

Commune de Bueil

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 30/09/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Bueil,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 17/12/2013
APPROUVÉ LE : 30/09/2014

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



www.auddice.com

SOMMAIRE



SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	2
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME.....	2
2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE.....	4
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	5
1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITES	5
2. LES FAIBLESSES ET MENACES	6
LES ORIENTATIONS DU PADD.....	7
1. AXE 1 : DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT.....	7
Orientation n°1 : Accueillir 200 habitants supplémentaires d'ici 10 ans	7
Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques.....	7
Orientation n°3 : Développer la mixité résidentielle	8
Orientation n°4 : Tenir compte de la capacité des équipements	8
AXE 2 : DEFINIR UNE POLITIQUE D'URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE.....	9
Orientation n°1 : Donner la priorité au foncier disponible des zones urbanisées.....	9
Orientation n°2 : Favoriser le renouvellement urbain	9
Orientation n°3 : Définir des limites à l'urbanisation	10
Orientation n°4 : Prévoir l'évolution des corps de ferme.....	10
AXE 3 : DEVELOPPER LES FONCTIONS DU TERRITOIRE	11
Orientation n°1 : Favoriser les services à la population	11
Orientation n°2 : Valoriser la vocation touristique et de loisirs du territoire	12
Orientation n°3 : Asseoir la présence des activités artisanales et industrielles existantes.....	13
Orientation n°4 : Maintenir et développer l'activité agricole	13
Orientation n°5 : Prévoir l'évolution numérique du territoire	13
AXE 4 : ORGANISER LA MOBILITE	14
Orientation 1 : Sécuriser et améliorer les déplacements aux abords de la gare.....	14
Orientation 2 : Œuvrer à la résorption de points noirs de circulation	14
Orientation 3 : Gérer la mobilité dans les nouvelles opérations	14
AXE 5 : AMELIORER LE CADRE DE VIE.....	15
Orientation n°1 : Protéger la qualité paysagère du territoire.....	15
Orientation n°2 : Conserver des espaces de partage et de respiration dans le tissu bâti.....	15
Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager.....	15
Orientation n°4 : Maintenir un urbanisme de qualité	16
AXE 6 : AGIR EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT	17
Orientation n°1 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	17
Orientation n°2 : Préserver les continuités écologiques et hydrauliques	19
Orientation n°3 : Conforter la place du patrimoine naturel.....	19

PREAMBULE

1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.



En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Rappel des textes :

Article L. 110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme (décret n°2010-304 du 22 Mars 2010)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non-discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L. 121-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

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

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire communal. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur la commune.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation d'ateliers thématiques, de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La croissance démographique et la politique d'habitat,
- Les choix d'organisation du développement territorial,
- La prise en compte de la mobilité,
- La vocation économique, commerciale et touristique du territoire,
- La qualité du cadre de vie,
- La préservation de l'environnement.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 2 juillet 2013.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme de Bueil recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les déplacements, les activités économiques et l'emploi...

Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique. Est rappelé ci-après pour mémoire la synthèse du diagnostic.

1. Les atouts et opportunités

- Des orientations supra-communales nombreuses à respecter (SCOT, PLH, SDAGE...),
- Bueil constitue un pôle secondaire à l'échelle de la CAPE. La présence d'équipements et services de proximité lui permettent de structurer les communes rurales avoisinantes,
- La commune dispose de réserves foncières cohérentes, au sein et en continuité du centre-bourg et peu éloignées des équipements existants. Le renouvellement de la population ainsi que la mise en place d'équipements peuvent être en partie assurés en évitant l'étalement urbain,
- La commune a quelques projets susceptibles de drainer une nouvelle population, de conforter son positionnement dans le territoire intercommunautaire et de favoriser des opérations mixtes mêlant une offre d'habitat en accession et en locatif. Les possibilités de renouvellement urbain sont importantes. La commune a l'avantage de maîtriser une part importante d'un foncier situé stratégiquement à proximité de la gare. Le PLU devra permettre d'assurer la qualité des opérations et mettre en place un échancier de leur ouverture à l'urbanisation,
- Le cadre de vie est de qualité (bâti ancien de qualité), l'urbanisation est d'ambiance assez végétale dans les lotissements et permet aux habitants de disposer d'espaces récréatifs,
- La commune dispose d'un potentiel touristique important : vallée d'Eure, étang communal, localisation de la commune sur le tracé des voies vertes, donation de la collection du cinéaste Delannoy pour un musée du cinéma. Les projets engagés doivent permettre de valoriser les équipements et l'image de commune. Des synergies sont à rechercher avec la commune voisine de Breuilpont pour assurer une continuité de la voie verte,
- Le patrimoine naturel est présent : espaces verts publics, vallée d'Eure, zone prairiale... mais demande à être préservé pour être maintenu,
- L'accessibilité est facilitée par la présence d'un bon maillage routier et la situation géographique même de la commune : La position du territoire est attractive pour nombre de personnes travaillant dans les franges franciliennes avec la présence de la gare. La présence de ce transport collectif constitue un réel atout pour les choix d'implantation résidentielle. Une réflexion doit être menée pour inciter les habitants de la commune à y venir en vélo et pour gérer le stationnement des habitants des communes voisines.

