydraulique et hydrogéologique sur le site du projet de lotissement des Longs Vallons – ANTEA – novembre 2006 – figure 2)*

### Carte de synthèse des axes de ruissellement principaux sur la commune de Notre Dame de Bondeville



#### 3.3.2.3 La ceinture verte d'agglomération, atout environnemental contre les risques naturels liés à l'eau

De grands principes fondent la politique de protection et de mise en valeur de la ceinture verte d'agglomération du SDAU de l'agglomération :

- maintenir les grandes continuités paysagères, écologiques et biologiques ;
- protéger et valoriser le patrimoine naturel ;
- assurer la pérennité des espaces boisés ;
- valoriser la qualité des vallées, de leurs rivières, de leurs versants et de leurs continuités vertes.

De manière complémentaire, la trame verte et bleue vise à renforcer la présence des éléments naturels dans la partie urbaine de l'agglomération – Développer l'offre en espaces verts, créer un réseau maillé et hiérarchisé, mettre en valeur le paysage urbain, ..., organiser et mettre en valeur les jardins familiaux –

**Elles jouent toutes les deux, un impact positif sur le cycle de l'eau, notamment en matière de ruissellement. Ces milieux naturels jouent le rôle de frein hydraulique.**

Notre-Dame-de-Bondeville renferme des espaces naturels de grande qualité. La trame végétale se décline dans les espaces de la ville, sous diverses formes variées. Ces éléments naturels sont :

- les bosquets, bois et forêts ;
- les espaces naturels ouverts ;
- les zones urbaines plantées ;
- les espaces publics paysagés ;
- les berges du Cailly.

Certains de ces éléments du territoire sont recensés comme patrimoine naturel. Ils bénéficient d'une protection particulière et contribuent aux continuités paysagères du Nord/Nord-ouest de l'agglomération. Leur patrimoine naturel, classés en ZNIEFF, joue les rôles de protection de la faune, de la flore et de régulation des facteurs climatiques.

Certains éléments naturels de la ville contribue également à mettre en place la trame verte et bleue d'agglomération (espaces publics, parcs, jardins, promenade le long du Cailly, environnement naturel particulier à maintenir tels que mares, arbre isolé...).

Tous ces éléments font l'objet de classement particulier au PLU tout en permettant de protéger leur nature et leur vocation. On les retrouve en zone N, en Espace Boisé Classé (EBC), ou bien classé en secteur NL, ou encore inventorié en tant que patrimoine naturel, aux règlements graphique et écrit. Certaines dispositions au règlement permettent de maintenir, voire de renforcer la trame verte de la ville ou de la conforter en incitant l'emploi d'essences locales dans les nouvelles opérations d'aménagement ou de construction. Une liste sur les essences locales à utiliser est annexée au règlement du PLU.

### 3.3.2.3. Les risques technologiques

La commune de Maromme est concerné par les zones d'effet de l'entreprises GPN sis au Grand-Quevilly. Ces zones d'effet ne sont pas aujourd'hui à retenir comme périmètre de contrainte pour l'urbanisation. En effet, ces zones sont actuellement retenues pour le dimensionnement du **Plan Particulier d'Intervention** qui est le plan de secours que les services préfectoraux doivent préparer.

Toutefois, la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit la mise en œuvre de plans de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de tous les établissements SEVESO 2 seuil haut. Ces plans seront susceptibles de modifier les zones aujourd'hui retenues au titre de la maîtrise de l'urbanisation.

### 3.3.3 Pollution et nuisance diverses

#### 3.3.3.1 Le bruit

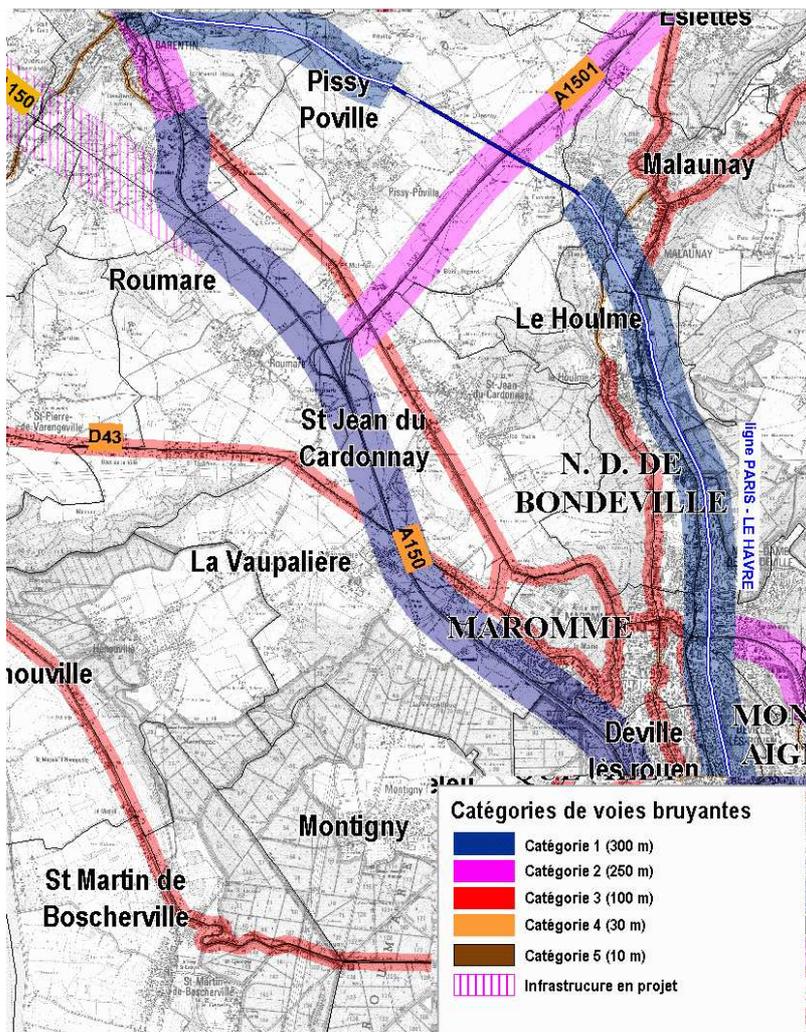
La commune de Notre-Dame-de-bondeville est concernée par le classement des voies bruyantes (voir carte ci-dessous).

Le classement des voies bruyantes et les arrêtés préfectoraux qui correspondent sont consultables sur internet : <http://www.seine-maritime.developpement-durable.gouv.fr>

et sont également annexés au présent rapport de présentation.

Les dates des arrêtés préfectoraux sont les suivantes :

- ⇒ Les routes nationales (RD 6015 pour la commune) et les voies ferrées (ligne Paris – Le Havre) : arrêté du 28 février 2001 ;
- ⇒ Routes départementales : arrêté du 28 mai 2002 ;
- ⇒ Les voies communales : arrêté du 25 mars 2003.



Les prescriptions d'isolement acoustique pour les secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, sont définies dans des arrêtés préfectoraux au regard du classement de la voie (Route Nationale, Route Départementale, Voie ferrée, ...).

Ces arrêtés sont consultables sur le site :

**[www.haute-normandie.equipement.gouv.fr](http://www.haute-normandie.equipement.gouv.fr)**  
sous le chapitre 'Environnement' et le sous chapitre 'lutte contre le bruit des infrastructures'.

### 3.3.3.2 L'insécurité routière

Du mois de juin 1997 au mois de mai 2002, 63 accidents corporels ont été recensés sur la commune de Notre Dame de Bondeville. Ces accidents ont provoqué 3 blessés graves et 79 blessés légers. Les principaux points de danger se situent sur les axes suivants :

- 28 accidents sur la RD 927
- 11 accidents sur la RD 51
- 5 accidents sur la RD 43
- 3 accidents sur la RD 321
- 3 accidents sur la RD 321
- 3 accidents rue de l'Abbaye
- 2 accidents sur la RD 66
- 2 accidents avenues du Bois des Dames

Il est à noter que depuis cette période, l'aménagement du site consacré au TEOR, a contribué au ralentissement de la circulation automobile sur la RD 927 et participé à la sécurisation des espaces consacrés aux piétons (cheminements, stations TEOR, passages piétons...).

L'aménagement de ralentisseur le long de la RD 51, a contribué de la même façon à l'affaiblissement de la vitesse sur cette voie.

### 3.3.3.3 Les sols pollués ou potentiellement pollués

Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

Sur la commune de Notre Dame de Bondeville, plusieurs sites susceptibles d'être pollués dont les caractéristiques sont rassemblées dans le tableau ci-après, ont été recensés (source BASIAS, Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement).

A noter notamment le site GRESLAND. L'activité de celui-ci est terminée mais il subsiste un risque de pollution des sols. En l'absence d'étude de sol, il n'est pas possible de se prononcer sur la possibilité de la transformation d'usage du site d'un usage industriel vers un usage sensible (habitation).

**Ainsi, pour les anciens sites industriels et activités de services présents sur la commune et répertoriés dans la base de données BASIAS ci-après, il convient avant toute nouvelle utilisation des sites concernés, et en cas de pollution avérée, de les rendre compatibles avec l'usage prévu.**

**Sites susceptibles d'être pollués (source BASIAS, Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement)**

| Identifiant | Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)                   | Nom(s) usuel(s)                  | Adresse (ancien format)         | Commune principale                    | Etat d'occupation du site        | Etat de connaissance |
|-------------|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| HNO7600148  | GRESLAND - BLIN (ETS)  |                                  | Abbaye, 12 rue de l'            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | inventorié           |
| HNO7600838  | SANOFI WINTHROP INDUSTRIE / ex GILLET-THAON, CHOAY                     |                                  | Abbaye, 1 rue de l'             | BP 04                                 | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474) | En activité          |
| HNO7600840  | LEBOUCHER FRERES   |                                  | Avenir, 4 rue de l'             | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7600832  | CIFN (Construction Immobilière Familiale de Normandie)                 |                                  | Avenir, rue de l'               | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7600822  | FLEXIBOX   |                                  | Avenir, rue de l'               | rue de la basse Ville                 | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474) | Activité terminée    |
| HNO7600147  | BAILLARD F.  |                                  | Basse Ville, 2 rue de la        | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | inventorié           |
| HNO7600825  | VALLET CLAUDE  |                                  | Charles de Gaulle, 8 rue        | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7600141  | BRAULT   |                                  | Dieppe, 177 route de            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7600823  | VALLOIS (ancienne corderie)  | musée industriel                 | Dieppe, 185, route de           | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600833  | FORCHY CLAUDE  |                                  | Dieppe, 189 route de            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7600837  | VINCKE ET FILS (SODIBOIS) / SOMADEC / ex teinturerie Boissière et fils | L'atelier du meuble              | Dieppe, 195- 197 route de       | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7605209  | BOURGAUX André   |                                  | Dieppe (199, route de)          | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7600146  | FOSROC / ex ? CIE ROUENNAISE DU LINOLEUM                               |                                  | Dieppe, 199 route de            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | inventorié           |
| HNO7600829  | MECA MOULE (SOCIETE)   | Le Linoléum                      | Dieppe, 199 route de            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600827  | BANDAG-NORMANDIE   | Le Linoléum                      | Dieppe, 199 Route de            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600828  | PROTIM FRANCE SA   | Le Linoléum                      | Dieppe, 199 Route de            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600830  | HARTER/POLYHART  | Le Linoléum                      | Dieppe, 199 Route de            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600839  | MERKLEN  | atelier de gravure MERKLEN       | Dieppe, 344 route de            | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600826  | O.C.C.E. (Office Central De La Coopération à l'Ecole)                  |                                  | Dieppe, 6 route de              | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7600836  | LETHEUX  |                                  | Fontaine, 27 rue de la          | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600841  | GRESLAND (ETS)   | mairie, bibliothèque : ancien cl | Fontaine, 4 rue de la           | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600834  | SIMMAD   |                                  | Fontaine, rue de la             | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | En activité                      | Inventorié           |
| HNO7600831  | COLAS (STE ROUTIERE)   |                                  | Général Leclerc, 25 rue du      | et côté du mont aux malades (Déville) | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474) | En activité          |
| HNO7600018  | ? / ex briquetterie et carrière associée                               |                                  | Malfer, la côte (D43)           | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600835  | ELF DISTRIBUTION   |                                  | Route de Dieppe (RN 27)         | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600145  | RIGUETS Ets... (Déposants)   | Remblais, dépôts sauvages        | route de l'Abbaye sur plusieurs | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | Inventorié           |
| HNO7600144  | VAUSSARD   |                                  |                                 | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)      | Activité terminée                | inventorié           |

### 3.3.4 La gestion et la protection de l'eau

#### 3.3.4.1 Organisme en charge de la gestion de l'eau

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a pris en charge l'alimentation en eau potable de ses communes membres, en lieu et place des syndicats et collectivités qui en avaient jusque là, la compétence.

#### 3.3.4.2 L'eau potable et le captage de l'eau

L'ensemble de la commune de Notre Dame de Bondeville est desservi en eau potable. L'eau potable du secteur de Maromme (incluant les communes de Bihorel, Mont-Saint-Aignan, Notre Dame de Bondeville, Bois-Guillaume, Canteleu et Maromme), provient de deux ressources :

- La première ressource est une série de captage et de 3 forages situés à Maromme, rue Raymond Duflo. Elle est située en agglomération et est munie d'une unité complète de traitement décrite ci-après.
- La seconde ressource est le champ captant du Haut-Cailly (Fontaine le Bourg) constituée de six forages.

#### 3.3.4.3 La protection des ressources en eau

L'usine de Maromme a une capacité de 20 000 m<sup>3</sup>/jour.

Les étapes du traitement sont :

- Coagulation-floculation sur filtre bicouche (pierre ponce et sable) ;
- Stérilisation à l'ozone ;
- Affinage sur filtre à charbon actif en grain ;
- Stérilisation finale au chlore gazeux.

Le champ captant du Haut-Cailly a une capacité de 20 000 m<sup>3</sup>/jour. Chacun des forages est équipé d'un dispositif de chloration en chlore gazeux pour stérilisation de l'eau distribuée. Chaque forage est équipé d'analyseur de chlore, d'analyseur de turbidité en continu qui permettent d'assurer et de contrôler en permanence la qualité de l'eau produite. Cette ressource est de bonne qualité et est protégée par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) datant de 1981 dont la révision est en cours.

### 3.3.5 L'assainissement

La quasi-totalité du territoire est en assainissement collectif. Les quelques constructions en assainissement non collectif dans les secteurs urbanisés de Notre-Dame-de-Bondeville représentent aujourd'hui quelques cas isolés.

Le zonage d'assainissement est élaboré par les services de la CAR, en parallèle à celui du zonage du PLU. Le projet de zonage d'assainissement annexé au présent PLU sera adopté à la suite de sa mise à l'enquête publique.

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise est chargée de l'exploitation des réseaux d'assainissement et du traitement des eaux usées.

La majorité du territoire de Notre-Dame-de-Bondeville est desservie par ces réseaux .

Pour ce qui est de la desserte en réseaux de la zone AUa, destinée à l'aménagement d'un lotissement d'environ 50 lots :

- le réseau d'eaux usées se trouve à l'angle sud de la parcelle cadastrée AK1 en limite de zone,
- le réseau d'eaux pluviales se trouve au niveau du chemin rural du Val Allard,
- il faudra prolonger le réseau d'eau potable existant (150mm) des Longs vallons vers le projet. Par ailleurs, l'implantation altimétrique de certains pavillons pourrait nécessiter la mise en place d'un supprimeur collectif comme celui de l'allée des tourterelles situé à proximité (à confirmer suivant projet).

La zone NL située en vis-à-vis, de l'autre côté de la route des Longs Vallons et destiné à recevoir des installations, aménagements et constructions visant la valorisation des lieux et des paysages, aura des besoins plus faibles. En effet, les équipements qui pourront être réalisés, sont de faible capacité (accueil de scolaires, notamment, soit l'équivalent d'un car de 50 personnes). L'assainissement et l'adduction d'eau, pourra se faire de la même façon que pour la zone AUa.

La zone AUb, à vocation de sport, de culture et/ou de loisirs recevra des constructions d'intérêt collectif. Elle se trouve en zone d'assainissement non collectif. Cependant son raccordement au

réseau pourra être étudié soit en servitude pour se raccorder rue Émile Zola, soit rue Marcel Pagnol via le chemin du Chasse Marée ; les travaux correspondants étant à la charge de l'opérateur.

La zone NL, au Sud de la zone AUb, n'a dans un premier temps, pas vocation à être raccordée aux réseaux. Si cela s'avérait nécessaire, les réseaux de la zone AUb seraient prolongés.

La zone NL où sera implantée la Maison des forêts n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif et sera donc équipée d'un assainissement autonome.

### **3.3.6 La collecte et le traitement des déchets**

La compétence relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés a été transférée des communes et des syndicats vers la communauté de l'agglomération rouennaise (CAR) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

La CAR a transféré la partie traitement, tri et valorisation au SMEDAR (Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets de l'Arrondissement de Rouen).

S'inscrivent également dans les compétences de l'agglomération de Rouen, la construction et l'exploitation d'un réseau de déchetteries ouvertes à l'ensemble des habitants de l'agglomération rouennaise.

Aussi, un règlement de collecte communautaire est élaboré. Ce règlement fixe le type des déchets admis, les conditions de présentation de ceux-ci à la collecte et les modalités de réalisation de celle-ci.

Système d'élimination des déchets

- Collecte des ordures ménagères et assimilés ;
- Collecte des déchets recyclables ;
- Collecte des encombrants ;
- Collecte des gravats et des déchets issus des pharmacies ;
- Collecte des déchets végétaux.

**Pour tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles collectifs, ou pour tout projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'habitation, les constructeurs et les aménageurs devront se conformer aux prescriptions du règlement spécialement lorsqu'elles définissent les caractéristiques des locaux réservés au stockage des déchets et des voies d'accès, notamment en impasse, afin de permettre des conditions d'accès optimisés aux véhicules de collecte.**

**Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés figurera dans les annexes du PLU.**

## IV. LES CHOIX FONDANT LE PADD

### 4.1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

A partir de l'analyse de la situation existante et des orientations fondamentales d'aménagement considérées dans le SCOT, compte-tenu des évolutions démographiques, économiques, sociales et culturelles, des prévisions en matière d'habitat, d'emploi, l'état initial de l'environnement naturel et le souci de sa préservation, l'espace bondevillais doit aujourd'hui faire face à sept enjeux généraux :

1. **anticiper l'avenir démographique de la commune ;**
2. **améliorer le cadre de vie (bruit, paysage urbain, prise en compte des risques naturels) et revaloriser les identités communales ;**
3. **redéfinir et conforter l'espace central communal (centre-ville) – commerces, équipements, services ;**
4. **développer les liens et la cohérence entre quartiers ;**
5. **intégrer les besoins de déplacement aux différentes échelles de l'agglomération, de la commune et du quartier ;**
6. **reconquérir et mettre en cohérence le territoire de fond de vallée ;**
7. **réhabiliter la place de la nature au sein de la ville et dans ses liens avec les entités environnantes.**

Plus particulièrement, le projet s'appuie sur deux axes principaux correspondant aux deux entités remarquables du territoire de la ville ; **la vallée du Cailly** d'une part, **les vallons et coteaux** d'autre part.

