

Département de l'Eure

LE BOSC ROGER EN ROUMOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°3

P.L.U. arrêté le 29 Mai 2012:

Enquête publique du : 19 avril 2013 au 21 mai 2013

P.L.U. approuvé par délibération du conseil municipal du : 2 décembre 2013

	Date	Modifications
A	15 Juin 2012	Plan de situation La Maladrie Sud. Le Diguët
B	3 octobre 2013	Ajout OAP zone AUz

GEODIA Conseils

SELARL de Géomètres – Experts
887, rue de Cocherel – 27000 EVREUX
Tel : 02.32.33.31.46 – Fax : 02.32.33.00.10



le 16 décembre 2013

Philippe VANHEULE
Maire

Le 3 octobre 2013

I. PREAMBULE..... P.3

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE PLU

II. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT..... P.4

- A. LA LIAISON AVEC LE TISSU EXISTANT**
- B. LA CONCEPTION DES ESPACES COMMUNS**
- C. LE TRAITEMENT DES LIMITES EXTÉRIEURES**
- D. LE TRAITEMENT VÉGÉTAL**
- E. UN USAGE ÉCONOME DU FONCIER**
- F. UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DE LA MIXITÉ SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... P.8

I. PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Introduites par la loi SRU du 13 décembre 2000, les orientations d'aménagement deviennent obligatoires avec la loi ENE du 12 juillet 2010 : « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Le dossier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager son territoire. Une OAP doit être établie « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ». Cette pièce est donc subordonnée au PADD et doit contribuer à sa mise en œuvre.

Au terme du nouvel article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » Toutefois, les nouveaux textes prévoient que l'objet des OAP se limite à des orientations portant sur « l'aménagement » (art. L.123-1-4, al.1) dans le cas d'un P.L.U. non intercommunal.

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations se superposent avec le règlement : elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devraient être compatibles avec les OAP, c'est-à-dire, qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

II. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La définition de principes d'aménagement constitue une étape clé. Elle permet d'assurer un développement cohérent et de valoriser les zones choisies en déterminant notamment :

- l'intégration des nouvelles zones à l'existant ;
- les éléments à sauvegarder ;
- les axes de compositions...

LES PRINCIPES POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU BOSC ROGER EN ROUMOIS

A. La liaison avec le tissu existant

Il est nécessaire de permettre une bonne continuité avec l'existant en assurant :

- des liaisons par les rues et chemins vers les autres quartiers ;
- des parcours simples et lisibles à l'échelle du piéton ;
- la sauvegarde et la prolongation d'éléments végétaux structurants.

B. La conception des espaces communs

Les efforts portés sur l'aménagement des espaces communs sont étroitement liés à la qualité de l'aménagement. Il s'agit notamment de concilier les différents usages qui le caractérisent (circulation, stationnement, rencontre, jeux...).

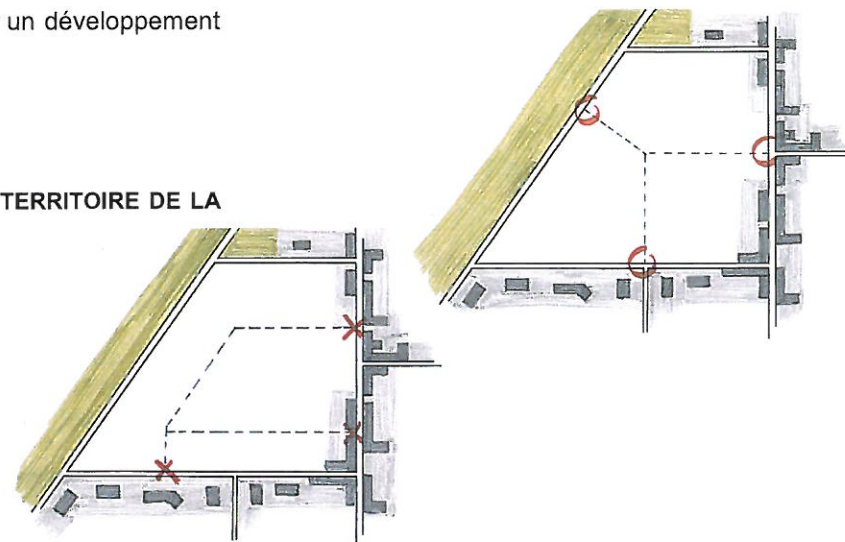
Les rues : hiérarchiser les voies par leur dimensionnement. La largeur de la chaussée doit être réduite au minimum utile (incite à ralentir).

Les chemins : proscrire les impasses pour les modes de déplacement doux. Les chemins doivent constituer des raccourcis agréables et sécurisés et relier les quartiers entre eux par un maillage fonctionnel.

