



COMMUNE DE LA BOUILLE



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

5

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain en date du 12 Mars 2018 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Président,

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4
76340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

102, Rue du Bois Tison
76 160 ST JACQUES SUR DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr



La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

Un travail de réflexion a été plus particulièrement engagé sur certains terrains inscrits en zone urbaine.

I.1 - Cœur de bourg, habitat, stationnements et parc urbain

Rappel : le projet de parc urbain étant situé en zone inondable, toutes les dispositions devront être prises pour assurer la sécurité des personnes et des biens et gérer les eaux pluviales.

Partie « LOGEMENT », Espace mutable de renouvellement urbain :

- Situation : Cœur de bourg, face à la mairie, Rue de la République,
- Parcelles : n°144 et 311,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 1 490 m².

Partie « PARC », Espace public à aménager :

- Situation : Cœur de bourg, face à la mairie, Rue de la République,
- Parcelles : n°145 et 198,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 1,24 hectare.

L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification du bourg tout en accompagnant le cadre de vie des habitants et l'accueil des visiteurs. Le projet pressenti consiste d'une part à démolir des bâtiments présents sur une parcelle accueillant des garages et habitations pour construire de nouveaux logements et d'autre part à réaménager un espace public en parc urbain avec stationnements.

Ce projet pose l'enjeu de la centralité du fait de sa localisation au centre des deux grandes unités urbaines de la commune : le cœur historique et le quartier du Vracq. Il permettra de créer une cohésion entre 2 typologies urbaines et architecturales tout en assurant les liaisons entre trames urbaines.

Ce projet innovant de parc urbain se situe dans le périmètre du PPRI, servitude qu'il faudra impérativement respectée.

Des **principes** ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du renouvellement urbain de cette parcelle du centre bourg. Les orientations portent donc sur les points suivants :