Les grandes orientations d'aménagement de la ville, se traduisent par :

- **la reconquête des espaces en mutation ;**
- **le renforcement de la trame verte du territoire communal ;**
- **la valorisation du centre-ville.**

# Schéma de synthèse des grandes orientations d'aménagement



Le lien naturel



Les axes structurants



Les forêts



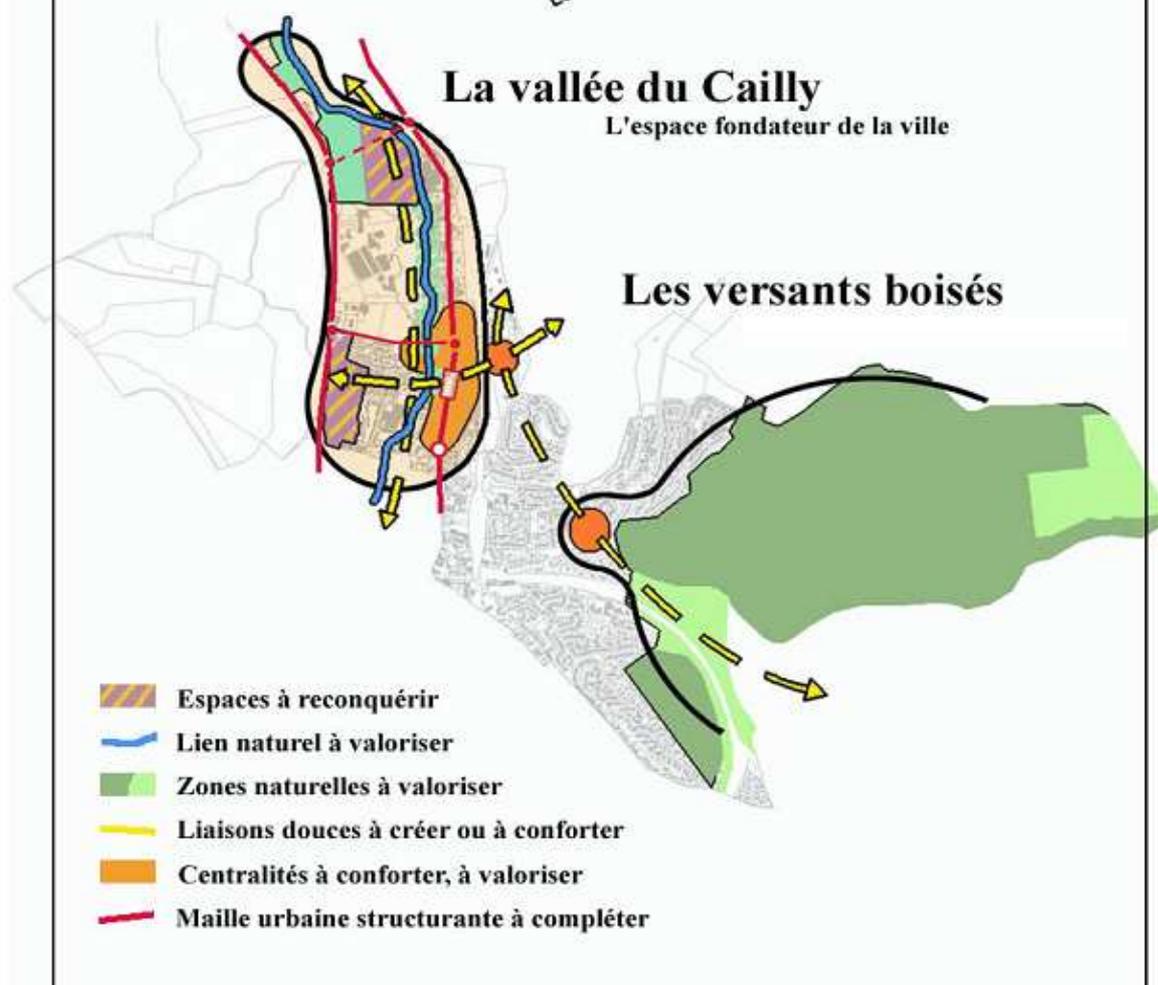
Les friches industrielles



Les centralités



Les liens doux



## 4.2 LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 4.2.1 Les grands principes du développement durable dans la démarche de la Ville

La Ville de Notre Dame de Bondeville a placé *le développement durable au coeur de la démarche* d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Conformément à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), le PLU de Notre Dame de Bondeville traduit les principes :

- D'**équilibre** entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé ;
- De **diversité** des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- D'**utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels et urbains ;
- Des **maîtrises des besoins** de déplacement et de la circulation automobile ;

#### 4.2.2. La mise en œuvre du développement durable dans le projet urbain

Ces grands principes généraux ont guidés chacune des orientations d'aménagement pour définir un projet respectueux des équilibres entre développement et protection. La ville, pour répondre aux grands enjeux de son devenir, a choisi de s'appuyer sur une démarche de développement durable au-travers de six thématiques :

**1. Mettre en valeur la nature dans la ville :** il s'agit d'affirmer la *protection des espaces naturels et sensibles*, et de valoriser au cœur des espaces urbains, la présence d'éléments de paysage propres à requalifier des lieux d'identité de la ville.

**2. Conforter les espaces de centralité :** ils sont *porteurs de l'image de la ville*. La présence du TEOR a contribué à affirmer le rôle multifonctionnel du centre-ville et à requalifier ses espaces publics. Les actions de requalification seront poursuivies.

**3. Développer l'offre en logements :** dans une démarche de *renouvellement de la ville sur elle-même*, la ville de Notre Dame de Bondeville engagera les opérations urbaines propres à opérer un rééquilibrage démographique et social.

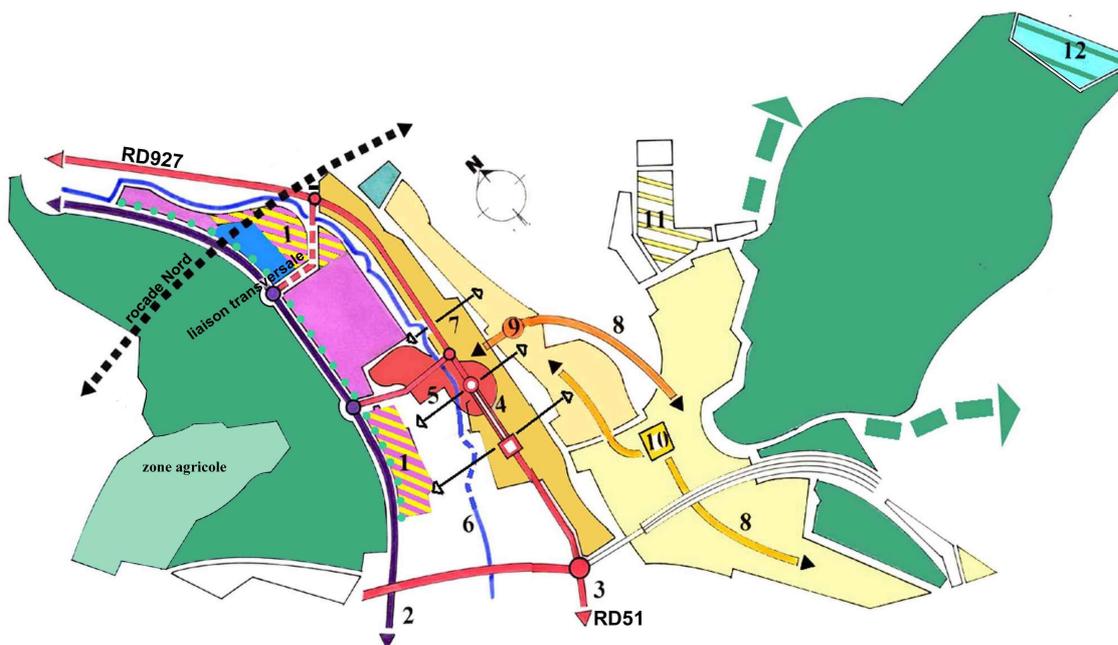
**4. Protéger et maintenir la qualité du cadre de vie :** la présence d'espaces naturels à proximité des espaces urbanisés, conduit à affirmer la *vocation patrimoniale de ces sites aux franges de la ville*.

**5. Favoriser le renouveau de l'activité économique :** le tissu économique de PME, PMI, présent sur la commune et les commerces du centre-ville, seront confortés et de nouveaux sites d'implantation d'activités économiques seront développés. *La mixité des fonctions* contribuera à limiter les déplacements dans la ville.

**6. Faciliter les déplacements :** l'amélioration des liaisons entre quartiers, le développement des réseaux cyclables et des cheminements piétons et l'amélioration des transports en commun orienteront tous les projets urbains vers *une utilisation multimodale des espaces publics*.

#### 4.2.3. Les actions à entreprendre

- l'identification et l'organisation du centre ville, la requalification urbaine de la RD927, la mise en valeur de la ville ancienne et de son patrimoine ;
- la reconquête du Cailly et du patrimoine lié à l'eau pris en compte également dans une démarche intercommunale ;
- le maintien des qualités résidentielles, le renforcement des identités de quartiers et des liens inter-quartiers ;
- la reconquête et la recomposition des friches urbaines et industrielles avec une mixité de fonctions et la mise en valeur de la zone humide à l'Ouest de la commune ;
- la prise en compte de sites réservés pour le développement résidentiel et de projets dans le cadre de l'agglomération générée par le futur site économique de SIDERO-Portes de l'Ouest et de la future rocade Nord-ouest.



|  |   |
|--|---|
|  | Espaces naturels  |
|  | Activités économiques                                     |
|  | Pôle d'équipements  |
|  | Centre ville ancien                                       |
|  | Habitat collectif   |
|  | Habitat résidentiel                                       |
|  | Lien inter-quartiers                                      |
|  | Reconversion de site activité & habitat                   |
|  | Réserve pour le développement résidentiel                 |
|  | Réserve pour des projets dans le cadre de l'agglomération |
|  | Le cailly   |
|  | RD 927  |
|  | RD51  |
|  | Liaison transversale RD927 / RD 51                        |
|  | Rocade Nord   |

|    |  |
|----|--|
| 1  | Alternative de développement entre habitat et activités / Mise en valeur de la zone humide |
| 2  | Qualification du RD51 dont la desserte est à vocation économique                           |
| 3  | Requalification urbaine de la RD927 & de la traversée dans la ville de la ligne TEOR       |
| 4  | Identification du centre ville et redynamisation de l'activité commerciale                 |
| 5  | Organisation du pôle d'équipements en liaison avec le secteur Mairie                       |
| 6  | Reconquête du Cailly et de son patrimoine / Lien intercommunal                             |
| 7  | Mise en valeur de la ville ancienne et de son patrimoine                                   |
| 8  | Renforcement des liens inter-quartiers   |
| 9  | Aménagement d'espaces d'identification au sein du quartier d'habitat collectif             |
| 10 | Maintien des qualités résidentielles<br>Aménagement d'un centre de quartier                |
| 11 | Réserves pour le développement résidentiel   |
| 12 | Réserves pour le développement de projets dans le cadre de l'agglomération                 |

### 4.3 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

L'une des questions posées à la Commune de NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE quant à son développement au cours des dix prochaines années, concerne les priorités relatives à accorder, en terme d'espaces, à l'habitat d'une part, et aux activités économiques d'autre part.

En effet, le territoire de la Commune n'offre, aujourd'hui, en dehors de la forêt, que relativement peu d'espaces non bâtis, susceptibles d'être affectés à un futur aménagement.

Il apparaît donc souhaitable de s'interroger sur le degré plus ou moins nécessaire de telle ou telle composante du développement pour l'avenir de la Commune, et, sans doute, de hiérarchiser les différentes vocations des espaces à aménager.

#### 4.3.1. L'activité économique

En matière économique, l'analyse a montré la très forte interdépendance entre la Commune et l'ensemble de l'agglomération : 14% seulement des actifs de NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE ont leur emploi sur la Commune, et le taux d'emploi (emplois locaux / population active) n'est que de 50%.

Hormis ses conséquences sur les finances locales, l'activité directement économique n'apparaît donc pas comme un facteur dominant du développement de la Commune.

D'autre part, l'accueil significatif (nombre d'hectares vendus) de nouvelles entreprises reste très aléatoire et difficilement prévisible en raison, notamment, des autres lieux d'accueil offerts dans l'agglomération.

Mis à part l'extension d'entreprises existantes et le développement relatif d'un tissu de nature plutôt artisanale, il ne semble pas que la croissance des activités proprement économiques puisse être un enjeu de développement déterminant pour NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE.

En effet, le développement économique de la commune repose principalement sur deux sites qui sont :

- GLAXOSMITHKLINE (usine de produits pharmaceutiques) qui est le principal site à vocation économique de Notre-Dame-de-Bondeville et pour lequel la commune souhaite maintenir des possibilités de développement de l'entreprise.

- Le site du Linoléum pour lequel la commune a procédé à la quasi totalité des acquisitions et des démolitions.

Soucieuse de conserver sur son territoire un tissu économique artisanal tout en permettant la construction d'opérations de logements sur l'un des rares sites encore disponibles, en terme de foncier sur la commune, la vocation retenue du secteur du Linoléum est une mixité entre habitat et activités économiques.

En raison de la qualité environnementale de ce site (zone humide à l'Ouest, proximité du Cailly), le secteur du Linoléum abritera des activités de type tertiaire et artisanal, compatibles avec la proximité d'habitations.

Afin d'améliorer la desserte de ce secteur et de faciliter à terme les échanges économiques, il est prévu de réaliser en plusieurs phases une voie transversale reliant la route de Dieppe à la rue de l'Abbaye.

Le projet de la commune s'inscrit dans le cadre des prérogatives de l'Agglomération rouennaise, qui a compétence pour les actions de développement économique d'intérêt communautaire.

#### 4.3.2. L'habitat

Si la commune a encore connu une légère croissance entre 1990 et 1999, trois éléments structurels ont abouti aujourd'hui à une évolution négative entre 1999 et 2005 :

- baisse du solde naturel (naissances – décès), liée au vieillissement de la population
- solde migratoire (entrants – partants) devenu très négatif (perte de 385 habitants entre 1990 et 1999)
- diminution du nombre de ménages de moins de 40 ans (- 304 entre 1990 et 1999)

Or, au cours de cette période 1990 à 1999, le rythme de construction de logements neufs a sensiblement diminué par rapport à la période précédente :

- 22 logements par an, contre 42 entre 1982 et 1990

la baisse semble encore se confirmer sur la dernière période :

- 6 logements par an (2000/2006)

C'est, sans doute, pour une bonne part, cette insuffisance de l'offre qui a induit un solde migratoire négatif, la proportion de logements vacants restant relativement faible.

Pour l'avenir, d'ici à 2018, un scénario est envisageable :

#### **SCENARIO RETENU**

Un scénario volontariste

Le retour à un solde migratoire positif

**40 à 45 logements à réaliser par an**

La population augmente :

**8.200 habitants en 2018**

Les « moins de 40 ans » sont stables par rapport à 1999.

#### 4.4 LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Au delà de ses aspects purement quantitatifs, ces perspectives de logements neufs à réaliser, doivent permettre de favoriser l'accueil des ménages plutôt « jeunes », compensant ainsi le vieillissement naturel de la population.

Les orientations du Programme Local pour l'Habitat sont les suivantes pour **le secteur Ouest Cailly** :

|  |               |
|--|---------------|
| <b>OBJECTIF ANNUEL GENERAL</b>             | 331 logements |
| dont Parc social PLS-PLUS                  | 27%           |
| dont Parc très social                      | 9%            |
| dont accession à coût maîtrisé             | 19%           |
| dont accession et locatif à coût de marché | 45%           |

L'analyse de la demande potentielle et les orientations fournies par le P.L.H. de l'agglomération rouennaise, amènent à définir **sur la commune de Notre Dame de Bondeville**, la répartition indicative suivante :

- Accession à la propriété : 45 à 50%  
Dont 2/3 environ d'accession sociale
- Locatif : 50 à 55%  
Dont 35 à 40% de locatifs non HLM

|  |               |
|--|---------------|
| <b>OBJECTIF GENERAL 2007 / 2018</b>        | 425 logements |
| dont Parc social PLS-PLUS                  | 100           |
| dont Parc très social                      |               |
| dont accession à coût maîtrisé             | 125           |
| dont accession et locatif à coût de marché | 200           |

Les typologies d'habitat dans cette répartition, seront les suivantes :

- Individuels plus ou moins groupés : 60 à 65%
- Collectifs : 35 à 40%

Ces éléments qualitatifs induisent une densité moyenne de l'ordre de :

#### **25 à 30 logements à l'hectare**

soit des besoins d'espace à réserver pour des constructions neuves d'ici 2018, y compris les sites en mutation à l'intérieur du tissu urbain, de l'ordre de 11 à 13 hectares.

**Permis de construire déposés entre 1999 et 2008  
Perspectives 2008 / 2013**

| 1999           | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008                                   | TOTAL |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|-------|
| 7              | 1    | 8    | 16   | 8    | 3    | 20   | 166  | 6    | 1<br><small>arrêté au 30.08.08</small> | 236   |
| PERSPECTIVES → |      |      |      |      | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013                                   | TOTAL |
|                |      |      |      |      | 26   | 78   | 220  | 250  | 140                                    | 714   |

Perspectives : Opération de renouvellement urbain sur secteurs en mutation (Gresland, Linoléum,...) et constructions neuves sur lotissement le Hameau des Orchidées (haut des Longs Vallons).

On constate depuis 1999, une moyenne de 23 permis de construire. Cette période correspond à des années faste en matière de promotion immobilière. Pourtant, compte tenu sans doute d'un rééquilibrage à l'Ouest de l'agglomération (Luciline, pont Flaubert,...), et des disponibilités encore présentes dans le tissu urbain de la commune, les perspectives jusqu'à 2013 sont bonne puisqu'il apparaît qu'une moyenne de 140 logements par an pourrait être réalisée. L'objectif de 400 à 450 logements réalisés sur la période 2007 / 2018 paraît donc raisonnable.

#### 4.5 LES SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT FUTUR

L'occupation quasi totale de l'espace urbanisable et la baisse de l'offre en logements qui en résulte se traduisent par l'apparition de déséquilibres démographiques qui auront, à terme, une influence sur le fonctionnement de la commune.

Le scénario volontariste retenu par la commune et visant le retour à un solde migratoire positif, prévoit la réalisation de 40 à 45 logements par an.

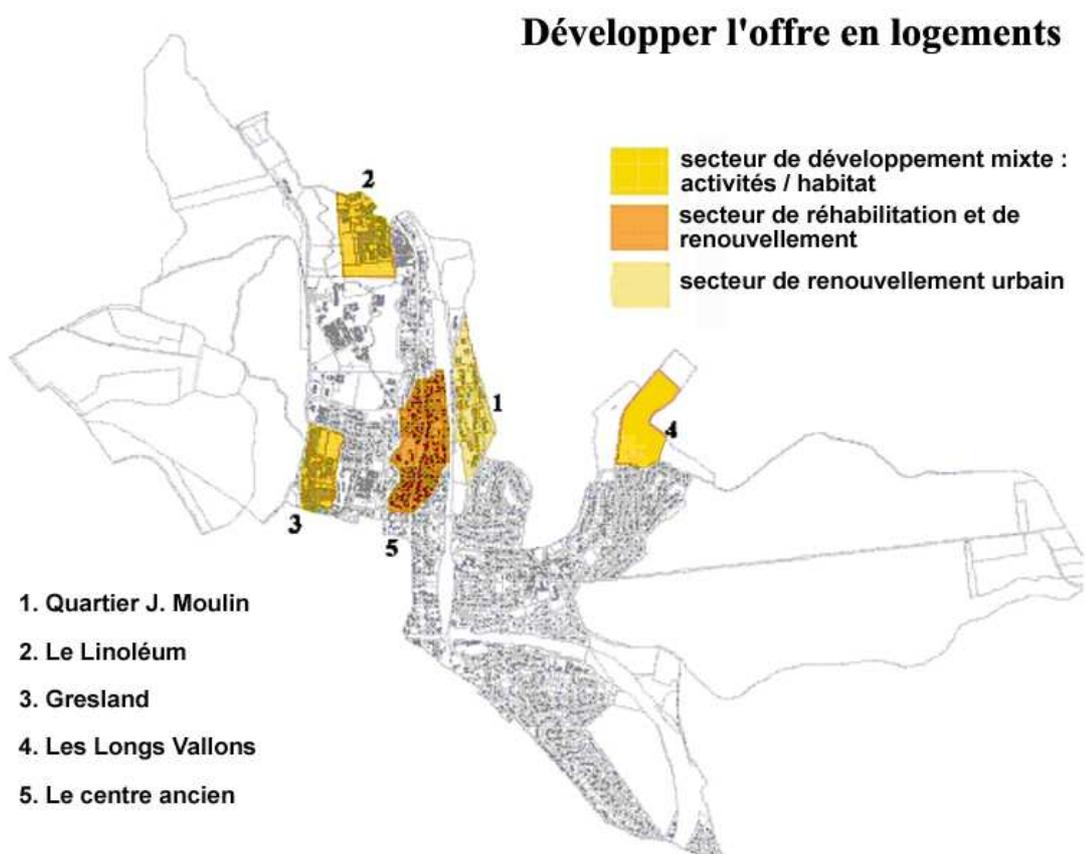
Par ailleurs, **le quartier Jean Moulin (1)** devrait progressivement s'orienter vers une plus grande diversité urbaine et sociale qui se traduira par une dédensification ponctuelle nécessitant de nouveaux espaces pour loger ses habitants.

En réponse à ces enjeux, NOTRE-DAME DE BONDEVILLE a retenu quatre secteurs prioritaires. Ce sont :

- les sites de **LINOLEUM (2) et de GRESLAND (3)** qui auront notamment vocation à accueillir des programmes de maisons de ville, petits collectifs mais aussi des opérations à vocation économique. Sur le site de Gresland, le projet d'implantation de la bibliothèque départementale de prêt est de nature à faire émerger un pôle d'animation sur le quartier ;

- **les hauts des Longs Vallons (4)** dont la vocation est l'accueil d'habitat individuel ; cette opération marquera la phase finale d'urbanisation du vallon ;

- **le centre ville (5)** ancien pour lequel il est recherché, d'une part, une meilleure occupation du logement ancien (au travers d'opérations de réhabilitation de l'existant), d'autre part, des restructurations ponctuelles permettant une meilleure utilisation du foncier.



