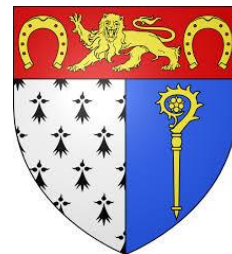


Commune de

BÉZU-SAINT-ELOI

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 11 décembre 2020
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bézu-Saint-Eloi,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 06/12/2019
APPROUVÉ LE : 11/12/2020

Dossier 17062716
25/11/2019

réalisé par



Auddicé urbanisme
Zone du Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 99 12

Version	Date	Description
Orientations d'Aménagement et de Programmation	25/11/2019	Plan Local d'Urbanisme

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Julie WENIS	04/12/2018	
Validation	Cyrielle PICART	03/04/2019	
Mise à jour	Olivier THIRIEZ	25/11/2019	

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. OAP – SECTEUR DES VIGNES	7
1.1 La localisation du site	8
1.2 Les objectifs d'aménagement.....	9
CHAPITRE 2. OAP – SECTEUR DU CHEMIN DE LA MESSE	11
2.1 La localisation de site	12
2.2 Les objectifs d'aménagement.....	14
CHAPITRE 3. OAP – SECTEUR DU MOULIN A TAN	16
3.1 La localisation de site	17
3.2 Les objectifs d'aménagement.....	18

PRÉAMBULE

Par délibération en date du **9 décembre 2016**, la commune de **Bézu-Saint-Eloi** a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Bézu-Saint-Eloi** comporte **trois Orientations d'Aménagement et de Programmation**.



Carte 1. Localisation des OAP sur la commune de Bézu-Saint-Eloi

- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

CHAPITRE 1. OAP – SECTEUR DES VIGNES

1.1 La localisation du site

Le site retenu par les élus pour la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation se trouve à l'Est du bourg, vers les quartiers résidentiels.



Carte 2. Localisation du site de l'OAP.

Le site est à vocation principale d'habitat avec une surface d'environ 1 ha, comprenant l'habitation existante. **L'entièreté de la parcelle a été identifiée comme terrain stratégique.**

Compte-tenu de la capacité foncière qu'offre cette emprise, il était important pour la municipalité de cadrer l'urbanisation de celle-ci. Elle permet de renforcer la zone résidentielle déjà présente.

La photographie ci-après, montre l'habitation existante et l'accès à la parcelle. Les entrées et sorties sur la route départementale 14B seront à sécuriser.



