

Commune de Bacquepuis

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 15/01/2013
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Bacquepuis,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 17/04/2012
APPROUVÉ LE : 15/01/2013

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


**Groupe
auddicé**



environnement
Conseil

airele

equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
1. CONTEXTE.....	3
2. ORIENTATIONS	7

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Contexte

Zone d'urbanisation future

Cet espace non bâti, situé en continuité de secteurs résidentiels existants, est desservi par le chemin du Grand Jardin.

De plus de deux hectares pour l'ensemble de la parcelle, il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir des logements.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Surface importante,
- Présence d'un résidu de vergers et de haies vives,
- Mare existante sur l'emprise de la zone et à sa proximité immédiate,
- Ouverture visuelle vers le grand paysage (parc éolien de Quittebeuf),
- Secteur encadré par des voiries,
- Situation à mi-chemin entre l'école et la mairie,



Ouverture visuelle, Mare, Vergers



Mare donnant sur rue principale, Situation à l'intérieur des chemins, Haies vives d'essences locales

Zones d'équipement futures

Voie verte

Cet espace, d'un peu plus d'1,5 hectares, a principalement vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir des équipements touristiques et de loisirs pour la population locale comme pour les promeneurs.

Le secteur de la voie verte détient les caractéristiques suivantes :

- Présence d'une friche, entre la voie verte et le complexe scolaire,
- Ouvertures ponctuelles depuis la voie verte : visibilité sur certains points de repères (éoliennes, silo, if, mairie...),
- Fermeture visuelle côté du silo et de la friche,
- Présence d'un chemin agricole en bordure de la voie permettant de rejoindre le village à travers champs,
- Alignement marquant l'entrée sur le village mais absence d'indications sur ce dernier,
- Carrefour bien signalisé,
- Existence d'une aire de retournement sur l'emprise communale,
- Equipement actuellement présent : table de pique-nique,
- Présence d'un bâti contemporain et de la maison du garde-barrière (cette dernière est visible depuis le carrefour).



Ouverture paysagère, fermeture visuelle, équipements existants



Sente piétonne, mise en valeur de l'entrée de ville, points de vue

Salle polyvalente

Cet espace (0,3 hectares) a vocation dans le cadre du PLU d'accueillir des équipements publics en lien avec la présence de la salle polyvalente et de la mairie. Il s'agit notamment de créer les conditions d'un aménagement paysager pour une zone de stationnement et d'assurer les conditions de sécurité routière.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Prairie agricole offrant des vues paysagères,
- Présence de la salle communale, de la mairie et de la mare,
- Situation de carrefour (visibilité moyenne mais trafic local),
- Besoins identifiés en aire de stationnement pour éviter l'encombrement du domaine public.



Salle communale et prairie

Secteurs particuliers

Délaissé urbain

Cet espace est classé en zone urbaine dans le PLU et peut donc accueillir des constructions à court terme. Il a été classé de la sorte dans le PLU de façon à ne pas créer de friche urbaine et à favoriser une densification du tissu urbain existant. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Secteur encadré de part et d'autre par une urbanisation existante,
- Secteur desservi par deux accès existants,
- Secteur compris dans le périmètre de protection de l'exploitation agricole,
- Proximité de la voie verte et du complexe scolaire.



Vues depuis les accès existants

Voie verte

Cet espace est classé en zone naturelle dans le PLU et est identifié au titre de l'article L. 123-1-5,7° afin d'éviter que les espaces boisés le composant ne soit détruit. Cet espace de déambulation relie Evreux au Neubourg et traverse le territoire communal. Ce fuseau linéaire est un espace de circulation pour la faune et la flore et est identifié dans le SCOT comme espace de corridor écologique. Pourtant sa fonctionnalité est en certains endroits remise en cause car les plantations boisées sont discontinues.