2. Les faiblesses et menaces

- Bueil est avant tout, et de plus en plus, un territoire résidentiel, outre la présence d'activités, de services et commerces de proximité. Des orientations peuvent être données pour faciliter leur fonctionnement (gestion de stationnement, accessibilité, développement dans le cadre des nouveaux projets),
- La gestion des flux de circulation et du stationnement pose des difficultés pour la circulation des PMR (étroitesse des gabarits de voirie) et l'accès aux équipements publics et commerces ainsi qu'à la gare. Malgré la présence d'une zone de stationnement au niveau du centre commercial, celle-ci se trouve en surcapacité. La commune mène actuellement une réflexion sur une acquisition immobilière proche afin de tenter de solutionner cette problématique. Au niveau du parking de la gare, des réflexions sont également en cours. D'ordre plus global, cette réflexion a aussi vocation à sécuriser l'accès du pont SNCF pour la bonne cohabitation de l'ensemble des usagers. Une partie des emprises communales est dédié à ce projet.
- L'offre de logement tend à être mono spécifique : il existe un risque de filtre s'exerçant sur les jeunes et les personnes à revenus plus modestes (accession privilégiée, prix fonciers élevés), il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées,
- Les continuités écologiques des milieux et leur fonctionnalité existantes doivent être identifiées et faire l'objet de mesures strictes, la vallée de l'Eure et ses zones humides doivent être strictement préservées,
- La prise en compte des risques limite les possibilités de développement au Sud de la commune,
- Les circulations douces sont existantes, valorisées pour certaines, mais demandent à être connectées et poursuivies entre les différents quartiers et les équipements notamment, et à l'échelle des 3 communes afin de globaliser une offre de loisirs et touristiques.

LES ORIENTATIONS DU PADD



1. Axe 1 : Définir une politique de l'habitat

Objectifs

Maîtriser la croissance démographique pour renouveler la population sans pour autant mettre en danger les structures et le cadre local

Générer les mixités sociale et intergénérationnelle

Limiter l'émiettement de l'urbanisation.

Orientation n°1 : Accueillir 200 habitants supplémentaires d'ici 10 ans

- **Adapter la politique de logements aux besoins du territoire.** L'objectif des élus est de tendre vers une augmentation de la population afin de redynamiser la vitalité du territoire et assurer le fonctionnement des équipements et services existants. la commune souhaite affirmer son rôle dans le fonctionnement du bassin de vie et favoriser l'apport de population à proximité des services de transport.
- Elle a ainsi pour volonté d'avoir une croissance démographique plus volontaire et vise d'atteindre une croissance démographique annuelle moyenne d'environ 1,4%.
- La commune opte donc pour l'accueil d'environ **200 habitants supplémentaires d'ici 10 ans** pour atteindre d'ici 2023 une population avoisinant les 1750 habitants.

Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération des Portes de l'Eure (SCOT) dans lequel s'inscrit la commune, prévoit un nombre de logements nécessaires à l'accueil de la croissance attendue pour la région, déclinée pour chacune des strates de population des communes de l'agglomération. Pour le groupe de communes de taille comparable, il a été fixé un objectif global que chacune des communes doit intégrer, lors de la redéfinition de ses propres documents d'urbanisme.

Ces objectifs ont été pris en compte et associés aux souhaits de la commune au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- La vacance présente sur le territoire,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,6 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale).

Ainsi pour la commune, la déclinaison de ces objectifs se traduit de la façon suivante :

- Le nombre de logements à atteindre pour la période des 10 années à venir, une fois soustrait les projets en cours est estimé à 91, soit un peu plus de 9 logements par an en moyenne,
- La réalisation de logements locatifs, située à hauteur de 30% du nouveau parc de logements, soit en moyenne, 3 logements locatifs pour 9 logements réalisés par an,
- Le respect de la densité fixée à 15 logements par hectare (moyenne entre secteurs denses et moins denses, et ramenée à la surface nette bâtie).

Orientation n°3 : Développer la mixité résidentielle

L'arrivée de nouvelle population permet d'assurer le bon fonctionnement des équipements existants. La commune souhaite que cette population s'installe à long terme sur le territoire, mais aussi qu'elle puisse se renouveler régulièrement. Les élus souhaitent donc mettre en œuvre les moyens permettant **de diversifier et de rééquilibrer l'offre** de logement tout en conservant son caractère péri-urbain.

