

P.L.U. APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du
8 février 2017

Le Maire Dominique PIAT



DOCUMENT D'URBANISME APPROUVÉ LE :

POS initial : 08 août 1980

Révision n°1 : 04 juillet 1994

Révision n°2 : 02 septembre 1999

Modification n° 1 et 2 : 23 janvier 2007

Modification n° 3 : 26 mai 2015

Modification n° 4 : 04 avril 2016

Mise en compatibilité : 01 décembre 2016



2b- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Le cadre réglementaire

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme

VERSION AU 1^{er} janvier 2016

« 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. »

"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 ; (...) "*

2 Orientations d'aménagement

et de programmation communes

2.1 Phasage de l'urbanisation

Le PLU retient quatre secteurs pour le développement de nouveaux quartiers d'habitat en extension du bourg. Ils seront ouverts à l'urbanisation successivement, et respecteront le rythme moyen de mise en marché, comme il est précisé ci-après*.

**si besoin ils prendront en compte les délais nécessaires aux fouilles archéologiques*

Ils pourront être aménagés parallèlement à la réalisation des projets de restructuration urbaine prévus à court terme dans le bourg et, à plus long terme, Place du Commerce.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 / 1AUa : 2017

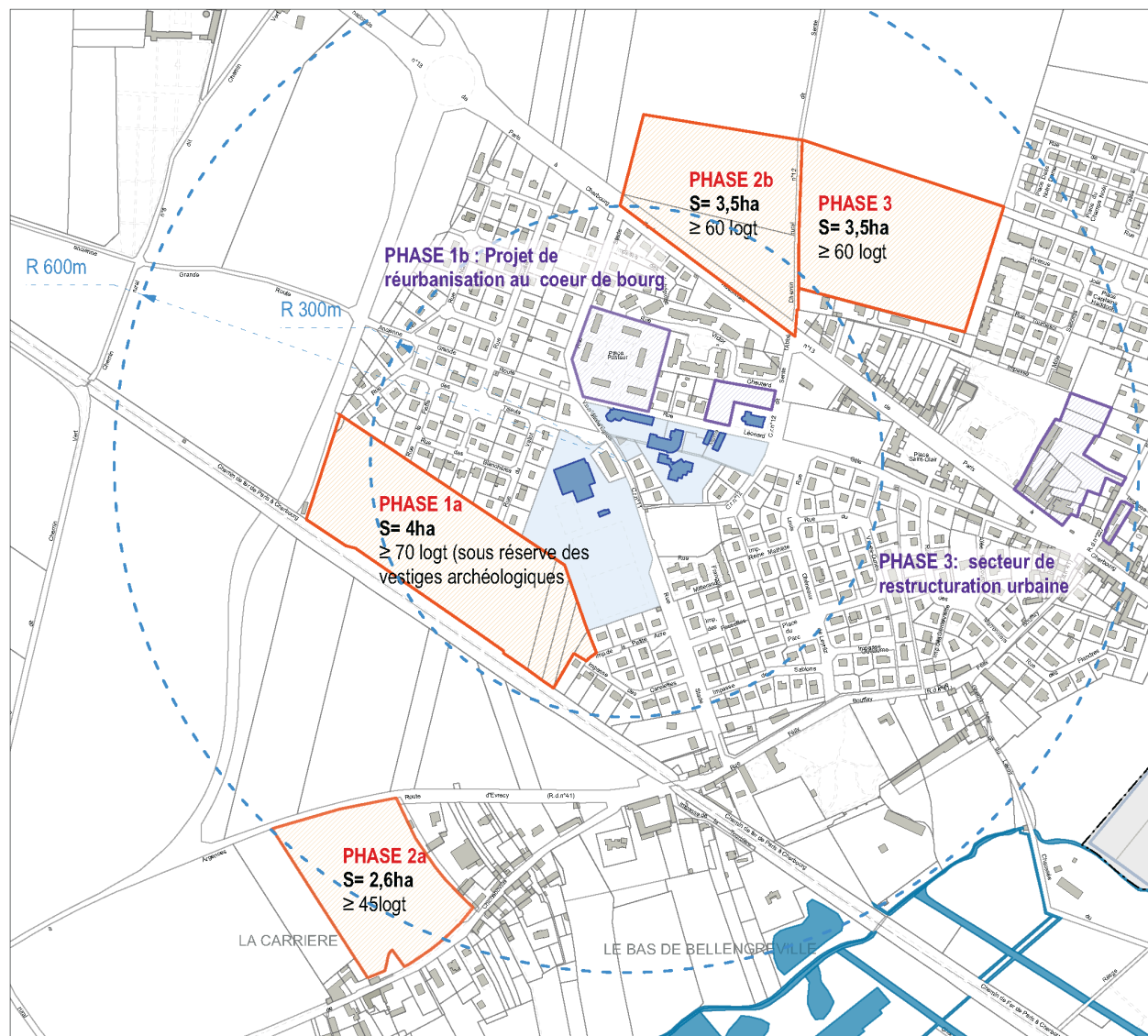
Phase 2 / 1AUB : 2020

Phase 3 / 1AUc : 2025

Rythme de construction du parc de logements dans les zones d'urbanisation future :

+ 20 logements en moyenne annuelle sur 12 ans ;

Par exception : + 30 logements en moyenne annuelle sur 3 ans au plus, afin de tenir compte des temps d'étude d'une opération et du rattrapage lors de la mise en oeuvre du PLU.



TYPES D'ESPACE	TYPLOGIE	GAMME
