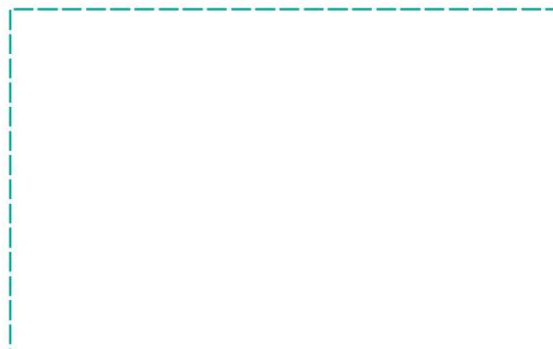




Pièce n°5
***Orientations d'Aménagement
et de Programmation***

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2017

Le président- Philippe TAUTOU



**Euclid
Eurotop**

33 Bd de l'Yser
76000 ROUEN
Tél : 02.35.71.42.32
urbanisme@euclid-eurotop.fr

Table des matières

1	Préambule.....	3
2	Le site « centre-village »	4
2.1	Localisation du site.....	4
2.2	Description du site	4
2.3	Intérêts du site au développement et à l’urbanisation du bourg.....	4
2.3.1	Créer du logement en centre-village.....	4
2.3.2	Construire un quartier d’habitat.....	4
2.4	Les objectifs de production de logements.....	4
2.5	Accès au site et stationnement.....	4
2.6	Schéma d’aménagement du site	5
3	Le site « Chemin des fossés ».....	6
3.1	Localisation du site.....	6
3.2	Description du site	6
3.3	Intérêts du site au développement et à l’urbanisation du bourg.....	6
3.3.1	Créer du logement en centre-village.....	6
3.3.2	Proposer du logement individuel.....	6
3.4	Les objectifs de production de logements.....	6
3.5	Accès au site et stationnement.....	6
3.6	Schéma d’aménagement du site	7
4	Le site « Mantes Innovaparc ».....	8
4.1	Localisation du site.....	8
4.2	Description du site	8
4.3	Définition d’une zone de mixité activités / logements	8
4.4	Schéma d’aménagement.....	9

1 Préambule

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

2 Le site « centre-village »

2.1 Localisation du site

Le site est localisé rue Gabriel Péri en plein cœur du village de Buchelay. Une grande partie des équipements (école, mairie, crèche, ...) et des commerces de proximité sont localisés à proximité immédiate de ce site. Le site est presque entièrement ceinturé par des espaces bâtis.

2.2 Description du site

Il s'agit d'une propriété bâtie de grande qualité présente en centre bourg disposant d'un parc paysager d'importance.

La surface du site est de 4 600m².

2.3 Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg

2.3.1 Créer du logement en centre-village

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus suivants : présence des réseaux, proximité des équipements et des transports en commun.

Il a pour mérite supplémentaire d'être situé à proximité du cœur de village, contribuant ainsi à améliorer la compacité de la forme urbaine.

2.3.2 Construire un quartier d'habitat

Outre la proximité du cœur de village, l'urbanisation de ce site permet de répondre au projet de la commune de préserver le patrimoine bâti tout en permettant l'accueil de nouveaux logements.

Le site d'extension urbaine devra donc permettre de transformer le bâtiment existant en conservant ses caractéristiques architecturales

La hauteur maximum des bâtiments sera R+2+Combles.

2.4 Les objectifs de production de logements

Pour l'urbanisation du site, les objectifs fixés par le PADD impliquent :

- une production minimale de 30 logements et maximale de 50 logements,
- une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les familles en obligeant la réalisation de 70% minimum de logements de 3 pièces et plus en application du L 151-14 du code de l'urbanisme