Photo 1. OAP Secteur des Vignes

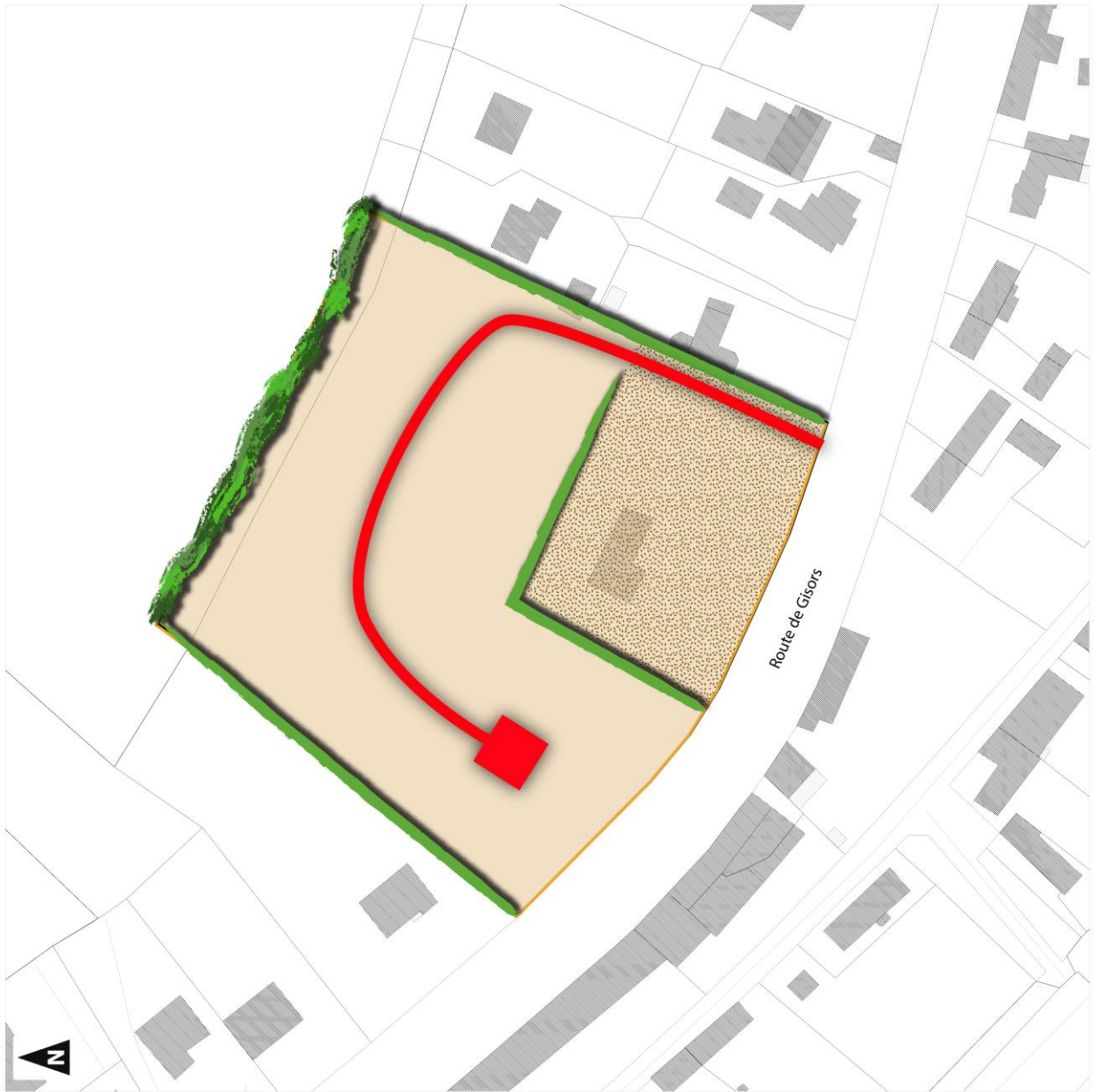
1.2 Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ces parcelles, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Appliquer une densité moyenne de 15 logements/ha ;
- Créer une voirie d'accès principal en double sens avec une placette de retournement. L'entrée au site se fait par l'accès existant afin d'éviter de créer une sortie supplémentaire sur la route départementale ;
- Maintenir la propriété existante ;
- Mettre en place un habitat diversifié et groupé ;
- Prendre en compte la notion de parcours résidentiel des ménages en répondant notamment aux besoins des petits ménages (familles monoparentales, jeunes actifs...) ou des personnes âgées de la commune en leur proposant des logements plus adaptés (taille, localisation, rez-de-chaussée...),
- Assurer la bonne insertion paysagère de l'opération ;
- Garantir un traitement paysager des limites séparatives avec l'existant ;

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne les parcelles **25 et 96** situées sur la route de Gisors, **classées en zone U sur le zonage** (Cette zone correspond à des secteurs déjà urbanisés du bourg et desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité)).

Ces parcelles ont volontairement été classées en **zone U** du PLU car elles se situent à l'intérieur du tissu urbain et permettent la densification du centre-bourg et de sa périphérie. De plus, l'OAP a pour objectif de maintenir une qualité paysagère du secteur.








