

Commune de Amfreville-les-Champs

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 01/12/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Amfreville-les-Champs,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 03/03/2017
APPROUVÉ LE : 01/12/2017

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. CONTEXTE.....	4
1. SECTEUR D'HABITAT.....	4
2. SECTEUR D'EQUIPEMENTS.....	6
2. ORIENTATIONS.....	8
1. SECTEUR D'HABITAT.....	8
2. SECTEUR D'EQUIPEMENTS.....	11

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 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.

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'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune d'Amfreville les Champs a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

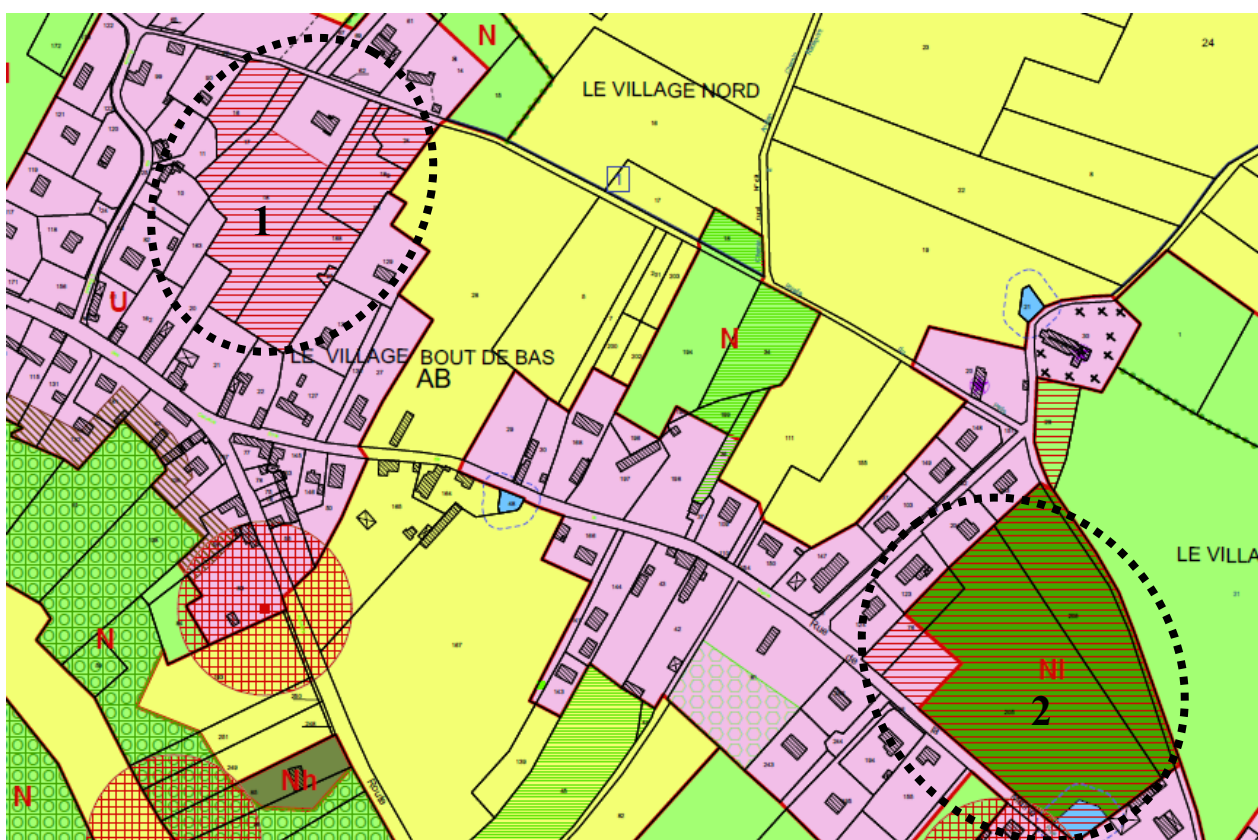
Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

1

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.

Deux zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Le secteur d'habitat
- Le secteur d'équipements.