En limite territoriale, discontinuité de ce fuseau vert

2. Orientations

Zone d'habitat

Les principaux objectifs sont d'une part, **de penser l'intégration des futures constructions dans leur environnement** et d'autre part, de **conserver les caractéristiques champêtres et le cadre de vie**. La volonté de la commune est de permettre la réalisation d'un **aménagement d'ensemble** de la zone, cohérent et pouvant s'étaler dans le temps. Pour ce faire les principes suivants sont définis :

- Création d'une **voirie commune** pouvant desservir l'ensemble des constructions, points d'entrée et de sortie de la zone organisés sur la voirie existante (chemin du Grand Jardin) de façon à fluidifier les flux. Gabarit de voie adapté à la vocation résidentielle et permettant le déplacement des Personnes à Mobilité Réduite ainsi que la gestion des eaux de ruissellement des voiries, anticipation d'une éventuelle desserte et passage des réseaux vers l'arrière de la parcelle,
- Mise en valeur des **axes de circulation des piétons et cycles** permettant de rejoindre les espaces de vie existants ou recréés que sont les mares et les espaces verts,
- Maintien des **haies vives constituées d'essences locales et des mares existantes** pour ne pas déstructurer le contexte écologique existant et favoriser la restauration de trames vertes sur le territoire. Création d'une haie arbustives d'essences locales sur les limites avec la zone agricole limitrophe afin de traiter qualitativement les franges paysagères et de former une continuité écologique depuis la mare,
- Création d'**espaces non bâtis** via la réalisation d'espaces verts pouvant prendre la forme de prairies fleuries permettant d'enrichir la zone en biodiversité et de favoriser la qualité du cadre de vie. L'emplacement de ces espaces verts a également vocation à assurer la qualité écologique de la haie. C'est pourquoi ils sont situés en continuité directe de cette dernière.
- **Préconisations pour l'urbanisation** : densification de l'espace pour éviter l'étalement urbain (construction non située en cœur de parcelle pour une meilleure optimisation de l'espace), variété des lots pour favoriser une mixité dans l'offre de logement (superficie de terrains et des constructions diversifié pour répondre aux différents besoins des futurs habitants), respect de la forme urbaine traditionnelle rencontrée sur le territoire en privilégiant :
 - une organisation de part et d'autre d'un axe de communication,
 - un bâti en retrait de la voirie pour gérer le stationnement à la parcelle par le recul des constructions,
 - la prise en compte du schéma existant : profondeur et largeur de parcelle, orientation des faîtages parallèles à la voirie, exposition des constructions (façade fermée au Nord, espaces de vie situés au Sud et Sud-Ouest).

Afin d'assurer la mise en place des équipements, et notamment des réseaux et voiries, et dans l'optique de favoriser une croissance démographique progressive (assimilation de la population sur le long terme), un **phasage de l'opération** est mis en place. Ainsi la première phase de constructibilité prendra place au plus près des habitations existantes et sera desservie par un premier tronçon de voirie (constructibilité dès l'approbation du PLU). La deuxième phase permettra la poursuite de l'urbanisation le long de de cette voirie (échéance de 5 ans après l'approbation du PLU).

Zones d'équipement

Secteur de la voie verte :

Les objectifs sont ici de mettre en valeur cet axe de déambulation et de tirer parti de sa présence en créant des équipements destinés à l'amélioration du cadre de vie des habitants et incitant les promeneurs à entrer dans le village. Ces équipements ludiques et touristiques doivent s'intégrer dans leur environnement et ne pas déstructurer les caractéristiques locales.

- Des points d'entrée depuis la voie verte vers la zone d'équipements sont prévus en fonction des ouvertures visuelles vers les points de repères du village (if du cimetière, clocher de la mairie...). De la même manière, les sentes communales existantes sont valorisées et font l'objet d'une signalisation pour inciter les promeneurs à les emprunter et à se rendre dans le village.
- La zone est équipée de structures à caractère ludique, touristique, sportif et informatif. Une aire de jeux, des tables de pique-nique, un kiosque informatif avec table d'orientation permettant aux promeneurs de s'abriter et de prendre connaissance des éléments identitaires du village, une zone de stationnement pour vélo et quelques véhicules, une structure temporaire de restauration, un terrain de bosse pour VTT ainsi que des panneaux pédagogiques (sur les cultures agricoles et les caractéristiques locales) prennent ainsi place.
- L'aménagement de la zone se veut respectueux de l'environnement. La zone de stationnement est enherbée afin de minimiser l'imperméabilisation des sols. Des **zones non urbanisables** sont définies sur la zone de friche (création d'un verger) et sur les franges de la zone afin d'intégrer les équipements à leur environnement (création d'une jachère fleurie, mise en place de lin sur les bordures de l'emprise). Ces aménagements paysagers privilégient une gestion et un entretien minime pour la commune (voir les conseils d'entretien en annexe).