Commune de Bézou-Saint-Eloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

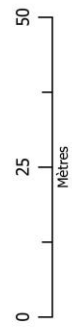
OAP

Secteur des Vignes


Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès avec placette de retournement
-  Principe de maintien de la propriété existante
-  Principe de traitement des limites séparatives
-  Principe de maintien de la haie existante

Densité moyenne de 15 log/ha
 Zone résidentielle : Principe d'habitat diversifié
 (forme et tailles des parcelles)



1:750
 (pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

 **auddicé**
 urbanisme
 Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
 Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018

CHAPITRE 2. OAP – SECTEUR DU CHEMIN DE LA MESSE

2.1 La localisation de site

Le site retenu par les élus pour la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe à l'Est du centre-bourg, à proximité de la Mairie, sur le chemin de la Messe.



Carte 3. Localisation du site de l'OAP.

Le site est à vocation principale d'habitat avec une surface de 0,8 ha. **La parcelle a été identifiée comme terrain stratégique.**

Compte-tenu de sa situation privilégiée à proximité de la mairie et du donc du centre-bourg, il était important pour la municipalité de cadrer l'urbanisation de celle-ci. De plus, le terrain offre une perspective paysagère intéressante vers la vallée, comme l'illustre les photographies ci-après.

La prise en compte de la topographie de l'emprise sera un élément important de l'aménagement de ce secteur afin de maintenir la qualité paysagère existante.



Photo 2. OAP Secteur Chemin de la Messe

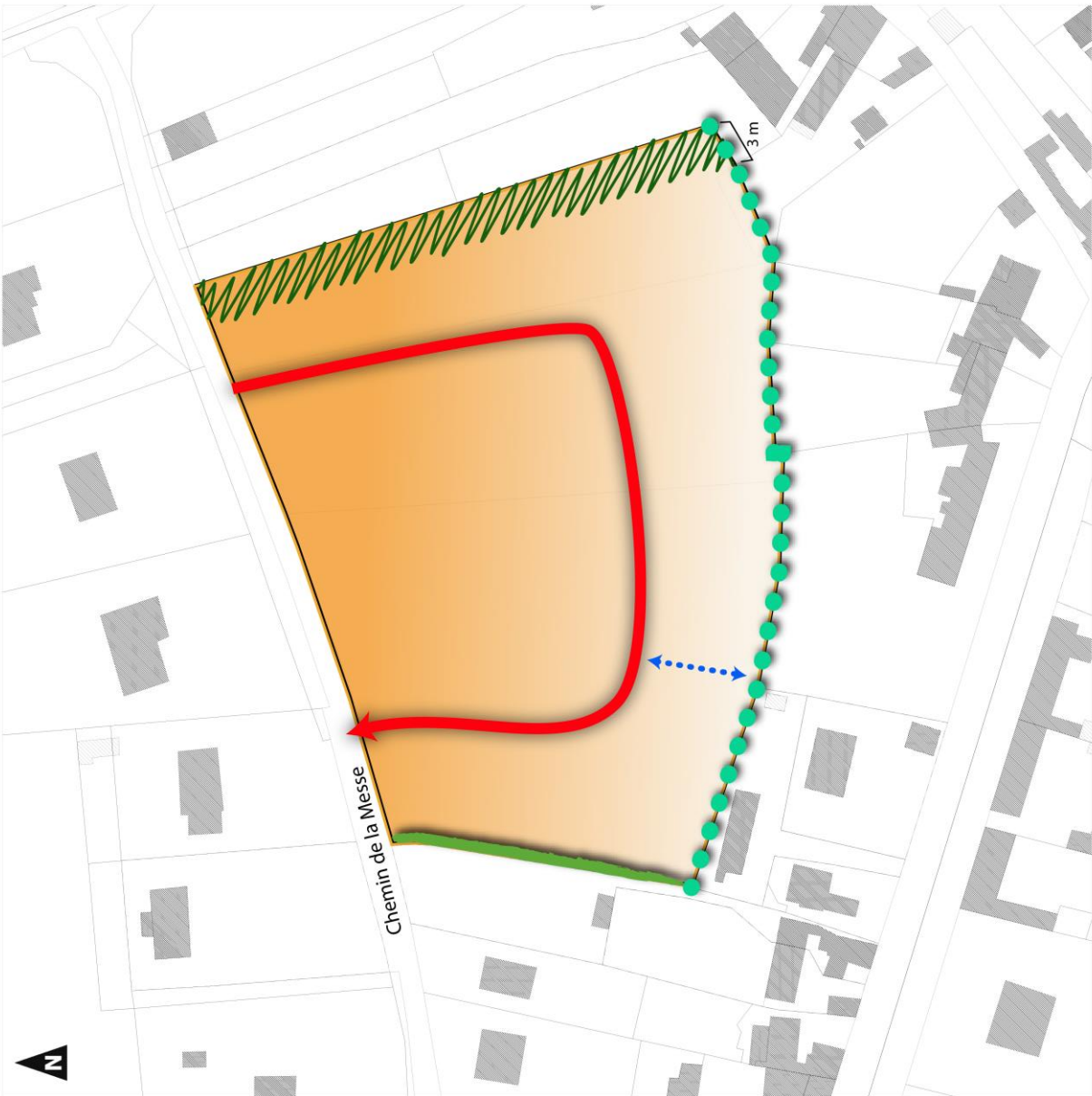
2.2 Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement des parcelles 268 et 270, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Appliquer une densité moyenne de 15 logements/ha ;
- Créer une voirie d'accès principal en sens unique ;
- Mettre en place un habitat diversifié et groupé ;
- Prendre en compte la notion de parcours résidentiel des ménages en répondant notamment aux besoins des petits ménages (familles monoparentales, jeunes actifs...) ou des personnes âgées de la commune en leur proposant des logements plus adaptés (taille, localisation, rez-de-chaussée...),
- Garantir l'accès à l'assainissement collectif ;
- Prendre en compte la topographie du terrain pour assurer l'intégration paysagère de l'aménagement ;
- Gérer les eaux pluviales ;
- Garantir un traitement paysager des limites séparatives avec l'existant.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne les parcelles 268 et 270 situées chemin de la Messe, classées en zone U sur le zonage (Cette zone correspond à des secteurs déjà urbanisés du bourg et desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité)).

