

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 25/03/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Bourg-Beaudouin,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 18/04/2014
APPROUVÉ LE : 25/03/2015

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
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte	4
Orientations	6

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. Il s'agit donc de prescriptions réglementaires écrites qui vont renforcer les conditions d'aménagement en imposant des règles sur le volume des bâtiments, leur hauteur, leur aspect, le traitement des franges paysagères. 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.

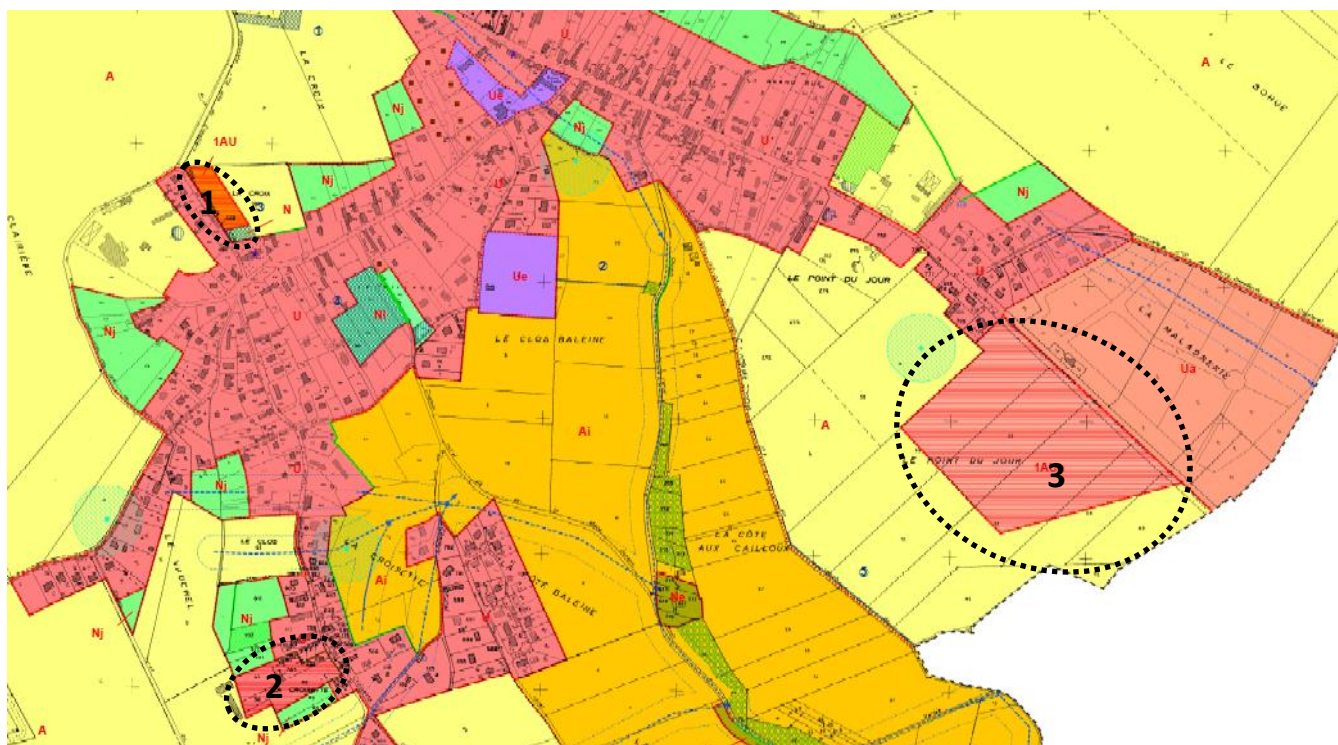
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

La commune de Bourg-Beaudouin a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Trois zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- 1) Le secteur de la rue des Canadiens
- 2) Le secteur de la rue de la Croisette
- 3) La zone d'activités



Contexte

Le secteur de la rue des Canadiens

Ce secteur est localisé à l'Ouest de Bourg-Beaudouin. La parcelle de projet s'étend le long de la rue des Canadiens sur une profondeur d'environ 35 m et une longueur de près de 100 m. Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- Desserte/Accès : Le secteur est desservi par la rue des Canadiens.
- Environnement proche : Ce secteur est localisé au niveau de l'une des entrées de ville de Bourg-Beaudouin à proximité de l'église. L'autre flanc de la rue accueille de l'habitat résidentiel.
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit d'une parcelle cultivée d'environ 3500m², qui possède une perspective sur l'église et se localise non loin de l'école de Bourg-Beaudouin.