**Limiter l'étalement urbain : la ville se reconstruit sur elle-même.**

## V. DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES

### 5.1 LE CONTEXTE DE LA REVISION

#### 5.1.1 Les documents d'urbanisme des communes voisines

##### HOUPEVILLE

---

Date approbation POS : 29/05/95

Modification : 20/11/03

Révision POS/PLU prescrite le : 29/11/04

Secteur limitrophe du POS : secteur ND – zone naturelle à protéger

##### SAINT JEAN-DU-CARDONNAY

---

Date approbation du POS : 14/11/89

Modifié en : 1985, 1993, 2003.

Pas de révision POS/PLU en cours.

Secteur limitrophe du POS : NC – Zone agricole.

##### DEVILLE-LES-ROUEN

---

Approbation du PLU : 22/06/2006

Secteurs limitrophes :

- UY : zone d'activités industrielles
- UD : zone d'habitat collectif
- UA : zone d'habitat, de commerces et d'équipements
- NF : zone naturelle forestière

##### LE HOULME

---

Date approbation du PLU : 20/06/07

Secteurs limitrophes :

- U Strict : zones urbanisées à vocation d'habitat
- Uy : zones urbanisées à vocation principale d'activités économiques.

##### MONT SAINT AIGNAN

---

Date approbation du POS : 13/06/80

Révision1 approuvée le : 21/04/86

Révision2 approuvée le : 26/02/99

Révision POS/PLU approbation 20 septembre 2007

Secteurs limitrophes :

- Ud : secteur d'habitat de densité moyenne
- Uf : secteur d'habitat individuel de très faible densité
- NL : secteur d'activités de sport et de loisirs.

##### MAROMME

---

Date approbation du POS : 19/01/87

Révision1 approuvée le : 16/06/91

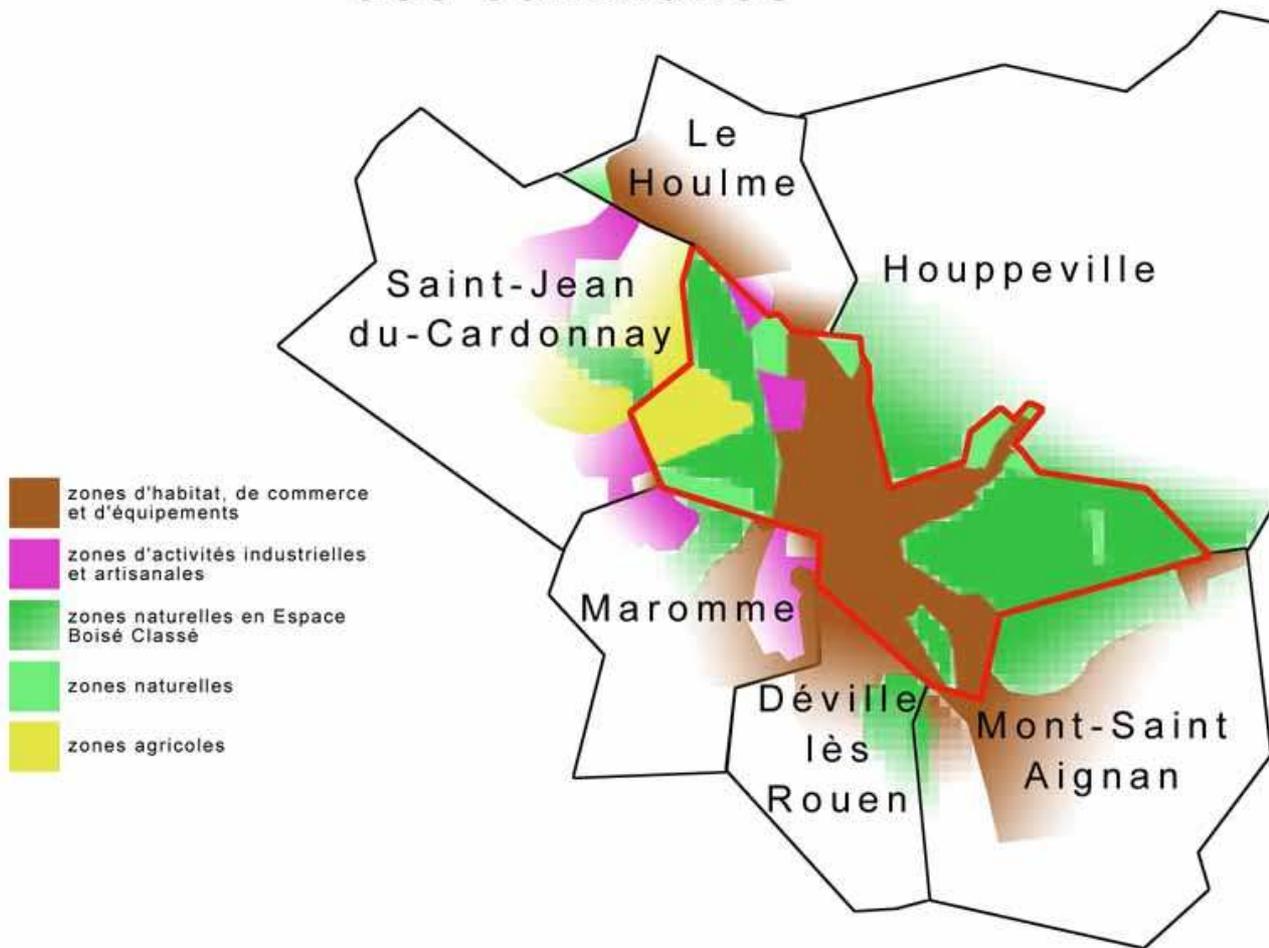
Révision2 approuvée le : 25/10/99

Révision POS/PLU arrêt du projet 2° semestre 2007

Secteurs limitrophes :

- UA : zone urbaine de forte densité
- UB : zone urbaine à vocation d'habitat collectif
- UC : zone urbaine de densité moyenne correspondant aux quartiers pavillonnaires
- UZ : zone urbaine à vocation d'activités industrielle, artisanale et de bureaux
- N : zone naturelle à protéger.

# L'occupation des sols des communes



La carte fait apparaître une certaine cohérence des affectations. A l'Est, les espaces boisés de la frange Ouest de la Forêt Verte qui bénéficient quelles que soient les communes d'une protection en classement en zone N et au titre des Espaces Boisés Classés.

Le Cailly draine tout au long de son cours, l'urbanisation de la vallée. Les zones sont à vocation résidentielle et d'activités.

A l'Ouest, sur les plateaux, les affectations des zones sont plus diversifiées avec des vocations résidentielles qui s'affirment au fur et à mesure que l'on s'approche de la Seine, alors que les zones d'activités côtoient les espaces agricoles et naturels au Nord.

### 5.1.2 Les documents d'urbanisme antérieurs

Approbation du POS : 10 juillet 1976

Il a été révisé et modifié successivement par :

- Révision pour adaptation au projet « Autisme 76 » ;
- Modification du secteur UD ;
- Révision simplifiée pour la mise en œuvre de la zone NAa sur la RD66 :

En effet, il a été révisé récemment (par une procédure de révision simplifiée) le 15 mars 2005, afin de rendre compatible le document à la réalisation d'un lotissement le long du CD 66 (secteur Haut des Longs Vallons).

Par délibération en date du 20 juin 1989, la commune de Notre Dame de Bondeville a prescrit l'engagement de la révision de son Plan d'Occupation des Sols.

Le 27 janvier 1992, le porter à connaissance (PAC) de l'État était transmis et suivi le 25 octobre 1993 par un PAC complémentaire. Depuis, la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, a introduit de nouveaux documents de planification avec notamment les plans locaux d'urbanisme (PLU) destinés à remplacer les POS, et a modifié le contenu et la portée du PAC.

La procédure d'élaboration, de révision ou de modification du PLU est définie aux articles L.123-6 à L.123-12 et R.123-15 à R.123-25 du code de l'urbanisme. Néanmoins, la loi a tenu compte des procédures de POS engagées, notamment en ce qui concerne les actes administratifs déjà pris.

Ainsi, l'article L.123-19 précise que « les délibérations prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan d'occupation des sols en application des articles L.123-3 et L.123-4 dans leur rédaction antérieure à la loi n°2000-1208 du 13 décembre précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.123-6 et L.123-13 dans leur rédaction issue de cette loi ». De la procédure de révision du POS, la commune est passée à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

En outre, l'article L.123-6 stipule que la délibération de prescription précise les modalités de la concertation. Par délibération du 10/09/2001, le conseil municipal s'est prononcé sur les modalités de la concertation.

### 5.1.3 Les motifs de la révision

La révision du PLU offre l'occasion de faire un bilan de la commune tant sur le plan de son espace et de son occupation, que sur celui de ses besoins, ses objectifs et les contraintes qui affectent son territoire. C'est une réflexion et un outil qui va permettre sur les 5 à 10 ans à venir, de conduire la politique d'aménagement de la ville et d'annoncer aux habitants, aux acteurs de la ville, ses actions sur le court, moyen et long terme.

La révision permet au travers notamment du diagnostic, de porter un regard critique sur toutes les composantes de la ville ; économie, patrimoine, équipement, environnement, commerce, etc...

Le territoire communal, situé en fond de vallée, traversé par la rivière « le Cailly », implanté pour partie dans un vallon traversé par un axe de ruissellement, et bordé par la forêt Verte marquée par la présence de ZNIEFF, est fortement contraint dans son développement. La prise en compte des risques naturels pour une meilleure protection des biens et des personnes, la nécessité d'intégrer de nouveaux espaces consacrés aux déplacements doux et la recherche de sites en mutation, ont conduit la Ville de Notre Dame de Bondeville à transformer son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

## 5.2 LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

L'analyse urbaine et architecturale de la commune et ses objectifs d'aménagement conduisent à la définition de zones de réglementation. Chaque zone comprend des secteurs correspondant à la nécessité de moduler la réglementation en fonction de leurs caractéristiques urbaines ou naturelles et des objectifs qui leur sont assignés.

Quatre types de zones ont été définis, répartis de la façon suivante :

### ➤ Les zones urbaines

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **La zone U à vocation mixte qui comprend :**

- 4 secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud** et un sous-secteur **Udn**.

Ce dernier se caractérise par les risques d'inondation identifiés par les services de l'agglomération. Les sous-sol et niveaux de rez de chaussée situés en-dessous du terrain naturel, sont interdits.

#### **La zone UY à vocation économique qui comprend :**

- 4 secteurs **Uya, Uyb, Uyc Uyd**.

### ➤ Une zone à urbaniser **AU** : elle se divise en deux secteurs : **AUa, AUb**.

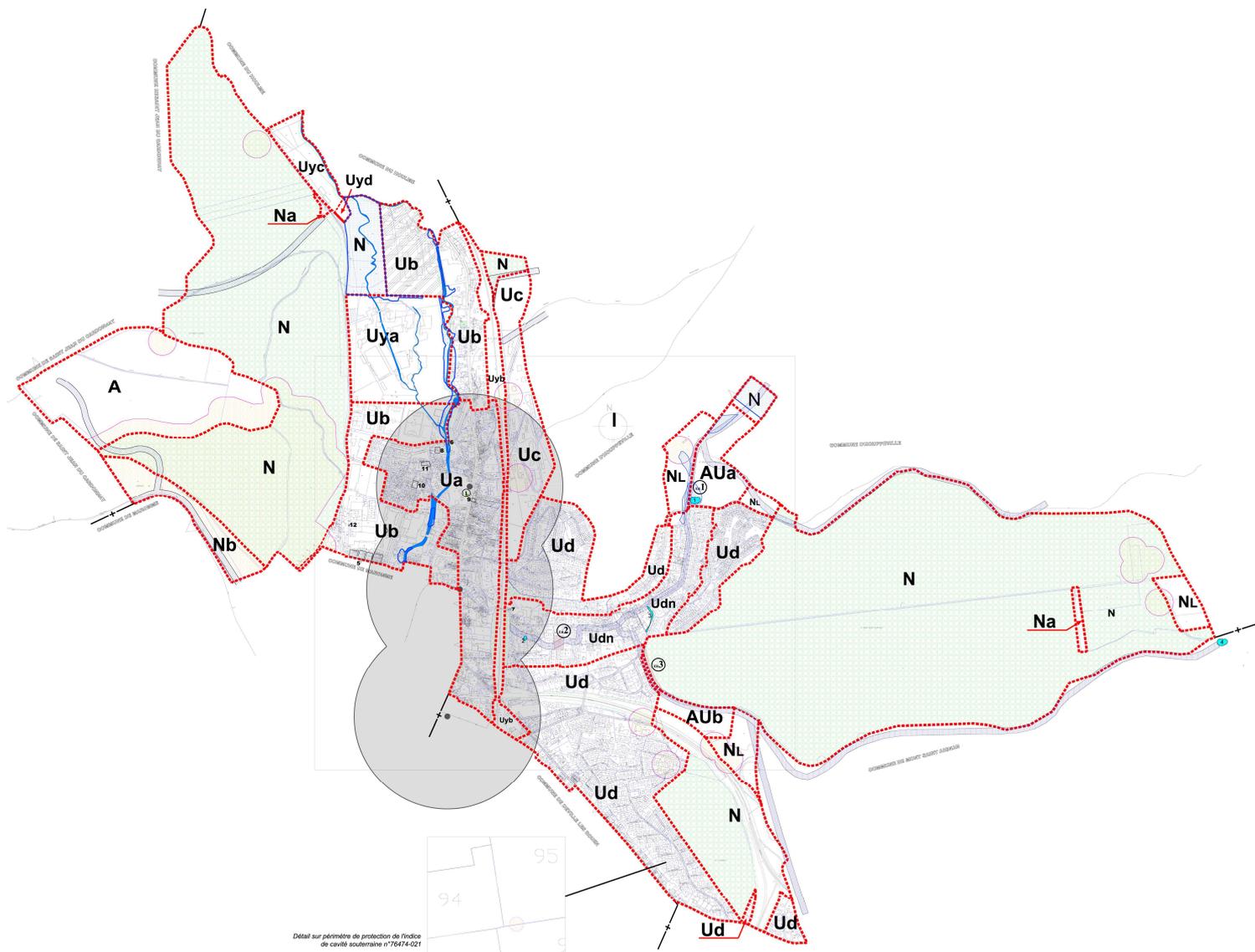
Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### ➤ Une zone agricole **A** : située en partie Nord Ouest du territoire communal.

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### ➤ Une zone naturelle **N** et forestière renfermant les sites naturels à protéger en raison de leur qualité ou particularité. La zone **N** se divise en quatre secteurs **N, Na, Nb, et NL**.

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



▪ **Zonage de l'ensemble de la commune**



### Repérage des espaces boisés classés

| Dénomination                      | Lieu           | Surface approximative | Antériorité |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------|-------------|
| Bois de l'Abbaye                  | Nord Ouest     | 117,62                |             |
| Forêt de la Muette                | <i>Nord</i>    | 2,15                  |             |
| Bois des Dames                    | <i>Sud Est</i> | 13,92                 |             |
| Bois Saint Gervais et Forêt Verte | <i>Sud Est</i> | 180,47                |             |
| Petits bois, alignements d'arbres | <i>Centre</i>  | 9,23                  |             |
| <b>TOTAL en Ha</b>                |                | <b>323,39 Ha</b>      |             |

#### 5.3.2 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont reportés au plan graphique par une trame spécifique et un numéro les identifiant.

Ils sont au nombre de deux.

Le tableau ci-dessous mentionne les emplacements réservés de la commune.

#### Liste des emplacements réservés

|                               | Objet                                    | Bénéficiaire           | Section | Parcelle | Zone      | Surface approximative     |
|-------------------------------|--|------------------------|---------|----------|-----------|---------------------------|
| <b>ER1</b>                    | Ouvrage de régulation des eaux pluviales | Agglo de Rouen (CARDA) | AH      | 0117     | <b>Ud</b> | 2385 m <sup>2</sup>       |
| <b>ER2</b>                    | Élargissement du Chemin de chasse marée  | Ville                  | AB      | 0015     | <b>N</b>  | 1800 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL en m<sup>2</sup></b> |  |                        |         |          |           | <b>4185 m<sup>2</sup></b> |



### 5.3.3.1 Les risques liés au sous-sol

Le sous-sol peut constituer une contrainte au développement urbain. Les études et les investigations du sous-sol, ont mis en évidence l'existence de risques liée aux cavités souterraines dans certaines zones de la commune ; elles sont pour la quasi-totalité déjà urbanisées. Là, où il y a présence de risque, les mesures suivantes sont prises au règlement graphique :

- Marnières déclarées ou suspectées, carrières souterraines et indices indéterminés, les terrains sont inconstructibles sur un rayon de 60 mètres ;
- Indices karstiques, les terrains sont inconstructibles sur un rayon de 35 m ;

A noter une exception pour l'indice n°76474-003, situé dans le lotissement « Village du Bois des Dames » au niveau du 178 de l'allée Jules Massenet (sur l'espace public), qui a fait l'objet d'un décapage le 4 mai 2007. Au vu des investigations réalisées, l'affaissement constaté lors de la reconnaissance de terrain qui avait donné lieu à la création de cet indice de cavité souterraine, est lié à la stagnation puis l'infiltration des eaux pluviales de l'allée. Les eaux pluviales venaient stagner en ce point. Depuis, un système d'évacuation des eaux pluviales a été réalisé et l'affaissement n'évolue plus. L'indice n°76474-003 est donc un indice d'origine karstique. Un aménagement ayant été réalisé, un périmètre de 1 mètre a été mis en place, afin de garder en mémoire la situation passée et de mettre en place une surveillance régulière du système d'évacuation afin d'éviter une éventuelle obstruction du réseau.

Ces secteurs sont soumis aux prescriptions complémentaires du chapitre II du règlement écrit traduisant les interdictions et autorisations en matière d'occupation du sol.

En revanche, une étude de sol attestant de l'absence de risque permet de supprimer la présomption de risque ou la suppression du risque avéré par son comblement ; la réglementation du secteur s'applique alors pleinement.

### 5.3.3.2 Les risques liés aux ruissellements et inondation

#### 1. Les axes de ruissellement.

La commune renferme des axes de ruissellements et des secteurs inondables....

Les axes d'écoulement principaux sont donc retranscrits sur le plan de zonage par une bande tramée dont la largeur mesurée de part et d'autre de l'axe de ruissellement correspond à l'évaluation de l'emprise du risque, c'est à dire 25 mètres. Afin de protéger les biens et les personnes et d'éviter tout obstacle sur le parcours de l'eau pouvant aggraver les risques d'inondation en aval, cette bande de 25 mètres sera inconstructible et les remblaiements endiguements et excavations y seront interdits. Précisons qu'en l'absence de relevés topographiques, il est interdit de construire dans cette bande définie au plan graphique. Les périmètres font l'objet de prescriptions complémentaires au règlement écrit, qui s'ajoutent à celles des zones et secteurs.

Cependant, une étude hydraulique complémentaire, à la charge du constructeur ou de l'aménageur, visant à qualifier le risque (préciser le couloir, le débit et/ou les aménagements) peut être entreprise afin d'infirmer ou de confirmer que l'implantation de la construction où les aménagements à réaliser, ne mettent pas en péril les biens et les occupants et n'aggravent pas le phénomène de ruissellement en aval.

Il en est ainsi du secteur concerné par l'aménagement du nouveau lotissement aux Long Vallons sur la zone AUa. En effet, les études initiales sur le fonctionnement hydraulique de l'environnement du projet, réalisées par INGETEC (sept. 2005), ont permis de localiser les axes d'écoulement principaux :

- Le plus grand, BV1, génère des ruissellements qui touchent potentiellement la partie Nord Est du projet, parallèlement à la rue des Longs Vallons, au sortir de la Forêt Verte, à la limite communale entre Notre Dame de Bondeville et Houpeville.
- Le plus petit, BV2, est à l'origine de ruissellements orientés Sud Est, Nord Ouest, perpendiculairement à la rue des Longs Vallons.

Ce rapport considère que l'ensemble de ces écoulements est drainé au final par la rue des Longs Vallons, en faisant abstraction de la présence d'un point haut sur le profil Est Ouest du terrain naturel actuel qui dirige naturellement les eaux de l'autre côté de la rue des Longs Vallons par rapport à l'emprise du projet en submergeant le rue des Longs Vallons.

Les aménagements qui seront réalisés à l'occasion du lotissement, feront légèrement évoluer le tracés des axes naturels de ruissellement. Les principes d'aménagement retenus sont décrits ci-après.

Gestion des écoulements extérieurs :

Afin d'assurer la transparence du projet au regard des débits de pointes centennaux en provenance des bassins versants BV1 et BV2, il sera mis en place des noues dimensionnées conformément aux propositions d'aménagements d'INGETEC (étude hydraulique septembre 2005).

#### *Ruissellements en provenance de BV1*

La noue canalisant les ruissellements provenant de BV1 sera en forme de T dans la partie la plus amont, (à l'orée de la Forêt Verte), afin de reprendre l'ensemble des écoulements. Elle suivra ensuite le talweg avant de longer la RD 66 jusqu'à l'entrée du Bourg de Notre Dame de Bondeville. Cette noue s'étendra sur un linéaire d'environ 720 m avec 0,9 mètre de hauteur, 1,5 mètre de base et une largeur totale de 10,0 mètres. La capacité de cet aménagement est de 2,7 m<sup>3</sup> /seconde permettant de reprendre les eaux des éventuelles résurgences.