Secteur de la salle polyvalente :

- L'objectif est de créer une zone de stationnement configurée pour l'accueil du public de la salle polyvalente et permettant de délester l'emprise publique lors de manifestations à la mairie. Environ 26 places de stationnement sont ainsi définies pour répondre aux besoins identifiés et s'organisent selon deux rangées séparées par une haie d'arbres de hautes tiges (voir profil type sur le schéma ci-après).
- La réflexion menée sur l'aménagement intègre la circulation des modes doux et des Personnes à Mobilité Réduite. Des places de stationnement sont ainsi dédiées au niveau de la mairie et de la salle polyvalente. Un parking abrité pour les vélos est également prévu sur le parvis de la salle polyvalente. Un aménagement visant à marquer la circulation piétonne sur la voirie a pour objectif de signaler le cheminement emprunté par les piétons et de sécuriser les accès aux deux pôles de vie publics que sont la mairie et la salle communale.
- Comme sur l'ensemble des zones d'aménagement futures, l'équipement prend en compte les enjeux environnementaux. La zone de stationnement est ainsi composée d'un mélange terre-pierre, permettant la circulation des véhicules sans pour autant imperméabiliser le secteur. Elle se structure autour d'arbres de hautes tiges délimitant ainsi l'espace de stationnement. L'aménagement paysager est basé sur le respect des caractéristiques locales. Des arbres de hautes tiges, composés d'essences locales, sont plantés en front de rue pour créer un espace tampon avec les habitations. Au contraire, ils sont plantés de manière plus aléatoire et de façon moins dense sur l'arrière de la parcelle afin d'autoriser des vues plus ouvertes sur la prairie agricole et le paysage avoisinant. Les espaces vides sont composés de prairies fleuries

permettant ainsi de qualifier l'espace sans pour autant créer d'entretien difficile pour la municipalité.

- Enfin, l'emprise du site autorise la création d'un équipement ludique en lien avec la vocation d'accueil de public lors de manifestation de la salle communale. Un terrain de pétanque et un banc prennent ainsi place dans le fond du secteur. Une limite claire entre cet espace de jeux et la zone de stationnement est mise en place afin que chaque utilisateur soit protégé les uns des autres.

Secteurs particuliers

Les prescriptions sont simples et concrètes pour ces secteurs et consistent :

Délaissé urbain :

- Optimiser les accès existants pour desservir de manière transversale les futures parcelles,
- Densifier cet espace de dent creuse situé à proximité directe d'un des espaces de centralité du village,
- Traiter les franges paysagères afin de gérer les nuisances entre voisinage habité et favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions.

