

Commune de Bosguérard-de-Marcouville



Plan

Local

Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, 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. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet

Bosguérard-de-Marcouville est une commune rurale, située à seulement 5 Km de Bourgheroulde-Infreville et une trentaine de l'agglomération rouennaise. Elle bénéficie ainsi d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants.

La municipalité souhaite ainsi favoriser l'installation de nouvelles familles en concentrant la nouvelle urbanisation dans un seul secteur. Deux zones 1AU sont ainsi identifiées dans le hameau de la Tête d'Or qui compte déjà de nombreuses constructions récentes.

- Le premier concerne des parcelles situées à l'Est du hameau. Ces parcelles, totalisant une surface de 1,09 hectare, offrent par leur situation de nombreux avantages notamment une desserte par les réseaux déjà présente permettant de classer cette zone dès aujourd'hui en zone urbaine.
- Une seconde zone d'urbanisation est proposée à l'Ouest du hameau sur 1,3 ha en continuité de l'urbanisation existante.

Ces deux zones ont l'avantage de venir conforter un hameau déjà bien étoffé et qui n'est pas concerné par les risques, notamment les cavités souterraines et les remontées de nappe phréatique.

Après une phase d'extension urbaine réalisée sous forme de programmes indépendants, la commune souhaite aujourd'hui promouvoir un développement durable sur son territoire en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et proposant un projet favorisant davantage le respect de l'environnement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- La situation de la commune en tant que commune résidentielle située à proximité de Bourgtheroulde et du pôle économique de Rouen lui confère une attractivité importante se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement.
- La commune souhaite rééquilibrer l'offre de logements locatifs sur son territoire par la mise en œuvre d'un pourcentage de 10% de logements dans les programmes de constructions neuves de 10 logements ou plus.
- Le choix d'un développement raisonné ainsi que le respect des densités mentionnées dans le SCOT et permet de concilier développement urbain, et préservation des espaces agricoles et naturels en limitant leur consommation.
- Les sites de développement demeurent éloignés de toute zone sensible ou à risques.

4 – Principes d'aménagement

L'objectif de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation de ces zones qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération. Celle-ci pourra sera réaliser sous condition de respecter les principes suivants :

1. UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Conformément aux dispositions du SCOT, l'opération présentera une densité minimum moyenne de 6,5 logements à l'hectare. Les zones s'insèrent dans le tissu bâti existant et permettent donc la préservation des espaces agricoles et naturels.

Un cône de développement pour l'exploitation agricole présente au sud de la « zone Est » est conservé qui lui permettra de faire face à une éventuelle expansion.

2. UNE MIXITE SOCIALE

Afin de permettre à tous de se loger selon ses goûts et ses moyens, de favoriser les parcours résidentiels et tendre vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs, une répartition entre logements en accession et logements locatifs sera à envisager avec un taux minimum de 10% de logements locatifs pour les opération de 10 logements ou plus.

3. CONNEXIONS ET DEPLACEMENTS

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Concernant les déplacements internes :

- Pour la zone située à l'Ouest du hameau, le projet repose sur un principe d'accès individuels depuis la route de la Tête d'Or.
- Pour la zone située à l'Est, deux accès seront créés pour l'ensemble des habitations de la zone depuis la route de Grémare. De plus, un principe de connexion avec l'espace limitrophe est imposé, ce qui permettra de ne pas bloquer un éventuel développement futur.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. UN CADRE DE VIE DE QUALITE

L'intégration paysagère des zones doit être traitée avec soin. La situation du projet au cœur d'une zone déjà urbanisée impose une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant. Ainsi :

Pour la zone Ouest :

- Une bande d'implantation du bâti est imposée pour affirmer l'effet rue de cet espace.
- Les fonds de parcelles sont préservés et traités en espaces verts afin de préserver une ouverture visuelle et favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement paysager.
- Une trame verte, sous forme haies d'essences locales, assurera l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

Pour la zone Est :

- Le bâti viendra s'implanter le long de la desserte interne à créer.
- Une trame verte, sous forme haies d'essences locales, assurera l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.
- La haie présente en limite de zone, le long de voie sera préservée.

Les haies existantes seront dans la mesure du possible préservées et intégrées au projet. De plus, une nouvelle trame sera composée en limite des opérations avec l'espace agricole.

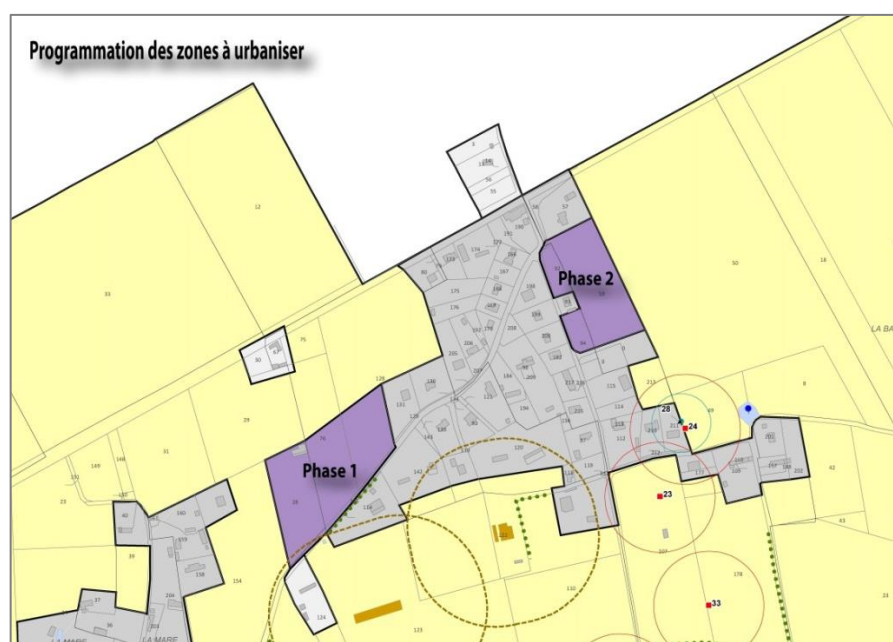
5. UNE CONCEPTION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Les implantations du bâti devront favoriser les expositions au Sud.

La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Elles pourront prendre la forme de noues paysagères et être intégrées dans la conception paysagère globale de la zone.

6. UNE GESTION DANS LE TEMPS

Afin d'assurer une bonne intégration des zones à urbaniser et l'accueil des nouveaux ménages dans leur commune, il est nécessaire d'échelonner leur réalisation dans le temps. Ainsi le projet de la commune présenté est à échéance du PLU soit 15 ans. L'urbanisation des zones se fera donc l'une après l'autre dans le sens suivant : le secteur Ouest dans un premier temps et, à plus long terme, le secteur Est. Le secteur Est ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois le premier secteur urbanisé.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

