



Commune de BENNECOURT



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme

<p>Département des Yvelines</p>	 <p>COMMUNE DE BENNECOURT</p>
 <p>Euclid Eurotop</p> <p>33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél : 02.35.71.42.32 urbanisme@euclid-eurotop.fr</p>	<p>Prescrit le : 23 / 03 / 2015</p> <p>Arrêté le : 22 / 06 / 2017</p> <p>Approuvé le : 12 / 04 / 2018</p>

Sommaire

Préambule	3
Le site n°1	4
Localisation du site	4
Description du site	4
Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg	5
Créer du logement	5
Construire un quartier d'habitat	5
Répondre aux problématiques de stationnement	6
Les objectifs de production de logements	6
Les conditions d'insertion paysagère du site de renouvellement urbain	6
Accès au site	6
Schéma d'aménagement du site	8
Le site n°2	9
Localisation du site	9
Description du site	9
Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg	9
Redynamiser commercialement le coeur de Bourg	9
Préserver le patrimoine bâti et paysager	10
Les objectifs de programmation	10

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. »

Deux sites ont été localisés et font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation :

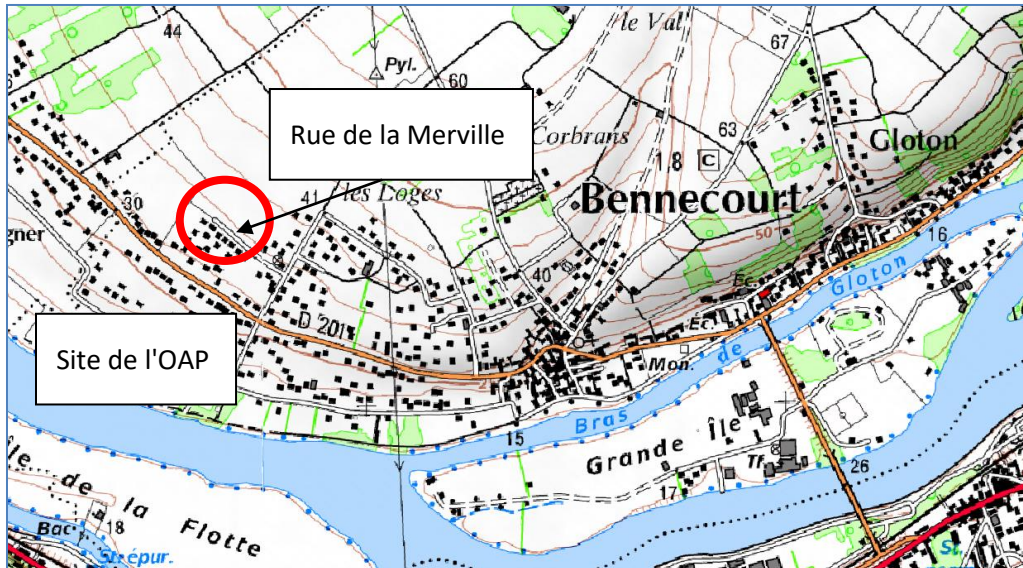
- Un secteur n°1 situé rue de la Merville
- Un secteur n°2 situé dans le centre bourg

Le site n°1

Localisation du site

Le site est localisé rue de la Merville à l'ouest de la commune de Bennecourt.

Le site correspond à un espace agricole. Par ailleurs il est bordé au sud par une voirie existante et urbanisée d'un côté.