### *Ruissellements en provenance de BV2*

Les écoulements provenant de BV2 seront quant à eux repris par une noue d'environ 490 mètres de long, 0,25 mètre de hauteur, 1,5 mètre de base et 3,5 mètres de largeur totale. Cet ouvrage qui traversera le lotissement, rejoindra la noue précédemment décrite localisée le long de la voirie.

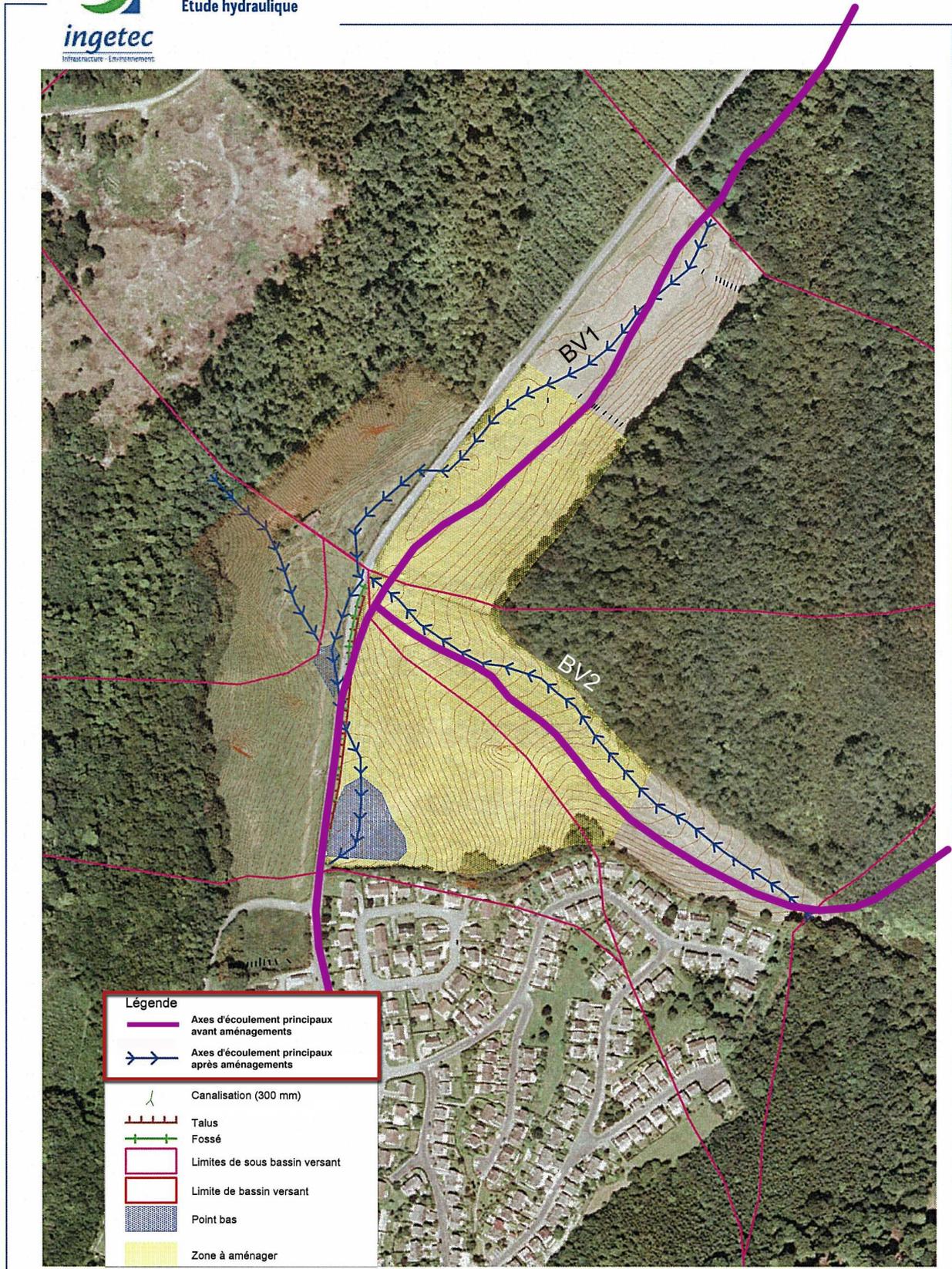
### Gestion des eaux pluviales du projet :

Les eaux pluviales du projet, surfaces imperméabilisées correspondant aux toitures et aux voiries ainsi que l'ensemble des espaces verts de l'opération seront collectées, indépendamment des eaux de ruissellements extérieures et seront dirigées vers un bassin de retenus dimensionné pour une pluie de période de retour de 100 ans et un débit de fuite de 2litres/s/ha vers le réseau pluvial communal existant rue des Longs Vallons.

## Localisation des axes de ruissellement avant et après aménagement



Lotissement sur la commune de Notre Dame de Bondeville  
Etude hydraulique



## 2. Les risques de débordement du Cailly.

Il est avéré, à la suite notamment des études réalisées sur le secteur du Linoléum et sur une connaissance pragmatique du secteur de Gresland, que les débordements du Cailly pour des crues décennales, cinquantennale et centennale sont relativement localisés, la zone d'expansion des crues jouant parfaitement son rôle.

Ces zones inondables sont repérées aux documents graphiques par une trame hachurée. A l'intérieur de ces secteurs, toute construction est interdite. Ces périmètres font l'objet de prescriptions complémentaires au règlement écrit, qui s'ajoutent à celles des zones et secteurs.

Par mesure de précautions et afin de permettre la valorisation des berges, les constructions et les limites séparatives doivent observer un recul minimum de six mètres mesuré à partir de la berge, le repérage de la berge étant effectué à partir du plan cadastral.

## 3. Les remontées de la nappe phréatique.

Le secteur des Longs Vallons est particulièrement sensible aux remontées de la nappe phréatique qui se produit à la suite de périodes très pluvieuses et dont les cumuls pluviométriques sont très importants. Cela se traduit par l'apparition de résurgences intempestives comme le rappelle la présence de la source dite « enragée ». Les études menées par Ingétec et Antea dont copie est jointe au PLU, permettent de déterminer les secteurs à risque. Sur les secteurs encore vierges d'habitations situés dans le haut des Longs Vallons, les secteurs de débordement classés « inconstructibles » ont pu être identifiés avec précision et sont traduits par une trame hachurée au plan de zonage. Dans la zone urbanisée, le risque a été identifié avec moins de précision et a été traduit par une zone indiquée « n ». Dans celle-ci les sous-sols sont interdits et le niveau du rez de chaussée doit se trouver 30 centimètres au-dessus du terrain naturel pour éviter des inondations si la nappe affleurerait.

### 5.3.4 La « zone de gel »

Mise en place pour une durée d'un an, en application de l'article L.123-2 alinéa a du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, l'objectif sur le secteur économique du Linoléum, est de ne pas permettre d'importantes évolutions risquant de compromettre ce projet d'ensemble. Les constructions sont donc limitées aux seules adaptations, changements de destination, réfections et extensions des constructions existantes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute. Les constructions nouvelles ne pourront quant à elles avoir une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute. Cette servitude est mise en place pour une durée maximum de un an à compter de la date d'approbation du présent PLU. Si un projet global, n'est pas validé par la commune d'ici là et traduit au règlement à l'occasion d'une révision ou d'une modification, c'est le règlement du secteur Ub qui sera applicable.

Les études sur ce secteur sont en effet, en cours de réflexion et d'élaboration en vue de définir les orientations d'aménagement. En effet, il convient de faire évoluer rapidement ce secteur qui représente un potentiel foncier important en terme d'offre économique et résidentielle pour la commune et qui, aujourd'hui, ressemble à une friche aux espaces non entretenus, dégradés et dont l'accès routier ne satisfait pas les normes de sécurité.



## 5.5 JUSTIFICATIONS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES DES ZONES ET SECTEURS

### 5.5.1 La capacité des réseaux des zones de développement futur.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, »... « les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ».....

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. » Article R.123-6 du CU.

Sur la commune de Notre Dame de Bondeville, il existe deux zones à urbaniser.

Pour ce qui concerne **la zone AUa**, d'extension du quartier des Longs Vallons :

- Le site est desservi par la rue des longs Vallons ;
- le réseau d'eaux usées se trouve à l'angle sud de la parcelle cadastrée AK1 ;
- le réseau d'eaux pluviales se trouve au niveau du chemin rural du val Allard ;
- il faudra prolonger le réseau d'eau potable existant (150mm) des Longs vallons vers le projet.

La collectivité s'est engagée à prolonger le réseau pour connecter ce lotissement dont les permis de lotir et le dossier loi sur l'eau ont été obtenus.

Par ailleurs, l'implantation altimétrique de certains pavillons pourrait nécessiter la mise en place d'un supprimeur collectif comme celui de l'allée des tourterelles situé à proximité (à confirmer suivant projet).

La proximité des dessertes et réseaux, situés en limite de zone, sera donc effective au moment de l'aménagement de la zone et donc suffisante pour desservir les constructions futures.

**La zone AUb**, quant à elle, réservés aux constructions d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle et/ou de loisirs, se situe en zone d'assainissement non collectif.

Pourtant, son raccordement au réseau public, pourra être étudié soit en servitude pour un raccordement rue Émile Zola, soit rue Marcel Pagnol via le chemin de Chasse Marée, les travaux étant à la charge de l'opérateur. Le réseau EDF est, quant à lui, situé à l'intersection des rues Marcel Pagnol et Albert Camus à moins de 200m de la zone AUb. Par ailleurs, une voirie nouvelle sera créée (emplacement réservé n°2), pour l'accès à ce secteur.

Les caractéristiques des réseaux et des dessertes de la zone sont aujourd'hui insuffisantes. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU après réalisation des travaux confortatifs assurant sa desserte.

## 5.5.2 La Justification des règles d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement de la commune conduisent à prescrire, dans chaque zone, des règles d'urbanisme qui définissent ses vocations et ses conditions de constructibilité.

**Certaines zones comprennent des secteurs correspondant à la nécessité de moduler la réglementation en fonction de leurs caractéristiques urbaines et des objectifs qui leurs sont assignés.**

### LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE

*ELLE COMPREND :*

*Le secteur Ua de forte densité, qui correspond au centre ancien de la commune, dont l'urbanisation est continue, à vocation principale d'habitat, de commerces, de constructions d'intérêt collectif et de petites activités économiques non nuisantes ;*

La zone centrale de la commune a vocation à accueillir à la fois l'habitat collectif au caractère urbain affirmé (hauteur, densité, commerces en rez de chaussée), notamment le long de la route de Dieppe qui, avec l'arrivée du TEOR, se voit consacrée en boulevard urbain, et en habitat intermédiaire de type maisons de ville, identitaire de l'histoire locale.

*A l'Ouest du Cailly, le secteur Ub se caractérise par une densité moyenne avec une urbanisation discontinue et une vocation mixte d'habitat et d'activités économiques non nuisantes ;*

Cet espace de transition se caractérise par la diversité des activités (équipements sportifs, bureaux, services, artisanat et habitat) et des constructions souvent implantées sur de grandes parcelles (consacrées pour les activités économiques essentiellement aux stationnements), à l'exception du quartier de la rue Ferdinand Cartier regroupant des maisons en bande sur de très petites parcelles en lanière (155 m<sup>2</sup> en moyenne).

Le sous-secteur **Ub** « **tramé** » est gelé pour une période de un an maximum, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'ensemble. Au-delà, si aucun projet suffisamment abouti permettant d'intégrer ses règles d'urbanisme au règlement n'a reçu l'approbation de la Ville, ce sont les règles de la zone Ub qui seront applicables, afin d'orienter progressivement le secteur vers une occupation du sol assurant la mixité des fonctions.



## LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

*Elle comprend :*

*Le secteur Uya qui correspond au site de l'usine de produits pharmaceutiques, situé le long de la route départementale n°51.*

Cette entreprise qui représente une part importante de l'emploi du secteur, doit pouvoir continuer son évolution. Les règles doivent être adaptées à la vocation industrielle du site, en ne limitant pas, par exemple les hauteurs des constructions, ni les emprises au sol. L'emprise conséquente de ce secteur (plus de 20 hectares), à vocation mono-industrielle, devra garder et conforter dans son image d'espace industriel de haute technologie au sein d'un parc paysager de qualité.

*Le secteur Uyb correspond au site de la SNCF.*

Afin de permettre les constructions et aménagements propres à l'activité particulière de la SNCF, un secteur particulier lui est dévolu.

*Uyc correspondant au secteur d'activités économiques, artisanales et commerciales, le long de la route départementale N°51.*

En vis-à-vis de l'espace à vocation d'activités de la commune du Houlme, ce secteur restreint, coincé entre la limite communale, la départementale et un espace naturel protégé, n'autorise pas de fortes évolutions. Il est pourtant nécessaire d'évoluer vers une amélioration qualitative de cet espace, notamment sur le plan paysager ; d'autant qu'il se trouve en regard des projets d'aménagement concernant le secteur Linoléum, la zone humide et l'aire d'accueil des gens du voyage.

*Le secteur Uyd correspondant au site d'accueil des gens du voyage.*

Ce secteur, non loin des espaces de commerces et services, à proximité des berges du Cailly et face aux coteaux boisés du Bois de l'Abbaye, bénéficie d'un emplacement privilégié. Les règles d'urbanisme seront adaptées au caractère particulier des aménagements à accueillir.

## LA ZONE À URBANISER

*Il s'agit de zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation future de la commune. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.*

*Elle comprend :*

*Le secteur AUa à vocation d'habitat, qui a pour vocation de terminer l'urbanisation du secteur des Longs Vallons.*

Le caractère pavillonnaire du quartier, sera poursuivi. L'aménagement du lotissement fera l'objet d'une attention particulière quant à la gestion des eaux de ruissellement, à l'intégration dans le paysage, afin d'affirmer la qualité d'un éco-village sur ce site en bordure de forêt Verte.

*Un secteur AUb réservé aux constructions d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle et/ou de loisirs.*

Ce secteur, n'autorisera que l'accueil d'équipements publics de faible importance, en lien avec le cadre environnant et le secteur NL qui lui est contigu.

## LA ZONE AGRICOLE

***Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.***

**Seul espace à vocation purement agricole sur le territoire communal, il est en continuité avec les zones agricoles de la commune de Saint Jean du Cardonnay. Son classement en zone agricole autorise les constructions liées à cette vocation. A noter l'autorisation des**

dépassements de hauteur, dans le cas de projet lié aux énergies renouvelables. Ce site verra la construction de quatre éoliennes.

## LA ZONE NATURELLE

**Zone naturelle qui renferme des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts du point de vue esthétique et écologique.**

### **Elle comprend :**

*Le secteur N relatif aux sites naturels protégés et inconstructibles.*

Ce secteur renferme pour l'essentiel les Espaces Boisés Classés, de la Forêt Verte, du Bois saint Gervais, du Bois des Dames et du Bois de l'Abbaye.

*Le secteur Na, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, comportant des constructions existantes isolées, aux évolutions mesurées.*

Ces petits espaces souvent enclavés au sein d'un plus grand espace naturel, renferment des constructions, principalement à usage d'habitation. L'objectif est de permettre la gestion de l'existant, en autorisant une évolution mesurée des extensions.

*Le secteur Nb relatif à la décharge contrôlée des déchets verts.*

En limite de Maromme, ce secteur n'autorise aucune autre construction et aménagement, que celles et ceux qui sont liés à l'exploitation de la décharge.

*Le secteur NL, à vocation sportive de culture et/ou de loisirs qui peut être aménagé à l'occasion de la réalisation de constructions et d'installations, compatible avec l'aménagement de la zone, en respect avec l'environnement et le paysage.*

Marquant l'interface des espaces urbanisés des Longs Vallons et de la forêt Verte, ce secteur a pour vocation de favoriser la sensibilisation des populations aux espaces naturels, la faune, la flore et la qualité des paysages. Son évolution s'attachera à valoriser les espaces naturels environnants. Les sites classés en secteur NL sont consacrés aux constructions ponctuelles en lien avec le milieu naturel limités en capacité. L'un des sites à l'Est est destiné à l'accueil du projet communautaire de la Maison des Forêts.

**Le secteur NL**, est consacrée pour partie à la construction de la Maison des Forêts.

Elle sera implantée au sein du Bois Saint Gervais, non loin du hameau du Bel Évén à Mont Saint Aignan.

Le projet d'intérêt communautaire, sera en assainissement autonome. Il sera alimenté en eau potable et électricité depuis la RD 121 en passant par le chemin du Val Allard.



Schéma indicatif de localisation de la Maison des Forêts (zone NL).

### ➤ Définition de certaines notions ou termes employés dans le règlement

1. **Un minimum parcellaire est imposé en cas de recours à l'assainissement autonome.** La taille des parcelles ne peut être inférieure à 1000 m<sup>2</sup> afin de permettre l'installation du système d'assainissement ou le remplacement de celui-ci, dans le cas d'une mise aux normes et/ou de changement d'implantation par rapport au premier.
2. La notion '**d'alignement de fait**' qui figure au règlement écrit, se définit par la succession sur un même côté de la voie, de plus de quatre constructions qui observent la même implantation par rapport à la limite d'emprise publique.
3. **Le terrain naturel** est la partie apparente ou superficielle du sol avant toute transformation correspondant à une possibilité de construction.
4. Le terme « **toiture de forme libre** » définit une liberté de choix entre la pente, la terrasse et la courbure qui sera retenue pour couvrir la construction. En effet, l'esthétisme et les matériaux contemporains incitent à ouvrir le champ de la conception dans le respect d'une bonne intégration (art. 11.1.1. du Code de l'urbanisme), c'est-à-dire que la forme retenue ne doit pas rompre l'harmonie générale du paysage environnant. En site urbain, la forme de toiture retenue devra s'intégrer harmonieusement à l'épannelage général de la volumétrie des constructions voisines. En site naturel ou moins dense, les lignes de toiture devront favoriser l'intégration visuelle de la construction dans le paysage.

### ➤ Règles communes aux zones et secteurs

#### **Zones U**

- Les secteurs **Ua, Ub, Uc** et **Ud**, correspondent aux zones urbanisées équipées. Elles possèdent un certain nombre de caractéristiques communes.
- Elles ont vocation d'accueillir une mixité de fonctions (constructions d'intérêt collectif, services, commerces, activités et habitat). Les occupations et activités susceptibles de nuire de façon significative à la qualité résidentielle y sont proscrites.
- S'agissant de secteurs équipés, les conditions de desserte des terrains par la voirie et les réseaux y sont similaires.  
Il est demandé lors de la réalisation d'un garage en sous-sol, une surface plane d'un minimum de 5 mètres mesurés par rapport à la limite de l'emprise publique pour assurer des sorties et des entrées de manière sécurisée sur la voie publique.
- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire en zone urbaine équipée. En tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement de la CAR et pour la lutte contre les ruissellements et inondations devront être respectées.
- Une règle exceptionnelle d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou les ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations est formulée, qui par nécessité technique ou efficacité de l'aménagement, doivent être implantés différemment que la règle donnée.
- Il est demandé d'assurer les continuités piétonnes pour permettre les liaisons inter-quartiers.
- Dans le cas de site pentu, la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel et ceci, en vue de limiter l'impact visuel des constructions sur des sites dont la topographie est particulière par rapport à la situation générale.
- L'accent est porté également sur l'aspect extérieur des constructions en particulier pour la rénovation et la restauration des constructions anciennes au travers de la conservation, en façade et en toiture, des matériaux d'origine, d'éléments particuliers d'architecture ou bien de décors de façades afin de maintenir l'architecture du bâti ancien.  
Également, les différents points visent la bonne intégration à la construction, des éléments de superstructure ou autres dans le paysage ou donnant directement sur le domaine public et, notamment à en limiter l'impact.

- Les toitures sont de forme libre, c'est-à-dire que les toitures terrasses, toitures courbes ou à pente sont autorisées à la seule condition (c'est le principe général de bonne intégration du bâtiment), que l'architecture ne porte pas atteinte à son environnement.
- D'ordre général dans la zone U, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services et doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Certaines catégories font l'objet de prescriptions précises. Ce sont l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les commerces.
- En matière d'espaces pour les stationnements vélo, les catégories 'habitat, activités / entreprise / administration, établissement d'enseignement et constructions d'intérêt collectif' sont sujettes à des prescriptions précises afin de prendre en compte la pratique et l'utilisation des modes doux.
- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées ; les fossés, talus doivent être conservés. Il est annexé au règlement écrit, une liste de références relatives aux essences locales, qu'il est préconisé d'utiliser.
- En zone U (comme pour l'ensemble des zones), il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols. L'occupation des parcelles, est gérée par le coefficient d'emprise au sol, la hauteur des bâtiments, les autres règles de prospect et les exigences en matière de stationnement. L'objectif étant de mieux appréhender les rapports entre les pleins et les vides dans l'espace urbain.