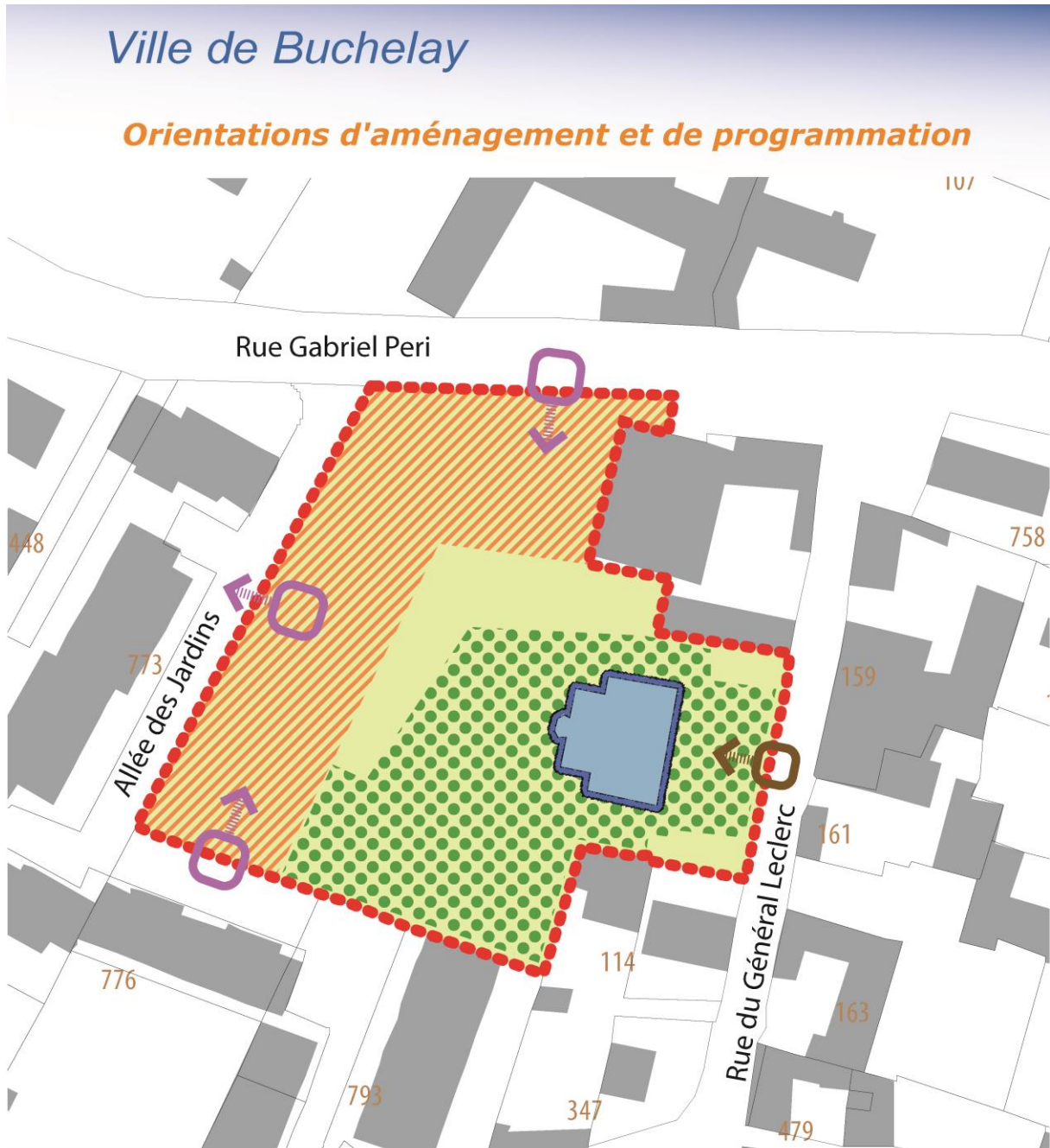
« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »

2.5 Accès au site et stationnement

L'accès aux nouveaux logements devra se réaliser par la Rue Gabriel Peri. La propriété actuelle garde son accès existant rue du Général Leclerc.

Deux places de stationnement par logement seront réalisées.