La production d'une nouvelle offre de logements doit tenir compte des besoins des ménages et d'un impératif de mixité, à la fois sociale et intergénérationnelle. L'offre de logements sera adaptée pour répondre aux différentes situations familiales :

- aux besoins des jeunes, célibataires ou jeunes ménages,
- aux parcours résidentiels des ménages, dont les besoins évoluent dans le temps,
- aux besoins des résidents plus âgés (accessibilité, proximité des services). La commune a d'ores et déjà engagé ce type d'opération. Ces efforts de mixité doivent être poursuivis.

Afin de tenir compte de ces différents besoins et des finances des ménages, les élus souhaitent que le parc de logements soit varié. Cette diversité du parc de logements est offerte au travers :

- Des surfaces des terrains,
- Des surfaces des constructions,
- De la typologie d'habitat : habitat individuel en accession, ou en locatif et locatif social, petit collectif, ou constructions mitoyennes.

Orientation n°4 : Tenir compte de la capacité des équipements

Afin d'éviter la formation d'opération trop importante pour la taille de la commune et la capacité de ses équipements, les élus affichent la volonté de mise en place d'un développement cohérent. L'objectif d'accueil de nouvelle population et sa traduction spatiale sont ainsi pensés en fonction de la capacité de la STEP et des équipements scolaires et adaptée à l'échelle de réalisation du PLU (10 ans).

Axe 2 : Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Objectifs :

Limiter l'étalement urbain

Orienter les choix de développement

Orientation n°1 : Donner la priorité au foncier disponible des zones urbanisées

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements sont à **réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite et si besoin, dans le cadre d'extensions urbaines.**

Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité urbaine existante et ainsi éviter l'éloignement des nouveaux logements des zones bâties. Il s'agit d'éviter :

- Le mitage de l'espace,
- La consommation de terres agricoles,
- L'extension des réseaux existants.

Afin de limiter tout projet consommateur et avant d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation sur des terres agricoles, les élus envisagent ainsi d'**utiliser prioritairement l'ensemble des espaces de dents creuses** situés dans le bourg.

Orientation n°2 : Favoriser le renouvellement urbain

La commune se caractérise par la présence de nombreux lotissements pavillonnaires ayant pris place sur les coteaux agricoles. Ces formes d'habitat sont très consommatrices d'espaces. La commune souhaite par ailleurs tirer parti de la présence de la gare pour limiter les effets des déplacements individuels domicile-travail. Elle souhaite donc d'une part rapprocher l'habitat des zones de transport en commun et d'autre part favoriser une opération sur un secteur de friche et éviter ainsi la dispersion de l'habitat. Les élus souhaitent donc que leur projet de développement permette l'évolution du secteur des Corums.

- **Redonner une urbanité aux Corums**

La commune souhaite entamer une opération de requalification urbaine au niveau des anciens ateliers communaux et des friches industrielles voisines. La commune a mené une démarche d'acquisition de ces différentes emprises et a aujourd'hui pour objectif de mettre en place un projet urbain d'ensemble sur ce secteur. Il s'agit d'œuvrer à la mixité du quartier afin d'assurer son dynamisme. Sont ainsi prévus :

- des logements diversifiés (locatifs, accession) et de taille variée,
- des commerces et services de proximité et à la personne,
- des équipements culturels (musée du cinéma) ou communaux (zone de stationnement et bâtiments communaux).

Ce projet va modifier de manière importante la physionomie du quartier et renforcer ses fonctions de centralité. Afin d'être accompagnés dans ce projet phare, les élus ont souhaité s'attacher les services des acteurs de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure (CAUE) sont sollicités dans la réflexion et la réalisation de ce projet urbain.

Orientation n°3 : Définir des limites à l'urbanisation

Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité et la continuité urbaine du bourg. Il s'agit ainsi de conserver et de renforcer la forme urbaine existante.

Les élus souhaitent adopter les principes suivants :

- **Fixer des limites à l'urbanisation**

Les élus arrêtent le principe de densifier le bourg à l'intérieur de son enveloppe bâtie actuelle. Ce principe a pour incidence :

- La non-urbanisation des espaces agricoles du plateau,
- La non-urbanisation des espaces situés dans la vallée.

Le principe de maintien de la continuité et forme urbaine signifie que la commune met en place au sein de son PLU des limites à l'urbanisation. Afin d'éviter une urbanisation discontinue, les élus ont pour objectif de s'appuyer sur la présence de marqueur physique constituant objectivement des «limites» fortes à l'urbanisation : voie de déplacement, boisement... Des limites sont ainsi fixées au niveau des entrées de bourg :

- Au Nord, l'objectif est de favoriser une urbanisation insérée dans le tissu existant et faisant face aux équipements scolaires structurants. Les élus souhaitent s'appuyer sur les constructions existantes, la RD 836 et le tracé de la future voie verte.
- Au Sud, le territoire est déjà urbanisé et confronté aux limites administratives. L'objectif est de pouvoir densifier les secteurs industriels actuellement en friche et situés à proximité de la gare.
- A l'Est, le bâti existant fait office de limite, aucune nouvelle urbanisation n'est donc dirigée vers les terres agricoles.
- A l'Ouest, l'objectif des élus est de maintenir le front bâti dans sa forme actuelle, aucun développement n'est ainsi prévu vers la vallée, dans le respect des orientations du plan de prévention des risques inondation.