## **Zones UY**

---

- Les secteurs **UYa, UYb, UYc** et **UYd**, correspondent aux zones urbanisées équipées et à vocation économique. Elles possèdent un certain nombre de caractéristiques communes.
- Elles ont vocation d'accueillir des activités économiques. Les seules constructions à usage d'habitation qui sont autorisées doivent être indispensables pour l'exercice des activités admises. Il s'agit par exemple des logements de gardien ou de Direction en liaison avec l'entreprise sur le site.
- S'agissant de secteurs équipés, les conditions de desserte des terrains par la voirie et les réseaux y sont similaires. Il est notamment demandé que les voies en impasse et les carrefours soient aménagés pour permettre les manœuvres des véhicules de collecte des déchets et de sécurité incendie.
- Afin de permettre un traitement qualitatif et sécurisé des espaces publics sur ces sites à vocation économique, il est demandé de concevoir les voies publiques et privées de telle sorte qu'elles permettent d'y réaliser trottoirs et éclairage public.
- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire en zone urbaine équipée. En tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement de la CAR et pour la lutte contre les ruissellements et inondations devront être respectées.
- Une règle exceptionnelle d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou les ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations est formulée, qui par nécessité technique ou efficacité de l'aménagement, doivent être implantés différemment que la règle donnée.
- Pour assurer les continuités piétonnes inter-quartiers, et éviter l'enclavement de ces secteurs, il est demandé de ne pas occuper les sentes et chemins piétonniers par des installations à caractère privé.
- Dans le cas de site pentu, la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel et ceci, en vue de limiter l'impact visuel des constructions sur des sites dont la topographie est particulière par rapport à la situation générale.
- Pour éviter les constructions de qualité médiocre, les matériaux conçus pour recevoir un parement extérieur, tels que les briques creuses ou les parpaings, ne sont pas autorisés s'ils ne sont pas recouverts.
- Les toitures sont de forme libre, c'est-à-dire que les toitures terrasses, toitures courbes ou à pente sont autorisées à la seule condition (c'est le principe général de bonne intégration du bâtiment), que l'architecture ne porte pas atteinte à son environnement.

- Compte tenu des grandes disparités du nombre de personnes accueillies dans les établissements des zones à vocation économique, il n'est pas indiqué de règle particulière sur le nombre de place de stationnement. La règle qui doit être respectée consiste à ne pas permettre le stationnement sur les voies de circulation. Le nombre de place nécessaire pour chacune des constructions, devra donc être apprécié au cas par cas en fonction des caractéristiques de la construction et de la nature des activités.
- Afin de limiter l'impact visuel de ces secteurs, situés en limite de zones naturelles (pour UYa et UYc), il est imposé un traitement paysager le long des limites avec la zone N.
- Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés, les fossés et talus doivent être conservés afin de participer à la maîtrise des eaux de ruissellement.

## **Zone N**

---

- Les secteurs **N**, **Na**, **Nb**, et **NL** sont des secteurs non équipés qui possèdent un certain nombre de caractéristiques communes.
- En raison du caractère de la zone, les possibilités constructives sont limitées strictement à l'activité exercée ou aux aménagements qui participent à la valorisation des lieux et des sites. Les occupations et activités susceptibles de nuire de façon significative à la qualité de l'environnement et du paysage y sont proscrites.
- Dans ces secteurs naturels, aucun obstacle ne doit contraindre le ruissellement des eaux pluviales. Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont proscrites.
- Le secteur **Nb** correspond au site réservé à la décharge contrôlée des déchets verts. Seuls les constructions et aménagements qui sont liés à cette fonction, sont autorisés.
- Dans le règlement, l'expression utilisée relative aux « **extensions et annexes mesurées** » signifie que ce sont des constructions qui n'excèdent pas 25% de la SHOB, ou de la SHON, et de l'emprise au sol d'une construction principale. Ce sont les seules constructions autorisées dans le secteur Na, où des constructions sont déjà présentes et où l'objectif est de limiter l'extension de l'urbanisation.
- Une règle exceptionnelle quant à l'implantation (article 6) de certains ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques est donnée pour que :
  - o La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que des ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations, qui par nécessité technique ou efficacité de l'aménagement, doivent être implantés différemment que la règle donnée. Il est, dans ces cas particuliers, indiqué au règlement, l'autorisation pour ces constructions et aménagements de s'implanter en limite d'emprise publique, notamment pour des raisons techniques liées aux aménagements et constructions (par exemple pour des raisons d'efficacité quand il s'agit des ouvrages de rétention).
- Les règles édictées pour les accès, voies et réseaux visent le bon fonctionnement des secteurs, tout en respectant le caractère naturel du site, notamment en conservant les plantations et talus existants.
- Le raccordement au réseau d'assainissement n'est pas obligatoire. Les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés, mais ils doivent pouvoir, en cas de réalisation des réseaux, être mis hors circuit pour s'y raccorder. Pour les nouvelles constructions, il est demandé que les eaux pluviales soient traitées à l'intérieur du terrain afin de limiter les rejets dans les réseaux ou de causer des ruissellements vers les fonds. En tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement de la CAR et celles pour la lutte contre les ruissellements et inondations devront être respectées.
- Le recourt à l'assainissement autonome a conduit à imposer un minimum parcellaire de 1000 m<sup>2</sup> pour qu'un terrain puisse être constructible. Il pourra être demandé que cette surface, dans le cas de configurations de terrains particulières, ou de qualité des sols, soit supérieure afin de garantir une parfaite efficacité de l'installation.

- Il est demandé de prévoir des continuités piétonnes afin d'assurer la liaison entre les espaces naturels de la commune.
- Afin de préserver le caractère diffus de ces secteurs, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% pour le secteur Na et 20% pour les secteurs NL et Nb.
- L'accent est porté également sur l'aspect extérieur des constructions afin de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage. Également, les différents points visent la bonne intégration à la construction, des éléments de superstructure ou autres dans le paysage ou donnant directement sur le domaine public et, notamment à en limiter l'impact.  
Aussi, l'accent est porté sur l'aspect extérieur des constructions en particulier pour la rénovation et la restauration des constructions anciennes au travers de la conservation, en façade et en toiture des matériaux d'origine, d'éléments particuliers d'architecture ou bien de décors de façades qui visent à maintenir l'architecture du bâti ancien.
- Pour une bonne intégration des constructions dans le paysage, les toitures ne doivent pas utiliser de matériaux brillants ou de couleur inappropriée. Ainsi, elles devront être couvertes d'un matériau mat de couleur terre cuite ou ardoise.
- Les plantations doivent être maintenues ; les fossés, talus doivent être conservés au titre du paysage et contribuer au bon fonctionnement hydrologique de ces espaces naturels. Les essences locales sont préconisées, leur liste figure à la fin du règlement.

➤ *Particularités règlementaires à chaque secteur*

**ZONE U -Secteur Ua**

L'objectif, d'une part, est de permettre l'évolution de ce secteur dans un contexte bâti et foncier relativement ancien et de prendre en compte et respecter les qualités architecturales et urbaines héritées de l'Histoire de la ville (Maisons en bande, patrimoine industriel, matériaux traditionnels, ...).

Ce secteur est sujet aux renouvellements de population. La volonté est donc de donner un cadre aux évolutions du bâti existant afin de permettre la construction, sous certaines conditions, d'extensions, annexes nécessaires à l'amélioration des habitations et de leur confort.

D'autre par, ce secteur est sujet au renouvellement urbain. Il faut préserver et renforcer les qualités résidentielles, maintenir et soutenir la mixité des fonctions (activités économiques, tertiaires,...) en affirmant le caractère urbain de la Route de Dieppe et central autour des équipements administratifs.

➤ Règles d'implantation des bâtiments — Articles 6, 7 —

Le principe qui guide la règle d'urbanisme est le respect de l'ordonnancement urbain existant. Si la rue présente un front ou un rythme régulier bâti, il devra en être tenu compte. En conséquence, le respect de l'alignement de fait est la première des règles qui est imposée par le règlement. Il exprime l'obligation de tenir compte du contexte urbain dans lequel s'inscrit la construction. Si l'alignement de fait n'est pas avéré, un recul de 5 mètres est imposé par rapport à la limite de l'emprise publique afin de ménager une largeur de stationnement devant la construction.

L'implantation des constructions se fait soit en limite de propriété soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3.00 mètres. La diversité des implantations permet une utilisation optimisée des terrains. En revanche, l'implantation en bordure du Cailly est subordonnée à un recul minimum de 6,00 m mesuré à partir de la berge.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Il s'agit de rester dans une silhouette urbaine et un ensemble de constructions cohérent sur l'ensemble de la Route de Dieppe afin de préserver les typologies bâties de cet alignement et sa dimension urbaine affirmée. Le long de cette voie les constructions ne pourront avoir une hauteur inférieure à 10,50 mètres. Ce secteur central est destiné à accueillir les constructions les plus hautes ; la hauteur maximum pouvant atteindre 18 mètres.

➤ Emprise au sol maximum, Espaces libres, aires de loisirs, plantations, stationnement — Articles 9,13 et 11 —

Les coefficients d'emprise au sol et le pourcentage d'espaces libres et plantations visent à maintenir et renforcer le caractère urbain de ce quartier. Le coefficient d'emprise au sol fixé à 80% et le pourcentage minimum d'espaces libres n'étant pas imposé, une densification de ces espaces sera réalisée.

Les règles de stationnement sont les mêmes pour l'ensemble de la zone U, et diversifiées selon la destination des constructions. Par ailleurs, une disposition particulière est apportée, en respect au Plan de Déplacements Urbains, pour le nombre de places de stationnement requis dans le cas de réalisation de bureaux ou d'équipements publics situés à moins de 400 mètres d'une station de transports collectifs structurants. Pour ces constructions, afin d'inciter à l'utilisation des transports collectifs, il est requis 1 place de stationnement, maximum, pour 60 m<sup>2</sup> de SHON.

## **Secteur Ub**

---

Il est un secteur qui abrite à la fois de l'habitat intermédiaire en bande le long de la Route de Dieppe, de l'habitat collectif, des constructions d'intérêt collectif et à vocation d'activités économiques.

Le secteur Ub renferme le périmètre (Ub « tramé ») où s'exerce la servitude issue de l'article L.123-2 alinéa /a, pour une durée d'un an maximum, limitant la constructibilité de ce territoire (secteur du Linoléum). Il constitue un espace d'enjeux prioritaires pour la commune et la communauté d'agglomération. Ce site fait l'objet d'études qui doivent conduire à l'élaboration d'un schéma traduisant les orientations d'aménagement, conduisant à la réalisation d'un secteur à vocation mixte d'habitat et d'activités. Un barreau de liaison entre la RD927 et la RD51 est également envisagé pour permettre de désenclaver cette partie de la vallée du Cailly. Dans l'attente de la validation d'un projet d'ensemble cohérent et conforme aux orientations municipales, les constructions à l'intérieur de ce périmètre, ne devront pas évoluer de façon significative. Il est donc instaurée, conformément à l'article L.123-2 alinéa /a du Code de l'Urbanisme, une servitude permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, pour une durée d'un an maximum (prescriptions complémentaires en fin de règlement). Nonobstant cette contrainte, les règles du secteur Ub s'appliquent.

L'objectif est de faire évoluer ce secteur qui est contigu aux espaces centraux de la ville en permettant la réalisation d'opérations de logements, de commerces et d'équipements d'intérêt collectif, en alignement de l'emprise publique et dans des formes et densités proches de celles du secteur Ua.

➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —

Tout comme dans le secteur Ua, le renforcement de l'implantation à proximité des emprises publiques est recherché. C'est à l'intérieur d'une bande de 5 mètres que les nouvelles constructions doivent trouver place.

L'objectif est de constituer un ensemble dense, plus urbain, tout en permettant certains aménagements en bordure du domaine public pouvant contribuer au renouvellement des formes urbaines notamment le long de la Route de Dieppe.

Tout comme pour le secteur Ua, l'implantation en limite séparative est autorisée ou doit se faire en observant un recul minimum de la moitié de la hauteur de la construction soit H/2 avec un minimum de 3.00 mètres. Cette règle permet de maintenir la situation générale actuelle du secteur avec une diversité des implantations par rapport aux limites séparatives.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Il s'agit de permettre, en s'éloignant du centre ville, de marquer un abaissement des hauteurs qui ne devront pas excéder 15 mètres hors tout, soit environ un niveau de moins qu'en Ua. Ainsi le centre de Notre Dame de Bondeville sera renforcé dans sa spécificité.

➤ Emprise au sol maximum, Espaces libres, aires de loisirs, plantations — Articles 9 et 13 —

L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 0,40 permet de limiter la densité bâtie au sol dans la même ambition que précédemment. Les espaces libres seront donc plus importants qu'en centre-ville et ne devront pas être inférieurs à 30% de la surface de l'unité foncière.

**Secteurs Uc et Ud**

---

Situés au-delà de l'emprise SNCF, avec des occupations de l'espace différentes, ces deux secteurs (Uc plutôt occupé par un habitat collectif et Ud par de l'habitat individuel) marquent l'un et l'autre une rupture forte avec les espaces de centre-ville. Plus aérés, disposant d'espaces verts nombreux (publics et privés), l'objectif est de maintenir et renforcer ce statut particulier. Essentiellement à vocation résidentielle, ces deux secteurs ont vocation à accueillir équipements et commerces compatibles avec ces quartiers d'habitat. Il sera recherché le renforcement de la vocation mixte de ces secteurs, réservé à l'habitat, où se mêlent une mixité de fonctions et une mixité sociale.

➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —

Afin de conserver le caractère aéré de ces deux secteurs, l'implantation des constructions vis-à-vis de l'emprise publique devra respecter un retrait minimum de 5 mètres. Dans les secteurs Ua et Ub, l'implantation est autorisée en limite séparative (afin de permettre les constructions groupées) ou observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres. Ces dispositions visent à maintenir le rapport plein/vide du tissu urbain existant. Ces reculs pourront permettre l'aménagement des espaces d'accompagnement des constructions et de l'espace public favorisant l'aération du tissu urbain.

Afin de permettre la gestion des constructions existantes, les extensions, annexes jointives ou non, pourront s'implanter soit à l'alignement soit sur un retrait minimum de 2 mètres (au lieu de 5 mètres pour la construction principale).

De même, l'implantation en limite d'emprise publique ou à 2 mètres minimum, est autorisée pour la catégorie 'construction d'intérêt collectif' favorisant une certaine diversité de vocabulaire pour ce type de construction.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Ces deux secteurs se différencient fortement par la typologie de leurs constructions. Ainsi, afin de maintenir les proportions des bâtiments existants, les nouvelles constructions ne pourront dans le secteur Ud être supérieures à 10,50 mètres hors tout, alors que le secteur Uc pourra diversifier ses types de construction avec cette hauteur maximum fixée à 18 mètres. L'objectif est de permettre à ce secteur de se tourner vers une diversité volumétrique, de nouvelles typologies bâties donnant ainsi l'occasion d'apporter au secteur, des échelles variées de constructions.

➤ Stationnement, Espaces libres et plantations — Articles 11,13 —

Les dispositions qui sont apportées en matière de stationnement, sont les mêmes pour l'ensemble des secteurs de la zone U. La surface aménagée en espaces verts est de 30% minimum pour le secteur Uc afin de maintenir une trame verte importante sur les espaces peu denses du centre-ville, et de 25% en secteur Ud, secteur d'habitat individuel où l'objectif est de maintenir une qualité des espaces d'accompagnement des constructions.

D'autre part, une disposition particulière est apportée, en respect au Plan de Déplacements Urbains, pour le nombre de places de stationnement requis dans le cas de réalisation de bureaux ou d'équipements publics situés à moins de 400 mètres d'une station de transports collectifs structurants, comme vu précédemment.

➤ Emprise au sol maximum — Articles 13,14 —

L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 40% en Uc et 35% en Ud permet de limiter la densité bâtie au sol afin de maintenir un tissu urbain 'aéré' avec des aménagements extérieurs en accompagnement du bâti.

Pour les constructions d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol maximum.

## ***ZONE UY, Secteur UYa***

---

Le secteur UYa renvoie exclusivement au site d'implantation de l'entreprise GLAXOSMITH-KLINE située le long de la route départementale N°51.

L'objectif est de gérer l'existant (extensions, annexes, ...), de maintenir les qualités d'aménagement et des espaces végétalisés et suivant les disponibilités foncières, de permettre la réalisation de nouvelles constructions.

### **➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —**

L'implantation sur un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique est imposée. Il vise à permettre l'aménagement d'espaces extérieurs donnant sur la RD51, de qualité pour accompagner les constructions à venir.

Le retrait en limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur avec 5 mètres minimum, contribue à la création d'espaces paysagers d'accompagnement. Ce secteur présente la particularité d'avoir toutes ses limites séparatives en limite de zone. Le recul permettra ainsi de limiter l'impact des constructions vis-à-vis des secteurs environnants.

### **➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —**

La hauteur maximum n'est pas limitée pour favoriser le développement de nouveaux process éventuels. Il devra dans tous les cas être tenu compte de l'intégration des nouvelles constructions vis-à-vis de leurs abords et de l'atteinte qu'elles pourraient porter au site et paysages (article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

### **➤ Emprise au sol maximum, Espaces libres, aires de loisirs, plantations — Articles 9 et 13 —**

Pour permettre la densification du site dans le cas d'un développement de l'entreprise, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum. L'objectif en matière d'espace libre, est de maintenir la trame verte existante et donc de conserver les arbres de haute tige. Les essences locales devront être privilégiées.

## ***ZONE UY, Secteur UYb***

---

**La particularité de ce secteur (réservé à l'emprise SNCF) a conduit à créer un secteur spécifique afin de ne pas contraindre les constructions et installations liées à cette activité. Les règles sont donc réduites au maximum.**

### **➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —**

L'implantation sur un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique est imposée sur l'ensemble du secteur mais une exception est faite pour les constructions et ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, qui pourront s'implanter à l'alignement ou sur un retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de l'emprise publique.

De la même façon, il est imposé, en limite de zone (tout le secteur est dans cette situation) un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mais il est fait exception à cette règle, pour les constructions et ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront s'implanter soit sur la limite soit sur un retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis de l'emprise publique. Les nécessités techniques particulières des installations SNCF, justifient ce champ dérogatoire.

### **➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —**

La hauteur maximum est limitée à 12 mètres hors tout, afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

## ***ZONE UY, Secteur UYc***

---

**Pour ce secteur d'activités économiques, la qualité des constructions nouvelles, des aménagements paysagers et des espaces publics futurs sera recherchée, pour évoluer vers un traitement qualitatif de ce territoire.**

### **➤ Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol — Articles 1,2 —**

- Les occupations et activités autorisées sur ce secteur sont limitées aux activités artisanales, de commerce et de bureaux.
- Comme pour l'ensemble de la zone UY, les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles ont un lien direct avec l'activité admise. Il s'agit par exemple des logements de gardiens ou de direction.

### **➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —**

L'implantation sur un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique est imposée. Il vise à permettre l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité pour accompagner les constructions à venir et favoriser une bonne transition visuelle du secteur avec les coteaux boisés en arrière plan.

Le recul vis-à-vis des limites séparatives doit être au moins égal à 5 mètres, afin de contribuer à la création d'espaces paysagers d'accompagnement. Le recul permettra ainsi de limiter l'impact des constructions vis-à-vis des secteurs naturels environnants.

### **➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —**

Toujours dans l'objectif de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage, la hauteur maximum sera limitée à 12 mètres hors tout.

### **➤ Emprise au sol maximum, Espaces libres, aires de loisirs, plantations — Articles 9 et 13 —**

Pour permettre l'évolution du site vers une amélioration qualitative des espaces extérieurs, l'emprise au sol est limitée à 45% de l'unité foncière.

Les surfaces aménagées en espaces libres paysagés ne pourront être inférieures à 20% de l'unité foncière. Les plantations sont obligatoires le long des limites séparatives, afin de constituer une trame verte structurée au sein de la zone d'activités.

## ***ZONE UY, Secteur UYd***

---

L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage nécessite l'aménagement de petites constructions sanitaires et sociales permettant l'accueil de ses populations. Situé à proximité d'un espace naturel inconstructible, l'objectif est de limiter principalement les hauteurs des constructions nouvelles et d'imposer la conservation de la trame verte existante.

### **➤ Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol — Articles 1,2 —**

- Les occupations et activités autorisées sont limitées aux seules constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Le caractère particulier du fonctionnement de la zone pouvant accueillir le stationnement des caravanes, qui est interdit partout ailleurs, ne permet pas l'intégration d'un tel aménagement au sein d'une zone urbaine non spécifique.

### **➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —**

L'implantation sur un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique est imposée. Il vise à permettre l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité pour accompagner les constructions et l'implantation des caravanes à venir et favoriser une bonne transition visuelle du secteur avec les coteaux boisés en arrière plan (dans la continuité du secteur UYc).