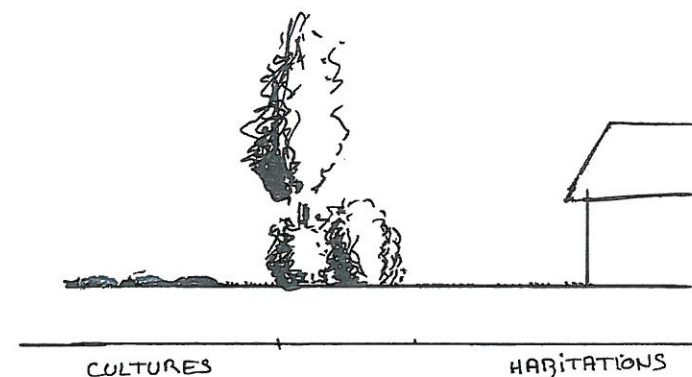
Création de places ou espaces verts communs : privilégier la multifonctionnalité, penser l'offre de stationnement en amont afin d'éviter les « quartiers-parking ».

Les plantations : structurer les espaces communs, embellir et ombrager. Veiller à la conservation et valorisation du patrimoine végétal existant.

Traitement des eaux pluviales : développer des solutions « alternatives » aux réseaux souterrains (noues d'infiltration, chaussées réservoir, tranchées drainantes...) lorsque cela est opportun, intégrer le traitement des eaux pluviales à l'aménagement des espaces communs, optimiser les mares.



Intégration des nouvelles voies de circulations à la trame existante



Plantation de haies en transition des espaces urbanisés et des espaces agricoles et naturels

C. Le traitement des limites extérieures

Limites le long des espaces agricoles:

Les haies végétales constituent un minimum, l'idéal étant de doubler les haies d'alignement ou de les ponctuer de sujets hauts et d'ouvrir un chemin à la promenade.

Limites le long d'une voie préexistante :

Le stationnement sera pensé judicieusement de façon à éviter une appropriation de l'espace public par les véhicules. Il ne faut donc pas réduire la limite de la zone à urbaniser à une succession de clôtures privées mais dans la mesure du possible conserver suffisamment de place pour un aménagement de l'espace public.

D. Le traitement végétal

Végétation existante :

Avant tout aménagement, il importe de préserver la végétation existante. Il convient en effet de maintenir les talus, les haies végétales et les sujets remarquables afin de préserver l'identité de la commune. Les préconisations en termes d'aménagement vont dans le sens d'une intégration des nouvelles constructions à l'environnement existant. L'environnement existant comprend le bâti mais aussi le paysage et la végétation qui le compose.

Plantations complémentaires :

Il est nécessaire d'établir une palette végétale composée d'essences locales. Non seulement ces essences sont mieux adaptées à l'environnement et donc moins fragiles faces aux maladies et aux aléas climatiques. Enfin les haies multi-spécifiques seront préférées. Moins sensibles aux maladies, meilleur vecteur de biodiversité, elles offrent aussi une meilleure intégration visuelle. Elles sont particulièrement adaptées au traitement des limites avec espaces naturels et agricoles. (Pour la palette végétale cf Cahier des servitudes paysagères, en annexe du règlement du PLU).

E. Un usage économe du foncier

L'enjeu de la consommation de l'espace doit être pris en compte par la recherche de nouvelles formes urbaines et une diversification des types de logements.

De plus, dans l'optique aussi de limiter la consommation d'espace, les opportunités de constructions doivent d'abord privilégier les capacités foncières au sein des espaces urbanisés (dents creuses, parcelles sous-densifiées,...). Puis dans la mesure du possible et notamment à cause des questions d'assainissement, il faut limiter la taille des parcelles. Ainsi avec une emprise au sol réglementaire de 60% pour la zone AUa, pour l'habitat individuel 600 m² permettent de construire 360m² au sol et d'avoir un jardin de 240 m² environ.

Pour compenser la réduction de la taille des parcelles, il est nécessaire de privilégier les espaces paysagers collectifs.



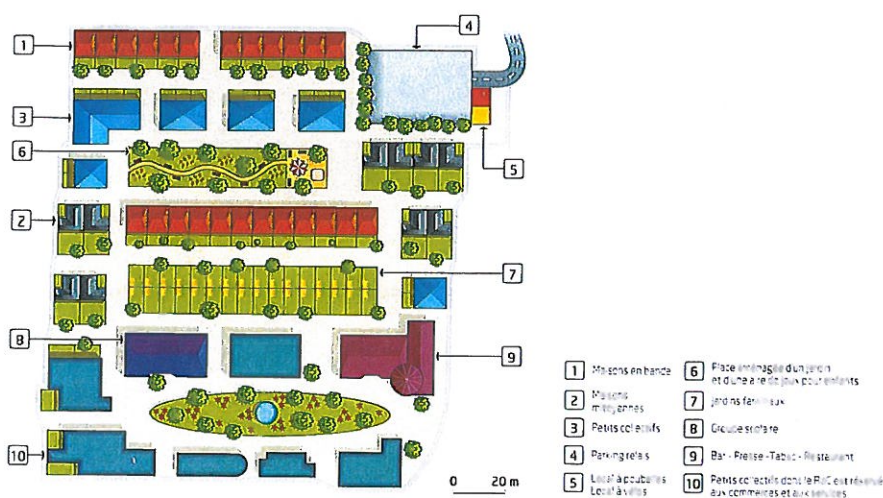
Préférer des haies plurispécifiques (bas) aux haies monospécifiques (haut)