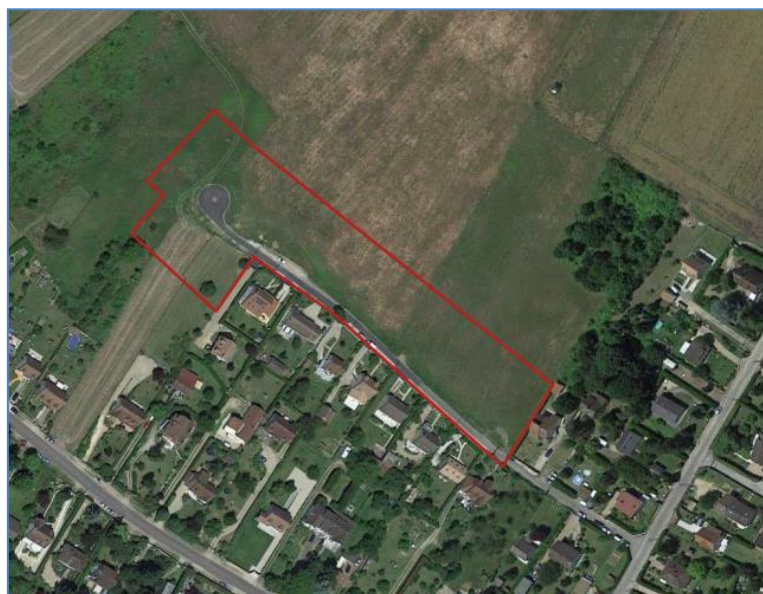


Description du site

Il s'agit d'espaces agricoles sur la frange urbaine de la commune, ces espaces sont aujourd'hui des jachères.

Le site connaît plusieurs occupations, on retrouve des parties actuellement cultivées, et des espaces de friches ou de prairie agricoles. Le site se structure autour de la rue de la Merville et de son espace de retournement.

Vue aérienne du site



Dans un environnement proche, le site se situe dans l'espace de développement pavillonnaire de la commune de Bennecourt. Ce site est relativement éloigné des sites à enjeux importants (site Natura 2000, les bords de Seine,...) de la commune. En terme de relief, le terrain a une très légère déclivité vers le sud. L'altitude moyenne est d'environ de 30 mètres NGF.

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

Créer du logement

La commune de Bennecourt a une configuration urbaine particulière, située le long de la Seine, en limite d'un lobe de Méandres. Cette configuration linéaire et les enjeux de limitation de consommation d'espaces naturels et agricoles, limitent le nombre de sites d'intérêt pour une urbanisation nouvelle.

En effet on observe d'importants enjeux environnementaux (présence de site Natura 2000, d'habitat calcaire à préserver, de la présence de la réserve naturelle), et paysagers (sites classés et inscrits de La Roche Guyon).

Le fond de vallée de la Seine, est déjà fortement urbanisé par le tissu urbain ancien, et il présente également des enjeux importants en matière de risques et de préservation des continuités écologiques.

Ainsi la zone pavillonnaire apparaît comme une zone de développement préférentielle, puisqu'elle n'est pas soumise aux enjeux cités précédemment.

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus (présence des réseaux en capacité suffisante et absence de risques naturels pour la sécurité des biens et des personnes) le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Par ailleurs les aménagements existants (voirie), ne desservent aujourd'hui qu'une moitié de rue, l'objectif est donc de profiter des équipements existants afin d'optimiser les aménagements.

Outre la localisation de la commune (proximité du pôle de Mantes la Jolie), le site, en légère pente descendante, jouit d'une bonne exposition vers le Sud Ouest.

L'urbanisation de ce site permet de répondre au projet démographique de la commune, et de limiter la consommation d'espace.

Construire un quartier d'habitat

Le « site projet » couvre une surface d'environ 1,5 hectare. Concernant la vocation du site, elle est plurielle et doit :

- Produire une offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et créer un ensemble de logements.
- Créer un site d'habitat offrant un ensoleillement, un paysage et des vues de qualité pour ses résidents.
- Aménager un secteur qui complète harmonieusement la forme urbaine du secteur pavillonnaire de Bennecourt.
- Permettre un développement urbain de la commune, cohérent avec ses enjeux environnementaux et paysagers.

Les objectifs sont de constituer un quartier à vocation principal d'habitat individuel et/ou intermédiaire.

L'objectif est d'offrir sur le territoire de la commune une typologie nouvelle d'habitat.

Répondre aux problématiques de stationnement

Les objectifs sont de réaliser des espaces de stationnement ouvert au public le long de la Rue de la Merville.