Localisation des secteurs

1. Contexte

1. Secteur d'habitat



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 12000m², est localisé le long du chemin des Palis. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logement. Il occupe une place stratégique au sein du bourg de par son emprise et sa situation au cœur du tissu urbanisé même s'il s'avère localisé sur les franges arrières du bourg.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : accès existant depuis le chemin des Palis, de part et d'autre de l'habitation existante. Possibilités de plusieurs bouclages complexes et nécessitant un passage dans des propriétés privées, ainsi qu'un débouché pour l'un d'entre eux sur la RD où le flux de véhicule ainsi que la configuration de virage ne constituent pas un environnement favorable.
- Occupation actuelle : Secteur non bâti ayant aujourd'hui une occupation essentiellement agricole via la présence d'une prairie.
- Environnement proche : Emprise ayant la particularité d'accueillir en position centrale une maison d'habitation et son large jardin. Secteur bordé sur l'ensemble de ses flancs d'une urbanisation existante (maisons individuelles pavillonnaires classiques...).

- Caractéristiques du secteur. La configuration de l'emprise est particulière de par sa longueur (160m environ depuis le chemin du Palis) et son étroite largeur sur certains secteurs (une quinzaine de mètres entre limites séparatives).



2. Secteur d'équipements



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'un peu plus de 2,3 ha est situé au cœur du bourg en proximité directe des équipements existants sur la commune : mairie – salle des fêtes – boulodrome. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre d'équipements sportifs, de loisirs et de rencontre sur la commune.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur pouvant être desservi par la rue de la mairie et existence d'un chemin piéton en bordure permettant de rejoindre la mairie depuis l'église.
- Occupation actuelle : Secteur de prairie pâturée, présence d'une mare servant de point de défense incendie et du boulodrome.
- Environnement proche : Site aujourd'hui ceinturé par une urbanisation existante composée de logements individuels pavillonnaires classiques, situé en bordure de la mairie et salle des fêtes et accueillante sur sa partie Est une résidence secondaire où une activité équine de loisirs est présente.



2. Orientations

1. Secteur d'habitat

De par sa localisation stratégique en cœur de bourg et sa large emprise, la commune souhaite maîtriser le devenir de cet espace pour en assurer la qualité. Il s'agit plus particulièrement :

Assurer la diversité de l'habitat

La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Il s'agit ainsi d'assurer une **mixité des formes urbaines pour éviter la mise en place de schémas répétitifs et homogènes**. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variée favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements

- **Utiliser les accès déjà existants le long du chemin du Palis et mettre en place une desserte transversale à sens unique.** Afin de fluidifier le trafic des véhicules et de pouvoir desservir l'opération d'habitat un *principe d'accès avec une entrée et une sortie* est prévu dans l'aménagement. Ce principe d'accès se raccorde ainsi sur le chemin des Palis en traversant l'ensemble de la zone et en desservant ainsi l'ensemble des constructions projetées. Toutefois, cette opération étant à réaliser selon différentes étapes, il est envisagé la mise en place d'une aire de retournement provisoire permettant de desservir les premières constructions avant la finalisation complète de l'opération. Cette aire de retournement ne devra pas compromettre la suite de l'opération.
- **Favoriser la mise en place de rues partagées et non rectilignes.** Ce principe de desserte a vocation à être mis en place sur un gabarit de voie relativement étroit (sens unique), adapté ainsi au nombre de constructions projetées et permettant la mise en place d'espaces jardinés plus importants dans les parties privatives des constructions. Il doit favoriser un tracé non rectiligne afin d'éviter la mise en place de formes urbaines répétitives et standardisées. Il doit également permettre de donner un rôle aux espaces publics. Il est accompagné d'une voie piétonne (espace partagé signalisé ou trottoirs) ainsi que d'une emprise dédiée à la gestion des eaux pluviales des voiries (type fossé ou noue par exemple). Ce principe de desserte fait également l'objet d'un traitement paysager avec des abords enherbés ou arbustifs/arborés par exemple afin de conserver une ambiance rurale et champêtre à cette opération.



*Faire cohabiter différents usagers dans un même espace : principe de voie partagée
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand, 2012)*

Prévoir les équipements nécessaires au fonctionnement du quartier

- L'opération doit prévoir **l'installation d'une aire de collecte des déchets**. Cette aire de collecte peut permettre aux habitants de venir trier leurs déchets. Cette aire doit permettre d'éviter aux véhicules dédiés d'entrer dans le quartier depuis les voies de gabarit étroites. Ce dispositif de collecte doit être intégré dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles, olfactives (réalisation de haies composées d'essences locales, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures par exemples).
- Cette aire de collecte s'accompagne de la **mise en place d'un petit bassin d'infiltration des eaux pluviales**. Ce bassin de tamponnement a vocation à recueillir les eaux pluviales de la

noue. Il doit être dimensionné en conséquence et faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif.