F. Une répartition équilibrée de la mixité sur le territoire communal

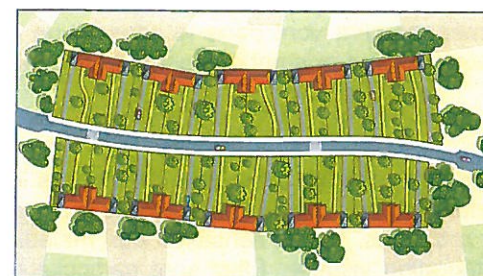
La commune souhaite intégrer plus de mixité au sein de son territoire. Cette mixité doit se traduire par une politique d'offre diversifiée de logements répondant aux besoins des différentes situations sociales (personnes âgées isolées ou non, indépendantes ou non, familles monoparentales, couples avec enfants, sans enfants, en locatif ou en accession à la propriété...). Cela ne peut passer que par une diversification de l'offre et l'ouverture à l'urbanisation de terrain de taille variée.

Cette mixité devrait s'intégrer au tissu existant en adoptant des formes diverses, allant du pavillonnaire au petit immeuble collectif en passant par la maison médicalisée. Par ailleurs, la commune formule aussi le souhait d'accueillir chronologiquement et spatialement de manière dispersée cette mixité. Cela afin de laisser le temps à la commune d'absorber la croissance de la population.

→ Illustration pour le plan de l'éco-village à imaginer par exemple à partir du centre-bourg existant

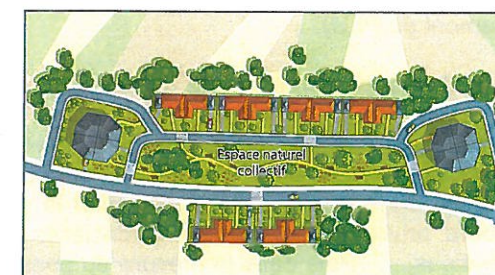


Les éco-village. La périurbanisation dans l'Eure, DDE 27, 2009



← Figure 2 : On peut construire sur des parcelles de 1 000 m² minimum, avec un coefficient d'emprise au sol pouvant aller jusqu'à 25 %, mais toujours avec une hauteur limitée à R + 1 + Combles. La surface occupée par ce programme de 20 logements passe à environ 3,7 ha, soit moitié moins que dans le premier cas, en travaillant, par exemple, sur la mitoyenneté des maisons.

→ Figure 3 : Les règles de coefficient d'emprise au sol minimum et de superficies minimum des parcelles n'existent pas. Dans cet exemple, qui pourrait résulter d'un r.u., le projet d'aménagement et de développement durable se substitue à la règle. Le PADD prévoit ainsi une consommation minimale d'espaces agricoles et naturels, un espace collectif pour les riverains pour compenser leurs petites parcelles et introduit de l'habitat collectif (R + 2 + Combles) afin d'assurer la mixité sociale au sein de cet aménagement. L'espace artificialisé tombe à 2 ha.



Exemples d'aménagement plus ou moins économes en espace. La périurbanisation dans l'Eure, DDE 27, 2009

III. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ZONE : La Maladrie Nord

Situation : Intercalée entre une zone UE et la zone UB, cette zone est naturellement disposée à accueillir l'extension de l'urbanisation de la commune.

Configuration spatiale : Surfaces : environ 5,4 ha en 1AUa et 3.7 ha en AU

Tissu urbain environnant : Encadrée par une zone d'habitat individuel dispersé à l'ouest et par une partie ancienne et pavillonnaire du bourg à l'est.

Intégration visuelle : ouverture visuelle vers les espaces agricoles au sud, sud-ouest.

Composition végétale : Espace de prairie à mettre en valeur sur la parcelle C 227. Présence d'une haie végétale à préserver dans la mesure du possible sur les parcelles C227, C260 et C261.

Orientation d'aménagement n°1

Schéma de la zone 1AUa et AU La Maladrie Nord

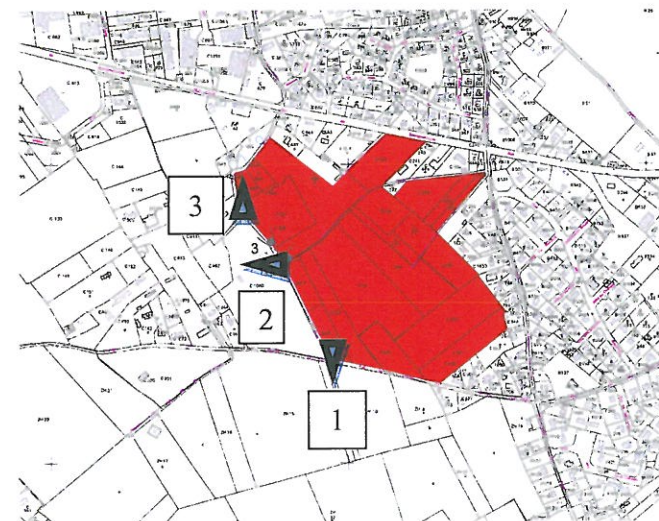
Objectif :

Répondre à la demande de logements individuels et groupés.