Le retrait en limites séparatives égal à 5 mètres minimum, contribue à la création d'espaces paysagers d'accompagnement. Le recul permettra ainsi de limiter l'impact des constructions vis-à-vis des secteurs naturels environnants.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Toujours dans l'objectif de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage, la hauteur maximum sera limitée à 4,50 mètres hors tout, cette hauteur étant suffisante pour l'édification des installations nécessaires à cet équipement.

➤ Emprise au sol maximum, Espaces libres, aires de loisirs, plantations — Articles 9 et 13 —

L'occupation de la parcelle étant essentiellement réservée aux caravanes, l'emprise au sol des constructions (qui seront peu nombreuses et de faible importance), n'est pas réglementée.

Les plantations sont obligatoires le long des limites séparatives, et les arbres existants de haute tige devront être conservés pour favoriser la qualité paysagère de cet espace.

## **ZONE N secteurs Na, Nb ET NL**

---

Ce sont des secteurs de protection où les constructions sont autorisées mais de taille et de capacités limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

➤ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics — Article 4 —

Pour les nouvelles constructions, il est demandé que les eaux pluviales soient traitées à l'intérieur du terrain afin de limiter les rejets dans les réseaux ou de causer des ruissellements vers les fonds. Les dispositifs devront être réalisés sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie d'occurrence vicennale avec un débit rejeté limité à 10 litres seconde/hectare.

En tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement de la CAR ou pour la lutte contre les ruissellements et inondations devront être respectées.

➤ Caractéristiques des terrains — Article 5 —

Le Secteur NL ne fait pas partie de la zone d'assainissement collectif. En conséquence, la taille des parcelles ne peut être inférieure à 1000 m<sup>2</sup> afin de permettre l'installation du système d'assainissement autonome.

➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —

La possibilité d'implanter les constructions en limite d'emprise publique et en limite séparative vise à permettre dans un contexte paysager de qualité, la constitution de parcelles aérées sur le côté et à l'arrière des constructions et de dégager ainsi le maximum d'espace libre sur les parcelles.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Les hauteurs imposées visent à minimiser l'impact des constructions dans le paysage. Le secteur de loisirs (secteur NL) bénéficie d'une hauteur maximum un peu plus importante afin de ne pas contraindre les activités exercées.

➤ Stationnement — Article 12 —

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services et doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Certaines catégories font l'objet de prescriptions précises. Ce sont l'habitat et les établissements d'enseignement. Elles visent le bon fonctionnement du secteur correspondant.

➤ Emprise au sol maximum — Articles 9

Les règles précédentes sont suffisantes pour définir les conditions de constructibilité de la zone.

## **ZONE AU secteurs AUa, AUb**

Comme il l'a été énoncé précédemment, la commune de Notre Dame de Bondeville est un territoire urbain quasiment achevé, bordé par des espaces naturels intangibles. Quelques sites feront l'objet d'un développement futur, à vocation résidentielle pour le secteur AUa, et destiné à une vocation culturelle, de sports et de loisirs, pour le secteur AUb.

Ces secteurs AU, situés en frange des espaces urbanisés de la commune, possèdent, des réseaux de capacité suffisante à leur périphérie immédiate, pour desservir les constructions à implanter.

Comme le permet l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces trois secteurs pourra donc être autorisée soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble (c'est le cas pour le secteur AUa des Longs Vallons), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **➤ Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol — Articles 1,2 —**

- Les occupations et activités susceptibles de nuire de façon significative à la qualité et à l'environnement du secteur y sont proscrites.
- Sont autorisés pour l'ensemble des secteurs, la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.
- Compte tenu de la proximité de ces secteurs avec des espaces naturels majeurs, les opérations nouvelles sont autorisées, sous réserve d'un aménagement cohérent et d'une bonne insertion dans l'environnement.
- Le secteur à vocation résidentiel AUa, est à vocation mixte et pourra accueillir, habitat, commerces et bureaux, à la condition d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

### **➤ Conditions de desserte des terrains — Articles 3,4 —**

- Les règles édictées pour les accès, voies et réseaux visent le bon fonctionnement des secteurs et dans le respect des plantations et talus existant.
- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour le secteur AUa. Pour le secteur AUb, l'assainissement autonome est autorisé mais doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement au réseau dès qu'il sera réalisé. Pour les nouvelles constructions, il est interdit l'infiltration des eaux, compte tenu des risques de résurgence à l'aval. En conséquence les eaux pluviales devront être régulées à l'échelle des opérations dans des bassins de stockage-restitution. Il est demandé que les dispositifs soient dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale et un débit rejeté limité à 2 litres seconde à l'hectare.  
La réglementation, nationale ou locale pouvant faire l'objet d'évolutions sur les techniques ou les débits, en tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

### **➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —**

Le règlement autorise que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics puissent être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait de 2 mètres minimum. Les autres constructions devront respecter un retrait de 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment à la lutte contre les ruissellements, devront respecter un recul limité à 3 mètres des limites séparatives. Dans l'ensemble des secteurs cette distance doit être un minimum, la règle étant de se reculer d'une valeur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. En tout état de cause, et pour tous les secteurs, compte tenu de la proximité des espaces boisés, qui doivent être protégés et rendus accessibles par des cheminements piétonniers, les constructions devront s'en écarter d'au moins 30 mètres.

### **➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —**

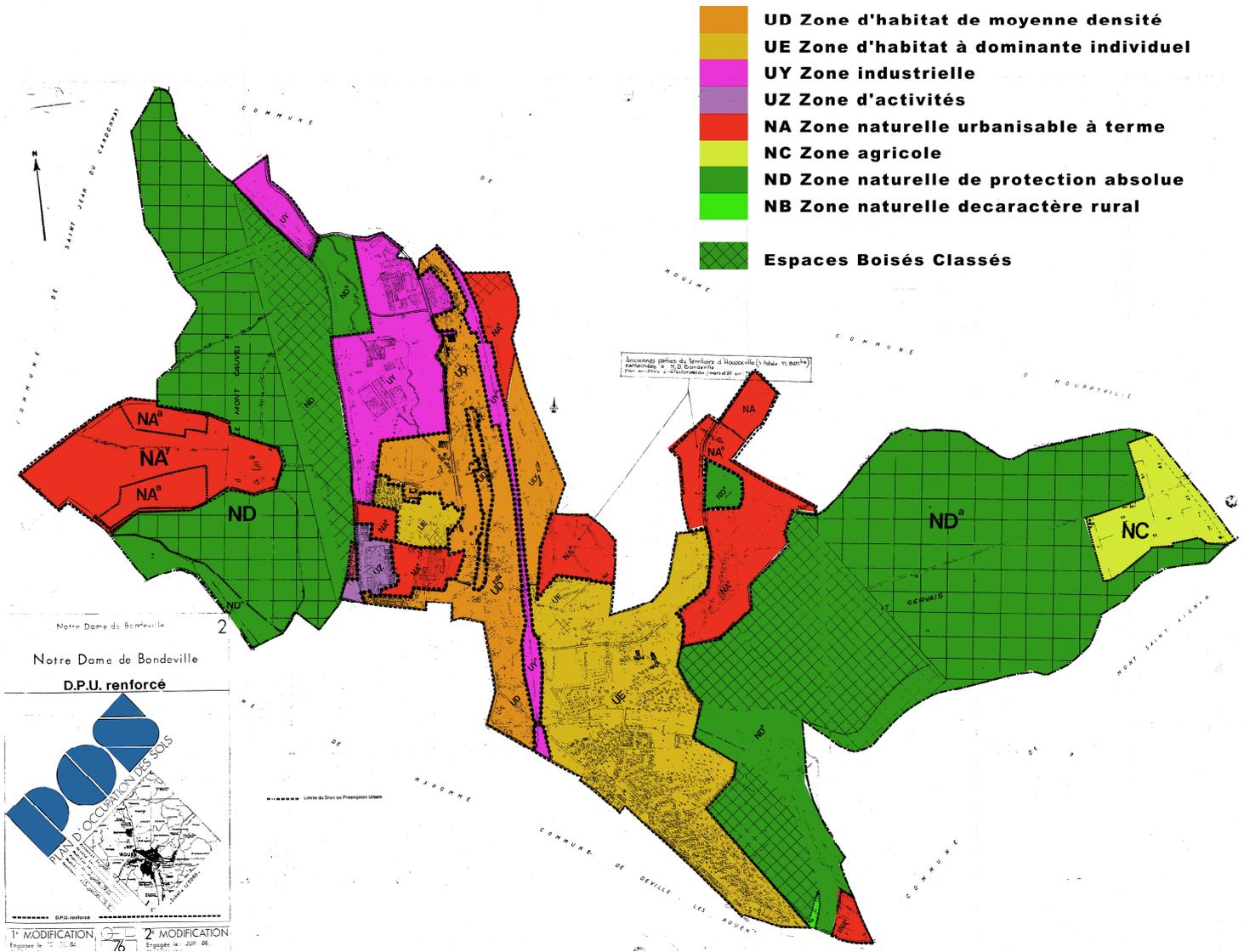
La vocation du secteur AUa étant principalement l'habitat de type individuel, dans un souci de continuité avec les constructions environnantes, la hauteur est limitée à 10,50 mètres hors tout. Dans les autres secteurs, les aménagements futurs de type diversifiés (observation de la nature, équipement à vocation pédagogique....), aucune règle de hauteur n'a été définie. Le principe de bonne intégration dans l'environnement demeurant inchangé.

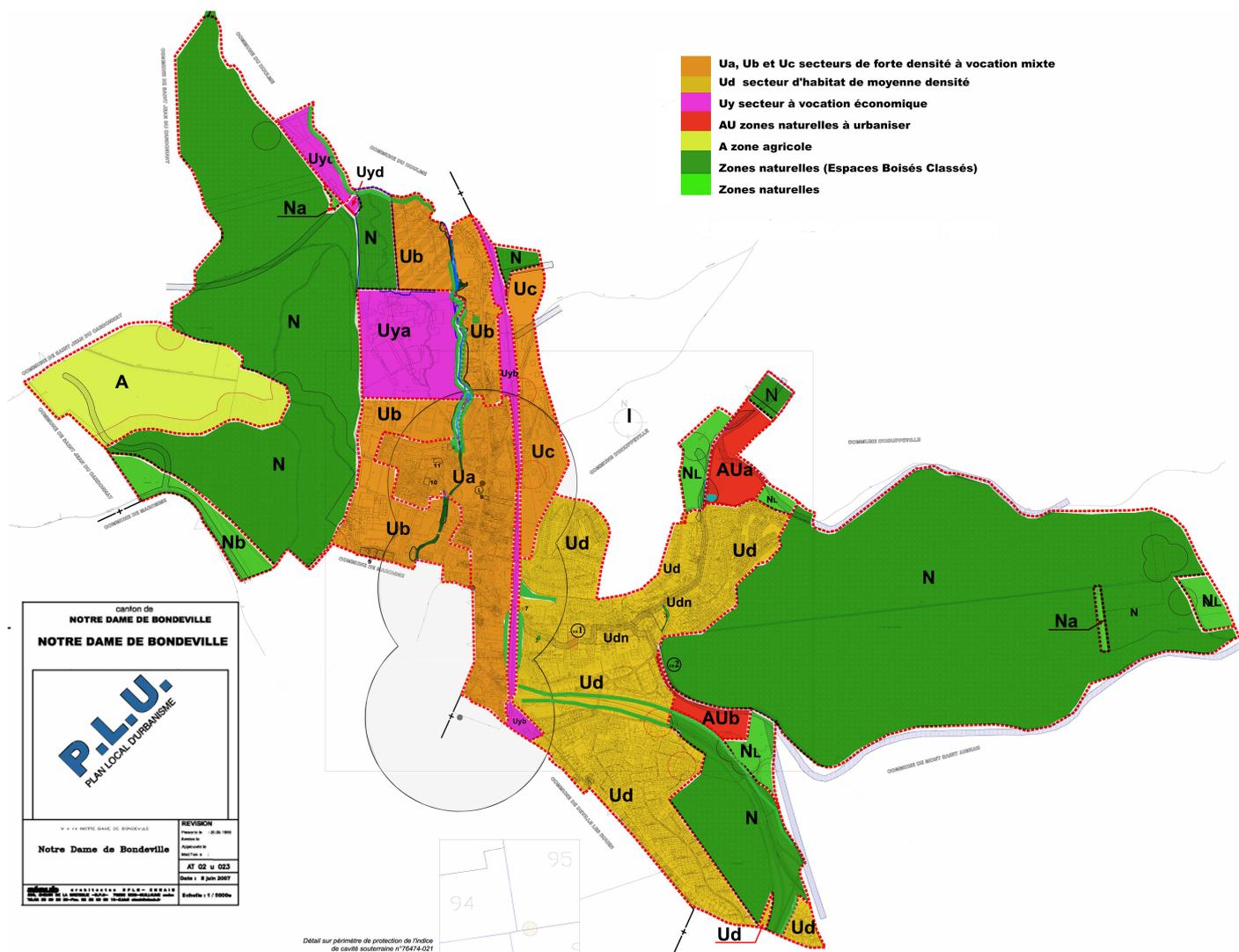
➤ Stationnement — Article 12 —

Afin de ne pas encombrer les espaces publics existants, une exigence forte en matière de stationnement a été édictée pour le secteur AUa, qui impose un minimum de 2 places de stationnement par logement.

## 5.6 LES MODIFICATIONS APORTEES AU POS DU 10/07/76 REVISE LE 15 MARS 2005

### 5.6.1 Comparaison du découpage en zones du POS de 1976 et de celui du PLU.





## Principales évolutions POS/PLU

### Réduction des espaces à vocation exclusive d'activités

OBJECTIF : mixité des fonctions à l'intérieur de l'espace urbain

### Introduction d'Espaces Boisés Classés dans la Ville

OBJECTIF : renforcement de la trame verte de la commune

### Réduction des zones d'urbanisation future

OBJECTIF : limitation de l'étalement urbain

### Renforcement des espaces agricoles

OBJECTIF : affirmation de la vocation des plateaux en lien avec Saint Jean du Cardonnay

### Traduction graphique et réglementaire des risques naturels

OBJECTIF : renforcement de la protection des biens et des personnes

5.6.2 Correspondances entre les zones du POS et celles du PLU

| <b>POS</b>  | <b>PLU</b>  |
|---|---|
| <b>Les zones urbaines</b>   |   |
| <b>UD</b><br><b>UE</b><br><b>UY</b><br><b>Uya</b><br><b>UZ</b>  | <b>Ua, Ub, Uc</b><br><b>Ua, Ud</b><br><b>Uza, UL, Uyc, Na</b><br><b>Uyb</b><br><b>Ub</b>  |
| <b>Les zones naturelles</b>   |   |
| <b>NA</b><br><b>NAa</b><br><b>NAy</b><br><b>INaA</b><br><b>NB</b><br><b>NC</b><br><b>ND</b><br><b>NDa</b><br><b>NDb</b><br><b>NDc</b> | <b>Aua, N</b><br><b>A, Ub, Uc, Ud, Aua, N, NL</b><br><b>A</b><br><b>Ud</b><br><b>Ud</b><br><b>NL, N, Na</b><br><b>N</b><br><b>N, AUb, NL</b><br><b>N</b><br><b>Nb</b> |

### 5.6.3 Comparaison des règles d'urbanisme POS/PLU

#### Les zones urbaines :

|                                      | <b>POS</b>   | <b>Équivalence PLU</b>   |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <b>UD</b>  | <b>Ua, Ub, Uc</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement. | Ua : Secteur de forte densité, correspondant au centre ancien, à vocation principale d'habitat, de commerces, d'équipements et de petites activités économiques<br>Ub : Secteur de densité moyenne, à vocation principale d'habitat, de petites activités non nuisantes<br>Uc : Secteur de faible densité, à vocation principale d'habitat collectif   |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | 500 m <sup>2</sup> pour l'habitat isolé<br>300 m <sup>2</sup> pour l'habitat groupé                              | Néant  |
| <b>Implantation</b>                  | Alignement de fait à l'emprise publique, ou 5m.<br>H/2 avec 3 m mini par rapport aux limites séparatives.        | Ua : Alignement de fait ou alignement à l'emprise publique. Implantation en limite séparatives latérales ou recul de L=H/2 avec un mini de 3,00m. En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privatives.<br>Ub, Uc : Alignement de fait ou implantation dans une bande de 5,00m mesurée / à l'emprise publique. Implantation en limite séparatives latérales ou recul de L=H/2 avec un mini de 3,00m. En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privatives. |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant  | Ua : 80% . Le CES n'est pas applicable aux commerces<br>Ub : 40%. Le CES n'est pas applicable à la catégorie équipement.<br>Uc : 40%. Le CES n'est pas applicable à la catégorie équipement  |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | 5 niveaux et 15 m à l'égout du toit.   | Ua : La hauteur des nouvelles constructions route de Dieppe ne pourra être inférieure, en limite d'emprise publique 10,50m hors tout. La hauteur des constructions est limitée à 18 m hors tout.<br>Ub : 15m hors tout. Activités économiques : 12m hors tout. Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements.<br>Uc : 18m hors tout  |
| <b>COS</b>                           | 0,5 pour l'habitat, sinon 0,80 pour les autres constructions.  | Néant  |

|                                      | <b>POS</b>  | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|---|---|
|                                      | <b>UE</b>   | <b>Ua, Ud</b>   |
| <b>Vocation</b>                      | Zone urbaine à vocation d'habitat individuel et d'activités d'accompagnement  | Ua : Secteur de forte densité, correspondant au centre ancien, à vocation principale d'habitat, de commerces, d'équipements et de petites activités économiques<br>Ud : Secteur de faible densité, à vocation principale d'habitat individuel   |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | 600 m <sup>2</sup> pour l'habitat isolé<br>400 m <sup>2</sup> pour l'habitat groupé   | Néant   |
| <b>Implantation</b>                  | Alignement de fait à l'emprise publique, ou 5 m. H/2 avec 3 m mini par rapport aux limites séparatives. En bordure du Cailly, recul de 4,00m mini pour les constructions. | Ua : Alignement de fait ou alignement à l'emprise publique. Implantation en limite séparatives latérales ou recul de L=H/2 avec un mini de 3,00m. En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privatives.<br>Ud : Alignement de fait ou recul de 5,00m. Implantation en limite séparatives latérales ou recul de L=H/2 avec un mini de 3,00m. En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privatives. |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant   | Ua : 80%. Le CES n'est pas applicable aux commerces<br>Ud : 35%. Le CES n'est pas applicable aux équipements  |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | R+1+combles, 6 m maxi à l'égout du toit.  | Ua : La hauteur des nouvelles constructions route de Dieppe ne pourra être inférieure, en limite d'emprise publique 10,50m hors tout. La hauteur des constructions est limitée à 18 m hors tout.<br>Ud : 10,5m hors tout  |
| <b>COS</b>                           | 0,4 pour l'habitat, sinon 0,6 pour les autres constructions.  | Néant   |

|                                      | <b>POS</b>   | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|--|---|
|                                      | <b>UY</b>  | <b>Uya, Uyc, Na</b>   |
| <b>Vocation</b>                      | UY : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles. Le secteur UYa réservé aux activités liées à l'exploitation de la voie ferrée. | <p>Uya : site de l'usine de produits pharmaceutiques, le long de la RD51 ;</p> <p>Uyc : secteur d'activités économiques, artisanales et commerciales, le long de la RD N°51;</p> <p>Uyc (tramé) : Le secteur d'activités économiques du Linoléum est assujéti à des études menées par la CAR. Le secteur UL est donc limité dans son développement pour une durée d'un an maximum. Au-delà, le secteur sera soumis à une modification ou à une révision du PLU.</p> <p>Na : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, comportant des constructions existantes isolées, aux évolutions mesurées.</p> |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | Néant  | Néant   |
| <b>Implantation</b>                  | En UY , recul de 10,00m/à l'emprise publique   | <p>Uya, Uyc : Alignement de fait ou recul de 5,00m/à l'emprise publique. Recul de 5,00m mini par rapport aux limites séparatives.</p> <p>UL : Implantation à l'alignement de la façade existante ou retrait de 2,50m/à celle-ci. En limite de propriété ou L=H/2 avec 3,00m mini.</p> <p>Na : Na : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, comportant des constructions existantes isolées, aux évolutions mesurées.</p>  |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant  | <p>Uyc : 0,35</p> <p>Na : 25%</p>   |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | 15 m à l'égout de toiture  | <p>Uya : il n'est pas fixé de hauteur maxi</p> <p>Na : Les extensions, annexes jointives ou non ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.</p>  |
| <b>COS</b>                           | Néant  | Néant   |

|                                      | <b>POS</b>   | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|--|---|
|                                      | <b>UYa</b>   | <b>Uyb</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | UYa réservé aux activités liées à l'exploitation de la voie ferrée.                        | Uyb : site de la SNCF;  |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | Néant  | Néant   |
| <b>Implantation</b>                  | recul de 5 m / emprise publique.<br>H/2 avec 5 m mini par rapport aux limites séparatives. | Alignement de fait ou recul de 5,00m/à l'emprise publique. Recul de 5,00m mini par rapport aux limites séparatives. |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant  | Néant   |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | 15 m à l'égout de toiture  | Alignement de fait ou recul de 5,00m/à l'emprise publique. Recul de 5,00m mini par rapport aux limites séparatives. |
| <b>COS</b>                           | Néant  | Néant   |

|                                      | <b>POS</b>   | <b>Équivalence PLU</b>   |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <b>UZ</b>  | <b>Ub</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | UZ : zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou d'équipements en fonction des opportunités.                                 | Secteur de densité moyenne, à vocation principale d'habitat, de petites activités non nuisantes  |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | Néant  | Néant  |
| <b>Implantation</b>                  | UZ : recul de 5,00m/à l'emprise publique<br>H/2 avec 5 m mini par rapport aux limites séparatives. En bordure du Cailly, recul de 4,00m mini pour les constructions. | Alignement de fait ou implantation dans une bande de 5,00m mesurée / à l'emprise publique. Implantation en limite séparatives latérales ou recul de L=H/2 avec un mini de 3,00m. En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privatives. |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant  | 35%. Le CES n'est pas applicable à la catégorie équipement.  |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | 15 m à l'égout de toiture  | 15m hors tout. Activités économiques : 12m hors tout. Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements.   |
| <b>COS</b>                           | Néant  | Néant  |