Les parcelles ont volontairement été classée en zone U du PLU, afin de permettre la densification du tissu urbain et d'apporter une offre supplémentaire de logements.










Commune de Bézou-Saint-Eloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur du Chemin de la Messe

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès
-  Principe d'intégration paysagère et de prise en compte de la topographie (hauteur dégressive)
-  Principe de gestion paysagère et de gestion des eaux pluviales
-  Principe de traitement des limites séparatives
-  Principe de zone tampon de 3 mètres permettant de poursuivre les éléments paysagers et plantés
-  Principe de raccordement au réseau d'assainissement collectif depuis la RD148

Densité moyenne de 15 log/ha
 Zone résidentielle - Principe d'habitat diversifié
 (forme et taille des parcelles)



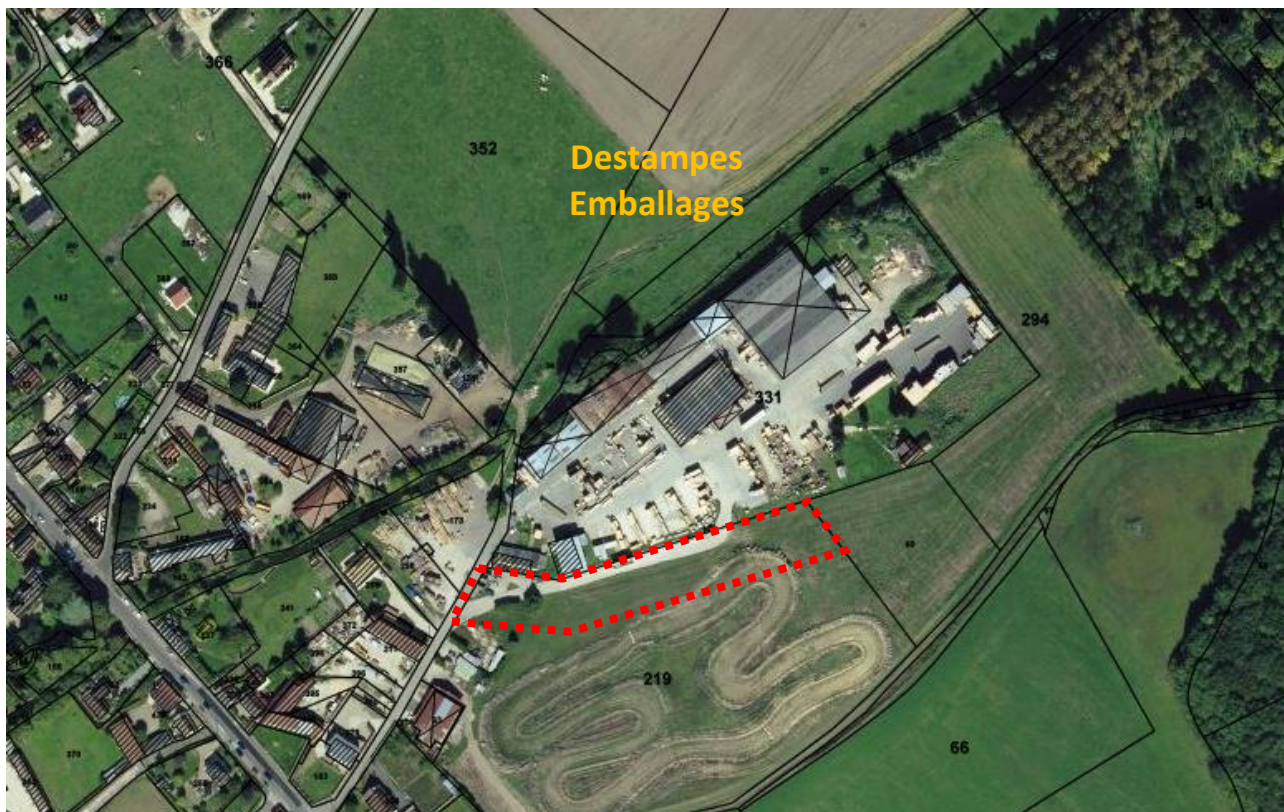
1:750
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
 Source de fond de carte : cadastre.gouv.fr
 Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018



CHAPITRE 3. OAP – SECTEUR DU MOULIN A TAN

3.1 La localisation de site

Le site retenu par les élus pour la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe à l'Est du centre-bourg, derrière l'entreprise Destampes Emballages, rue du Moulin à Tan.



Carte 4. Localisation du site de l'OAP.

Le site est à vocation principale économique afin de permettre à l'entreprise de s'agrandir sur une surface d'environ 0,5 ha..