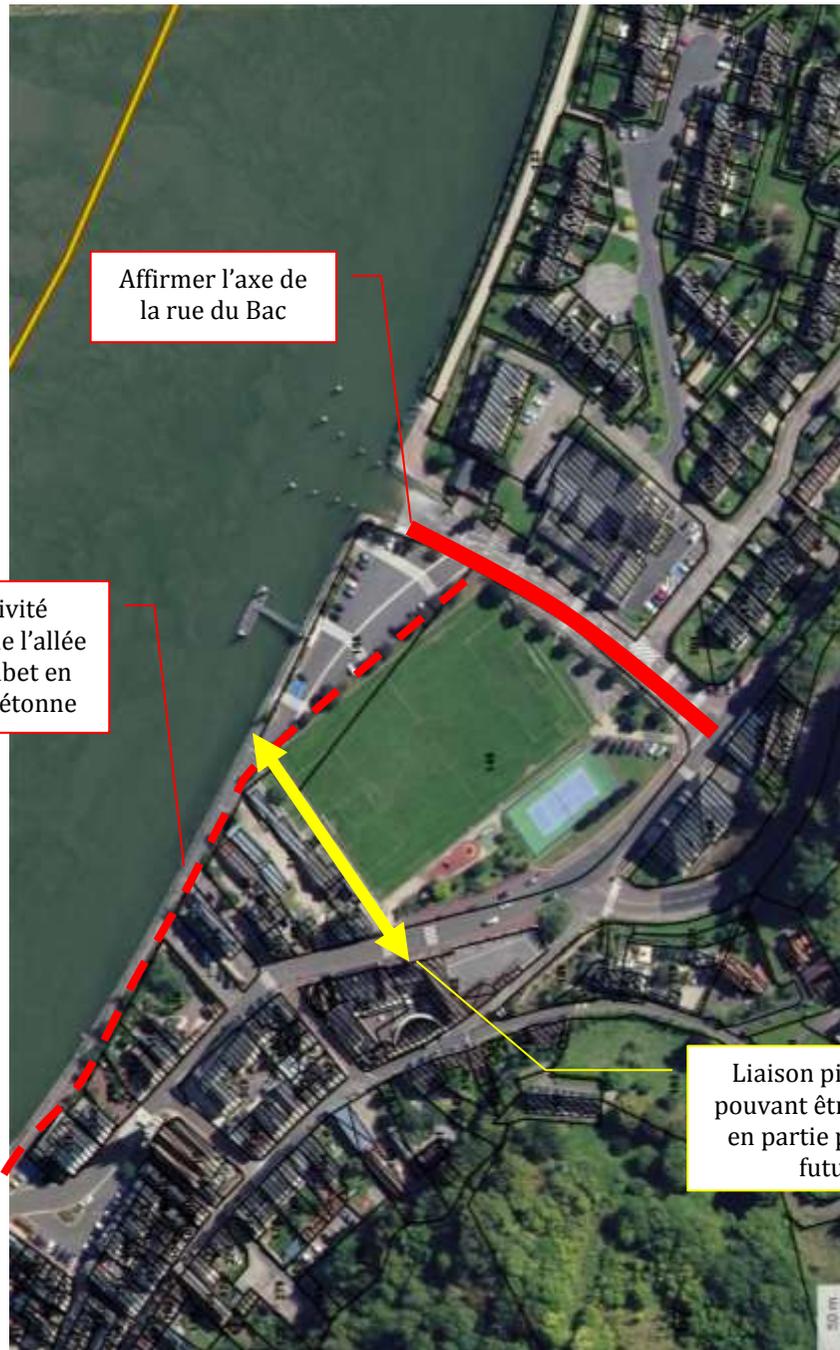
- la typologie d'habitat sera de forme dense,
- la densité sera de 15 logements minimum par hectare,
- la continuité urbaine sur la rue de la République pourra être assurée par l'implantation des futures constructions à l'alignement ou autre dispositif, tout en assurant la sécurité routière,
- les logements à créer sur la parcelle devront offrir des vues sur la Seine et le parc,
- l'allée Paul Doubet doit rester un cheminement piéton, elle permet en effet de rejoindre les chemins de randonnée ainsi que le cœur de bourg, les bords de Seine, ...
- le projet doit prendre en compte la volonté d'une valorisation piétonne sur l'allée Paul Doubet afin de créer une continuité de déplacements doux le long de la Seine, sur tout le linéaire du bourg.
- un « parc urbain humide » viendrait se développer sur le terrain de football et autres équipements sportifs existants.

Vue depuis la Rue de la République

Gabarit des constructions sur la
rue de la République : RDC+2
étages et des combles