- **Tenir compte des contraintes locales**

Afin de protéger au mieux les personnes et les biens et ne pas rapprocher les futures habitations des nuisances, les élus se fixent pour objectifs de :

- Ne pas diriger l'urbanisation nouvelle vers la vallée et ses zones inondables. Le plan de prévention des risques inondation de la vallée de l'Eure s'applique sur le territoire et fait office de servitude d'utilité publique.
- Un espace non bâti est présent à proximité de la gare. Ce secteur bénéficie d'une situation intéressante et répondant aux enjeux actuels de densification, les élus font le choix d'une urbanisation à long terme de ce secteur afin de lever les contraintes de risque liée à la présence d'une ancienne carrière.
- Les futures zones d'urbanisation sont pensées de manière à éviter les impacts sonores du trafic lié à la RD. Des zones tampons sont créées en bordure de voie et l'urbanisation située en léger recul vis-à-vis de cet axe.

Orientation n°4 : Prévoir l'évolution des corps de ferme

La commune abrite deux corps de fermes qui pourraient perdre à court terme cet usage. L'un est situé en cœur de bourg l'autre un peu plus en retrait dans la vallée. Les élus souhaitent permettre une **possibilité d'évolution et de reconversion** du corps de ferme situé au sein du tissu bâti. Ce corps de ferme ne répond plus aux normes et fonctionnent actuels (non adaptation des bâtiments aux pratiques modernes). Cette évolution est en effet nécessaire afin d'éviter la dégradation et l'abandon des bâtiments et permet à terme la création d'une nouvelle offre de logement dans le bourg.

Axe 3 : Développer les fonctions du territoire

Objectifs

Favoriser le maintien et le développement des activités et services qui participent à la qualité de vie
Favoriser le maintien de l'agriculture.

Orientation n°1 : Favoriser les services à la population

L'un des facteurs d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et de commerces. Les habitants apprécient de pouvoir bénéficier à proximité de leur lieu d'habitation d'équipements de proximité.

Afin d'éviter les écueils d'un territoire uniquement dortoir, tout en pensant l'évolution de sa vocation résidentielle, les élus se sont fixés pour objectif de :

- **Maintenir les commerces** sur le territoire et conserver les espaces de vie et de rencontre de la population,
- **Faciliter l'accès de tous aux services**. L'actuelle Poste ne bénéficie pas d'un accès sécurisé et adapté aux personnes à mobilité réduite. Afin de pallier à ces dysfonctionnements, elle est déplacée et bénéficie de conditions d'aménagement. Pour renforcer leur offre commerciale et de service, les élus prévoient, au sein du projet de bâtiment de la nouvelle Poste, la mise en place d'une structure médicale (médecins, infirmiers) et répondre ainsi aux besoins locaux.
- **Développer les équipements communaux**
 - Afin de répondre aux besoins d'espace des enfants et d'améliorer l'offre scolaire et périscolaire, les élus souhaitent autoriser la mise en place de secteurs de projets permettant de répondre à cette demande. Les élus souhaitent utiliser les emprises de certains espaces verts situés à proximité du secteur scolaire. Ces espaces ne sont pas utilisés par les habitants des pavillons. Afin d'éviter que ces espaces ne soient délaissés ou dégradés, les élus souhaitent les utiliser pour étoffer l'offre en équipements périscolaires (garderie, restaurant scolaire...) tout en y maintenant un espace de jeux ou sportif.
 - Afin de répondre également aux difficultés aux abords de l'école lors des horaires de sorties, la municipalité souhaite mettre en place un espace partagé (revêtement différent, zone 30 sur cet espace) pour gérer à la fois le déplacement des piétons et la fluidité des véhicules.
- **Encourager la mixité dans le quartier des Corums**
 - Les élus souhaitent favoriser la rencontre des habitants de toute génération et la vivacité à l'intérieur des nouveaux quartiers. Ils souhaitent donc utiliser la vaste emprise des Corums et sa localisation stratégique pour y développer plusieurs projets : équipements communaux (stationnement, atelier communal...), équipements culturels pour la population et les promeneurs (musée du cinéma), parc de logements diversifié et développement de commerces, services à la personne ou bureaux en rez-de-chaussée de l'habitat.