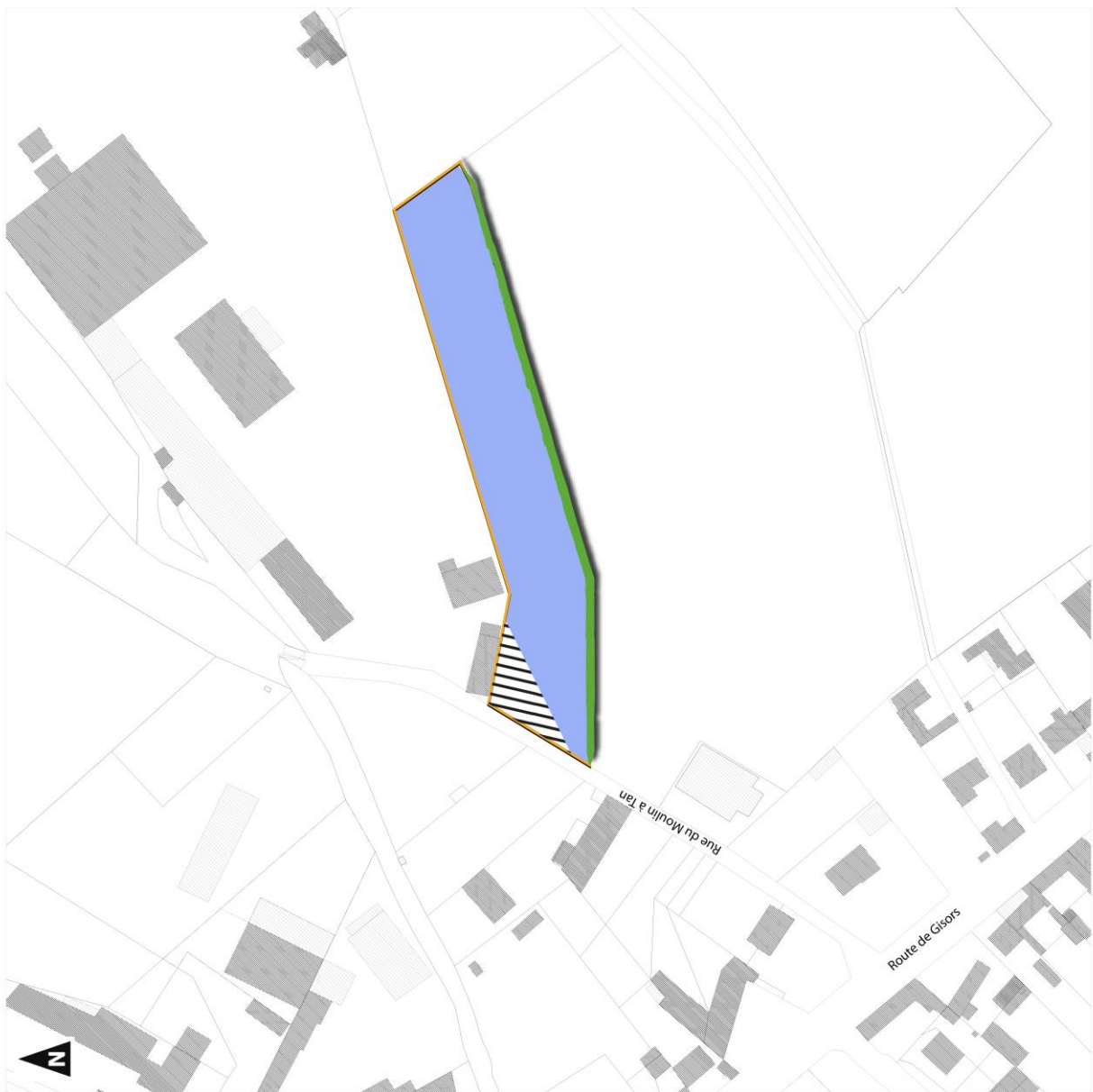
3.2 Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement d'une partie de la parcelle 294, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Gérer le risque inondation** : ne pas construire dans la zone identifiée comme inondable :
- **Prévoir un traitement paysager de type bosquets des limites séparatives** (haie bocagère d'essences locales).

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une partie de la parcelle 219 située sur la rue du Moulin A Tan, **classée en zone AUe sur le zonage** (cette zone correspond à un secteur à urbaniser à vocation économique).

La parcelle a volontairement été classée en **zone AUe** du PLU, afin de l'extension de l'entreprise Destampes emballages.







Commune de Bézou-Saint-Eloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur du Moulin A Tan

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace dédié à l'activité économique
-  Principe d'inconstructibilité lié au risque inondation
-  Traitement de la frange agricole du site : haie bocagère d'essences locales



1:1 200
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2019