- Créer une **offre de stationnement supplémentaire**. Ce stationnement est réalisé à l'extrémité Ouest de l'opération sur une emprise peu propice au développement de l'urbanisation de par sa configuration triangulaire. Il s'agit de répondre besoins des futurs habitants en développant une offre supplémentaire pour leur stationnement et celui des éventuels visiteurs. Le traitement de ces emprises de stationnement doit être en majorité perméable (traitement végétal type dalle béton engazonné, mélange terre-pierre par exemples...).

Tenir compte du contexte environnemental présent

L'emprise du quartier s'inscrit également en proximité directe d'habitations existantes qui se trouveront ceinturées par la nouvelle opération. Les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Créer des linéaires de **haies champêtres avec le tissu bâti existant**. L'objectif est de créer une lisière paysagère avec les habitations existantes. Composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges **d'essences locales**, elle doit permettre de créer un espace de transition avec ce tissu habité.

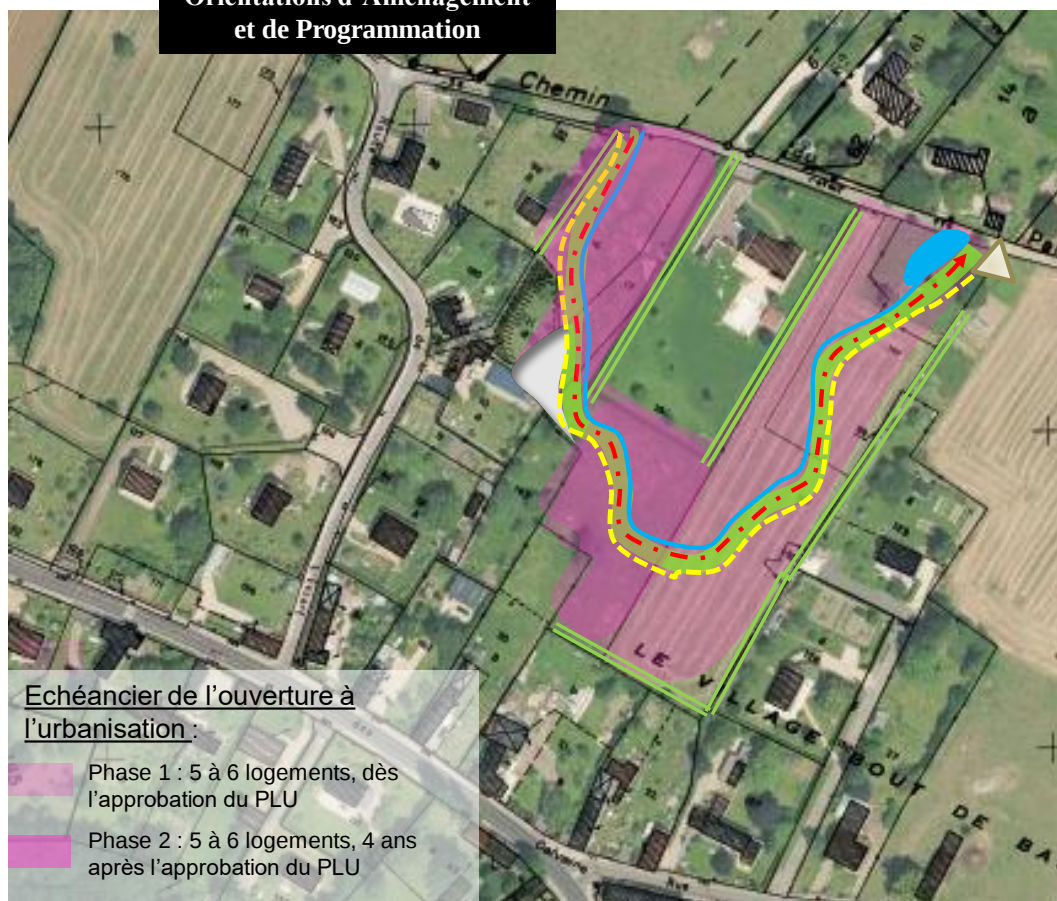
Programmer l'aménagement du secteur

Un échéancier est mis en place afin d'assurer une réalisation de l'opération en différentes phases et pouvoir ainsi échelonner dans le temps la réalisation des nouveaux logements et l'accueil de la nouvelle population. Afin de ne pas compromettre la faisabilité de l'opération, l'échéancier poursuit des objectifs de spatialisation du projet et de quantification du nombre de logements à réaliser. Il est ainsi prévu la mise en place de 2 phases :

- **Première phase** : création de 5 à 6 logements dès l'approbation du PLU, sur la partie Est de l'opération,
- **Seconde phase** : création de 5 à 6 logements 4 ans après l'approbation du PLU, sur la partie Ouest de l'opération.

Commune d'Amfreville les Champs Plan Local d'Urbanisme

Secteur d'habitat Orientations d'Aménagement et de Programmation



Nota : Une aire de retournement doit être prévue dans l'attente de l'aménagement d'ensemble

PRINCIPES D'ORGANISATION

 Principe de desserte non longiligne imposant des constructions de part et d'autre et avec sens de circulation (abords enherbés ou arborés)

 Principe de perméabilité piétonne

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

 Principe d'habitat diversifié – densité de 12 logts/ha en moyenne

 Principe de stationnement visiteur (en partie perméable)

 Principe d'aire mutualisée de collecte des déchets et bassin d'infiltration des eaux

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

 Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant en haie bocagère

2. Secteur d'équipements et d'habitat

Ce site constitue, de par son emprise et sa localisation au cœur du bourg et en lien avec les équipements existants, un secteur stratégique pour redonner une centralité à la commune en travaillant à l'amélioration des services qu'elle peut offrir à ses habitants. Le respect des principes d'aménagement et paysager définis dans le cadre du PLU est donc nécessaire pour un traitement qualitatif de l'opération. Il s'agit plus particulièrement de :