Les objectifs de production de logements

Pour l'urbanisation du site, les objectifs en compatibilité avec le PADD impliquent une production de logements permettant d'atteindre une densité de 15 logements par hectares, tout en respectant l'ambiance urbaine du secteur.

La commune de Bennecourt souhaite dans son développement diversifier les formes urbaines présentes sur son territoire, mais également diversifier le type de logement.

Ainsi afin de pouvoir offrir un parcours résidentiel complet et d'améliorer son attractivité pour les jeunes ménages.

Ainsi il est imposé :

- Pour les opérations d'aménagement d'au moins 4 logement la réalisation d'au moins 4 logements : la réalisation d'un objectif d'environ 1/4 de logements sous forme de logements aidés.
- La réalisation minimum de 4 logements aidés sur l'ensemble de la zone.

Les conditions d'insertion paysagère du site de renouvellement urbain

L'aménagement du site devra être effectuée à travers une opération d'aménagement d'ensemble et répondre à plusieurs orientations du Plan Local d'Urbanisme qui se traduiront localement par :

- Valoriser les aménagements existants,
- Ménager l'insertion du site et notamment les franges avec l'espace agricole environnant.
- Permettre la diversification des formes urbaines et du type d'habitat
- Intégrer la gestion des eaux pluviales au projet d'aménagement

Accès au site

Les accès au site devront se réaliser par la Rue de la Merville. Le nombre de nouveaux accès sera limité avec comme objectif de les mutualiser pour 2 logements.

Par ailleurs un schéma de principe de voirie sera créé, entre la place de retournement existante et la Rue de Villez

Schéma de principe de limitation des accès

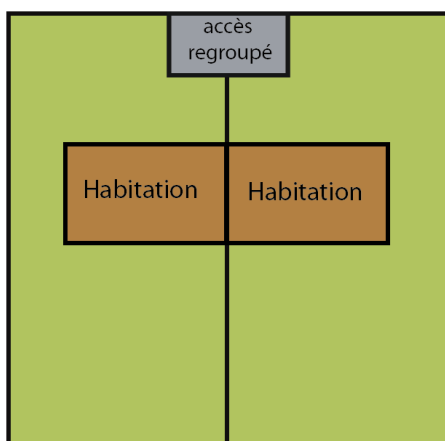


Schéma de principe des voies de circulations à créer au titre de l'article L151-38