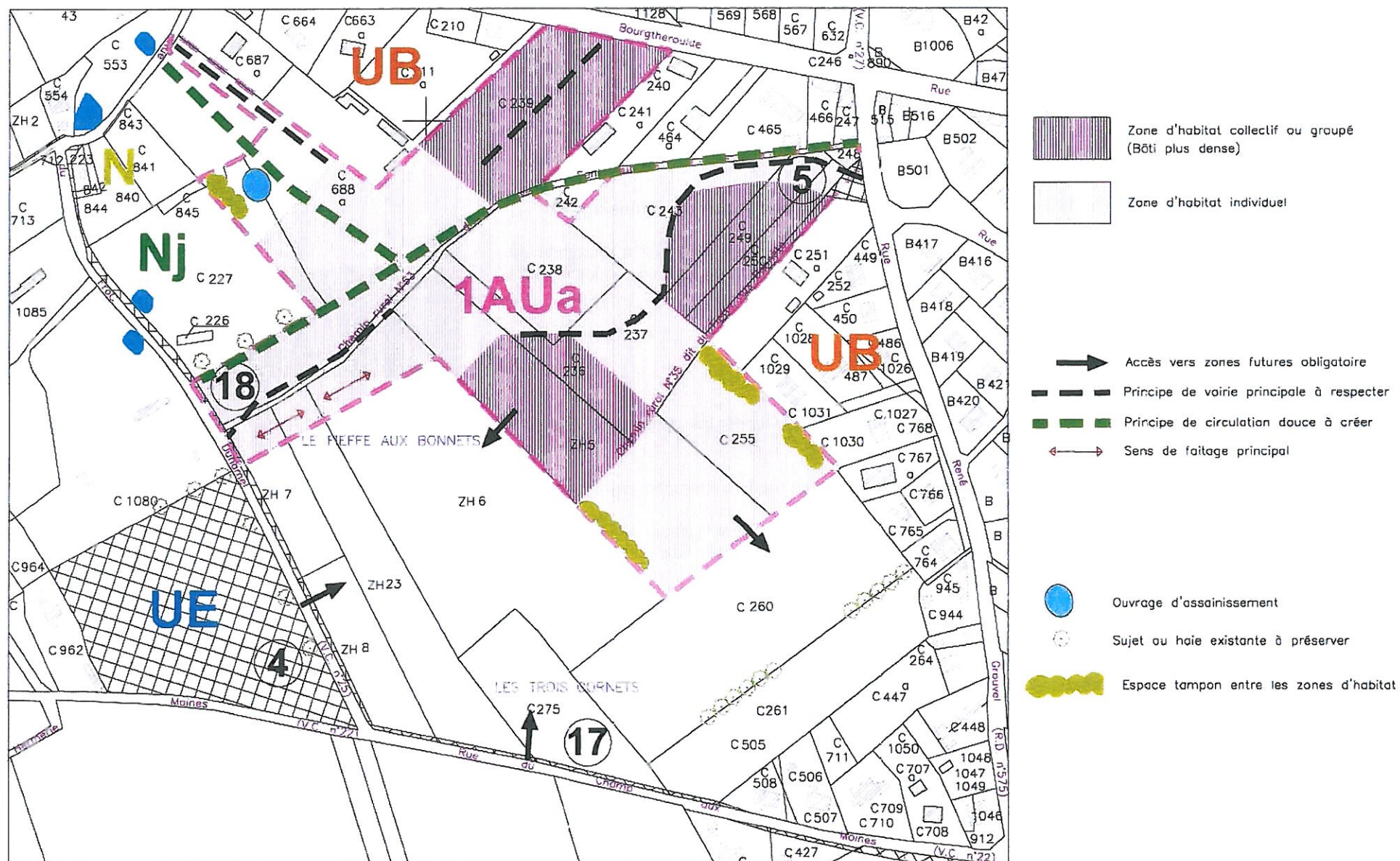
(Conforter la position de pôle relais de la commune en assurant une offre adéquate en logements)

Préconisations :

- Elargir la rue du Froc du Hamel à 8 m minimum afin de lui faire jouer un rôle de maillage viaire secondaire de desserte de quartier ;
- aménager les intersections avec la RD 313 et la rue R. Grouvel par des ouvrages suffisamment dimensionnés.
- Hiérarchiser le réseau à créer à l'intérieur :
 - dégager une trame tenant compte de la nécessaire accroche aux quartiers voisins
 - aménager un réseau interne limité au gabarit utile
 - prendre en compte les déplacements doux ;
- Favoriser une forme d'habitat de type maison individuelle ou groupée, à étages parfois, dont la typologie est proche de l'existant ;
- Intégrer visuellement cette zone à urbaniser dont l'impact visuel sera fort car elle est située dans la plaine agricole et constituera une nouvelle entrée vers le centre bourg ;
- Assurer une multifonctionnalité de l'espace en créant de l'espace public (type place publique, espace vert) ;
- Préserver le patrimoine végétal (sujets remarquables et haies) existant à l'intérieur et sur les pourtours de la zone.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Zones 1AUa et AU : La Maladrerie Nord)