Le secteur de la rue de la Croisette

Il s'agit d'un secteur d'environ 6000m², localisé le long de la rue de la Croisette. Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- Desserte/Accès : Le secteur est localisé le long de la rue de la Croisette
- Environnement proche : Le Sud de la parcelle est bordé par un espace de culture et le Nord par un verger
- Caractéristiques de la parcelle : Plusieurs bâtiments avicoles abandonnés sont localisés sur la parcelle.



Le secteur de la zone d'activités

Espace d'environ 6,5 hectares, localisé le long de la route de Paris. Ce secteur est destiné à l'accueil d'activités et détient les caractéristiques suivantes :

- Accès desserte : L'accès à ce secteur peut être réalisé depuis la route de Paris.
- Environnement proche : Localisation en entrée de ville (Est) face à une zone d'activités existante. Le secteur est longé par des champs cultivés et une urbanisation résidentielle au Nord.
- Caractéristique de la parcelle : il s'agit de terres agricoles cultivées.



Orientations

Le secteur de la rue des Canadiens

Ce secteur d'une superficie d'environ 3500 m² est localisé dans un contexte paysager à préserver.

Une vocation d'habitat

- Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation.
- La profondeur du secteur est de 35 mètres depuis la rue des Canadiens.
- Les constructions sont inscrites dans une même bande de constructibilité afin de conserver la vue sur le clocher.

Garantir l'intégration de l'aménagement

- Traitement de la limite Est de l'opération. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales arbustives afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation dans la plaine agricole ainsi que la vue sur la clocher.



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

Assurer l'accès au secteur

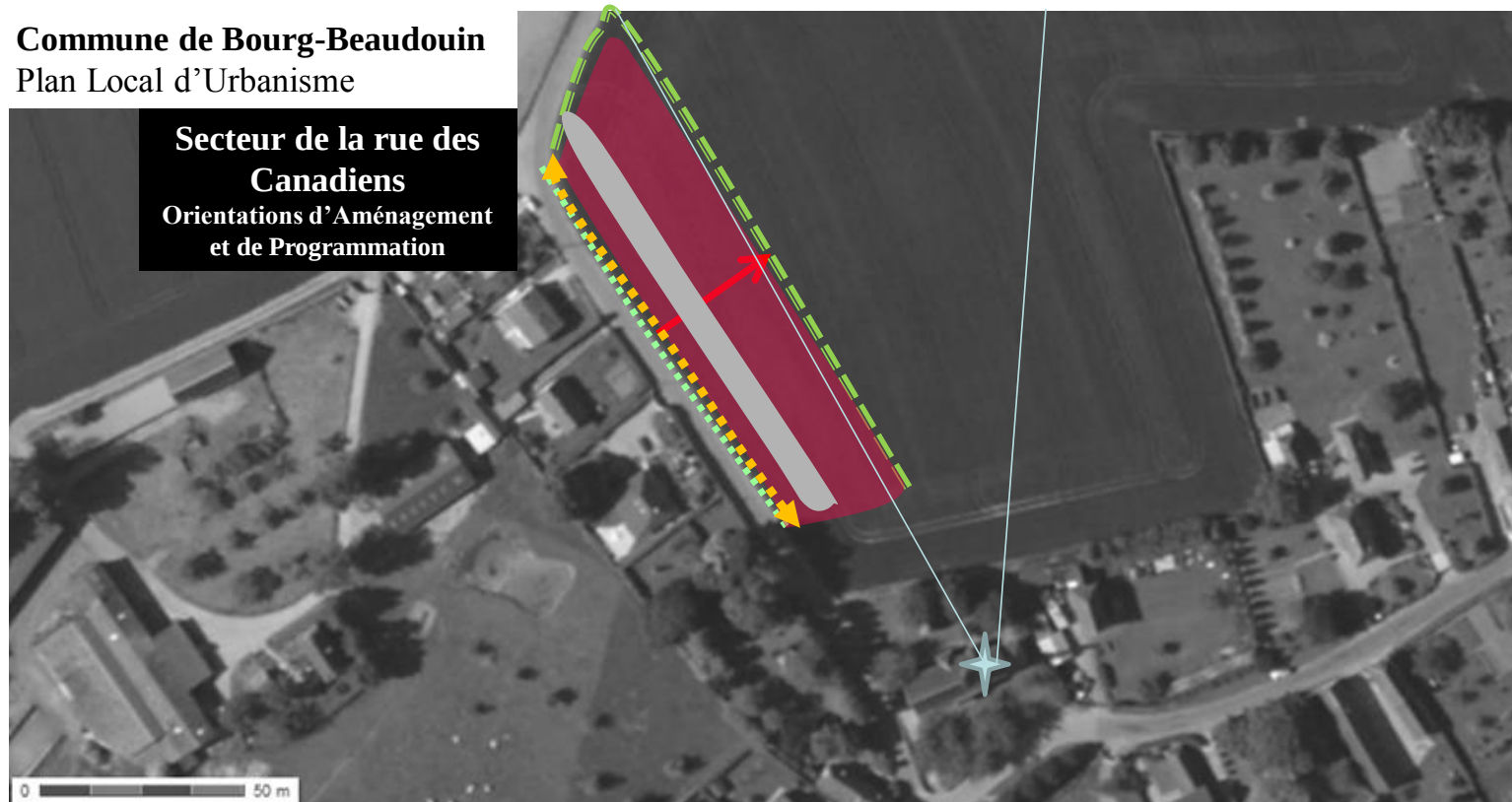
- Le principe d'accès sera réalisé à partir de la rue des Canadiens.
- Les accès sont individuels ou mutualisés.
- L'aménagement des accès assure la sécurité des usagers (un retrait suffisant de la rue des Canadiens afin de marquer un point d'observation, une visibilité suffisante, un déploiement du portail latéral ou vers l'intérieur de la parcelle ou un retrait suffisant pour marquer un point d'observation).
- Créer une circulation piétonne le long de la rue des Canadiens. Cette circulation est accompagnée d'un petit massif.