	Individuel dense ou collectif	Logements aidés (LLS, accession sociale, privé conventionnés)
POLES PRINCIPAUX	Au moins 50 %	Au moins 20 %
COMMUNE PERIPHERIQUE DE POLE	Au moins 40 %	Au moins 15 %
COMMUNES PERIURBAINES	Au moins 25 %	Pas de règles
COMMUNES RURALES	Pas de règles	
VAL ES DUNES	Au moins 40 %	Au moins 23 %

NOM DE LA COMMUNE	Objectif annuel de construction neuve 2013-2018	
	Minimal	Maximal
AIRAN	3	4
ARGENCES	24	32
BELLENGREVILLE	18	24
BILLY	2	3
CAGNY	40	53
CANTELOUP	1	1
CESNY AUX VIGNES	8	10
CHICHEBOVILLE	3	4
CLEVILLE	2	2
CONTEVILLE	1	1
FIERVILLE-BRAY	4	5
FRENOUVILLE	16	21
MOULT	40	52
OUÉZY	4	5
POUSSY-LA-CAMPAGNE	0	0
SAINT-OUEN-DU-MESNIL-OGER	2	2
VIMONT	9	12
VAL ES DUNES	175	232

2.2 Rappel des orientations du P.L.H. 2013/2018

Les opérations d'aménagement de logements engagées sur la commune seront compatibles avec les orientations du PLH du Valès dunes.

Soit, pour le PLH 2013/2018 :

Objectif de construction :

- Entre 18 et 24 logements en moyenne annuelle ;

Typologie des logements :

- Au moins 40% de logements individuels denses ou de logements collectifs ;

Gamme des logements :

- Au moins 15% de logements aidés (locatif ou accession sociale / privé conventionné) ;

Densité de construction :

- La densité nette d'urbanisation des opérations d'aménagement de logements portant sur plus d'un hectare sera au moins égale à 20 logements par hectare.

2.3 Orientations communes à l'aménagement de l'ensemble des secteurs

Chaque projet d'aménagement de secteur recherchera une répartition harmonieuse des différents programmes de logements, en valorisant, pour les plus denses, l'accès aux espaces récréatifs et en disposant pour chacun des logements, des espaces privatifs extérieurs (balcons, loggias, terrasses, jardins, etc.) de qualité.