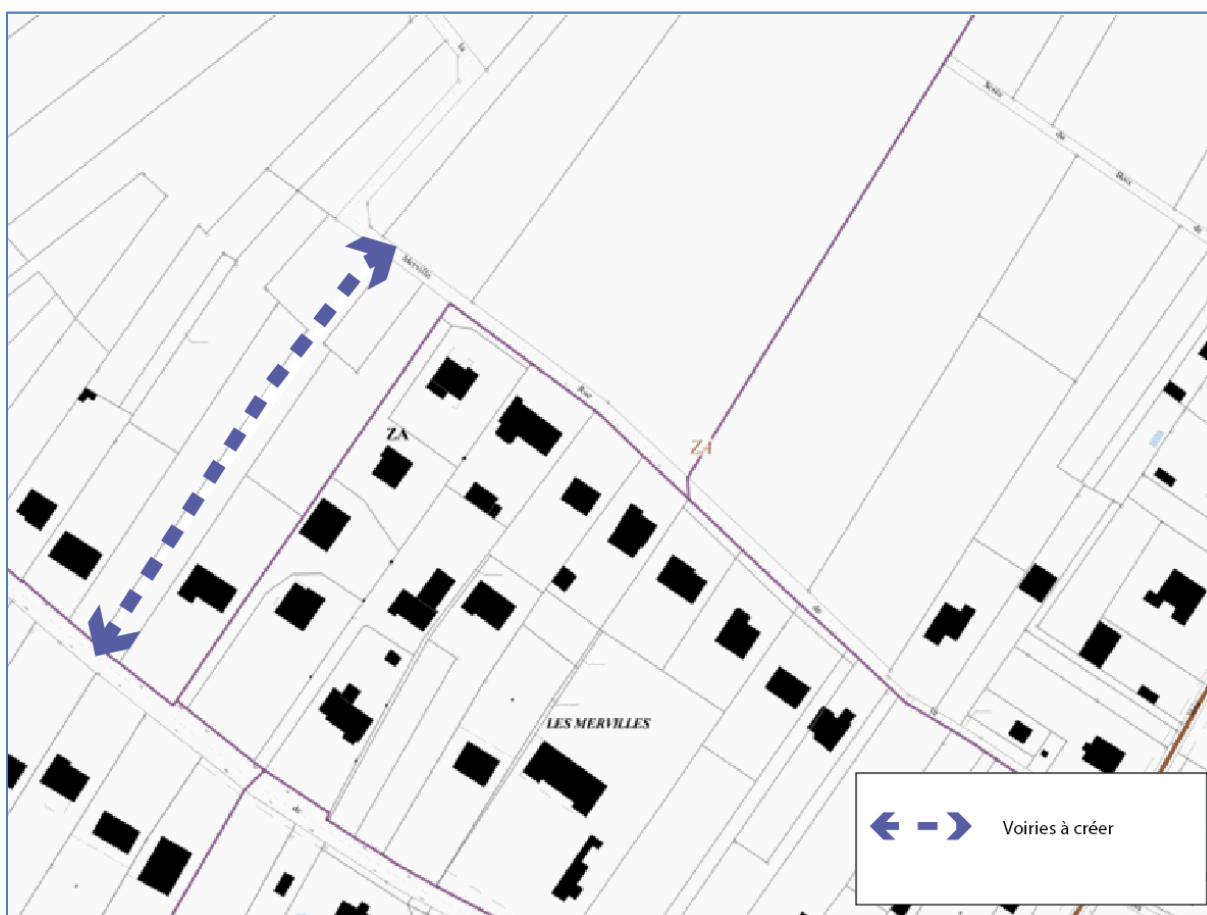
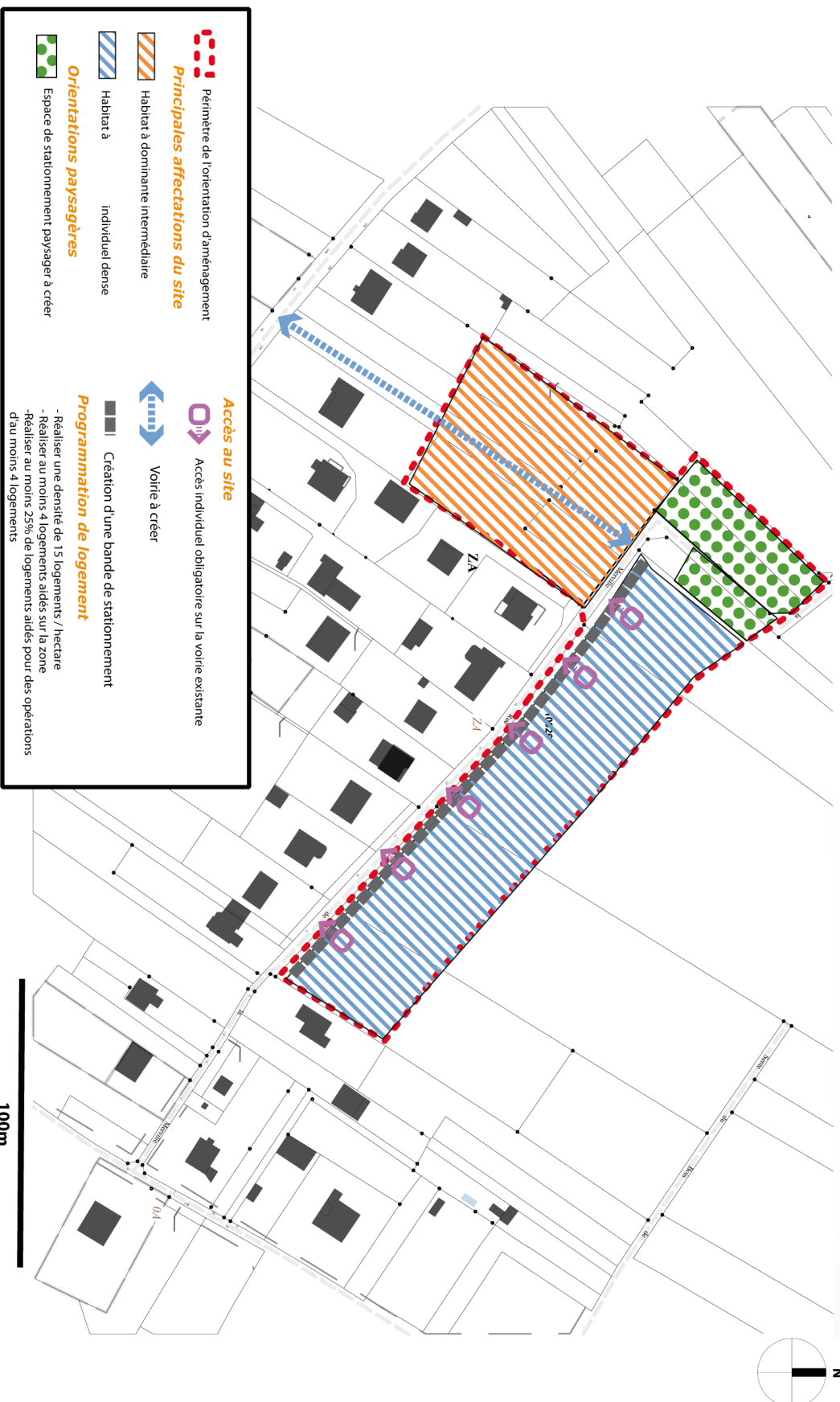