Principe d'aménagement d'un trottoir et de petits massifs d'accompagnement
(Source : Photothèque - CAUE 76)

Commune de Bourg-Beaudouin
Plan Local d'Urbanisme

**Secteur de la rue des
Canadiens**
Orientations d'Aménagement
et de Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION DU SECTEUR

-  Secteur de projet
-  Limiter le secteur à un retrait de 35 m depuis la voie
-  Bande de constructibilité (objectif : préserver au mieux la vue sur le clocher de l'église)
-  Assurer une continuité douce le long de la rue des Canadiens et la réalisation de petits massifs en accompagnement

**PRINCIPES D'INTÉGRATION DU PROJET DANS
SON ENVIRONNEMENT**

-  Préserver les limites du village et la vue sur le clocher de l'église par la plantation d'une haie arbustive composée d'essences locales
-  Clocher de l'église et son cône de vue

Le secteur de la rue de la Croisette

L'aménagement de ce secteur est tributaire de la démolition des bâtiments présents sur l'ensemble du secteur.

En effet le secteur est soumis à l'article L.123-1-5, III, 4° du code de l'urbanisme qui permet à la commune de : « *Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée* »

Une vocation d'habitat

- L'ensemble du secteur est soumis à démolition des bâtiments (L.123-1-5, III, 4°).
- Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Assurer un principe d'accès

- Créer un accès au secteur via la rue de la Croisette.
- Une voie privée est réalisée en impasse avec une aire de retournement.

Garantir la qualité paysagère

- Traitement de la limite Sud de l'opération. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation dans la plaine agricole.