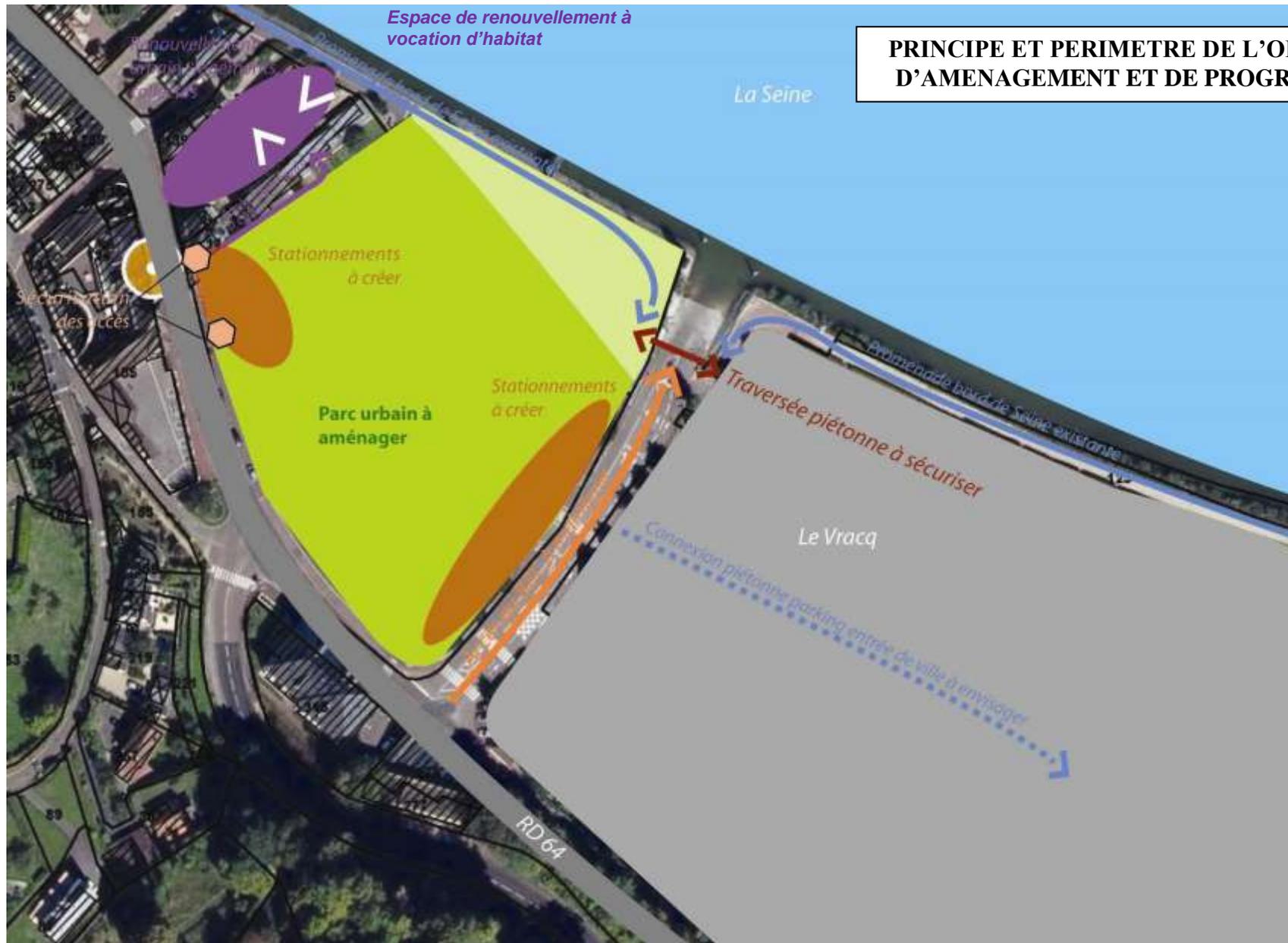
Continuité urbaine à
respecter : implantation à
l'alignement



Affirmer l'axe de
la rue du Bac

Exclusivité
affirmée de l'allée
Paul Doubet en
liaison piétonne

Liaison piétonne à maintenir
pouvant être un support routier
en partie pour la desserte des
futurs logements