ZONE : La Maladrie Sud

Situation : Cette orientation d'aménagement concerne les parcelles F 289 partie, F 674,

Configuration spatiale :
Surface : environ 2,65 ha (dont 1,7ha en Zone UE et 0,95ha en Zone 1AUa)

Tissu urbain environnant : Au Nord-Ouest la zone ouvre sur une plaine agricole tandis que l'est est contigu au Bourg : secteur le plus densément urbanisé et le plus central.

Intégration visuelle : Ouverture visuelle vers les espaces agricoles et perspective à mettre en valeur vers le clocher de l'Eglise.

Composition végétale : créer des frontières végétales pour encadrer les projets

Orientation d'aménagement n°2

Schéma de la zone UE et 1 AUa La Maladrie Sud

Objectif :

Future salle polyvalente et Résidence de personnes âgées

(renforcer la centralité de la commune en plaçant à proximité du centre-bourg des groupes de logements et des équipements publics).

Préconisations :

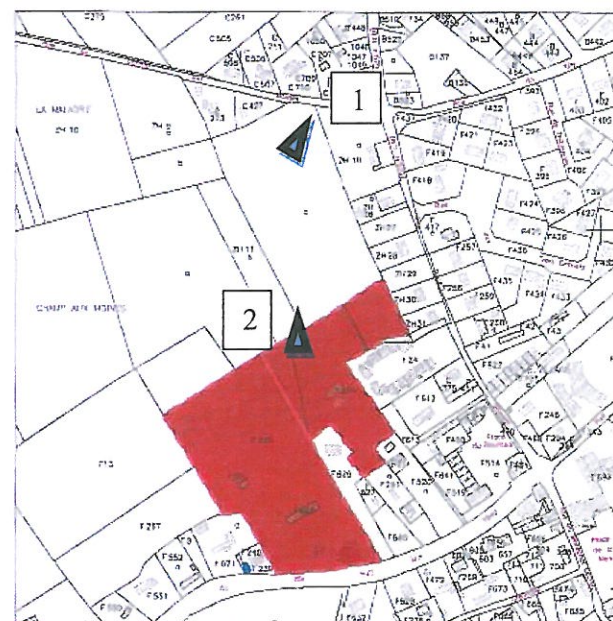
- Hiérarchiser le réseau de voies et limiter les gabarits au minimum nécessaire :

- créer une trame viaire qui s'accroche aux quartiers environnants,
- aménager un réseau interne limité au gabarit utile,
- prendre en compte les déplacements doux.

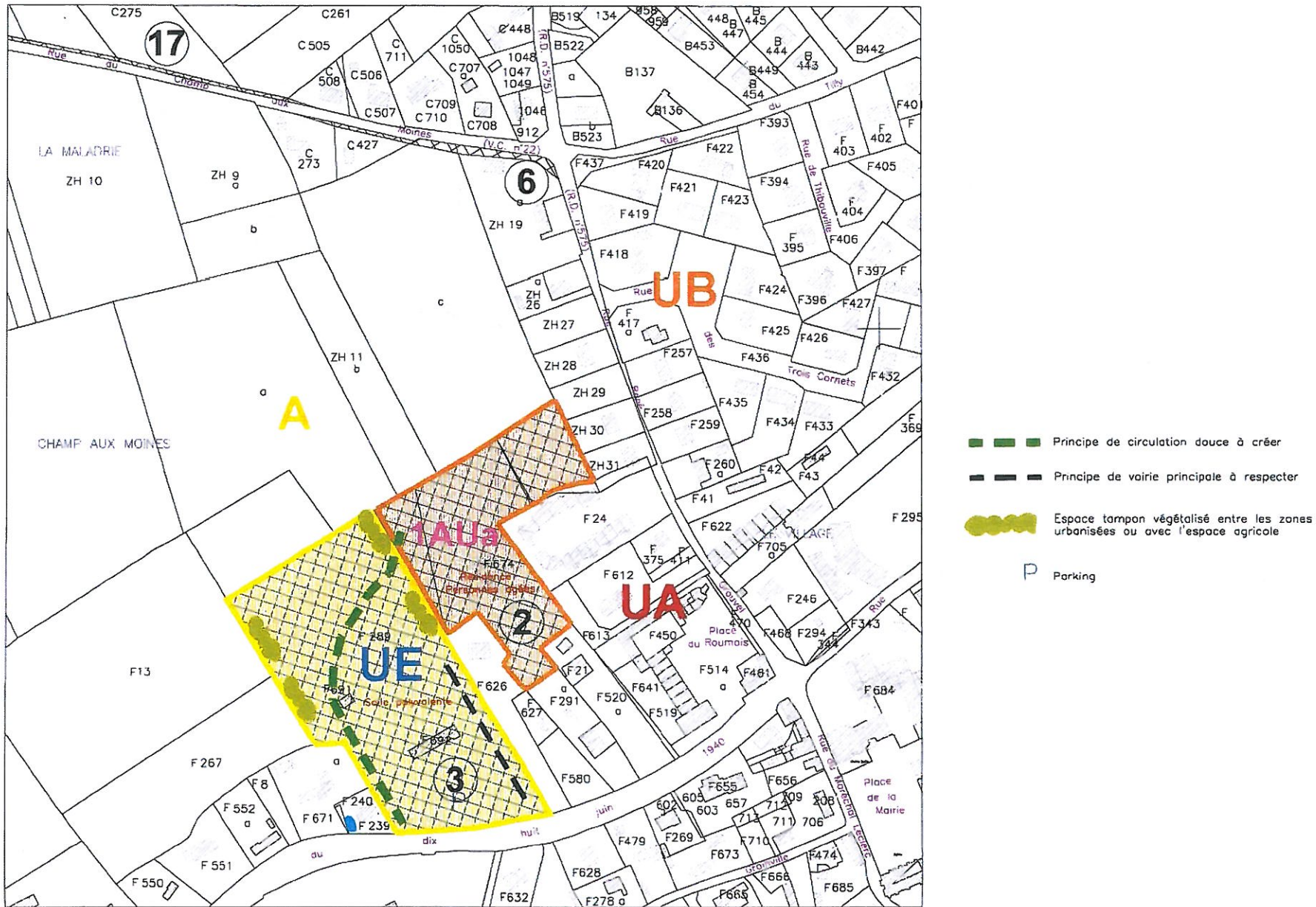
- Intégrer de la mixité sociale en proposant des logements locatif et en accession à la propriété répondant aux besoins des différentes générations et situation de vie (personnes âgées, célibataires, familles...) ;