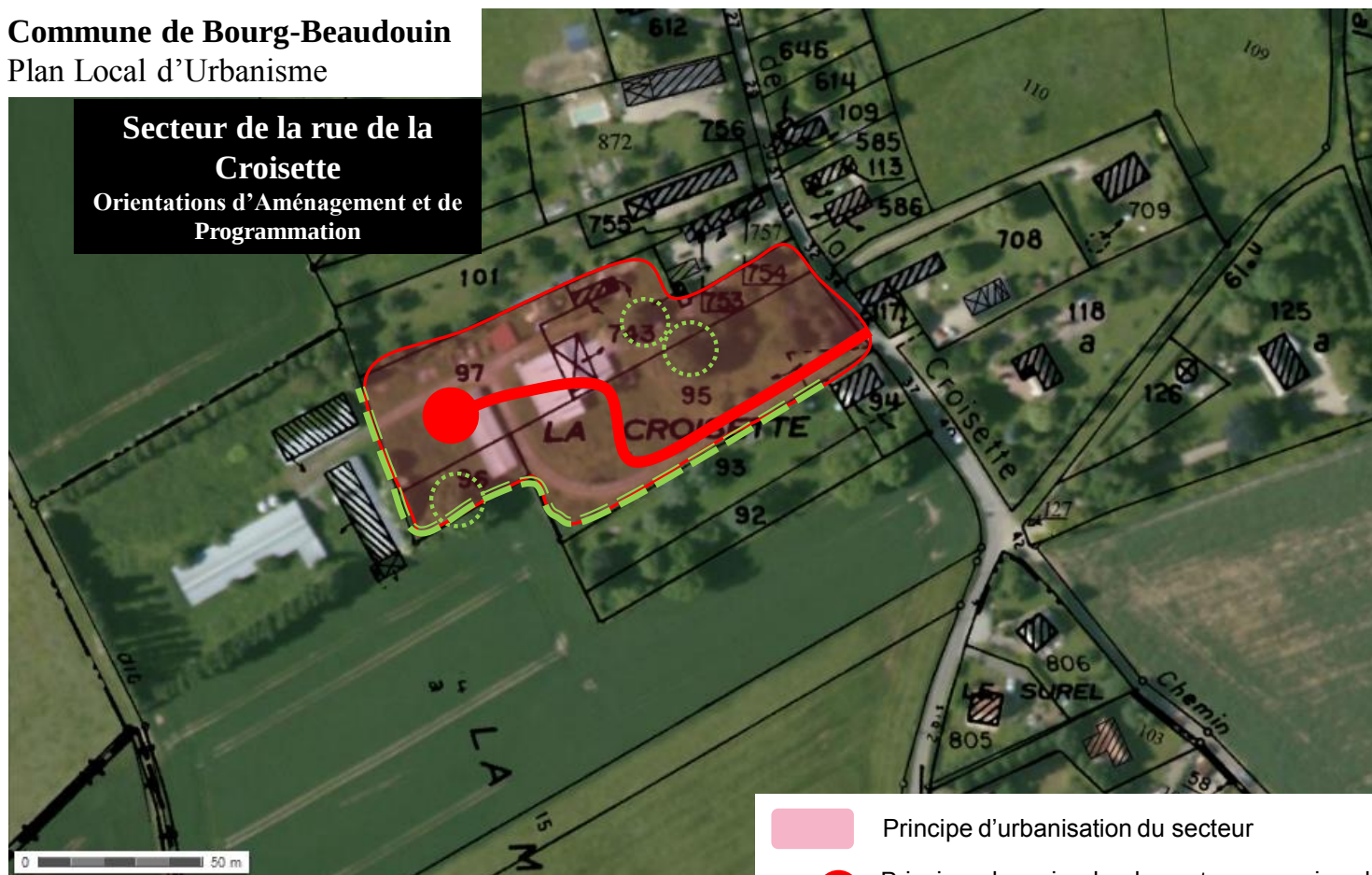


Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

- Conserver certaines des essences arborées présentes sur le site, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur intégration dans l'aménagement du secteur.

Commune de Bourg-Beaudouin
Plan Local d'Urbanisme

**Secteur de la rue de la
Croisette**
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



-  Principe d'urbanisation du secteur
-  Principe de voie de desserte avec aire de retournement
-  Conserver certaines essences présentes sur le site
-  Création d'une haie composée d'essences locales

Le secteur d'activités économiques

Secteur localisé face à l'actuelle zone d'activités de Bourg-Beaudouin sur l'autre frange de la route de Paris.

Une vocation d'accueil des activités économiques

- Ce secteur d'environ 6,5 hectares a pour vocation l'accueil des activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles et entrepôts).
- Assurer la création de parcelles de tailles hétérogènes afin de répondre aux différents besoins liés aux implantations économiques.
- Traiter l'aménagement du secteur de manière homogène vis-à-vis de l'éclairage public, du mobilier urbain, de la signalétique, des aménagements paysagers, etc.

Assurer la desserte du site

- Créer un aménagement routier depuis la route de Paris afin d'assurer un accès sécurisé pour l'ensemble des usagers.
- Cet aménagement routier prend place au niveau du carrefour existant (tourner-gauche depuis Rouen) et desservant la ZAE de la Maladrerie existante. Il prend la forme d'un giratoire à plusieurs branches permettant de desservir les deux zones et de fluidifier l'ensemble du trafic. De type franchissable sur ses extrémités afin de respecter la législation existante en matière de giratoire hors agglomération, il a pour objectif de marquer en amont l'approche dans les parties urbanisées du bourg de Bourg-Beaudouin et de créer un aménagement de type minéral pour renforcer le caractère urbain de l'entrée d'agglomération. Son caractère franchissable permet de respecter des emprises cohérentes pour cet aménagement tout en permettant un gabarit adapté à la circulation.