Schéma d'aménagement du site



Le site n°2

Localisation du site

Le site est localisé en plein cœur du village de Bennecourt. Le site est entièrement ceinturé par des espaces bâtis. Il se situe à proximité de la Seine ainsi celui-ci est dans la zone bleue du PPRi.

Localisation du site de l'OAP



Description du site

Il s'agit de propriétés appartenant à la commune ainsi que des terrains non bâtis en cœur de bourg.

Le site s'étend sur une surface d'environ 800m².

Le site est situé en zone bleue du PPRi de la Seine.

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

Redynamiser commercialement le cœur de Bourg

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus suivants : présence des réseaux, proximité des équipements, proximité d'espaces de stationnement, situé en zone dense, le long d'une départementale.

L'objectif est donc de permettre l'implantation de commerces sur ce secteur afin de pouvoir offrir à la population vieillissante du cœur de bourg de nouveaux services notamment en matière d'alimentation.

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

Par ailleurs la localisation du site sur un axe de circulation avec un large espace de stationnement public à proximité, en fait un emplacement idéal pour une implantation d'activité commerciale.

Par ailleurs il n'existe aujourd'hui aucun commerce « d'alimentation générale » sur la commune de Bennecourt.

Préserver le patrimoine bâti et paysager

Le site se situe dans le périmètre du site inscrit des Boucles de la Seine, ainsi que dans le centre historique de la commune de Bennecourt et dans le périmètre de protection de l'Eglise au titre de la protection des monuments historiques.

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement est donc de préserver cette qualité paysagère, tout en offrant une nouvelle dynamique au centre bourg.

Prendre en compte les risques et les nuisances existants

Le site est situé dans la zone bleue du PPRi des contraintes de construction s'appliquent notamment le respect d'une hauteur de plancher au dessus des plus hautes eaux connues.

Par ailleurs le site est concerné par les nuisances sonores liées à la RD 201.

Les objectifs de programmation

Pour l'urbanisation du site, les objectifs en compatibilité avec le PADD impliquent que le rez-de chaussée des constructions devra être exclusivement réservé à des commerces de proximité.

Les orientations d'aménagement

