

Commune de

BUEIL

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 29 août 2022
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bueil,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 29 août 2022

Dossier 19012729

réalisé par



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1.1	Le secteur Grande Rue – Collège.....	6
1.1.1	Contexte.....	7
1.1.2	Les orientations	8

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'actions et d'opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

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 échéancier 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.*

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.

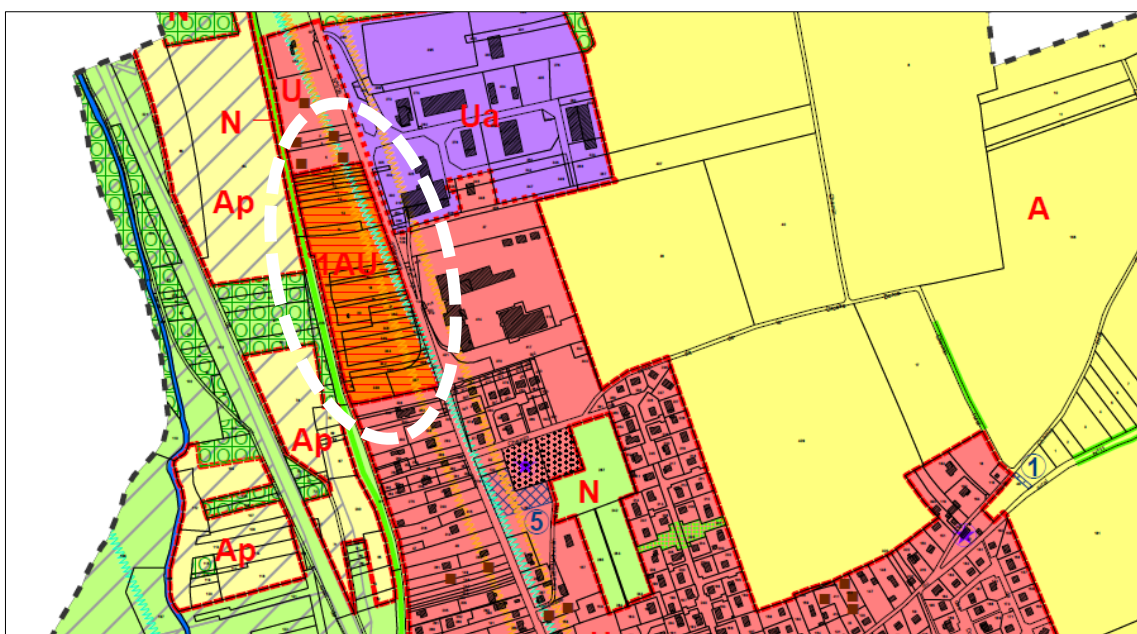
CHAPITRE 1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 Le secteur Grande Rue – Collège

La commune de Bueil 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, etc. 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.

Une zone fait ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le secteur Grande Rue – Collège.



L'objectif des élus est de renforcer l'urbanisation au sein de la zone agglomérée en s'appuyant sur des secteurs libres de construction relativement importants localisés en continuité de la zone urbaine. Ainsi deux secteurs sont concernés : Le secteur du collège au Nord du territoire communal et le secteur de la gare au Sud.

En effet, le secteur de la gare ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans la mesure où il s'inscrit dans un contexte particulier de portage par l'établissement public foncier de Normandie (EPFN), et où la commune peut avoir un réel rôle pour imposer des critères de qualité quant à son aménagement.

Seul le secteur du collège fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation car il s'agit d'une emprise importante où les enjeux sont importants et pour lequel il est primordial de définir certains garde-fous dans la mesure où la collectivité n'a pas la maîtrise foncière de ce secteur.

1.1.1 Contexte

Cet espace non bâti d'environ **3,55 hectares** est localisé sur le flanc Ouest de la Grande Rue. Il est inscrit en continuité du tissu urbain et assure une liaison avec un tissu pavillonnaire existant au Nord du secteur. Il détient les caractéristiques suivantes :

- **Desserte/Accès** : Secteur bordé à l'Est par la Grande Rue (Route départementale 836) et à l'Ouest par la voie verte. Le secteur se localise ainsi en bordure d'un giratoire dont un des embranchements est destiné à la desserte de ce secteur.
- **Environnement proche** : Le secteur se situe au Nord du village dans la continuité du tissu urbain. Il fait le lien avec une urbanisation pavillonnaire récente localisée en limite Nord du territoire communal. Il se localise ainsi non loin des équipements et commerces et face au collège de Bueil. On note la présence des réseaux (eau potable, assainissement, électricité...).
- **Caractéristiques de la parcelle** : La topographie se caractérise par une pente allant de l'Est à l'Ouest, vers l'Eure. Le secteur comporte quelques essences d'arbres qui devront être préservées dans la cadre de l'aménagement.