- Conforter l'image d'entrée de centre bourg de cette zone par des aménagements paysagers qualitatifs ;

- Assurer une multifonctionnalité de l'espace public (création de lieux de vie : espace vert, placette...).



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Zones UE et 1AUa : La Maladrerie Sud)



ZONE : Le Diguet

Situation : Les parcelles concernées par cette orientation d'aménagement sont la ZB 22 partie et la F 410.

Configuration spatiale : Surface : environ 0,8 ha.

Tissu urbain environnant : Cette zone s'insère dans le bâti existant en limite d'une petite plaine agricole au Sud du Bourg.

Intégration visuelle : Ouverture visuelle vers les espaces agricoles au Sud.

Composition végétale :
Essences végétales locales d'arbustes et de haies basses

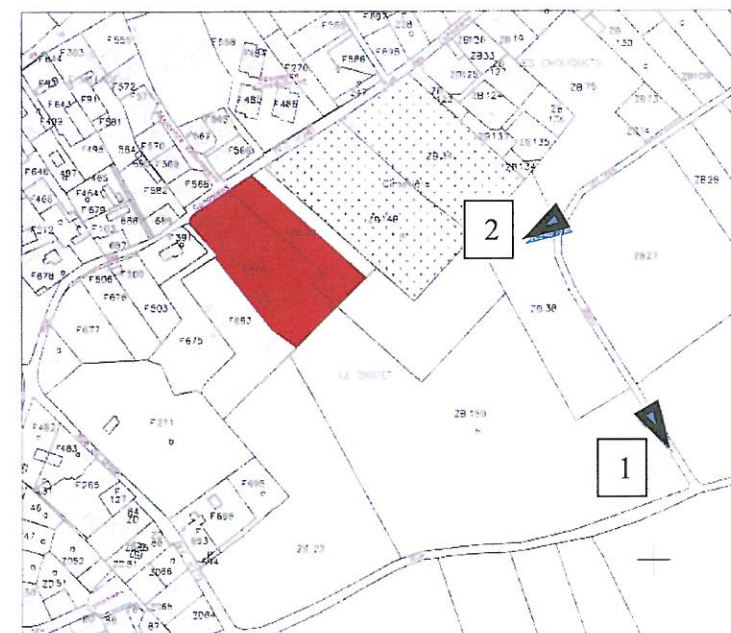
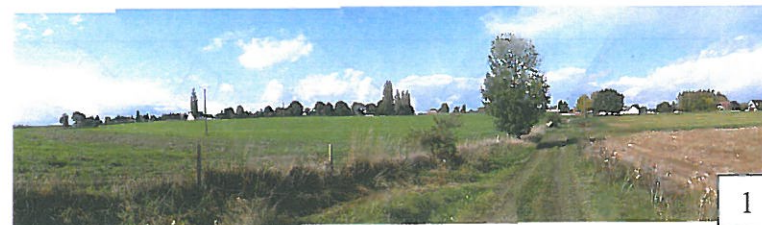
Orientation d'aménagement n°3