Améliorer l'offre d'équipements

- **Créer un espace de jeux et/ou de petits équipements sportifs.** Un espace peut être dédié à la mise en place de jeux pour petits (type toboggan, tourniquets par exemples) et d'espaces de sport pour les adolescents ainsi que leurs constructions techniques (type vestiaires, sanitaires par exemples...). Il s'agit de profiter de l'emprise existante et de sa localisation centrale entre la mairie et l'église pour dynamiser cet espace en créant un espace de rencontre pour la population. Néanmoins certains dispositifs sont à prendre en compte afin de ne pas générer de nuisances sonores auprès des habitations voisines, notamment au travers de la mise en place de haies champêtres via l'utilisation d'essences locales aux abords des habitations voisines.
- **Créer un espace de loisirs favorisant la déambulation sur le site.** Des petits équipements légers, type bancs, boudoir (qui se trouve ainsi déplacé) et petits équipements type parcours de santé ou fitness ont vocation à prendre place sur l'ensemble de l'emprise. Ils accompagnent ainsi le cheminement piéton envisagé et ont vocation à favoriser la rencontre des habitants et des générations.
- Favoriser le départ des sentiers de randonnée en **créant un petit point d'accueil** (table de pique-nique, éventuellement plans, panneau pédagogique ou table d'orientation...). La commune se caractérise par la présence d'un sentier de randonnée parcourant le territoire. Cet aménagement est ainsi l'occasion de promouvoir l'accueil des promeneurs via la mise en place d'équipements légers.
- **Créer une offre de stationnement.** Les équipements existants (mairie, salle communale, église...) font aujourd'hui l'objet d'un défaut de stationnement. Cet espace de loisirs peut par ailleurs engendrer la venue de villageois via leur voiture. Le projet prévoit ainsi la création de quelques places de stationnement en proximité directe de l'église. Un stationnement en bataille est privilégié pour l'opération. Ce stationnement sera perméable afin de préserver l'ambiance champêtre souhaitée sur le site. Ce traitement doit ainsi permettre de contribuer au paysagement du secteur et de lui redonner un aspect plus qualitatif tout en conservant sa praticité. Des dispositifs perméables à dominante végétale ou minérale doivent être mis en place. Pour assurer la fonctionnalité première du stationnement et son utilisation par le public et par les Personnes à Mobilité Réduite, les dispositifs envisagés doivent être circulables. Ces dispositifs sont à rechercher au travers d'aménagements terre-pierre, de dalle béton engazonnée, de matériaux minéraux par exemples. Cette emprise de stationnement se trouve encadrée par des arbres d'alignements anciens et majestueux qui doivent faire l'objet de conservation.