I.2 - Projet de densification et d'accueil de stationnements

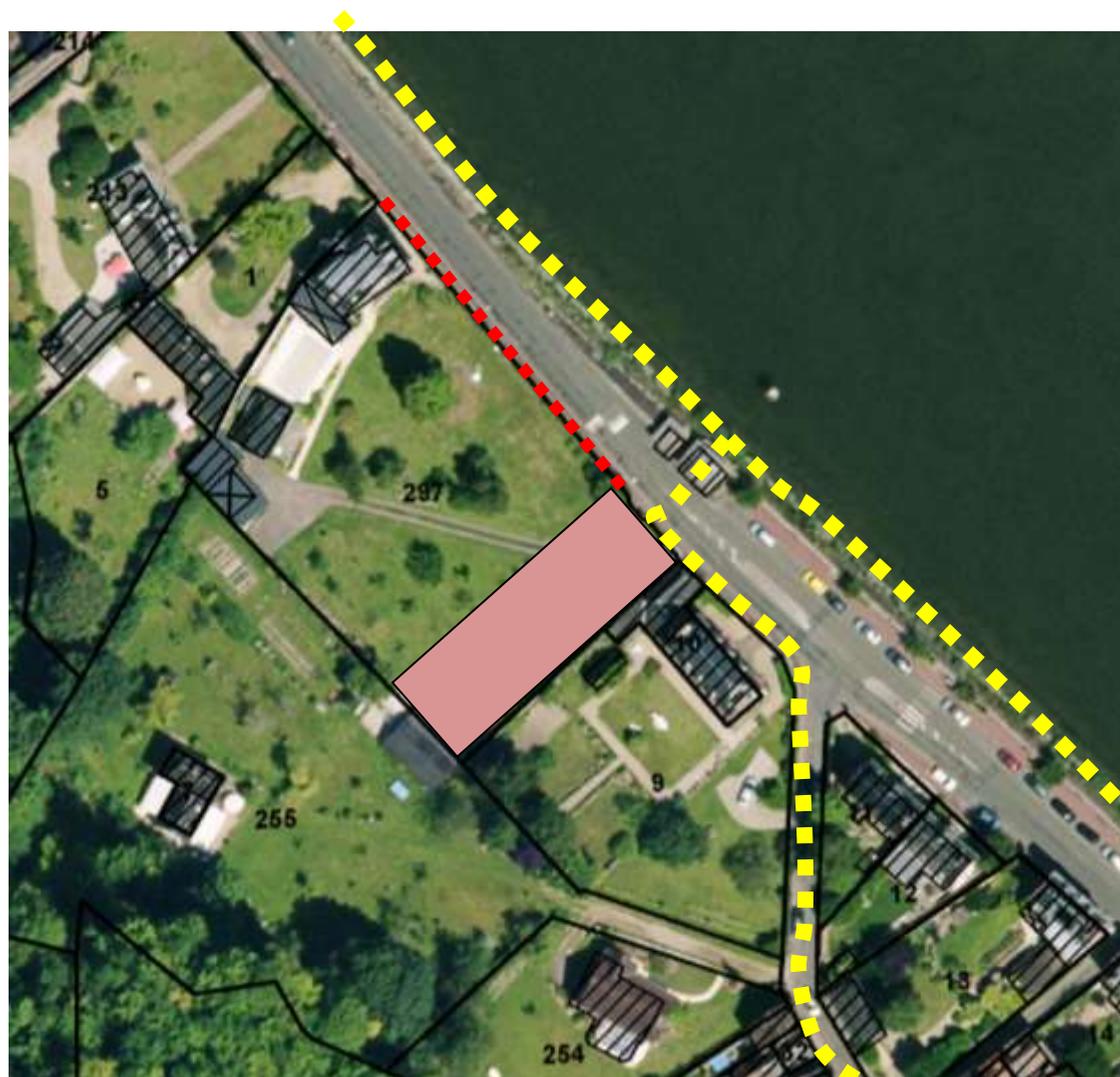
Des principes ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors de la densification de cette parcelle destinée à accueillir des stationnements publics. Le projet pourrait accueillir des logements dans le cadre d'une densification de la parcelle.

Espace mutable de densification :

- Situation : Hors du cœur de bourg, Quai de Caumont,
- Parcelle : n°297,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 3 300 m²,
- Surface projet : 900 m² (emplacement réservé créé).

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur les points suivants :

- ✓ un seul accès sera autorisé pour l'ensemble de l'emplacement réservé,
- ✓ l'accès à la parcelle privative sera déplacé,
- ✓ la clôture sur rue sera préservée au maximum,
- ✓ les stationnements seront créés en bordure de la rue de manière à être facilement accessibles : sur une parcelle de dimension 20 m de largeur * 45 m de profondeur, 20 places de stationnement peuvent être créées,
- ✓ la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser.
- ✓ la voirie interne sera réalisée en bouclage,
- ✓ le fond de parcelle concerné par le risque falaise sera dédié à la création d'un espace de retournement ou d'un espace végétal paysager interdisant le stationnement.