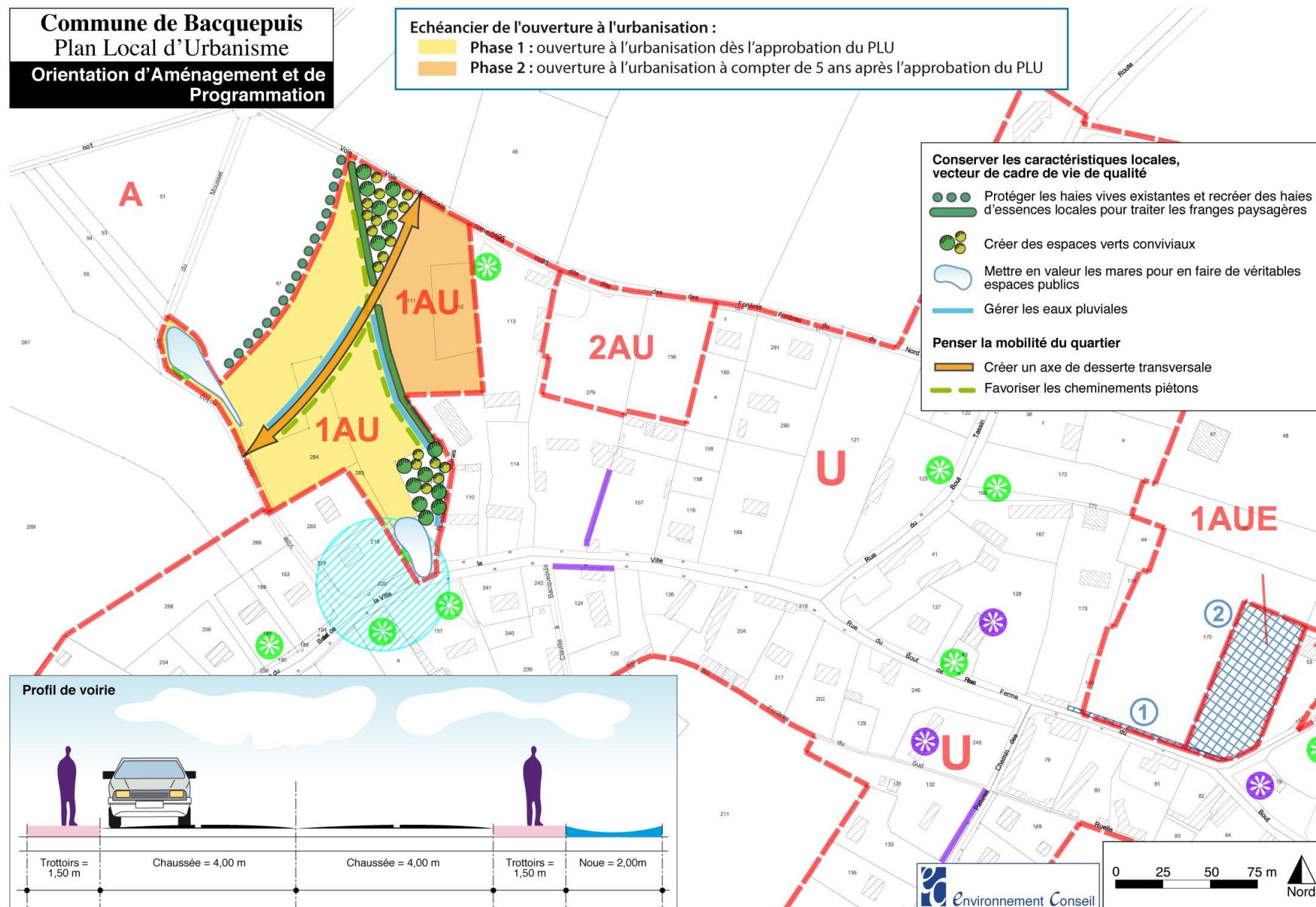
Voie verte :

- Recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité (déplacement, zone de chasse...) en replantant de manière continue des essences arborées composées d'essences locales.

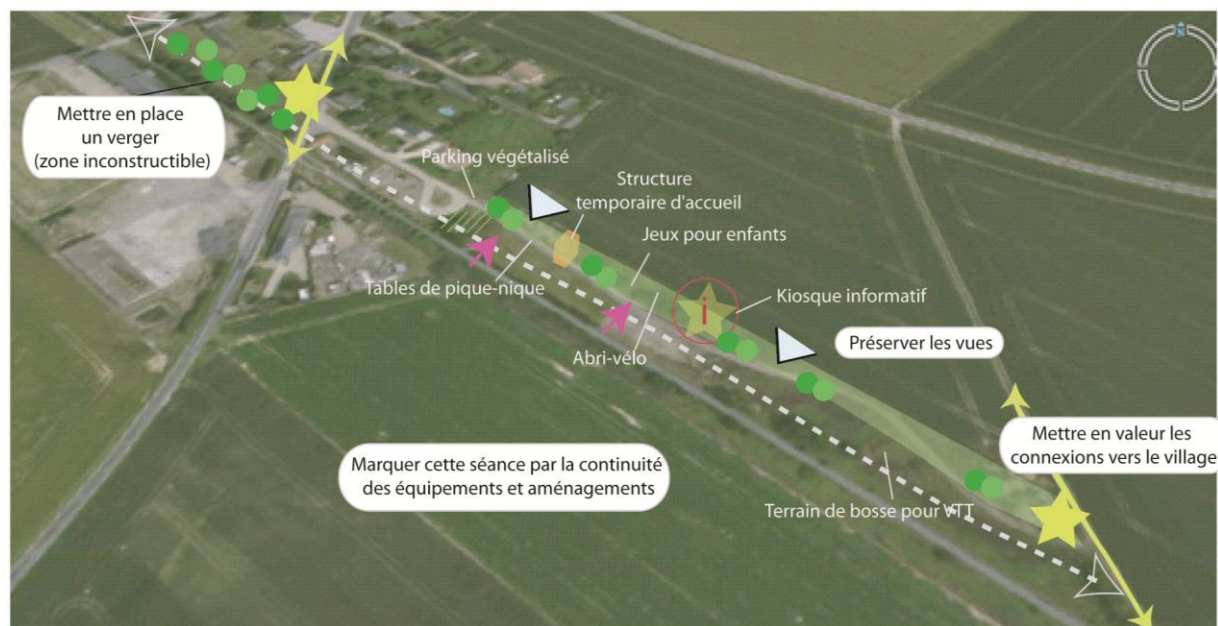
Commune de Bacquepuis
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement et de
Programmation

Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation :

- Phase 1 : ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
- Phase 2 : ouverture à l'urbanisation à compter de 5 ans après l'approbation du PLU



Tirer parti de la voie verte pour créer une accroche vers le village



Créer un point d'entrée

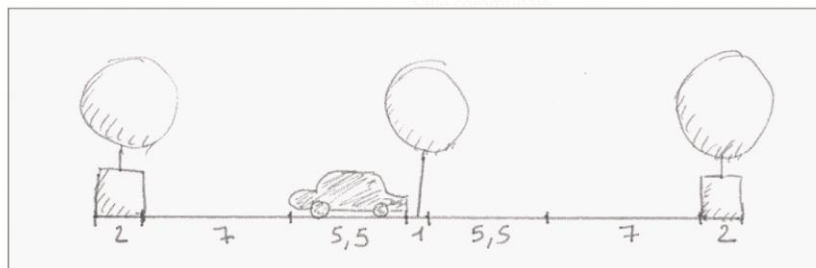
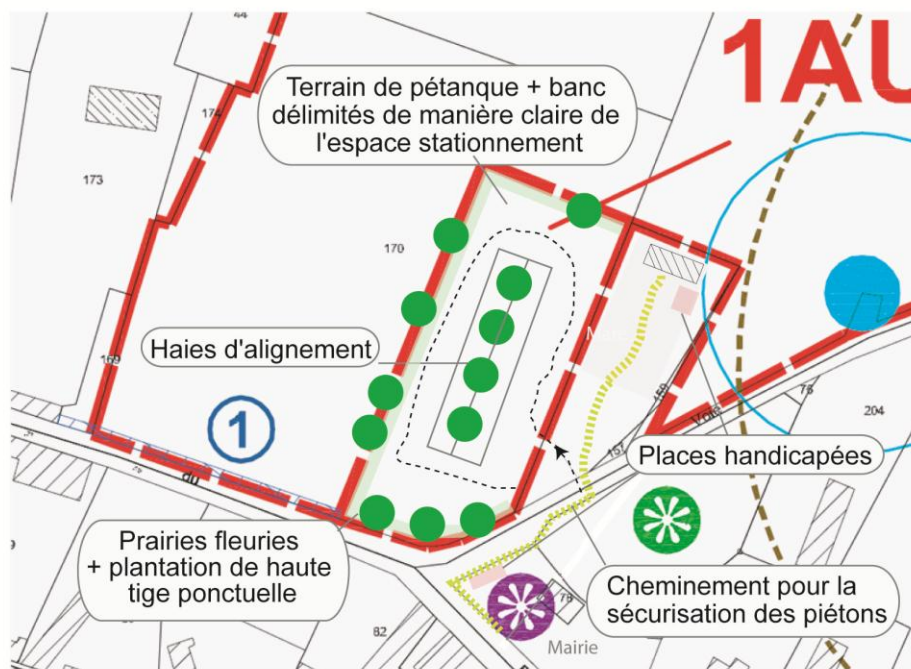
- Prendre en compte les ouvertures existantes depuis la voie verte (silo, mairie, if...) et les mettre en valeur pour rendre visibles les équipements
- Inciter à sortir de la voie verte et à emprunter les voies et chemins communaux

Favoriser l'arrêt et le lieu de rencontre

- Mettre en place des équipements incitant les promeneurs à s'arrêter (kiosque informatif (abri, table d'orientation, panneaux informatifs...), abri vélo, tables de pique nique, Aire de jeux pour enfants...)
- Permettre le fonctionnement d'une structure temporaire (de type crêperie par exemple)
- Mettre en place un parking végétalisé (5places)