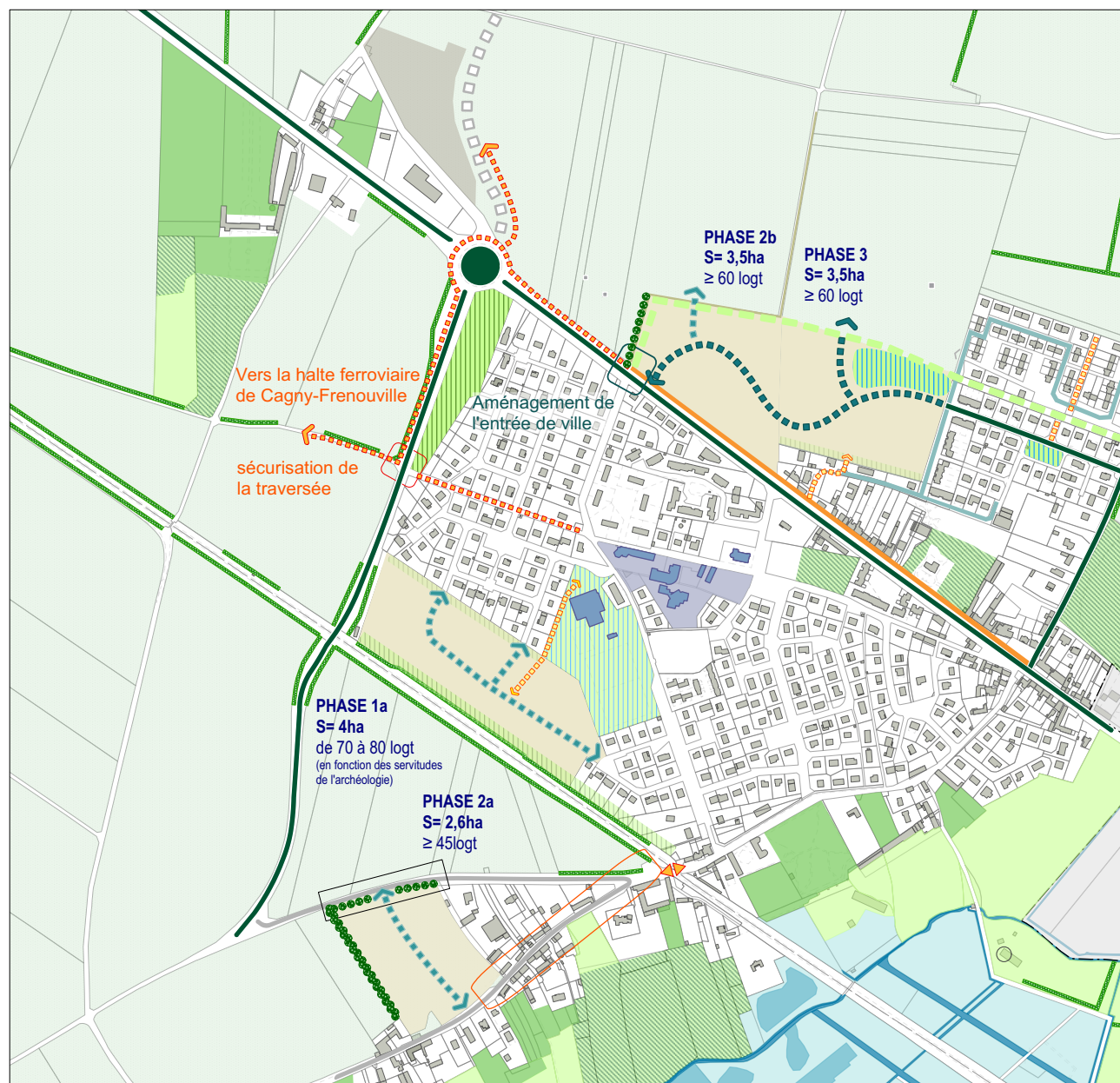
L'ensoleillement et la protection contre les vents seront particulièrement étudiés pour optimiser le confort de vie et les qualités thermiques des constructions (et les économies d'énergie) sans surenchère technologique.

Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales seront intégrés au projet paysager de chaque secteur.