Orientation n°2 : Valoriser la vocation touristique et de loisirs du territoire

- **Renforcer les possibilités de loisirs verts et de découverte du territoire.** La CAPE a inscrit plusieurs actions visant à développer l'offre touristique dans la vallée d'Eure. Afin de s'inscrire dans cette démarche, les élus souhaitent faciliter l'émergence de lieux de loisirs sur leur territoire, destinés à la fois aux habitants ainsi qu'aux promeneurs. Les élus souhaitent que le Plan Local d'Urbanisme affiche cette ambition dans le respect des caractéristiques locales du territoire. Il s'agit ainsi de :
 - **D'affirmer la présence de l'étang communal**
Les élus souhaitent que l'étang puisse être utilisé par les habitants et promeneurs. Outre la poursuite de son entretien et accessibilité au public, les élus souhaitent prévoir au travers de leur PLU certaines dispositions visant à autoriser la mise en place d'équipements légers destinés à favoriser le confort des utilisateurs (sanitaires, abris...).
 - **De protéger et valoriser les paysages de la vallée.**
La valorisation de la vallée d'Eure passe également par la protection de son paysage. Aussi le PLU prend des mesures destinées à conserver les éléments identitaires de la vallée : boisements, rus et canaux, étangs...
- **Développer les circuits de connexion douce**
Des sentes sont existantes et pratiquées par certains habitants (sentes piétonnes dans le village, chemins ruraux et de ceinture, chemin de randonnée balisé...). Afin de contribuer à relier, depuis les zones d'habitat, certains espaces de rencontre quotidiens (équipements scolaires, sportifs, commerces...) ou d'inciter à la promenade, la commune a pour principe d'assurer la continuité des modes de déplacement doux. La commune ambitionne donc de :
 - **Développer et mailler les micro-liaisons** (utilisation des dents creuses, des espaces verts des lotissements et des sentes existantes, création de nouveaux itinéraires) pour rendre accessible le collège, la gare et les espaces communaux (étangs, voie principale...).
 - **Affirmer la présence de la voie verte** (voie verte Garennes / Ivry-la-Bataille / Saint-Georges-Motel et voie verte vers Breuilpont). Afin de favoriser les pratiques douces, la commune envisage de mettre à disposition des cycles à la gare. Des panneaux informatifs contribuent également à l'usage de ces pratiques et à la valorisation touristique.
 - **Baliser et valoriser les sentiers existants**, et notamment celui vers Lorey, afin de relier les communes voisines entre elles. La démarche d'élaboration des Plans locaux d'urbanisme, menée conjointement sur les communes voisines de Villiers et de Breuilpont participe également à l'amélioration de ces connexions.
- **Renforcer l'offre culturelle**
La commune ambitionne au sein de secteur de projet développer les équipements culturels. Elle souhaite ainsi permettre, en lien avec la présence sur la commune de l'Association des Amis du Cinéaste réalisateur Jean Delannoy, la création d'un musée du cinéma sur le secteur des Corums.
- **Accompagner ce développement touristique en renforçant les équipements**
Ce développement de l'offre de loisirs et touristiques doit être accompagné des équipements nécessaires à l'accueil du public. Les élus souhaitent ainsi prévoir au travers de leur PLU la mise en place de quelques emprises pour camping-cars.

Orientation n°3 : Asseoir la présence des activités artisanales et industrielles existantes

L'implantation d'activités économiques est un élément déterminant pour le développement d'un territoire. La compétence développement économique est assurée par la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure. Le SCOT a souhaité mettre en place une stratégie économique visant à éviter la dispersion sur plusieurs secteurs des zones économiques afin de limiter les frais de portage et l'impact sur le paysage et les milieux naturels. Les zones de développement nouvelles sont donc définies à échelle intercommunautaire. Le SCOT promeut également une offre foncière adaptée aux territoires en encourageant l'extension ou la création de zone d'activités visant à conserver l'ancrage des activités existantes localement.

La commune de Bueil accueille un tissu artisanal et industriel sur son territoire. Elle accueille notamment une zone d'activités aux abords de la RD 836. L'objectif du PLU est bien sûr de maintenir cette vie économique locale. Le PLU tient donc compte de leur ancrage sur le territoire et vise à définir des règles adaptées à leur fonctionnement. Les enveloppes économiques existantes sont donc maintenues et le PLU vise à définir des mesures réglementaires souples afin de prévoir l'évolution potentielle des bâtiments.

Orientation n°4 : Maintenir et développer l'activité agricole

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche a mis en exergue la place de l'agriculture et le respect de l'activité agricole au sein des politiques de l'aménagement du territoire, dont l'élaboration des documents d'urbanisme fait pleinement partie.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Une large zone agricole est ainsi définie au niveau des terres de valeur agronomique sur le plateau. Outre les espaces de prairie qui sont protégés pour être durablement utilisés, la vallée comporte également des espaces de cultures qui sont répertoriés au PLU. La **préservation de parcellaire cultivé et prairial** est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

Afin de mettre en cohérence ces principes de préservation avec les choix d'urbanisation, les élus ont pour objectif d'**éviter l'étalement spatial** des secteurs urbanisés afin d'éviter toute consommation superflue de terres agricoles. L'urbanisation est donc concentrée sur des espaces de renouvellement urbain ou inclus à l'intérieure de l'enveloppe urbaine existante.