Découvrir le village et son patrimoine

- Mettre en valeur les perspectives sur les points de repères (if, mairie, éoliennes, silo)
- Rappeler les éléments identitaires continus : pommiers, jachère fleurie et lin
- Mettre en place des panneaux pédagogiques (cultures agricoles locales (verger, lin...) et éléments patrimoniaux (mares, bauge...))
- Créer un verger urbain



Profil indicatif laissant
une place à la fonctionnalité
comme à la végétalisation

Pereniser le cadre champêtre

Planter plus massivement l'espace visible depuis les habitations et de manière plus ponctuelle l'arrière (pommiers, arbre de haute tige, prairie fleurie)

Organiser le stationnement à partir d'un alignement planté et reporter cet alignement en limite séparative

Permettre l'infiltration et minimiser l'entretien et le coût via la création d'un parking en mélange terre-pierre

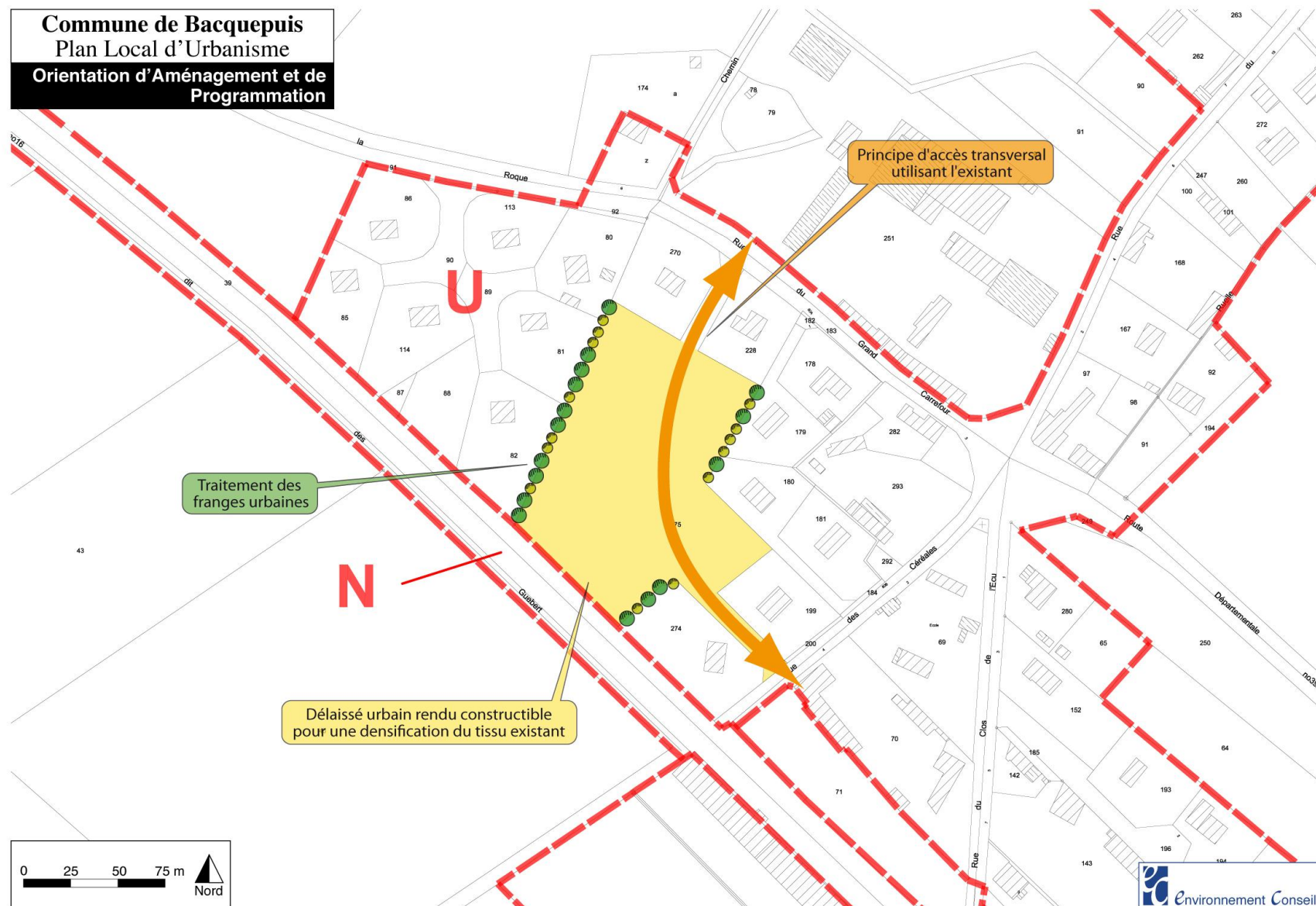
Permettre la circulation et le stationnement