2.6 Schéma d'aménagement du site




 Périmètre de l'orientation d'aménagement

Principales affectations du site


 Habitat à dominante intermédiaire et/ou collectif


 Patrimoine bâti à préserver

Orientations paysagères

 Espaces paysager à préserver

Accès au site

 Accès pour le programme de logements et parking

 Préservation de l'accès pour le bâti actuel

Programmation de logement

- Minimum 30 et maximum 50 logements à réaliser
- 70% des logements devront être de 3 pièces ou plus

3 Le site « Chemin des fossés »

3.1 Localisation du site

Le site est localisé au sud du village de Buchelay à proximité du centre-village accueillant quelques commerces. Le site est ceinturé par des espaces bâtis au nord, à l'est et à l'ouest.

Il est bordé au sud par des prairies et des espaces boisés.

3.2 Description du site

Il s'agit de plusieurs propriétés en prairies. Certaines prairies non utilisées connaissent un début de déprise (friches,...).

La surface du site est d'environ 1,5ha mais seule la partie sud de 5 000 m² pourra accueillir des constructions principales.

Le terrain a une déclivité importante avec les points hauts situés au niveau du chemin des fossés. La pente moyenne est de 17-18% avec des secteurs à près de 25%.

La commune souhaite ainsi limiter la constructibilité sur la partie haute du terrain afin de limiter les effets de l'urbanisation sur la topographie actuelle du site et limiter ainsi les incidences sur le paysage et sur la gestion des eaux pluviales.

3.3 Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg

3.3.1 Créer du logement en centre-village

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus suivants : présence des réseaux, proximité des équipements et des transports en commun.

Il a pour mérite supplémentaire d'être situé à proximité du cœur de village.

3.3.2 Proposer du logement individuel

Outre la proximité du cœur de village, l'urbanisation de ce site a pour objectif d'accueillir des maisons individuelles en centre-village.

3.4 Les objectifs de production de logements

Pour l'urbanisation du site, les objectifs fixés par le PADD impliquent :

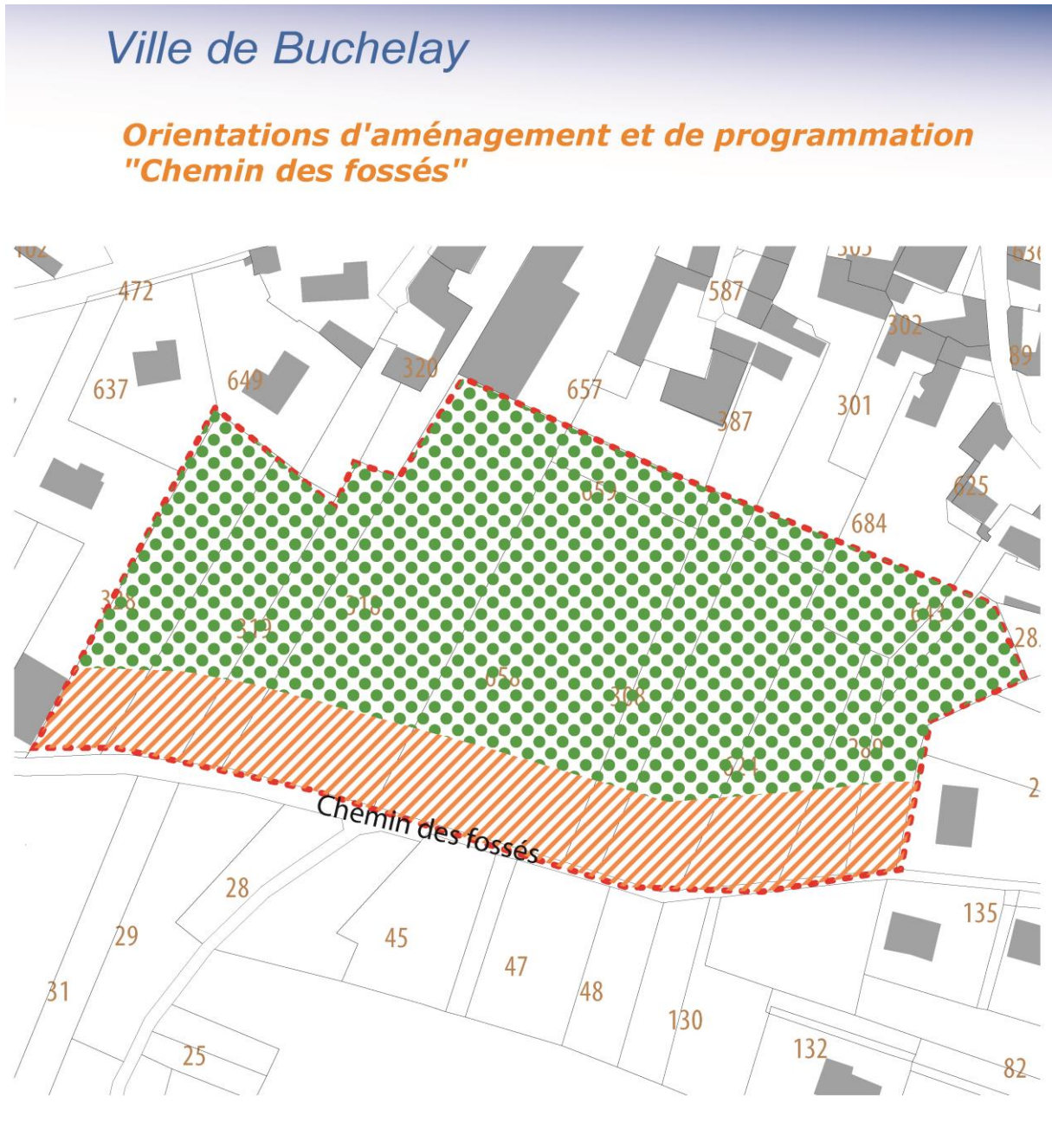
- une production minimale de 10 logements sur les 5 000m² pouvant accueillir les constructions principales.