3 O.A.P. PAR SECTEUR

Légende :

- ■ ■ ■ Prolongement de la voie principale à l'échelle du bourg
- ■ ■ ■ Voie de desserte secondaire à créer
- ■ ■ ■ Liaison cyclo-pédestre à créer
- ■ ■ ■ Aménagement cyclable à créer
- ■ ■ ■ Chemin à créer
- Section de voie à réaménager pour le passage des piétons et des cyclistes
- ● ● ● Haie à préserver ou à créer
- Espace vert de quartier (pour les loisirs)
- Espace vert ou de jardin à réserver en lisière d'urbanisation existante



3.1 Secteur 1a / Sud-ouest du bourg

Desserte

Ce nouveau quartier sera desservi à partir des trois accès possibles, pour une bonne répartition des flux et faciliter les échanges et la convivialité interquartiers.

Il sera relié aux équipements du centre bourg (et en particulier au groupe scolaire) par une voie pédestre à travers le site sportif.

Forme urbaine et paysage

Les opérations de logements les plus denses seront les plus proches du site sportif.

Un espace vert tampon sera maintenu le long de la voie ferrée. Cette lisière sud sera plantée et clôturée par l'aménageur. La plantation sera faite d'une haie bocagère d'essences variées ; la clôture (disposée à l'alignement) sera conforme aux obligations fixées par la servitude d'utilité publique.

3.2 Secteur 2a / Bas de Bellengreville

Desserte

Ce secteur sera aménagé d'une rue traversante, entre la Route d'Evrecy (RD41) et la Route de Chicheboville.

Le carrefour avec la RD41 sera sécurisé et l'emprise de celle-ci élargie au sud pour recevoir un aménagement paysager.

Les abords de la route de Chicheboville seront aménagés pour le passage des piétons, de façon à faciliter leur accès (en sécurité) à pied ou en vélo, vers le centre bourg.

Forme urbaine et paysage

La lisière ouest en bordure de l'espace agricole sera réalisée par l'aménageur. Elle comprendra une haie bocagère d'essences variées, doublée d'un fossé, pour retenir les eaux pluviales, et d'un chemin pour l'entretien de la haie, du côté de l'espace agricole.

3.3 Secteurs 2b et 3 / Nord du bourg

L'aménagement de ce quartier pourra être engagé dès la mise en travaux de la déviation (dans le respect du rythme de construction retenu sur la commune). Il complètera les dispositions prises lors de l'aménagement du quartier Nord-est et réservera (pour le long terme) la possibilité de poursuivre les voies et de raccorder les réseaux, vers le nord. Ainsi :

Desserte

L'avenue Joel Minici sera prolongée jusqu'à la Route de Paris, avec un profil similaire à celui existant, pour s'inscrire dans le réseau de desserte interquartier du bourg. Son carrefour sur la Route de Paris fera l'objet d'un aménagement marquant l'entrée dans le bourg à l'ouest, et donc le changement de statut de la voie.

Des liaisons interquartiers seront réalisées au sud et à l'est, à partir du réseau existant. En particulier, une liaison pédestre (a minima), prolongera à travers le nouveau quartier, la voie réalisée à partir de l'impasse Mille Sabords.

Pour prendre en compte la suppression à l'intérieur du quartier, de la section sud du chemin rural N°12 dit "la sente à l'abbé", un nouveau chemin sera réalisé sur les lisières nord et ouest pour rétablir l'accès des véhicules agricoles aux parcelles. Il sera prolongé le long de la lisière nord jusqu'au quartier nord-est, pour les piétons.

Forme urbaine et paysage

Aux abords de la Route de Paris, dont le profil sera revu après déviation, pour recevoir une voie cyclo-pédestre et un alignement d'arbres, une urbanisation plus dense (R+2+C) créant un nouveau front bâti, sera préférentiellement mise en œuvre.

Une aire pour les jeux et les sports collectifs de ballon sera réalisée au nord-est du quartier.

La coulée verte existante à l'est sera poursuivie en lisière de quartier, avec une largeur similaire (a minima). D'intérêt écologique et paysager, elle pourra recevoir les ouvrages nécessaires à une gestion douce des eaux pluviales et/ou des aménagements récréatifs.

La haie présente en lisière ouest sera préservée.