Schéma de la zone UB Le Diguet

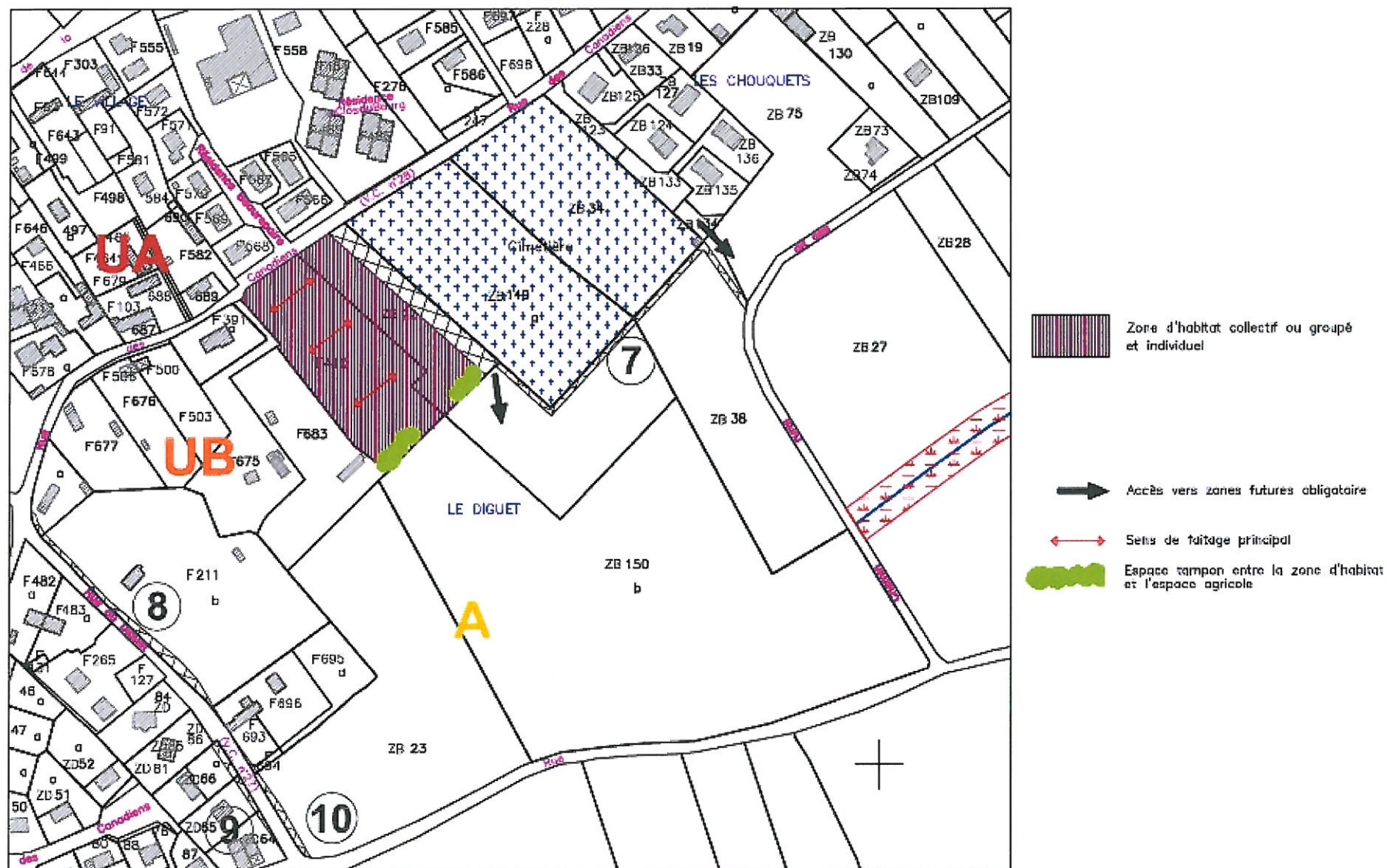
Objectif :
Compléter l'offre en logements groupés et maisons de Ville.

Préconisations :

- Favoriser une forme d'habitat de type maison individuelle jumelées de 1 ou 2 étages dont la typologie permet de s'intégrer au bâti proche ;
 - Créer des voies provisoirement en impasse mais destinées à continuer vers le Sud :
- voies simples qui s'accrochent aux quartiers futurs,
 - aménager un réseau interne limité en gabarit au minimum utile,
 - prendre en compte les modes de déplacements doux ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager du secteur



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Zone UB : Le Digue - Les Chouquets)



ZONE : Les Genets

Situation : Située à l'entrée Ouest de la commune, en bordure de la R.D. n°313.

Configuration spatiale :

Surface totale : environ 20,7ha dont 3,8ha environ en zone AUz1 et 16,9ha environ en AUz2.

Tissu urbain environnant : Encadrée par des zones d'habitat individuel dispersé à l'Ouest et à l'Est et par la zone d'activité existante (zone UZ) au Nord.

Intégration visuelle : Ouverture visuelle vers les espaces agricoles au Sud.

Composition végétale :

Créer une frontière végétale autour de la zone.

Présence de haies végétales à préserver dans la mesure du possible sur les parcelles C144, C145 et C782.

