

Département de l'Eure (27)

Commune de

BOIS JÉRÔME SAINT-OUEN

Plan
Local
Urbanisme



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 27 Septembre 2012



Le Maire,

Christophe COUTURIER



Orientations particulières d'aménagement

1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le présent dossier expose les orientations d'aménagement particulières sous la forme de propositions d'aménagement des futures zones d'habitat et de schémas d'aménagement du secteur.

2 - Contexte du projet

Enregistrant de nombreuses demandes de logements et souhaitant conserver son dynamisme démographique, la municipalité a défini des périmètres à urbaniser. Cette surface urbanisable se situe pour l'essentiel dans le bourg de Bois Jérôme. Cette nouvelle urbanisation doit répondre à un certain nombre d'objectifs exprimés dans le P.A.D.D. notamment :

- Créer une nouvelle offre foncière et prévoir l'urbanisation sur le long terme de nouvelles zones en évitant l'étalement urbain et selon un ordre de priorités.
- Assurer un équilibre entre espace urbanisé et préservation des paysages naturels et agricoles.
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage par des préconisations architecturales dans le règlement et la création de haies bocagères.
- Améliorer la qualité des circulations urbaines
- Préserver le patrimoine paysager et le bâti ancien.

La prise en compte de ces objectifs se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation du secteur.

3 - Atouts du projet

La commune de Bois Jérôme Saint Ouen a bénéficié d'une croissance démographique largement positive durant ces trente dernières années, due en grande partie à sa localisation géographique favorable (proximité de Vernon et de la région Ile-de-France). Forte de cette croissance, elle souhaite maintenir un certain dynamisme en offrant de nouveaux espaces constructibles, tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture.

Compte tenu des différentes contraintes (zones inondables, localisation des exploitations agricoles, ZNIEFF, espaces boisés...), il apparaît que les secteurs retenus permettent d'engager un projet global et cohérent.

Enfin, le traitement paysager des zones d'urbanisation futures est une donnée primordiale compte tenu de la topographie et de la proximité des zones naturelles et agricoles.

Orientations particulières d'aménagement

4 - Principes d'organisation

Le traitement paysager des zones à urbaniser est une donnée essentielle du projet. La Commune souhaite ainsi fixer des principes d'urbanisation sur ces secteurs afin de préserver l'avenir, tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

L'aménagement des entrées est particulièrement sensible car elle sera le point de départ des voies structurantes à l'intérieur des zones. Il devra permettre de sécuriser les lieux sans perturber la circulation.

En réponse aux nombreuses demandes, il convient de proposer une nouvelle offre de terrains à bâtir dans le cadre d'un aménagement de qualité. Afin de préserver le cadre de vie des habitants de Bois-Jérôme-Saint-Ouen, un phasage des zones à urbaniser a été retenu. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation se fera en deux temps : dans un premier temps les parcelles 1AU puis dans un second les parcelles 2AU. Ces différentes phases permettront à la commune de maîtriser l'accueil de nouvelles constructions sans ouvrir la totalité de la superficie de la zone à l'urbanisation.

Dans le respect du paysage de la commune, quelques principes doivent régir l'aménagement de la zone en :

- Imposant un traitement paysager des zones d'urbanisation futures par le maintien ou la création de haies en limite des zones naturelles et agricoles.
- Harmonisant les préconisations architecturales entre les zones AU et prenant en compte l'habitat existant afin de ne pas dénaturer le paysage urbain.

5 - Recommandations

Les schémas d'aménagement de ces secteurs ont pour objet d'encadrer l'urbanisation future tout en laissant une certaine liberté à l'aménageur pour l'organisation de l'espace. Quelques grands principes devront être respectés dans l'aménagement des secteurs à savoir :

- Prévoir des cheminements accessibles et sécurisés pour les cyclistes et/ou les piétons.
- Sécuriser et aménager les voies de desserte et leurs accès.
- Préserver et créer des haies.
- Traiter les franges de façon à assurer une transition douce entre les futures zones constructibles et les espaces naturels et agricoles.
- Assurer une harmonie dans l'architecture des bâtiments. Les traitements de façades et des toitures devront contribuer également à assurer la transition entre les différentes zones urbanisées et à urbaniser.