Créer des places de stationnement pour les véhicules (26 places) et les vélos (porte-vélo abrité)

Favoriser l'accessibilité des Personnes à mobilité Réduite (cheminement, parking)

Faciliter la lecture de l'espace en sécurisant le carrefour (distinction de la couleur du matériaux employé, espace partagé...)

Penser l'accessibilité de la salle et la sécurité des déplacements depuis la mairie, prévoir la fermeture du parking



3. Annexes

Liste non exhaustive d'essences locales

- Charme
- Hêtre
- Frêne
- Erable
- Aulne
- Sorbier
- Tilleul
- Rosier
- Troène
- Groseiller rouge,
- Cornouiller, Cornouiller sanguin
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Aubépine
- Noisetier,
- Prunellier
- Sureau Noir
- Saul blanc
- Houx
- Chèvrefeuille
- Clématite des haies
- Viorne
- ...



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène

Exemple de gestion d'une prairie de fauche

Définition :

Une prairie fleurie est un espace herbacé dans lequel on sème plusieurs types de graines, le plus souvent des plantes annuelles florifères associées à quelques graminées.

Objectifs et intérêts :

- Maintenir des milieux ouverts. La végétation prairiale est très riche en espèces autochtones. Ces prairies sont donc très favorables à la biodiversité. Les espèces horticoles sont sélectionnées et ont souvent perdu la capacité de produire du nectar. Elles n'ont donc que peu d'intérêt pour le nourrissage des insectes, et aucun intérêt pour leur reproduction car ce ne sont pas leurs plantes hôtes.
- Entretenir à moindre coût et facilement une zone.

Aménagement :

- Favoriser les endroits ensoleillés, mais surtout des endroits visibles qui mettront en valeur les aménagements.
- Semer un mélange de graines vendu prêt à être utilisé (exemple : 30% de plantes à fleurs, 70% de graminées).
- La date de semis idéale se situe entre fin août et début septembre.
- On peut semer à une densité de 10 à 30 kg/ha au maximum afin de laisser de la place aux espèces locales. L'intérêt de ce type de gestion est qu'au-delà des semis, certaines espèces réapparaissent spontanément. S'il y a un risque que les adventices (chardons, orties, renoncules rampantes...) prennent le dessus, on sème à une densité supérieure afin de limiter leur développement.

Entretien :

- L'entretien à l'année est réduit à 2 fauches avec exportation. Il s'agit de faucher après que la plupart des vivaces aient eu le temps de produire leurs graines. Différentes périodes sont recommandées pour la fauche de la prairie : en fin d'été pour favoriser les plantes annuelles sauvages, en fin de printemps (attention à la nidification des oiseaux) ou milieu d'été pour favoriser une seconde floraison des plantes printanières.
- Afin de limiter les impacts de la fauche sur les insectes, oiseaux, reptiles amphibiens et petits mammifères, il est tout à fait envisageable de ne faucher qu'une fois dans l'année ; dans ce cas, faucher en fin d'été (fin septembre).
- Il est préférable de commencer à faucher au centre de la prairie et de poursuivre en spirale jusqu'aux bords de la prairie. Grâce à cette technique, la faune éventuellement présente a le temps de s'échapper vers d'autres prairies alentours.
- Il est nécessaire de ne pas utiliser de produits toxiques, chimiques (désherbants) ou autres produits phytosanitaires,
- L'herbe coupée doit obligatoirement être ramassée puis exportée. Cependant il est conseillé de la laisser 2 ou 3 jours sur place afin qu'elle sèche et qu'elle puisse libérer les graines contenues dans le produit de fauche.
- Un semis de graines tous les trois ans est recommandé.
- La hauteur de fauche conseillée est de 8 cm.