- L'intérieur de la zone d'activités est desservi par une voie transversale dotée d'un gabarit adapté aux usages du site et permettant la réalisation de circulations douces (emprise de voirie définie à 8 mètres et réglementé à l'article 3 des dispositions réglementaires du PLU). Cette voirie trouve en sa partie terminale une aire de retournement pour faciliter les éventuels demi-tours des véhicules.

Intégration de l'aménagement

- Le règlement du PLU a fixé des principes d'intégration architectural à l'article 11 du règlement de zone et dans ses annexes (et rappelé en annexe du présent document). Ces principes simples ont vocation à éviter la mise en place d'une urbanisation non cohérente sur l'ensemble de la zone. Un effort de lisibilité et de structuration des bâtiments est ainsi recherché au travers de ces prescriptions.
- Aménager un merlon paysager à l'extrémité du site afin d'assurer la non nuisance de l'opération économique vis-à-vis de l'habitation la plus proche et permettre un rappel des aménagements effectués sur la Maladrerie existante.

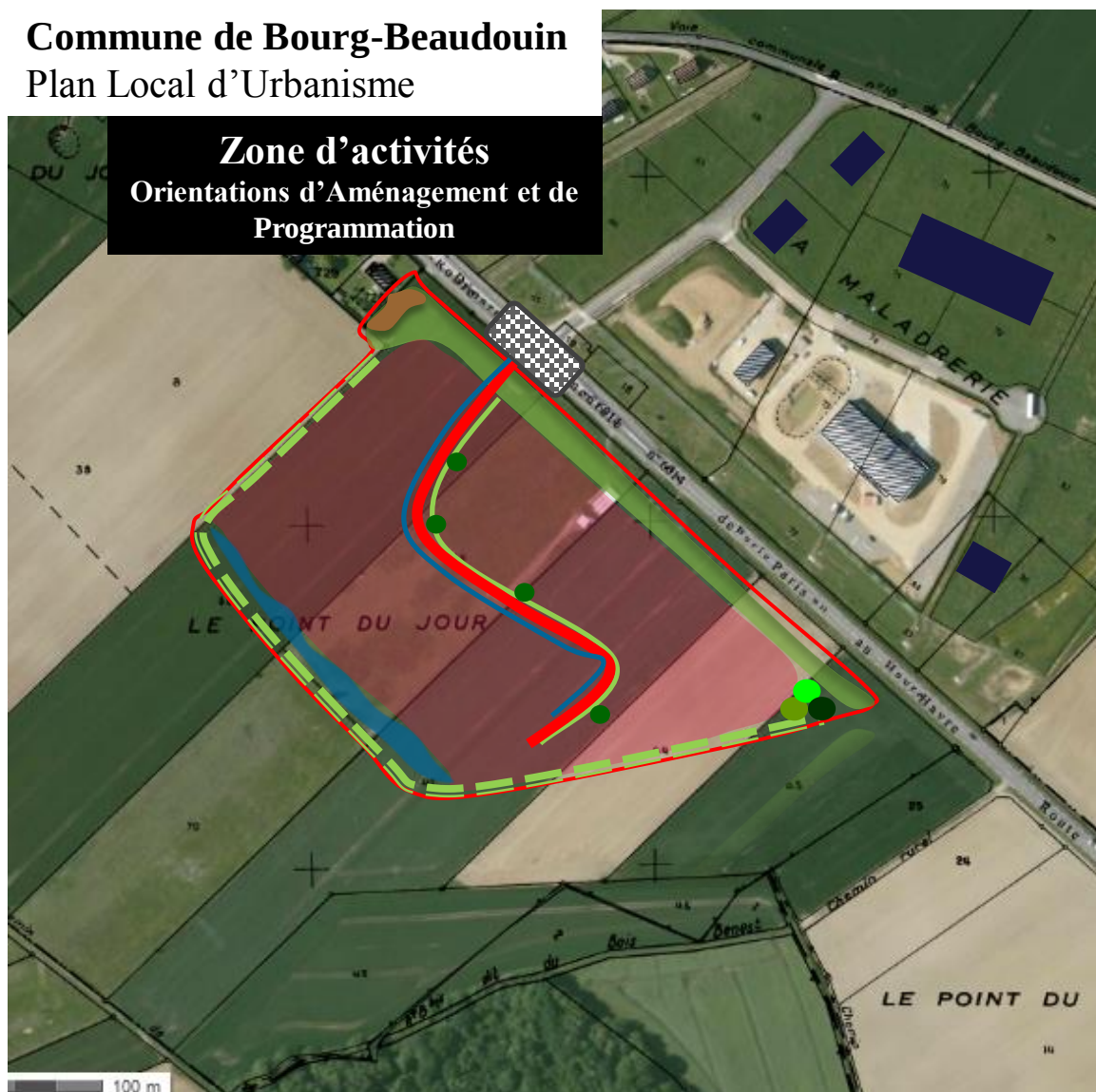
- Créer un espace tampon d'une profondeur de 20m entre la route de Paris et la zone d'activités. Cet espace accueille des aménagements paysagers destinés à favoriser la qualité paysagère des perceptions sur la zone d'activités et crée un pendant vis-à-vis des aménagements existants en face sur la zone existante. Ces aménagements sont à rechercher dans les gammes d'essences des strates végétales basses type arbustes, bande engazonnée, prairie fleurie afin de qualifier la zone tout en permettant le maintien de l'effet vitrine de la zone économique. Ces aménagements seront accompagnés de quelques arbres de haute tige afin d'assurer la cohérence visuelle des aménagements encadrant les deux zones économiques.
- Créer une voirie de qualité. Afin que la desserte de la zone ne soit pas uniquement minérale et stricte, la voie principale de desserte sera agrémentée d'arbres de haute tige.
- Apporter du végétal aux emprises privatives des constructions. Les limites séparatives des emprises des constructions sont en cas d'aménagement végétalisées. L'objectif est d'assurer une qualité paysagère aux aménagements nécessaires pour sécuriser chacune des emprises économiques de la zone. Le traitement végétal de ces limites séparatives est défini en annexe du règlement du PLU et rappelé en annexe du présent document (essences locales et variées, implantées en amont de