Orientation d'aménagement n°4

Schéma des zones AUz1 et AUz2 Les Genets

Objectif :

Etendre la zone d'activité de la commune.

Préconisations :

- La zone est découpée en 2 secteurs : AUz1 et AUz2. Le secteur AUz2 ne pourra être urbanisé que lorsque le secteur AUz1 aura entièrement été urbanisé. L'urbanisation de la zone sera maîtrisée par la communauté de commune (SYDAR).

Un permis d'aménager, caduc aujourd'hui, a déjà été obtenu pour créer une zone d'activité ;

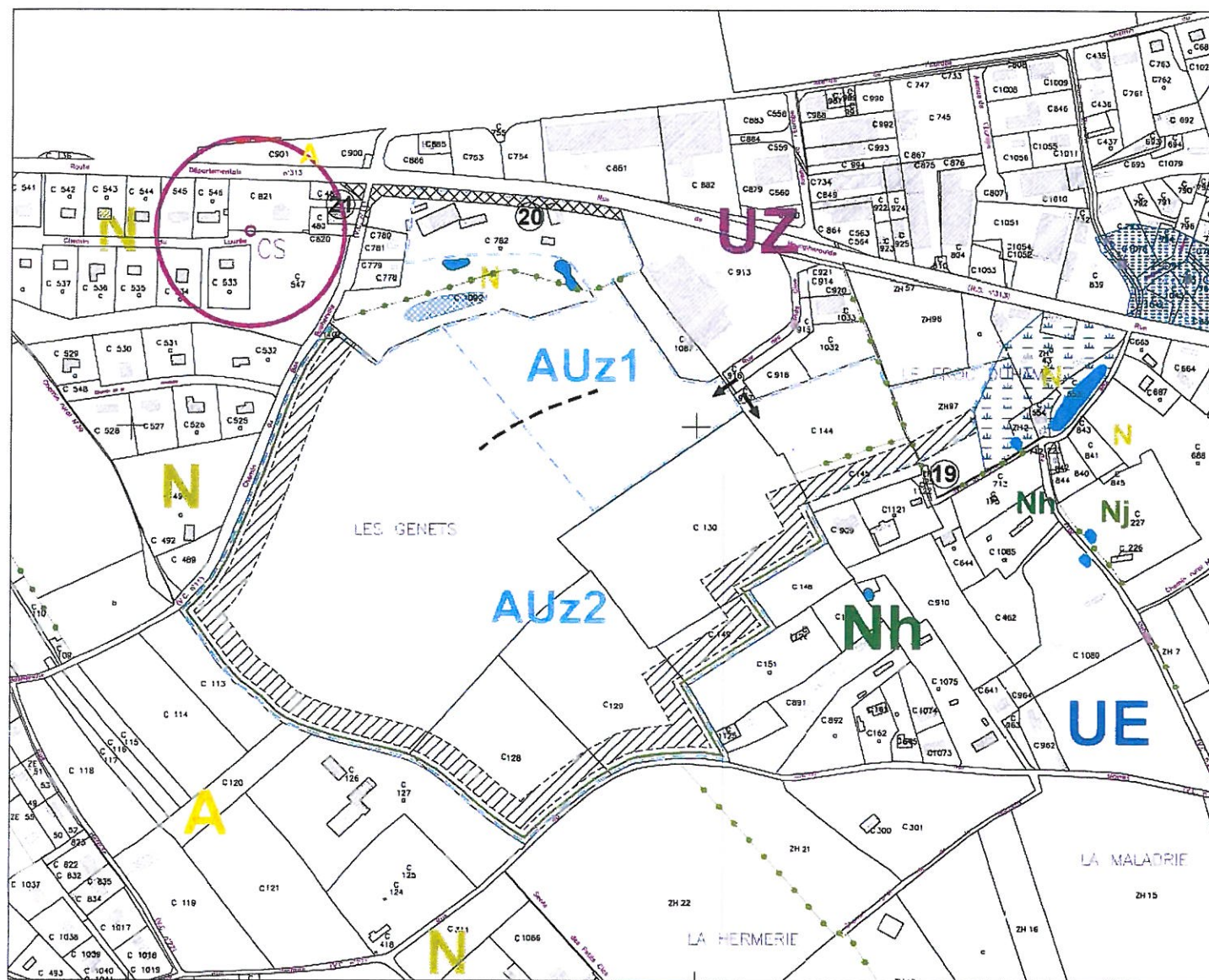
- Les accès à la zone seront réalisés à partir de la rue des Grands Clos ;

- un ouvrage d'assainissement eaux pluviales sera réalisé au Nord, dans la zone N, pour collecter une partie des eaux de ruissellement de la zone d'activité ;

- des plantations seront créées autour de la zone ;

- une zone non aedificandi de largeur 20m sera mise en place derrière la zone de plantations à créer pour limiter l'impact visuel de la zone d'activité dans le paysage.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Zones AUZ1 et AUZ2)



- Accès vers zones futures obligatoire
- - - Principe de voirie principale à respecter
- Ouvrage d'assainissement
- Plantations
- ▨ Zone non aedificandi