La commune de Bueil ne dispose plus de siège agricole actif. Toutefois, l'un des sièges d'exploitation est tourné vers la vallée et dispose d'accès facilité aux espaces agricoles. Afin d'autoriser dans le futur la venue d'un nouvel exploitant sur le territoire, les élus permettent à ce secteur de connaître un maintien et un développement agricole.

Orientation n°5 : Prévoir l'évolution numérique du territoire

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique de la frange francilienne. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.

Axe 4 : Organiser la mobilité

Objectifs

Encourager les modes de déplacements alternatifs au « tout voiture »

Améliorer le lien entre habitat et transport

Orientation 1 : Sécuriser et améliorer les déplacements aux abords de la gare

La fonctionnalité du territoire et le développement recherché en lien avec la présence de la gare, atout stratégique de Bueil, doivent être accompagnés d'une politique globale des déplacements. Les élus souhaitent donc au travers de leur PLU définir plusieurs objectifs :

- **Sécuriser le pont SNCF pour l'ensemble des utilisateurs,**
Le secteur de la gare fait l'objet de dysfonctionnement en raison du nombre d'utilisateurs. La commune a entamé des démarches visant à améliorer la situation, notamment vis-à-vis du stationnement. Toutefois plusieurs pistes d'amélioration doivent encore être poursuivies. Il s'agit ainsi de:
 - **Créer une offre de stationnement** pour éviter le stationnement sauvage et répondre à la demande croissante des utilisateurs. Les élus optimisent le secteur des Corums pour créer cette nouvelle offre (programmation d'une centaine de places).
 - **Assurer la sécurisation et le fonctionnement des liaisons piétonnes** entre ce nouvel espace de stationnement et la gare.
- **Contribuer au changement des pratiques, aux alternatives au tout-voiture et à l'accessibilité pour tous**
Les élus s'inscrivent dans une démarche environnementale et poursuivent les efforts réalisés (mise en place de rampe pour les Personnes à Mobilité Réduite au niveau des quais) pour inciter au changement des habitudes en matière de mobilité. Ils ambitionnent de :
 - Prévoir des emplacements pour véhicules électriques et mettre en place des pratiques tarifaires de stationnement incitant à leur usage,
 - Encourager le co-voiturage en réservant des emprises spécifiques et mettre en place des pratiques tarifaires de stationnement incitant à leur usage.

Orientation 2 : Œuvrer à la résorption de points noirs de circulation

Certains dysfonctionnements ont été identifiés aux limites du village et en son cœur. Les élus souhaitent réfléchir à l'amélioration de la situation. Il s'agit ainsi de :

- Profiter de la réflexion intercommunale menée au travers de l'élaboration des documents d'urbanisme et inciter à la gestion du stationnement des poids lourds de l'activité Valéo à l'intérieur des limites de l'activité,
- Fluidifier les abords de l'école et assurer la circulation des différents usagers (voitures, piétons, poussettes, vélos...), en créant un espace partagé.

Orientation 3 : Gérer la mobilité dans les nouvelles opérations

Les nouvelles opérations d'habitat représentent une opportunité pour la municipalité en matière de politique de transport. Les élus souhaitent profiter du PLU pour instituer de nouveaux principes. Chaque opération doit ainsi veiller à :

- **Respecter les conditions de sécurité routière** (non multiplication des entrées sur la RD),
- **Favoriser la mise en place de zones de circulation piétonne et cycliste** contribuant ainsi au maillage de ces espaces de circulation.
- Prévoir dans les nouvelles opérations les emprises de **stationnement** nécessaires à l'arrivée des habitants afin de ne pas encombrer le domaine public.

Axe 5 : Améliorer le cadre de vie

Objectifs

Assurer la pérennité de l'identité du village.

Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux

Orientation n°1 : Protéger la qualité paysagère du territoire

Le territoire se caractérise par son organisation spécifique découpée en trois entités bien particulières : le plateau agricole et ses larges perceptions, la trame bâtie linéaire et continue et le fond de vallée aux ambiances verdoyantes et intimistes. Les élus souhaitent maintenir cette particularité et ne souhaitent ainsi pas modifier les perceptions paysagères existantes sur leur territoire. Pour ce faire, ils se donnent pour conduite de :

- Conserver les limites bâties actuelles afin de ne pas modifier les perceptions paysagères,
- Protéger les éléments arborés ponctuels du plateau,
- Préserver la qualité visuelle de la vallée de l'Eure.

La préservation des paysages passe également par une politique plus globale de maintien de coupures paysagères entre communes voisines. Le maintien de ces coupures via un tramage des zones naturelles et agricoles permet en effet de faciliter la lecture du territoire et de garantir la pérennité des alternances entre monde urbain et monde rural.

L'objectif de préservation des espaces agricoles et la cohérence du zonage recherché à l'échelle des 3 communes de Bueil, Breuilpont et Villiers-en-Désœuvre permet d'assurer la réalisation de cet objectif.