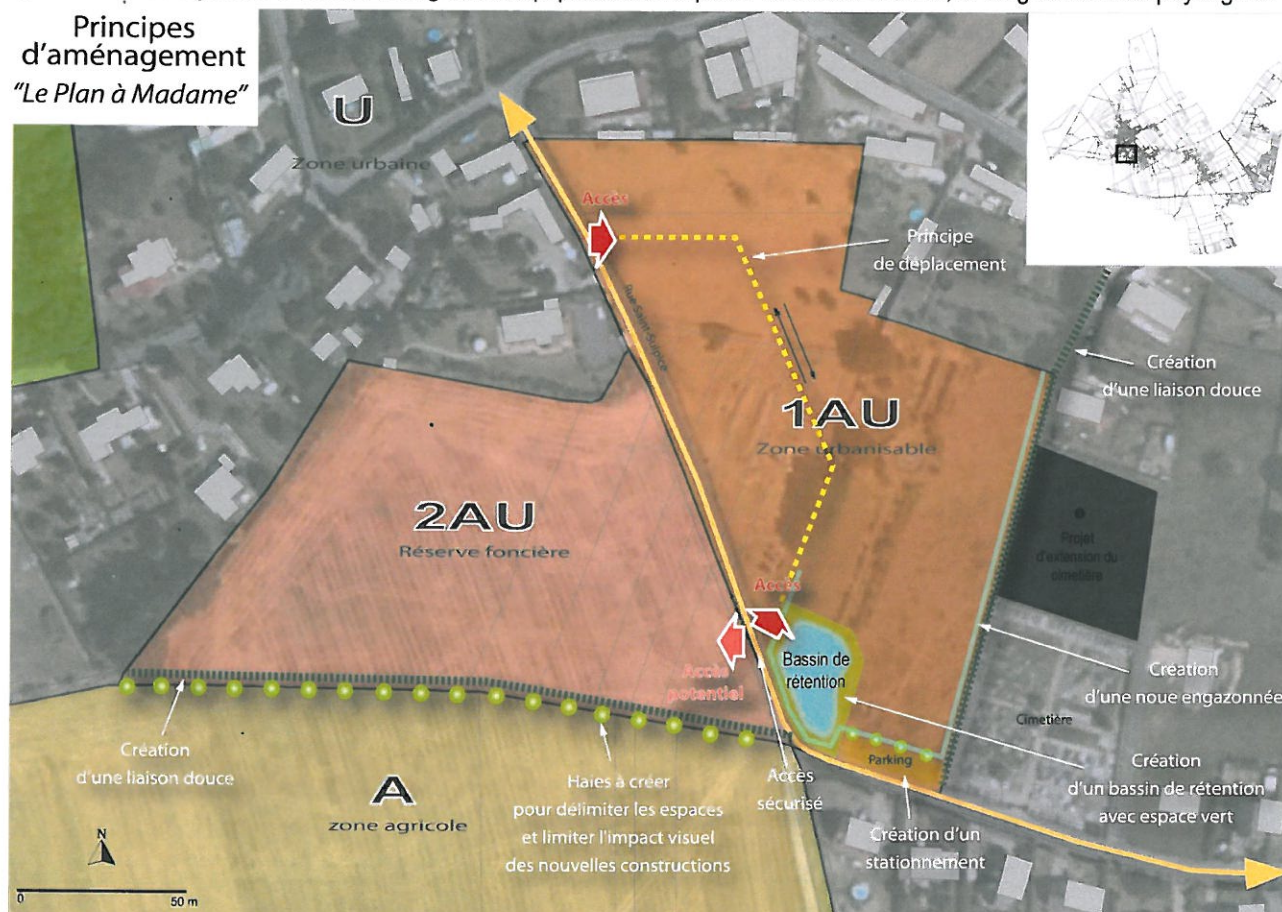
Orientations particulières d'aménagement

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT – LE PLAN A MADAME :

Situé au Sud du bourg de Bois-Jérôme, au sein du tissu bâti, l'entrée de la zone se fera principalement au Sud, par la rue Saint-Sulpice, qui dessert déjà quelques habitations au Nord. Un second accès est également prévu au Nord de la zone afin d'éviter les voies en impasse. Un principe d'accès commun à la zone 1AU, urbanisable immédiatement, et à la zone 2AU, urbanisable dans un second temps, est prévu afin d'éviter la multiplication des accès directs à la rue Saint-Sulpice.

En termes d'aménagement, le schéma prévoit la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales et d'un parc de stationnement au Sud de la zone 1AU. Par ailleurs, une noue paysagère est également prévue à l'Est de la zone afin de recueillir des eaux de ruissellement. Cette dernière viendra d'autre part assurer le traitement paysager de la zone en complément de la haie à créer au Sud.