Les zones naturelles, à urbaniser et agricoles :

|                                      | <b>POS</b>  | <b>Équivalence PLU</b>   |
|--------------------------------------|---|--|
|                                      | <b>NA</b>   | <b>AUa, N</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future du quartier des Longs Vallons | AUa : habitat résidentiel<br>N : Secteur relatif aux sites naturels protégés   |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | Néant   | AUa : néant<br>N : Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome.   |
| <b>Implantation</b>                  | Néant   | AUa : Recul de 5,00m/ emprises publiques. L=H/2 avec un mini de 3,00m ou en limites séparatives latérales sur une profondeur de 15m / mesurée à partir de la limite d'emprise publique. Recul de 30 m imposé / à la lisière de la forêt. |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant   | AUa : 35%<br>N : néant   |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | Néant   | AUa : 10,5m hors tout<br>N : néant   |
| <b>COS</b>                           | Néant   | Néant  |

|                                      | <b>POS</b>  | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|---|---|
|                                      | <b>NAa</b>  | <b>A, Ub, Uc, Ud, AUa, N, NL</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future du quartier des Longs Vallons | A : Zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles<br>Ub : Secteur de densité moyenne, à vocation principale d'habitat, de petites activités non nuisantes<br>Ud : Secteur de densité moyenne, à vocation principale d'habitat, de petites activités non nuisantes<br>AUa : habitat résidentiel<br>N : Secteur relatif aux sites naturels protégés<br>NL : Secteur à vocation sportive et de loisirs qui peut être aménagé à l'occasion de la réalisation d'équipement, compatible avec l'aménagement de la zone, en respect avec l'environnement et le paysage. |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | Néant   | A : Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome.<br>Ub, Ud : néant<br>AUa : néant<br>N, NL : Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome.   |

|                                  |       |   |
|----------------------------------|-------|---|
| <b>Implantation</b>              | Néant | <p>A : Les nouveaux bâtiments agricoles : recul de 10m mini s'ils sont accessibles directement depuis la voie publique.<br/>Sinon toute nouvelle construction observera un recul de 5,00m/emprise publique.<br/>Vis-à-vis des limites séparatives,<br/>Les constructions à vocation agricole : recul <math>L=H/2</math>, avec un mini de 6,00m.<br/>Les constructions à vocation d'habitat : recul de <math>L=H/2</math> avec un mini de 3,00m.<br/>Ub, Uc : Alignement de fait ou implantation dans une bande de 5,00m mesurée / à l'emprise publique. Implantation en limite séparatives latérales ou recul de <math>L=H/2</math> avec un mini de 3,00m. En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privées.<br/>Ud : Alignement de fait ou recul de 5,00m. Implantation en limite séparatives latérales ou recul de <math>L=H/2</math> avec un mini de 3,00m. En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privées.<br/>AUa : Recul de 5,00m/ emprises publiques. <math>L=H/2</math> avec un mini de 3,00m ou en limites séparatives latérales sur une profondeur de 15m / mesurée à partir de la limite d'emprise publique. Recul de 30m imposé / à la lisière de la forêt.<br/>N : néant<br/>NL : Recul de 5,00m/emprise publique <math>L=H/2</math> avec un mini de 3,00m/limites séparatives</p> |
| <b>Emprise au sol</b>            | Néant | <p>A : néant<br/>Ub : 35%. Le CES n'est pas applicable à la catégorie équipement.<br/>Uc : 35%. Le CES n'est pas applicable à la catégorie équipement.<br/>Ud : 35%. Le CES n'est pas applicable aux équipements<br/>AUa : 35%<br/>N : néant NL : 25%</p>   |
| <b>Hauteur des constructions</b> | Néant | <p>A : Habitat : 10,5m ; Activités : 12m<br/>Ub : 15m hors tout. Activités économiques : 12m hors tout. Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements.<br/>Uc : 15m hors tout Ud : 10,5m hors tout<br/>AUa : 10,5m hors tout<br/>N : néant NL : 10,5m hors tout.</p>  |
| <b>COS</b>                       | Néant | Néant   |

|                                      | <b>POS</b>  | <b>Équivalence PLU</b>   |
|--------------------------------------|---|--|
|                                      | <b>NAy</b>  | <b>A</b>   |
| <b>Vocation</b>                      | Zone d'urbanisation future à vocation d'emploi, à vocation Industrielle | Zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles  |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | Néant   | Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome.  |
| <b>Implantation</b>                  | Recul de 10,00m/à l'emprise publique                                    | Les nouveaux bâtiments agricoles : recul de 10m mini s'ils sont accessibles directement depuis la voie publique.<br>Sinon toute nouvelle construction observera un recul de 5,00m/emprise publique.<br>Vis-à-vis des limites séparatives,<br>Les constructions à vocation agricole : recul L=H/2, avec un mini de 6,00m.<br>Les constructions à vocation d'habitat : recul de L=H/2 avec un mini de 3,00m. |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant   | néant  |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | 15 m à l'égout de toiture   | Habitat : 10,5m ; Activités : 12m  |
| <b>COS</b>                           | Néant   | Néant  |

|                                      | <b>POS</b>   | <b>Équivalence PLU</b>   |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <b>INAa</b>  | <b>Ud</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat individuel de densité moyenne ou de type maisons de ville. | Ud : Secteur de faible densité, à vocation principale d'habitat individuel   |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | 2 ha pour lotissements et opérations groupées.   | Néant  |
| <b>Implantation</b>                  | Implantations indiquées au plan. Favoriser le meilleur ensoleillement possible.                            | Ud : Alignement de fait ou recul de 5,00m.<br>Implantation en limite séparatives latérales ou recul de L=H/2 avec un mini de 3,00m.<br>En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privatives. |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant  | Ud : 35%. Le CES n'est pas applicable aux équipements  |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | Habitat individuel : R+1+C<br>Maisons de ville : R+2+C<br>Autres : 8m à l'égout                            | Ud : 10,5m hors tout   |
| <b>COS</b>                           | 0,50   | Néant  |

|                                      | <b>POS</b>  | <b>Équivalence PLU</b>   |
|--------------------------------------|---|--|
|                                      | <b>NB</b>   | <b>Ud</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | NB : zone naturelle de caractère rural, partiellement desservie et pouvant accueillir quelques constructions. | Ud : Secteur de faible densité, à vocation principale d'habitat individuel   |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | NB : 1200 m <sup>2</sup> mini   | Néant  |
| <b>Implantation</b>                  | NB : Recul de 5,00m/emprise publique et L=H/2 avec un mini de 4,00m/limites séparatives                       | Ud : Alignement de fait ou recul de 5,00m. Implantation en limite séparatives latérales ou recul de L=H/2 avec un mini de 3,00m. En bordure du Cailly, recul de 6,00m mini pour les constructions et limites privatives. |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant   | Ud : 35%. Le CES n'est pas applicable aux équipements  |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | NB : habitations R+1+C<br>Autres constructions : 6 m maxi à l'égout   | Ud : 10,5m hors tout   |
| <b>COS</b>                           | 0,20  | Néant  |

|                                      | <b>POS</b>  | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|---|---|
|                                      | <b>NC</b>   | <b>N, Na, NL</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | Zone de richesses économiques naturelles destinées à protéger les exploitations agricoles   | NL: Secteur à vocation sportive, culturel et/ou de loisirs et le projet communautaire de la maison des forêts.<br>N : Secteur relatif aux sites naturels protégés<br>Na : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, comportant des constructions existantes isolées, aux évolutions mesurées. |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | Néant   | Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome.   |
| <b>Implantation</b>                  | Recul de 5,00m par rapport à emprise publique et néant par rapport aux limites séparatives. | NL : Recul de 5,00m/ emprises publiques. L=H/2 avec un mini de 3,00m/ limites.<br>Recul de 30m imposé / à la lisière de la forêt.<br>N : néant<br>Na : Recul de 5,00m/emprise publique L=H/2 avec un mini de 3,00m/limites séparatives  |
| <b>Emprise au sol</b>                | Néant   | NL, N : Néant<br>Na : 25%   |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | Habitations : R+1+C<br>Autres constructions : 6 m à l'égout de toiture.                     | NL, N : Néant<br>Na : Les extensions, annexes jointives ou non ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.   |
| <b>COS</b>                           | Néant   | Néant   |

|                                      | <b>POS</b>                     | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|--------------------------------|---|
|                                      | <b>ND</b>                      | <b>N</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | ND : zone naturelle à protéger | N : Secteur relatif aux sites naturels protégés                         |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | néant                          | Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome. |
| <b>Implantation</b>                  | néant                          | néant   |
| <b>Emprise au sol</b>                | néant                          | néant   |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | néant                          | néant   |
| <b>COS</b>                           | néant                          | néant   |

|                                      | <b>POS</b>   | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|--|---|
|                                      | <b>NDa</b>   | <b>N, AUb, NL</b>   |
| <b>Vocation</b>                      | zone naturelle à protéger, activités de tourisme, sports et loisirs. | N : Secteur relatif aux sites naturels protégés<br>AUb : activités de sports et loisirs<br>NL : Secteur à vocation sportive et de loisirs qui peut être aménagé à l'occasion de la réalisation d'équipement, compatible avec l'aménagement de la zone, en respect avec l'environnement et le paysage. |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | néant  | Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome.   |
| <b>Implantation</b>                  | néant  | N : néant<br>AUb, NL : Recul de 5,00m/ emprises publiques.<br>L=H/2 avec un mini de 3,00m/ limites.<br>Recul de 30m imposé / à la lisière de la forêt.<br>NL : Recul de 5,00m/emprise publique<br>L=H/2 avec un mini de 3,00m/limites séparatives   |
| <b>Emprise au sol</b>                | néant  | N, AUb : néant<br>NL : 25%  |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | néant  | AUb, N : Néant<br>NL : 10,5m hors tout.   |
| <b>COS</b>                           | néant  | néant   |

|                                      | <b>POS</b>  | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|---|---|
|                                      | <b>NDb</b>  | <b>N</b>  |
| <b>Vocation</b>                      | zone naturelle destinée à la réalisation d'un bassin de retenue ou jardins familiaux. | N : Secteur relatif aux sites naturels protégés                         |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | néant   | Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome. |
| <b>Implantation</b>                  | néant   | néant   |
| <b>Emprise au sol</b>                | néant   | néant   |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | néant   | néant   |
| <b>COS</b>                           | néant   | néant   |

|                                      | <b>POS</b>   | <b>Équivalence PLU</b>  |
|--------------------------------------|--|---|
|                                      | <b>NDb</b>   | <b>Nb</b>   |
| <b>Vocation</b>                      | Exploitation contrôlée de la décharge d'ordures ménagères. | Nb : Secteur de la décharge contrôlée des déchets verts.                                |
| <b>Caractéristiques des terrains</b> | néant  | Superficie minimum de 1000 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome.                 |
| <b>Implantation</b>                  | néant  | Nb : Recul de 5,00m/emprise publique<br>L=H/2 avec un mini de 3,00m/limites séparatives |
| <b>Emprise au sol</b>                | néant  | néant   |
| <b>Hauteur des constructions</b>     | néant  | néant   |
| <b>COS</b>                           | néant  | néant   |

## Principales évolutions POS/PLU

Article 4 : une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle

**OBJECTIF** : la maîtrise des ruissellements

Article 5 : la suppression des minimums parcellaires

**OBJECTIF** : l'incitation à la densité

Article 6-7 : l'imposition de l'implantation à l'alignement sur la RD927

**OBJECTIF** : l'affirmation d'un caractère plus urbain de la Route de Dieppe

Article 9 : l'indication d'un coefficient d'emprise au sol pour chacun des secteurs

**OBJECTIF** : mieux gérer les rapports pleins/vides dans la ville

Article 10 : des hauteurs exprimées hors tout et non à l'égout de toiture

**OBJECTIF** : la maîtrise des hauteurs réelles des constructions

Article 11 : le développement des règles sur l'aspect extérieur des constructions existantes

**OBJECTIF** : la valorisation d'un patrimoine bâti au sein d'un tissu urbain constitué

Article 12 : l'indication de règles de stationnement pour les deux roues

**OBJECTIF** : l'intégration au sein des constructions futures des surfaces nécessaires au stockage des deux roues pour favoriser les modes de déplacements doux

Article 13 : l'imposition d'un coefficient minimum d'espaces verts et la référence aux essences locales

**OBJECTIF** : le développement de la trame verte en favorisant la biodiversité adaptée au territoire

Article 14 : la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols

**OBJECTIF** : l'incitation à la densité

La principale évolution sur le plan de la forme urbaine, réside dans la gestion de la densité qui se fera non plus par le Coefficient d'Occupation des Sols, mais par l'indication d'une Emprise au Sol et d'une hauteur maximum. La combinaison de ces deux paramètres a pour effet de mieux maîtriser l'occupation du sol en surface et en volume. Il a donc été recherché une évolution vers une plus grande densité, pour une gestion économe de l'espace. À titre d'exemple, sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> en zone Uc :

**POS** : avec un COS de 0,5 et une hauteur de 15 m à l'égout soit 5 niveaux, la surface hors œuvre constructible s'établit à  $500 \times 0,5 = 250 \text{ m}^2$  (surface hors œuvre brute) soit environ 215 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**PLU** : avec un CES de 0,4 et une hauteur de 18 m hors tout soit 5 niveaux, la surface hors œuvre constructible s'établit à  $500 \times 0,4 = 200 \text{ m}^2$  d'emprise au sol de la construction sur 5 niveaux soit 1000 m<sup>2</sup> de SHOB soit environ 850 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### 5.6.4 Superficie des zones et évolutions

| <b>ZONES URBAINES</b>       |                        |            |                        |
|-----------------------------|------------------------|------------|------------------------|
| <b>POS</b>                  | <b>Superficie (Ha)</b> | <b>PLU</b> | <b>Superficie (Ha)</b> |
| <b>UD</b>                   | 50,00                  | <b>Ua</b>  | 33,80                  |
| <b>UE</b>                   | 90,00                  | <b>Ub</b>  | 35,25                  |
| <b>UY</b>                   | 42,00                  | <b>Uc</b>  | 15,45                  |
| <b>UZ</b>                   | 4,50                   | <b>Ud</b>  | 98,95                  |
|                             |                        | <b>UY</b>  | 42,80                  |
| <b>TOTAL ZONES URBAINES</b> | <b>186,50</b>          |            | <b>226,25</b>          |

| <b>ZONES A URBANISER ET NATURELLES</b> |                                 |            |               |
|--|---------------------------------|------------|---------------|
| <b>ND</b>                              | 345,00                          | <b>N</b>   | 337,20        |
| <b>NB</b>                              | <del>80,00</del> 0,50           | <b>Na</b>  | 1,10          |
|  |                                 | <b>Nb</b>  | 8,05          |
|  |                                 | <b>NL</b>  | 8,60          |
| <b>NC</b>                              | 16,00                           | <b>A</b>   | 36,00         |
| <b>NA</b>                              | 80,00                           | <b>AUa</b> | 7,30          |
|  |                                 | <b>Aub</b> | 3,50          |
| <b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>          | <del>521,00</del> <b>441,50</b> |            | <b>401,75</b> |
| <b>Dont EBC</b>                        | <b>272,00</b>                   |            | <b>309,47</b> |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                   | <del>707,50</del> <b>628,00</b> |            | <b>628,00</b> |

Une erreur de calcul apparaît dans le tableau récapitulatif des surfaces du POS (la surface du territoire communal s'établit en effet à 628ha et non 707,50ha). Ceci ne permet pas d'établir une comparaison affinée. Des grandes tendances peuvent pourtant se dégager de ce tableau, mettant l'accent sur les orientations municipales qui ont guidées l'élaboration de ce PLU :

- Les zones d'urbanisation future, passent de 80 hectares (NA) à 14 hectares (AU). L'objectif recherché, réside dans la concentration des espaces urbanisés, centrés autour des services, commerces et transports collectifs. A noter, que le seul secteur de développement résidentiel (AUa) ne représente que 7,3 hectares, les autres secteurs AU, étant réservés à des activités de sport, loisirs et culture, qui auront un lien direct avec l'espace naturel environnant et seront peu consommateurs d'espaces imperméabilisés.
- La zone agricole passe de 16 hectares (NC) à 36 hectares. C'est la conséquence du retour à cette affectation, des zones NAa et NAY du POS, qui étaient initialement destinées à un développement résidentiel et industriel.
- Les zones naturelles strictes (N) représentent plus de la moitié du territoire communal, alors que les espaces urbains (U) et à urbaniser (AU) ne présentent que 38% de la surface totale.

## VI. MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRESERVER, PROTEGER OU METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 L'AMELIORATION DE LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS.

#### 6.1.1 La réduction des nuisances sonores

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95-221 du 09 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1995) ;
- les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures des transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie.

La catégorie 1 qui est la plus bruyante engendre un secteur d'une largeur maximale de 300 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée pour une route ou du rail extérieur pour une voie ferrée.

En catégorie 2, cette largeur passe à 250 mètres ; en catégorie 3, elle passe à 100 mètres ; en catégorie 4, elle passe à 30 mètres ; en catégorie 5, elle passe à 10 mètres.

La commune de Notre-Dame-de-bondeville est concernée par le classement des voies bruyantes. Le tableau ci-dessous recense les voies concernées.

| NOM DE LA COMMUNE CONCERNEE | Numéro d'infrastructure | Tronçon débutant          | Tronçon finissant | Classement du Tronçon | Largeur des secteurs affectés par le bruit | Avis de la commune |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|--|--------------------|
| NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE    | D43                     | N15                       | D66               | Catégorie 3           | 100 m                                      | Tacite             |
|                             | D43                     | D66                       | D3                | Catégorie 2           | 250 m                                      |                    |
|                             | D51                     | Rue Martyrs de la Résista | R. de la Fontaine | Catégorie 3           | 100 m                                      |                    |
|                             | D51                     | R. J. Jaurès              | D90               | Catégorie 3           | 100 m                                      |                    |
|                             | D121                    | D66                       | Ch des Bouillons  | Catégorie 3           | 100 m                                      |                    |

Les prescriptions d'isolement acoustique pour les secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, sont définies dans des arrêtés préfectoraux au regard du classement de la voie (Route Nationale, Route Départementale, Voie ferrée, ...). Ces arrêtés sont consultables sur le site [www.haute-normandie.equipement.gouv.fr](http://www.haute-normandie.equipement.gouv.fr) sous le chapitre 'Environnement' et le sous chapitre 'lutte contre le bruit des infrastructures'.

**Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergements à caractère touristique.**

#### 6.1.2 La prise en compte des risques naturels

Au cours de l'élaboration du PLU de Notre Dame de Bondeville, la prise en compte des risques naturels sur le territoire s'est faite à partir :

1. des études qui ont été diligentées par la commune, pour la connaissance des vides et indices de vides, et le repérage d'axes de ruissellement et zones inondables sur le territoire ;
2. l'analyse et la prise en compte du SAGE, pour les risques relatifs aux phénomènes inondation et ruissellement ;
3. une consultation des services de la CAR au titre de la compétence inondations, ruissellements et assainissement.

La consultation des documents et le résultat des études ont permis de faire un état des lieux des risques naturels présents sur le territoire.