Orientation n°2 : Conserver des espaces de partage et de respiration dans le tissu bâti

Les opérations pavillonnaires des trente dernières années ont accordé une place importante aux espaces verts, permettant ainsi d'aérer le tissu bâti et de créer des espaces de rencontre et de convivialité. Certains de ces espaces ont connu des dégradations ou sont peu usités par les habitants. La commune utilise donc certaines de ces emprises centrales pour leur donner une nouvelle vocation tournée vers les équipements. Elle souhaite néanmoins affirmer la fonction de ces espaces de qualité en les protégeant au travers du PLU afin de maintenir des poumons verts au sein des espaces résidentiels.

Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager

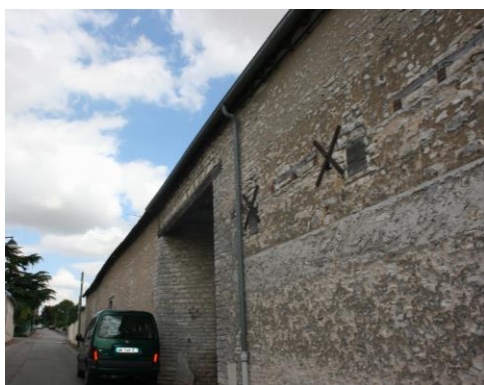
- Favoriser la protection du patrimoine, facteur d'identité territoriale.
 - La commune possède de nombreuses richesses patrimoniales. Le maintien de l'authenticité des éléments du patrimoine bâti passe par des mesures de protection de certains emblèmes du territoire (actuellement non protégés par des dispositifs réglementaires) tels : l'église, les corps de ferme, l'ancienne poste, la mairie ou encore le pont de Neuilly

Orientation n°4 : Maintenir un urbanisme de qualité

Les élus ont pour objectif que les nouvelles habitations s'inscrivent dans leur environnement de manière qualitative (définition de principes paysagers et environnementaux visant à traiter les questions d'implantation et d'orientation, de gestion de l'eau, de densité, de desserte, de transitions paysagères...).

La définition du nouvel urbanisme prenant place sur la commune intégrera par exemple :

- Les espaces de **circulation douce** nécessaires aux déplacements piétons et cycles des habitants vers les espaces d'équipements et lieux de promenade,
- Les **espaces de stationnement**, de façon à répondre aux besoins des habitants sans pour autant encombrer le domaine public,
- Les **espaces verts** privés devront participer à la formation des lisières paysagères visant à intégrer les constructions dans leur environnement.
- Les espaces publics en prenant forme dans les nouvelles opérations doivent contribuer au lien social et à la formation de lieux d'échanges et de rencontre.



Axe 6 : Agir en faveur de l'environnement

Objectifs

Assurer la préservation des fonctions environnementales du territoire.

Préserver les milieux naturels et leur continuité écologique

Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel

Orientation n°1 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Bilan de l'existant, analyse du POS

Le Plan d'Occupation des Sols ouvrait un potentiel de 19 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation (zone Na, NAa, NAb ; NAc, NAd, NAY, NAz). Sur ces 19 hectares :

- 1,9 hectares était dédié à l'accueil d'activités tertiaires (zone NAY). 6 hectares étaient également classés en zone NAz, zone d'accueil des activités artisanales et industrielles. Cette emprise correspondait aux espaces disponibles pour l'extension de la zone existante.
- 11,1 hectares étaient donc dédiés au développement de l'habitat.

Depuis l'approbation du Plan d'occupation des Sols,

- Les 6 hectares destinés à l'extension de la zone d'activités ont été en partie urbanisés. La zone se trouve donc dans une situation de quasi remplissage.
- La commune s'est caractérisée par la présence d'un rythme de construction de plus de 5 logements par an. Environ 6,5 hectares ont été consommés sur le territoire communal pour des projets d'habitat.
 - Sur ces 6,5 hectares, 35% des logements ont été réalisés sur des emprises situées dans les parties urbanisées.
 - C'est donc plus des deux tiers des logements qui ont été réalisés sur des espaces agricoles ou naturels ces dix dernières années.
- Toutefois, l'urbanisation de la commune a eu lieu dans les zones urbaines du POS et très peu dans les zones d'urbanisation ouvertes par le POS. Aucune zone Na n'a ainsi fait l'objet de réalisation durant le POS.
- Les emprises situées le long de la Grande Rue sont néanmoins pour partie actuellement en cours de réalisation (zone NBb et NAc pour des projets individuels, zone NAa pour une opération d'habitat plus dense et diversifié face à la maison de retraite). Ces emprises représentent une surface d'environ 5 hectares. Ces logements en projet participent à la définition de l'objectif du PLU.