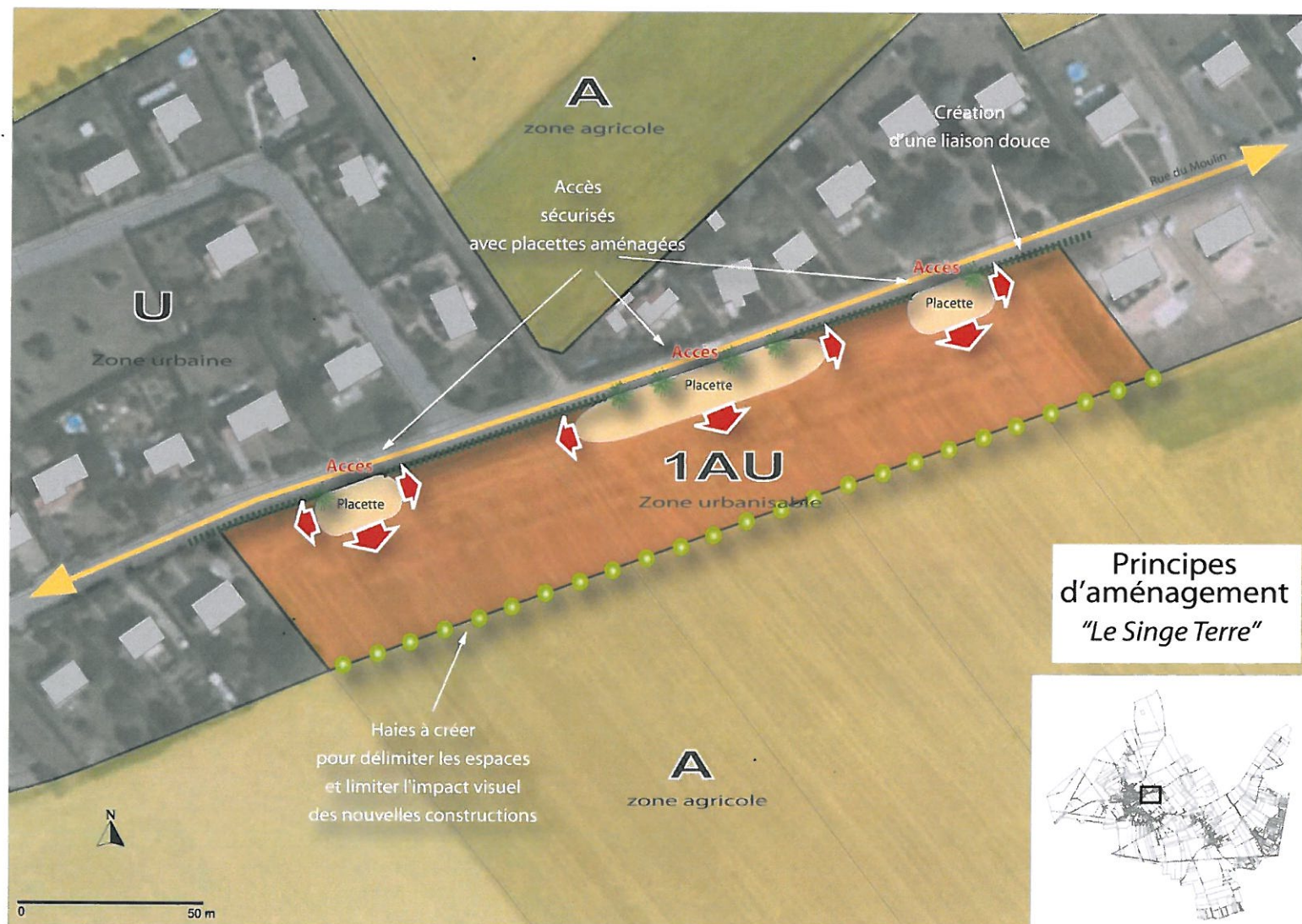
Un cheminement piétonnier permettant de rejoindre le centre-bourg et les équipements est prévu à l'Est de la zone, le long de la noue paysagère.



Orientations particulières d'aménagement

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT - LE SINGE TERRE :

L'entrée dans la zone à urbaniser s'effectuera depuis la rue du Moulin. Afin de limiter les accès direct sur la route, des placettes arborées desservant plusieurs habitations sont prévues.



Orientations particulières d'aménagement

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT – LA MARE GENEVIEVE :

L'entrée dans la zone à urbaniser s'effectuera depuis la rue du Moulin. Afin de limiter les accès directs sur la route, des placettes arborées desservant plusieurs habitations sont prévues.