3.5 Accès au site et stationnement

Les accès se feront par le chemin des fossés.

Deux places de stationnement par logement seront réalisées.

3.6 Schéma d'aménagement du site




 Périmètre de l'orientation d'aménagement

Principales affectations du site

 Habitat à dominante individuelle
En zone UC, les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 25 m depuis l'emprise publique

Orientations paysagères

 Espaces paysager à préserver

Accès au site

Les accès seront réalisés par le chemin des fossés

Programmation de logement

5 000 m² environ pourront accueillir les constructions principales
Objectif de densité sur les espaces constructibles
- 20 logements par hectare

4 Le site « Mantes Innovaparc »

4.1 Localisation du site

Le site correspond au périmètre de la ZAC Mantes Innovaparc situé au nord du territoire communal.

4.2 Description du site

Il s'agit majoritairement de friches agricoles. Des activités sont déjà implantées au sein du site (SULZER, SHURGARD et INNEOS)

4.3 Définition d'une zone de mixité activités / logements

Sur une partie du site, des logements pourront être réalisés.

Il est défini une programmation pour le secteur AUma:

- 40 % de logements
- 60 % d'activités

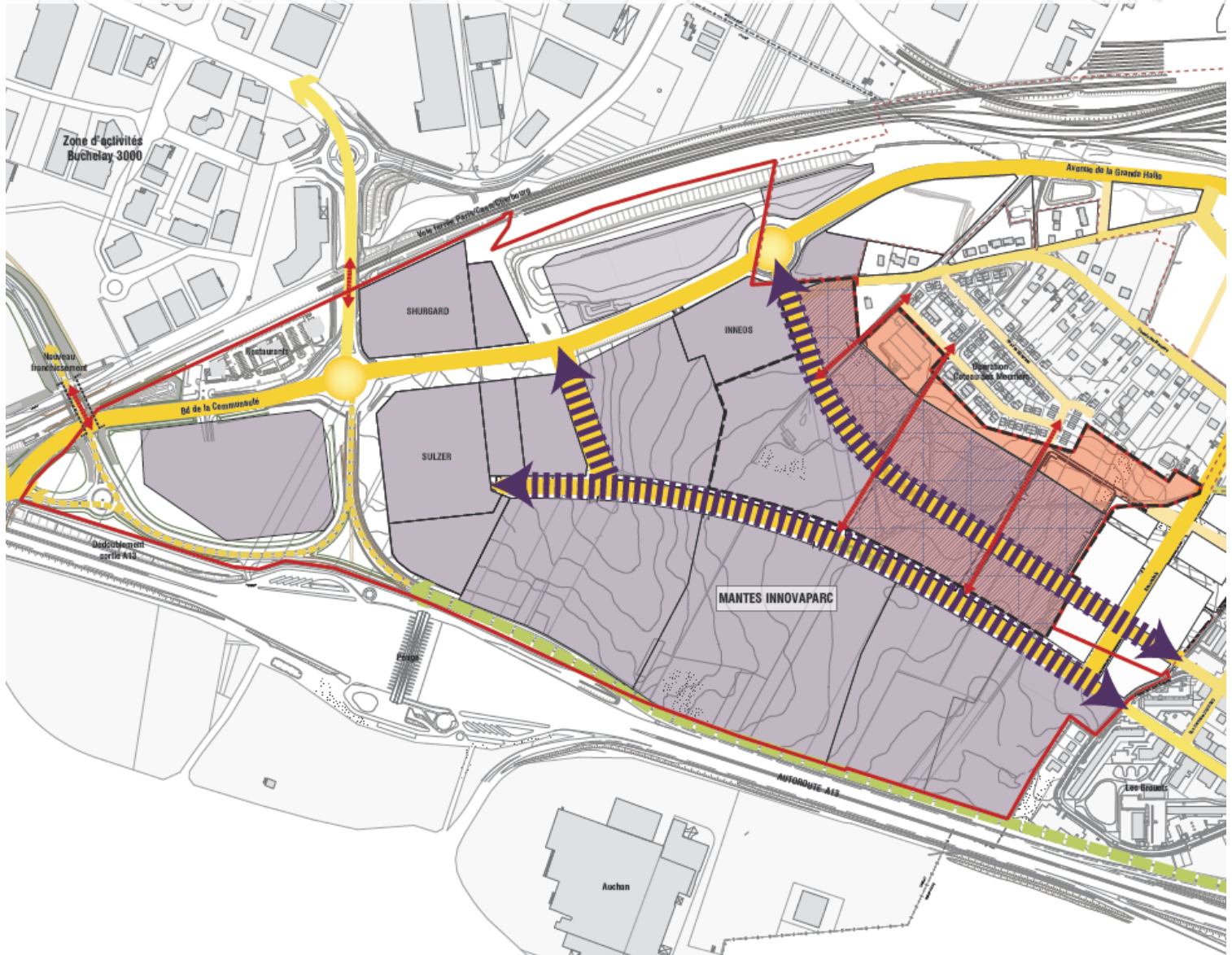
Pour le secteur AUm, seules des activités sont autorisées.

Les équipements collectifs répondant aux besoins engendrés par les logements pourront être réalisés au sein des secteurs dédiés aux activités.

La répartition se fera sur la base de la superficie des terrains aménagés.

4.4 Schéma d'aménagement

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : MIXITÉ FONCTIONNELLE SECTEUR AUMA



LEGENDE

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  | Logement |  | Axes majeurs et structures du projet |
|  | Activité |  | Axes secondaires reliant le projet à l'existant |
|  | Mixité logement / Activités |  | Voies de desserte |
|  | Périmètre ZAC Mantes Innovaparc |  | Traitement paysager en bordure de l'A13 |
|  | Périmètre ZAC Mantes Université |  | Liaisons/Accroches aux quartiers avoisinants |
|  | Secteur de mixité fonctionnelle
40% lgt / 60% activités (AUMA) | | |