Photo 1. La zone d'ouverture à l'urbanisation à Bueil

1.1.2 Les orientations

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont **présentées sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur le schéma de principe.

Un échéancier est mis en place afin d'assurer une réalisation de l'opération en deux phases. L'espace public à dominante végétale et la topographie du terrain constituent la limite entre les deux phases de l'opération. La phase n°2 pourra être lancée 4 ans après réalisation de la phase n°1. A noter que chacune des phases peut être divisée en plusieurs tranches.

■ Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier a vocation d'habitat

- Assurer la vocation d'habitat de ce secteur.
- Diversifier les typologies d'habitat avec la réalisation de logements de types maisons de ville, habitat intermédiaire afin d'instaurer un principe de mixité intergénérationnelle.
- Prévoir l'intégration des garages dans le prolongement des constructions principales, afin de garantir la concentration des constructions sur l'unité foncière.



Photo 2. Maisons jumelées.
Neuville-Chant-d'Oisel (76)



Photo 3. Mitoyenneté des habitations.
Fauville-en-Caux (76)

Dans le cadre de la bonne conformité de la future opération avec le SCOT en vigueur, certaines prescriptions sont rappelées :

- Densité moyenne de 15 logements par hectare,
- Réalisation d'au moins 10 logements de type locatif aidé.

Bien que la densité moyenne soit fixée à 15 logements à l'hectare, le projet pourra être plus dense afin de limiter la consommation d'espace et donc l'imperméabilisation des sols. Il conviendra toutefois de veiller à tendre vers une harmonie d'ensemble en conjuguant densification, cadre de vie, intimité, et bien-être des habitants.

Ces prescriptions ont vocation à favoriser la diversification du parc de logement et sa moindre consommation foncière. Bueil est un pôle secondaire bénéficiant d'une gare et de plusieurs équipements et est amené à accueillir une population sur son territoire. Afin d'assurer une mixité de ménages (jeunes, personnes âgées, familles) s'implantant sur la commune et dans l'optique de structurer ce pôle disposant déjà d'une mixité de fonctions (services, commerces, équipements...), le parc de logement prenant place dans les nouvelles opérations doit être diversifié (accession, locatif...).

■ Organiser le quartier autour d'un espace public sous forme de coulée verte centrale principale et d'un maillage transversal.

- Créer deux axes de circulations principaux, d'un gabarit suffisant, accompagnés d'une noue paysagère qui permet la gestion en hydraulique douce des eaux pluviales et d'un cheminement piéton permettant la circulation des mobilités douces. En vue d'accompagner les voiries principales la réalisation d'axes secondaires peut être envisagée pour une gestion plus adaptée de la desserte.

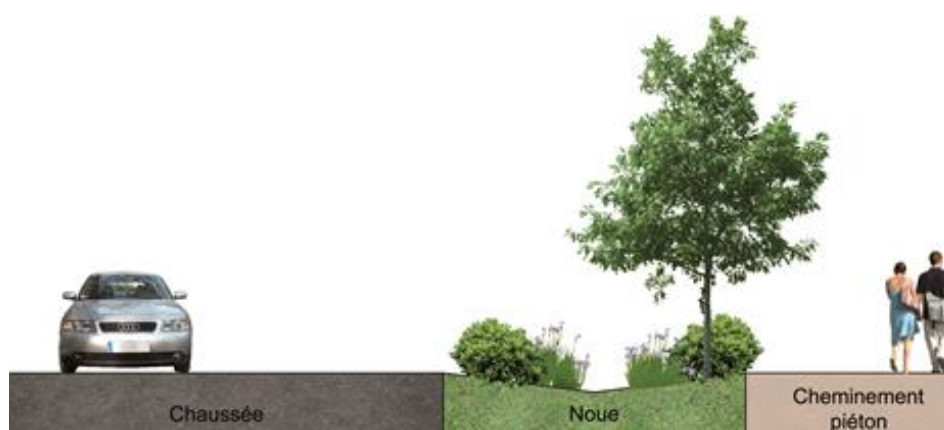


Figure 1. Coupe de principe

- Pour la desserte de la partie Sud du secteur, l'accès et la sortie du nouveau quartier s'opèrent via le rond-point existant depuis la route départementale. Une aire de retournement devra être aménagée afin de limiter la création d'accès sur la départementale.
- Pour la desserte de la partie Nord du secteur, un accès via la route départementale est créé en seconde phase. Cet accès à double sens de circulation est accompagné par un principe d'une aire de retournement afin de permettre une circulation à double sens et éviter un accès/sortie supplémentaire depuis la route départementale.
- Les aires de retournement devront être dimensionnées de manière à faciliter les manœuvres des véhicules de secours et d'incendie.