Zones du POS	Type d'espaces consommés	Superficie consommée	Nbre de logements	Densité
U	Espace urbain	23 601 m ²	31	13,1 log/ha
	Espaces agricoles	39 378 m ²	27	6,8 log/ha
	Espaces naturels	2 968 m ²	2	6,7 log/ha
	Total	65 947 m ²	60	8,8 log/ha
NA	Espaces agricoles ou naturels	50 215 m ²	27	5,37 log/ha

Tableau de consommation foncière par type d'espaces

19 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS. Durant l'application du POS, 11 hectares ont été consommés par les projets (6 ha pour le développement économique, 5 ha pour les projets d'habitat situés sur les zones d'extension du POS).

Sur les 19 hectares d'ouverture à l'urbanisation définis dans le cadre du POS, 8 ha n'ont donc pas fait l'objet d'urbanisation

• **Objectif pour le PLU**

Objectif qualitatif

Dans le cadre du présent PLU, les élus souhaitent réduire cette part de consommation foncière des espaces agricoles et naturels et inverser la tendance afin de privilégier des formes urbaines moins consommatrices.

Il s'agit pour les élus de réduire les extensions urbaines au strict nécessaire.

Afin de limiter l'étalement urbain sur leur territoire, les élus ont opté pour un développement minoré vis-à-vis des possibilités offertes par le SCOT, tout en répondant aux objectifs du PLH, établi sur le territoire de la CAPE.

Plusieurs orientations déclinées en partie ci-avant permettent d'atteindre cet objectif :

- Le maintien du centre bourg dans son enveloppe bâtie actuelle,
- Le souhait d'urbanisation prioritaire des espaces de renouvellement urbain (dent creuse, requalification de la friche industrielle, transformation d'un corps de ferme en logement...),
- Le choix d'ouvrir à l'urbanisation une seule direction d'urbanisation du SCOT (le long de la RD et non vers les espaces agricoles du plateau),
- L'application d'une densité permettant d'optimiser les surfaces foncières dédiées à l'urbanisation, telle que définie dans le SCOT.

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Aucune zone n'est ouverte pour le développement des activités économiques,
- Certaines des zones Na du POS n'ont pas été reconduites. C'est ainsi environ 4,4 hectares qui ont été rebasculés en zone naturelle,
- En globalité, 6,2 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal.
 - Sur ces 6,2 hectares, 2 hectares sont des dents creuses, signifiant ainsi que 33% de l'objectif est réalisé au sein des possibilités de renouvellement urbain ; une parcelle de 0,6 hectares située en continuité urbaine d'un lotissement et incluse initialement en zone urbaine du POS a été reconduite dans le PLU ; la zone d'extension urbaine correspond donc à une surface de 3,6 ha. Cette surface correspond strictement aux objectifs définis et permet de renouveler le parc de logement.
- Le PLU en définissant une surface d'extension urbain correspond strictement aux besoins communaux et répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

	Habitat	Economie	
POS			Total
Surface ouverte en zone NA	11,1	7,9	19
Surface consommée en zone NA (en cours)	5	6	11
Surface restante en zone NA	6,1	1,9	8
PLU			
Surface ouverte en zone AU	3,6	0	3,6

Orientation n°2 : Préserver les continuités écologiques et hydrauliques

Dans le cadre du respect de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les élus souhaitent instaurer dans leur document de planification des continuités écologiques et participer ainsi à la constitution des trames vertes et bleues. L'objectif recherché est que ces espaces identifiés puissent continuer à jouer un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (circulation des espèces) et dans la qualité des paysages (perceptions).

Des continuités vertes au travers du réseau forestier (vers Breuilpont) ou des continuités bleues au travers de la vallée d'Eure sont existantes sur le territoire. Les élus ont pour volonté de protéger ces espaces de circulation et les préservent de toute urbanisation dans le cadre de leur PLU. La mise en cohérence des documents d'urbanisme sur l'ensemble des communes concernées permet par ailleurs d'assurer leur bonne prise en compte et protection.

Par ailleurs, afin de conserver les boisements existants sur le territoire et leur fonctionnalité, des mesures visant à interdire le défrichement sont prises au travers du document d'urbanisme. La commune souhaite également affirmer son souhait de reconstitution du réseau forestier en ne reconduisant pas une disposition du POS visant à autoriser le développement des activités en dehors de la zone existante.

Orientation n°3 : Conforter la place du patrimoine naturel

Bueil est doté d'éléments naturels remarquables, qu'ils soient localisés sur le plateau ou dans la vallée. Biefs et fontaines, bosquets, haies... participent ainsi pleinement à la constitution d'un paysage et d'une identité bien particulière. Ces éléments ne sont pas protégés réglementairement. Pourtant, ils contribuent à maintenir une richesse écologique sur le territoire et participent au fonctionnement environnemental global.

Ce patrimoine symbolique, source de biodiversité locale et éléments de conservation de la mémoire des lieux, fait partie des traits de caractère du territoire et mérite d'être protégé dans le cadre du PLU. Pour ce faire, celui-ci les identifie au titre de la loi paysage.