-  Zone d'implantation des stationnements publics, environ 20 places potentielles
-  Maintien de la continuité urbaine : protection de la clôture
-  Connexion directe de cet espace de stationnement :
 - avec la promenade sur la Seine existante et à prolonger (projet de PADD en surplomb sur la Seine),
 - avec la rue du colonel Périn en direction du grenier à sel.

Source Géoportail

I.3 - Projet de stationnements

Rappel : le projet de parking étant situé en zone humide, il est précisé que tout projet sera soumis à la doctrine de l'Etat ERC (Eviter, Réduire, Compenser). Toutes les dispositions devront être prises pour limiter l'impact des aménagements sur la zone humide.

Aménagement d'un espace de stationnement :

- Situation : Entrée Est de la commune, Route de Moulineaux,
- Parcelles : n°15, 84 et 88,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface projet : 4 300 m² (emplacement réservé créé).

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur les points suivants :

- ✓ la création d'un espace de stationnement devra accueillir environ 80 places,
- ✓ une liaison piétonne est à organiser vers le reste du territoire, diriger les visiteurs vers la berge, le centre bourg et le projet de cheminement piétonnier acté dans le PADD,
- ✓ le caractère paysager est essentiel dans la création de cet espace : le talus existant doit être protégé. La structure plantée présente en limite du Vracq est également à protéger.
- ✓ le parking sera végétalisé : revêtement naturel de manière à ne pas imperméabiliser cet espace qui ne sera utilisé que ponctuellement dans l'année. Des matériaux drainants et éco responsables seront à mettre en œuvre,
- ✓ sur le reste du site, l'arboretum est à préserver,
- ✓ la structure végétale présente en amont de la résidence du Vracq est à maintenir car elle concourt à la qualité de l'entrée de commune.

Le projet prend en compte la doctrine de l'Etat ERC « Eviter / Réduire / Compenser » :

Eviter :

- Aucune autre potentialité : toutes les possibilités de créer un espace de stationnement végétal ont été étudiées au sein de la zone urbaine. Toutefois, au vu des caractéristiques de la commune de LA BOUILLE, aucune autre possibilité que ce secteur géographique de la commune n'est envisageable.
- Sélection d'une zone naturelle aux potentialités écologiques faibles, correspondant à une rupture à la fois paysagère et pédologique avec la zone humide alentour.

Réduire :

Eau :

- Ecoulements issus du projet bien pris en compte : les eaux pluviales devront être gérées et infiltrées au maximum sur le site.
- Parking non imperméabilisé permettant ainsi l'infiltration des eaux de pluies. L'utilisation de revêtements perméables limite le déversement des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, ce qui évite de charger inutilement les canalisations d'eau et les stations d'épuration. Les risques d'inondations sont limités.

Paysage :

- Structure végétale préservée et talus protégé.

Compenser :

Aucune mesure

Exemple de stationnements végétalisés

- L'absence de marquage des places de parking n'entraînera pas de piétinement intense d'un même endroit.
- Le coût de mise en œuvre sera réduit par rapport à un autre matériau.
- L'aspect rustique de prairie nécessitera un entretien moins fréquent qu'un engazonnement classique, le but n'étant pas d'avoir un gazon parfait. Les tontes seront de ce fait limitées.
- Revêtement perméable : pas besoin de prévoir la gestion des eaux de surface. Les eaux pluviales s'infiltrent naturellement dans le sol.
- L'herbe est un matériau perméable, adapté à des stationnements de faible fréquentation, elle valorisera le lieu en conservant un aspect vert tout au long de l'année et permettra un usage polyvalent.

Source CAUE