- Les principes d'accès depuis la RD836 devront faire l'objet, en amont du projet, d'une consultation auprès des services du Département de l'Eure en Normandie, notamment pour valider et sécuriser les conditions d'accès au site.
- Créer un cheminement doux le long de la RD.836, accompagné d'une haie d'essences locales.
- Mener une réflexion sur la création de liaisons douces sécurisées en direction des équipements et notamment du collège.
- Réaliser des trames de circulations douces transversales en vue de relier la Grande Rue à la future voie verte. Ces espaces de circulations douces s'inscrivent au cœur d'un espace public à dominante végétale. La première trame transversale s'inscrit en limite de la première phase de l'aménagement.
- Prendre en compte la problématique du stationnement à l'échelle de l'opération.
- Créer des espaces publics à dominante végétale.
- Assurer la récupération des eaux pluviales par l'aménagement de bassins de récupération localisés à l'Ouest du secteur. Ces espaces sont pensés comme éléments qualitatifs et structurants de l'aménagement, à l'échelle de l'opération.
- Le cœur du site est maintenu en espace vert, sous forme de coulée verte centrale, permettant la biodiversité et le passage de la petite faune. Le projet devra garantir le maintien d'une zone tampon naturelle entre les deux zones à aménager. Un cheminement piéton sera aménagé dans cet espace vert, reliant l'axe principal qui traverse Bueil (RD.836), la future opération et la voie verte.

■ Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale

- Conserver les essences arborées (éléments boisés structurants) présentes sur le site, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur intégration dans l'aménagement du secteur.
- Être attentif aux accès et aux pentes du terrain et s'appuyer sur les pentes présentes sur le secteur afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes...). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et devront prendre en compte le phasage opérationnel. Des implantations différentes pourront être étudiées en fonction des caractéristiques techniques du site (exemple : mutualisation des ouvrages avec la coulée verte centrale), de la topographie, des niveaux de perméabilités, etc. ceci afin de garantir la faisabilité opérationnelle de l'opération sans compromettre la qualité du site, ni générer de nouveaux risques.
- La limite avec le passage de la Grande Rue à l'Est doit être plantée de manière à favoriser l'intégration du futur aménagement.



Figure 2. 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*)

- La limite Est, est à travailler au regard de l'intégration de la nouvelle opération. Il s'agit de créer une haie composée d'essences locales, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage de la vallée d'Eure et d'assurer un retrait paysager d'environ 15 m vis-à-vis du passage de la voie verte.
- La perspective paysagère depuis le site de développement urbain vers la Vallée doit être préservée lors de l'implantation des constructions. Ainsi, les constructions devront garantir la vue vers la Vallée.
- L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.
- Mener une réflexion sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent. De plus, il conviendra de veiller à dimensionner les voiries de manière à faciliter le passage des véhicules de collecte et sécuriser le ramassage des déchets.
- Mener une réflexion sur la thématique des nuisances sonores potentielles, relatives aux infrastructures de transport localisées à proximité (par exemple : traitement acoustique des bâtiments, intégration de bandes tampons paysagères anti-bruit, etc.).

- Commune de Bueil
 Plan Local d'Urbanisme
 OAP
- Élément existant :**
-  Préservation de la voie verte
- Principes d'aménagement :**
-  Périmètre de l'OAP
 -  Principe d'accès au secteur
 -  Principe d'aire de retournement
 -  Principe de cheminement piétons transversaux
 -  Gestion hydraulique douce
 -  Bassin de rétention des eaux pluviales
 -  Principe de localisation de l'habitat (opération mixte)
 -  Principe de diversification de l'habitat (habitat intermédiaire, maisons de villes)
 -  Principe de zone tampon avec voie verte (15 m)
 -  Accompagnement paysager du cheminement doux et intégration du quartier
 -  Principe d'intégration paysagère en entrée de ville
 -  Principe de conservation d'arbres existants (si bon état phytosanitaire)
 -  Principe d'espace public à dominante végétale



Réalisation : auddicé 2019
 Source de fond de carte : Cadastre
 Sources de données : cadastre.gouv - Auddicé Urbanisme, 2019