la clôture afin que celle-ci ne soit pas visible dans le paysage...). Les espaces libres de construction entre le bâtiment et l'espace public font également l'objet d'un aménagement paysager (aménagement minéral, bande enherbée prairie fleurie ou de fauche, stationnement végétal, bosquet ou arbustes sont conseillés...). Enfin ces emprises doivent également être plantées à hauteur d'un arbre de haute tige par tranche de 400m² de surface.
- Créer un bosquet en entrée d'opération depuis la route de Paris. Afin de favoriser un rappel des grandes structures paysagères du plateau et favoriser de façon optimale l'occupation d'une petite emprise à la configuration difficile, un bosquet prend place en entrée d'opération.
- Création d'une haie composée d'essences locales sur les flancs Sud, Nord et Ouest en vue d'intégrer les aménagements dans la plaine agricole et de maintenir un effet lisière dans le grand paysage. Cet aménagement paysager a vocation à assurer une zone de transition progressive entre la zone économique et le milieu agricole, soit entre un milieu ouvert (champs) et un milieu plus fermé et urbanisé. Elle peut être constituée de strates différentes : milieu herbacé (pelouse), milieu arbustif (buissonnant) et milieu arborescent.
- Gérer les eaux du site. L'aménagement doit prévoir en partie basse les aménagements d'hydraulique douce (noue, fossé, bassins...) nécessaires à la gestion des eaux pluviales.



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

Commune de Bourg-Beaudouin Plan Local d'Urbanisme

Zone d'activités Orientations d'Aménagement et de Programmation



Principe de localisation des activités
L'ensemble de ce secteur devra être traité de manière homogène (éclairage public, mobilier urbain...)

Principe de voie de desserte avec aire de retournement et accompagnement végétal des voies de circulations

Aménagement routier au niveau de la RD6014 en vue d'assurer un accès sécurisé au secteur et la sécurité des usagers de la route

Création d'un bosquet composé d'essences arborées et arbustives

Création d'une haie composée d'essences locales (principe de lisière paysagère)

Gestion des eaux en hydraulique douce

Principe de bande paysagère aménagée en entrée de ville (bande de 15m), sous forme de plantations basses et d'arbres de haute tige

Principe de talus paysagé destiné à minorer les nuisances aux abords des habitations

Constructions existantes n'apparaissant pas sur la photo aérienne en date de Juillet 2013