Promouvoir la mise en place d'un parc paysager

Promouvoir des aménagements paysagers. La nouvelle offre d'équipements prend place sur un espace visible par tous, habitants comme promeneurs. L'impact sur le paysage, bien qu'aucune construction importante ne soit prévue peut être important. Afin de favoriser des perceptions de qualité, le projet doit intégrer certains dispositifs paysagers. Il s'agit de :

- Aménager cet espace selon une dominante végétale. Il s'agit de maintenir des surfaces de prairies enherbée ou d'espace engazonné permettant d'assurer une transition douce avec l'espace agricole limitrophe et de servir également la qualité paysagère globale de l'opération en offrant au regard le maintien de perceptions paysagères ouvertes sur le paysage agricole et forestier environnant.

Divers aménagements paysagers peuvent être envisagés :

- Créer un verger (type conservatoire) afin de renouer avec l'histoire agricole et rurale du territoire,
- Maintenir de larges emprises enherbées afin de favoriser la déambulation sur le site,
- Prévoir des plantations (arbres, arbustes, fleurissement...) utilisant des essences locales...
- Prévoir un coin potager, pouvant permettre de favoriser l'utilisation de circuits de proximité (production et consommation des produits) et créer des lieux d'échanges et de partage, générateur de lien social.
- Maintenir des surfaces en prairies afin de tenir compte de l'existence des chevaux à proximité.

Ces espaces, en lien avec les autres aménagements du site auront vocation à être un lieu de rencontre, d'échange, de découverte pour les habitants et de pédagogie à l'environnement.

Ces aménagements paysagers devront permettre de :

- Qualifier globalement le site
- Favoriser la mise en place de petits espaces tampons pour favoriser les espaces d'intimité de chacun.

Penser à la mise en place de quelques dispositifs de sécurité

Ce lieu a vocation à accueillir du public et notamment des enfants. Ainsi certains éléments doivent être pris en compte :

- La mare actuelle sert également de défense incendie. Ce lieu doit bien évidemment être conservé dans ses fonctionnalités. L'espace de prairie le ceinturant a vocation à éviter de rapprocher les zones d'équipements de ce lieu.
- Cette emprise de prairie accueille des chevaux ; Bien que clôturée, cette emprise peut également être ceinturée pour partie d'une petite haie ayant vocation à créer un espace de transition pour maintenir dans leur tranquillité les équidés
- L'emprise d'équipements donne directement sur la rue de la mairie. Bien que circulée modérément, aucune déambulation ou accès ou surface de jeux ne doit donner directement sur cet axe de circulation. L'opération doit uniquement prévoir un accès secours (véhicules pompiers et incendie) depuis cette voirie.

Assurer la diversité de l'habitat

La commune souhaite que la réalisation de ce projet s'accompagne de la création de deux logements afin d'enrichir le parc résidentiel et répondre aux besoins de la population. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter. Cette densité moyenne pourrait se traduire par des formes d'habitat variée favorisant une forme parcellaire variée ainsi que dans la forme de bâti retenu.

Commune d'Amfreville-les-champs
Plan Local d'Urbanisme



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'espace vert (prairie, gazon, fleurissement, potager...) et d'équipements légers
-  Principe de stationnement perméable
-  Principe d'accueil de deux constructions à destinations d'habitat
-  Principe de maintien de la prairie pâturée

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe de perméabilité piétonne
-  Principe de parcours de santé et de bancs
-  Principe de d'équipements sportifs et ludiques et espaces de jeux
-  Principe de boulodrome
-  Principe de tables de pique-nique/panneaux de randonnée/ table d'orientation
-  Principe d'accès pour secours uniquement

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant en haie bocagère
-  Principe de protection des arbres d'alignement
-  Principe de maintien de perspectives ouvertes
-  Principe de verger conservatoire
-  Principe de maintien de la mare/point incendie