En conséquence, les risques sont identifiés et localisés sur le règlement graphique et font l'objet de restriction, voire d'interdiction en matière de construction **notifiée dans le chapitre II, relatives aux prescriptions complémentaires** dans le règlement écrit. Le plan de zonage identifie un secteur particulier à la zone Ud : le secteur Udn. En effet, l'étude réalisée par le bureau d'études Ingétec montre que le secteur des Longs Vallons est sensible à la remontée de la nappe phréatique de façon exceptionnelle. L'étude Antéa précise la zone de débordement. Par extrapolation et sur recommandation des services de la CAR, il a donc été possible en deçà d'une certaine altitude de définir une zone de débordement possible. Ainsi la zone Udn a été créée. Dans le règlement de ce secteur, les sous-sols sont interdits et le niveau des rez de chaussée doit se trouver 30 cm au-dessus du terrain nature.

D'autres dispositions sont également introduites dans le règlement telles que la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pour limiter les ruissellements vers les fonds, un ensemble de mesures avant rejet des eaux pluviales au titre de la pollution, le dimensionnement de dispositifs sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale ou centennale selon les secteurs, au titre de la prévention de risque inondation.

Par ailleurs, le classement en zone N ou EBC, des boisements et des structures arborées protègent la nature et la vocation du patrimoine naturel de la commune. Certaines dispositions au règlement écrit, contribuent à renforcer et à maintenir la trame végétale de la ville (pourcentage d'espaces libres paysagés à respecter,...).

Également, les éléments naturels tels que les mares ou points bas ont été reportés sur les plans graphiques et font l'objet de protection au règlement écrit. Ils sont au nombre de trois sur le territoire communal.

Tous ces éléments participent à la limitation des ruissellements en jouant notamment un rôle de frein hydraulique.

## 6.2 LA PROTECTION DES RESSOURCES

### 6.2.1 La protection de l'eau

La loi n°92.3 du 03 janvier 1992 sur l'eau a modifié le code des communes en instituant un article L.372.3 ainsi rédigé :

« Les communes et leurs groupements délimitent, après enquête publique :

1. Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
2. Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elles le décident, leur entretien ;
3. Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement ;
4. Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique, risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

La Communauté d'Agglomération de Rouen est compétente pour définir les zones relevant de l'assainissement collectif ou de l'assainissement non collectif. La délimitation du zonage d'assainissement, sous maîtrise d'ouvrage d'agglomération de Rouen est réalisée en parallèle de l'étude du PLU.

Le zonage d'assainissement constitue l'une des annexes à caractère informatif du PLU (article R.132-14 du code de l'urbanisme).

La réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées et pluviales dans le cadre du PLU ainsi que la prise en compte des orientations du SAGE permettent :

1. de lutter contre une érosion des sols et des inondations par ruissellements importants ;
2. de permettre une protection efficace des captages d'eau potable ;
3. de maintenir et améliorer la qualité des eaux.

### **6.3 LA REDUCTION DES ATTEINTES A L'ENVIRONNEMENT**

#### **6.3.1 L'urbanisation le long des voies classées**

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée notamment par la loi BARNIER du 02 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui, le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

La loi BARNIER a ainsi modifié l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme rédigé comme suit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies rapides et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation et au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur la commune de Notre Dame de Bondeville, 3 voies routières sont concernées par cet article. Il s'agit de la RD15, la RD927 et de la RD43 qui sont des voies à grande circulation.

#### **6.3.2 Le tri sélectif, le traitement des déchets**

La réduction des atteintes à l'environnement se mesure notamment dans la gestion des déchets par la mise en place du tri sélectif et de déchetteries par la communauté de l'Agglomération Rouennaise.

La CAR a délégué la partie traitement, tri, et valorisation au SMEDAR. Elle met en place un réseau de déchetteries à l'ensemble des habitants de l'agglomération.

Egalement, un règlement de collecte communautaire a été élaboré. Ainsi, il convient d'en tenir compte pour tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles collectifs ou de tout projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'habitation.

Comme le prévoit l'article R.123-14 du code de l'urbanisme, le règlement de collecte communautaire et les fiches techniques font parties des annexes du PLU.

### 6.3.3 La prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués

Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

Le PLU mentionne sur les documents graphiques les sites dont le sous-sol est pollué selon le recensement BASOL. Il n'a pas été recensé sur la commune de Notre dame de Bondeville de site pollué au titre du recensement BASOL.

La base de donnée BASIAS (Base de donnée des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) indique quant à elle 27 sites susceptibles d'être pollués. A titre d'information, cette liste figure en annexe du présent rapport de présentation.

## 6.4 ÉVALUATION DE L'INCIDENCE DES TERRAINS RETENUS A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.4.1. La zone AUa

Le seul site naturel ouvert à l'urbanisation, qui fera l'objet d'un projet d'aménagement à vocation résidentielle, est celui en prolongement du quartier des Longs Vallons (AUa). Il participe à la continuité urbaine rue des Longs Vallons et à la transition entre la ville et la forêt Verte. Ce site aura une vocation principale d'habitat individuel.

En raison du caractère de ce site – site ouvert à proximité du domaine forestier, de contraintes inhérentes aux risques de ruissellements – la démarche liée à l'aménagement de ce secteur mettra en avant des préoccupations environnementales, dans une logique de développement durable mettant en œuvre :

- une approche de type Haute Qualité Environnementale pour les futurs bâtiments ;
- des choix énergétiques ;
- une réflexion autour de la gestion de l'eau (eau potable, traitement des eaux usées, récupération et recyclage des eaux pluviales, ...). La dynamique de ruissellement du secteur sera particulièrement prise en compte et étudiée. Quoiqu'il en soit, les prescriptions prises pour l'aménagement du secteur doivent concourir à limiter les risques et toute mutation de l'espace comportera une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.
- une gestion des déchets ;
- une gestion et une diversité des espaces végétalisés ;
- une réflexion autour de la densité bâtie, l'organisation et l'équilibre entre espaces construits, naturels et espaces verts et une réflexion autour des contraintes liées au sous-sol.
- une prise en compte des déplacements doux avec le prolongement de la desserte de transports collectifs.

La qualité de traitement des espaces publics et le traitement des limites (recul par rapport à l'espace boisé, création de zones tampons inscrites en N et NL en limite des EBC, contribuent à réduire l'impact de ce nouvel espace urbanisé sur l'environnement et le paysage.

### 6.4.2. La zone AUb

L'autre zone naturelle à urbaniser (AUb), gardera une vocation naturelle et sera traitée en espaces verts paysagers, destinés notamment à la sensibilisation des habitants aux espaces naturels environnants. Peu de constructions y seront autorisées. Des petits équipements d'accompagnement, pourront prendre place sur la zone, avec des préoccupations environnementales fortes puisque située en lisière d'un espace boisé classé (EBC) au PLU.

Les constructions de faible importance qui viendront s'implanter sur la zone AUb, devront respecter un recul de 75 mètres le long de la RD43, en application de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme. L'axe de ruissellement, signalé au plan de zonage est inconstructible et contribuera au paysagement du site. La zone AUb enclavée entre le Bois des Dames et le Bois Saint Gervais, jouera un rôle de transition sous forme de parc paysager à l'échelle du quartier des Longs Vallons et n'aura que peu d'impact sur son environnement.

### 6.4.3. Le site du LINOLEUM

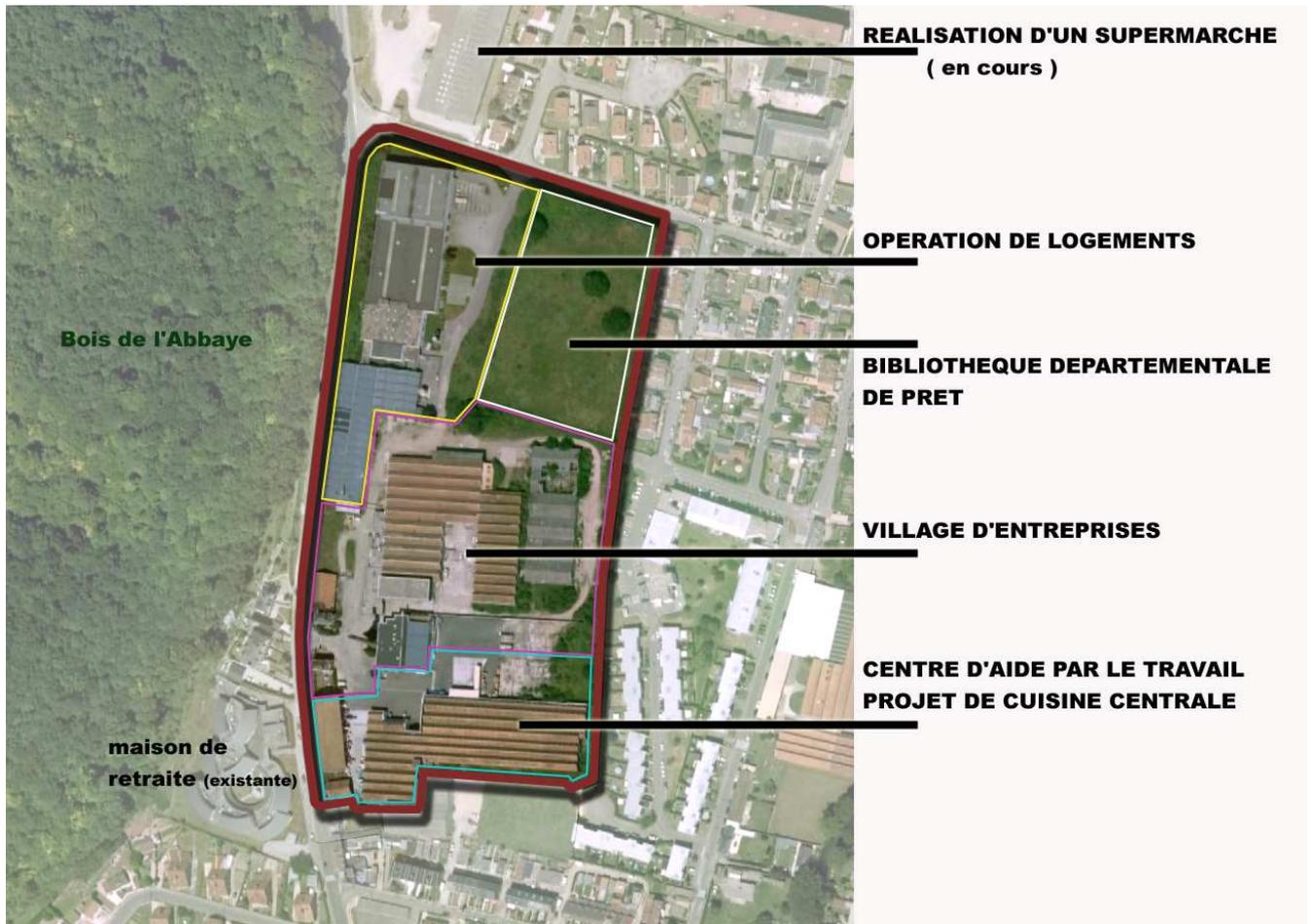
Dans le cadre de sa politique de développement économique, la Communauté d'Agglomération Rouennaise souhaite développer de nouveaux espaces d'implantation pour les entreprises. Avec la Ville de Notre Dame de Bondeville désireuse d'accentuer la production de logements assurant la mixité sociale du territoire, il est projeté l'aménagement d'un espace mixte habitat / activités.

Le secteur du Linoléum au sein de la vallée du Cailly est considéré comme propice à la réalisation de cet objectif. Il est principalement constitué d'une friche industrielle et de terrains situés à l'ouest de l'ancienne usine du Linoléum, servant de zone d'expansion aux eaux de la rivière du Cailly essentielle aux mesures de prévention des inondations dans la vallée et pouvant devenir un espace paysagé utilisable par les habitants. Ce site a été retenu pour des études de faisabilité afin de vérifier dans quelles conditions cette opération pourrait s'inscrire dans les actions de développement économique d'intérêt communautaire.



Le secteur du Linoléum est ainsi destiné à l'accueil d'activités économiques compatibles avec de l'habitat prenant la forme de programmes de maisons de ville et de petits collectifs et à l'aménagement d'un espace naturel sur le thème de l'eau permettant de mettre en valeur la nature dans la ville.

#### 6.4.4. Le site de GRESLAND



Le site de l'ancienne usine GRESLAND, est en cours de reconversion. Sa situation à proximité du centre-ville et en vis-à-vis des espaces boisés du Bois de l'Abbaye, lui confère le potentiel pour un développement aux fonctions diversifiées.

Des projets dans l'environnement immédiat et à l'intérieur du site sont dorés et déjà en cours. Il s'agit de :

- ⇒ Un supermarché est en cours de construction au Nord du périmètre de l'usine GRESLAND. L'implantation d'un nouveau commerce dans ce secteur de la commune, signe une mutation ouvrant la voie à un développement résidentiel ;
- ⇒ Au Nord-Est du périmètre de l'usine, sera implantée la Bibliothèque Départementale de Prêt (BDP), qui, par son architecture contemporaine, renouvellera l'image du quartier, marquée par la forte présence de constructions à vocation industrielle, de qualité diverse. Il répondra aux objectifs de Haute Qualité Environnementale ;



- ⇒ Au cœur même du site de l'usine GRESLAND, la restauration des bâtiments d'activités est en cours de réalisation pour y développer un village d'entreprises destiné à accueillir quelques entreprises artisanales, non nuisantes, plutôt orientées dans l'activité du bâtiment ;
- ⇒ A l'intérieur et au Sud du périmètre de l'usine, un bâtiment d'activités en Shed, d'une surface au sol d'environ 4000 m<sup>2</sup>, sera reconverti pour y implanter un Centre d'Aide par le Travail (CAT). Il est envisagé, à l'occasion de cette opération, l'aménagement d'une cuisine centrale, permettant, le cas échéant, de répondre à une demande de restauration collective sur le secteur.

Enclavé au sein d'un quartier résidentiel, cet espace est inclus à l'intérieur de la zone Ub à vocation, d'équipements, de bureaux, de commerces et d'activités non nuisantes. Le dernier espace, non encore affecté, d'une superficie d'environ 1,5 hectares, sera réservé à une opération d'habitat. Les sols de ces terrains ayant été le site d'activités de filature, peignage, et pelotonnage, ils ont été identifiés dans la base de données BASIAS (Inventaire d'anciens sites Industriels et activités de service) sous le n° HNO7600148 . Les risques de pollution devront être levés ou les sols devront être dépollués, pour pouvoir y développer une activité autre qu'à usage artisanal ou industriel.



Géosciences pour une Terre durable



Liberté • Égalité • Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministre  
de l'Écologie, de l'Énergie,  
du Développement durable  
et de l'Aménagement  
du territoire



**Basias**  
Inventaire d'anciens sites industriels et activités de services

---

**Identifiant : HNO7600148**

Vous pouvez télécharger cette fiche au format ASCII.  
Pour connaître le cadre réglementaire de l'inventaire historique régional, consultez le préambule départemental.

[Fiche détaillée](#)   [Exporter la fiche](#)   [Préambule départemental](#)

|   |  |
|---|--|
| <b>Commune principale :</b>                                   | NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE (76474)   |
| <b>Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) :</b> | GRESLAND - BLIN (ETS)  |
| <b>Etat de connaissance :</b>                                 | inventorié   |
| <b>Etat d'occupation du site :</b>                            | Activité terminée  |
| <b>Date première activité :</b>                               | 01/01/1866   |
| <b>Activité(s) :</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Filature, peignage, pelotonnage</li> <li>- Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)</li> <li>- Ennoblement textile (teinture, impression,...)</li> </ul> |

La fiche BASIAS détaillée est consultable sur le site internet :  
[http://basias.brgm.fr/donnees\\_resultat.asp](http://basias.brgm.fr/donnees_resultat.asp)

## VII. COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 7.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF

Le plan local d'urbanisme participe à la mise en œuvre des orientations du schéma directeur au travers de :

- le développement des capacités d'accueil en logements au travers d'un nouveau secteur de développement qui préserve les continuités naturelles ;
- l'amélioration et la valorisation du cadre de vie ;
- la gestion de l'eau et des ruissellements ;
- le maintien et le confortement de la ceinture verte d'agglomération ;
- la protection et la mise en valeur du Cailly et de ses abords ;
- la préservation des éléments du paysage (rebords de plateaux, coteaux, forêts,...) ;
- la prise en compte des risques naturels liés aux ruissellements et ceux relatifs aux cavités souterraines.

### 7.2 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le plan local d'urbanisme participe à la mise en œuvre des orientations du SAGE au travers de :

- la prescription de mesures et dispositifs obligeant la gestion des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement et de construction ;
- la prescription de mesures relatives à l'assainissement des eaux pluviales, eaux usées et eau potable ;
- la possibilité de réaliser des ouvrages permettant la lutte contre les ruissellements et inondations ;
- le classement en zone N ou en EBC des éléments naturels, boisements, structures arborées qui jouent un impact positif sur le cycle de l'eau.

### 7.3 COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le plan local d'urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publique. Elles sont annexées au PLU. (plans graphiques et documents écrits).

### 7.4 COMPATIBILITE AVEC LA DTA

Le plan local d'urbanisme est compatible avec les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement en protégeant les espaces boisés, facteur de la biodiversité, conformément à l'objectif 2. Sur ces espaces, une protection forte a été mise en place, par leur classement en zones naturelles et en Espaces Boisés Classés.

L'objectif 2 se traduit également par la prévention des risques naturels et technologiques (cf. prescriptions complémentaires du règlement).

L'édification d'éoliennes sur le territoire communal, répond également, dans le respect du paysage, à la nécessaire mise en œuvre d'une politique d'implantation d'éoliennes sur le territoire de la DTA.

### 7.5 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

Le plan local d'urbanisme est compatible avec les dispositions du Plan de Déplacement Urbain en incitant à l'usage des transports collectifs, en développant les espaces dévolus aux déplacements doux et par la prise en compte du stationnement deux roues dans les futures constructions.

## **VIII – ESSENCES LOCALES**



**PLAN LOCAL D'URBANISME  
ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT  
LISTE DE REFERENCE ESSENCES LOCALES**

**ESSENCES POUR UNE HAIE DE CLOTURE**

---

Buis  
Buddleja  
Charme  
Cornouiller Mâle  
Cornouiller Sanguin  
Fusain d'Europe  
Fusain du Japon  
Hêtre Pourpre  
Hêtre Vert  
Houx  
If  
Noisetier à Fruits  
Noisetier Pourpre  
Tamaris  
Troène d'Europe  
Troène de Chine  
Viorne Lantane  
Viorne Obier

**ARBUSTES POUR HAIES FLEURIES LIBRES OU TAILLEES**

---

Dans ces types de plantation, il est conseillé de mélanger les variétés. Jasmin et chèvrefeuille peuvent accompagner haies fleuries ou plantes couvre-sol.

| Arbustes                                 | Hauteur maxi suivant variétés (en mètre) |
|--|--|
| Arbre aux papillons – Buddleja davidii   | 3,5                                      |
| Ceanothe (ceanothus cascade)             | 3  |
| Ceanothe (ceanothus impressus)           | 1,5                                      |
| Chaenoméles (cogniassier du Japon)       | 3  |
| Deutzia (plusieurs variétés)             | 3  |
| Forsythia (nombreuses variétés)          | 4  |
| Groseiller à fleurs (ribes sanguineum)   | 2  |
| Kerria japonica                          | 2  |
| Oranger du Mexique (Choisya ternata)     | 2  |
| Rosier du japon (Rosa rugosa)            | 2  |
| Spirée (nombreuses variétés)             | 2  |
| Symphorine (symphoricarpos X chenaultii) | 2  |
| Viornes (nombreuses variétés)            | 3  |
| Weigelia (nombreuses variétés)           | 4  |

## ESSENCES COUVRE-SOL

---

Dans ces types de plantation, il est conseillé de mélanger les variétés. Jasmin et chèvrefeuille peuvent accompagner haies fleuries ou plantes couvre-sol.

| Essences                              | Hauteur maxi suivant variétés (en mètre) |
|---------------------------------------|--|
| Cotoneaster Damneri                   | H = 0,20 L =1                            |
| Génista Lydia                         | H=0,50 L=1                               |
| Viburnum Davidii                      | H=0,70                                   |
| Symphoricarpos X chenaultii 'hancock' | H=0,60                                   |
| Rubus tricolor                        | H=0,40                                   |
| Euvonymus fortunei 'Emerald Gold'     | H=0,40                                   |
| Ceanothus thyrsiflorus repens         | H=0,80 L=2                               |
| Hedera helix                          | H=0,20                                   |
| Hedera algeriensis Gloire de Marengo  | H=0,20                                   |

## ESSENCES POUR HAIE DE HAUT JET

---

Aulne à feuille en cœur  
Aulne Glutineux  
Bouleau  
Cerisier à Grappes  
Cerisier de Sainte-Lucie  
Châtaignier  
Chêne Pédoncule  
Chêne Rouge  
Chêne Rouvre  
Merisier  
Orme Sapporo Gold  
Poirier Sauvage  
Pommier Sauvage  
Prunellier  
Saufe Blanc  
Saufe Marsault  
Sorbier des Oiseleurs