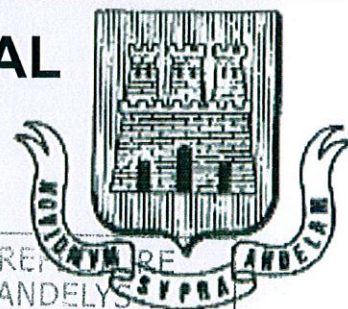


Pièce
4

COMMUNE DE CHARLEVAL

Département de L'EURE

PLAN LOCAL D'URBANISME



SOUS-PRÉFET
DES ANDELYS

10 OCT. 2008

ARRIVEE



4 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT

P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal du :	11 juillet 2006
P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	21 septembre 2007
P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	3 octobre 2008



Daniel BELLAUD

AGENCE ROUSSEAU

1 - DEFINITION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

1 / L'OBJECTIF ET LA NATURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les annexes.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme

Confirmé par le Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 IV

« [Les plans locaux d'urbanisme] 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. »

Les orientations d'aménagement permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont facultatives, et témoignent donc d'une volonté de la commune de se donner les moyens de mettre en oeuvre son projet d'aménagement et de développement. Les conditions d'aménagement fixées dans le cadre de ces orientations d'aménagement sont des principes à respecter permettant de traduire au mieux le projet communal.

En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement sont l'un des instruments permettant la mise en oeuvre du projet communal.

2 / OPPOSABILITE DES ORIENTATIONS

La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront donc être compatibles avec les orientations d'aménagements.

Conformément à l'article L 123-5, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU devront également être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Les orientations d'aménagement pourront être modifiées par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

2 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES JARDINS DE L'ANDELLE

1 / SITUATION ET CONTEXTE

Le centre ville de Charleval comprend un secteur enclavé et complexe représentant un enjeu majeur pour le renouvellement et le développement du bourg :

Une voirie ancienne et étroite, la rue Louis Robillard, donne accès à une nouvelle zone à urbaniser ainsi qu'à un ensemble de parcelles uniquement desservies par une voirie privée :

- Des parcelles urbanisées occupées par l'ancienne usine Linandelle au nord de l'allée de l'Andelle.

Les bâtiments existants, obsolètes, n'abritent plus d'activité industrielle de production. Ils servent actuellement de magasin d'usine et de stockage. Ces parcelles représentent pourtant un potentiel d'évolution intéressant pour la densification du bourg et le maintien d'une mixité fonctionnelle.

- Des parcelles classées en zone à urbaniser.

L'enjeu est de permettre une mutation progressive du secteur et de définir un projet cohérent à long terme au nord et au sud de l'allée du Pont des Jardins (privée).

2 / OBJECTIFS

Une Orientation d'aménagement englobant ces espaces permet de définir les conditions de cette cohérence tout en permettant un phasage différencié des opérations :

- Densifier le centre-bourg (vocation mixte) et proposer une offre de logement diversifiée présentant une cohérence urbaine.
- Permettre une mutation progressive du site Linandelle, soit vers d'autres activités plus compatibles avec le milieu urbain, soit vers une opération mixte logements / activités, soit vers une opération de logement proposant des produits diversifiés.
- Rendre possible une continuité de circulation nord- sud à long terme (dans le cas d'un renouvellement urbain du site industriel) permettant de relier les opérations situées au nord et au sud de l'allée des jardins de l'Andelle,
- Relier le secteur à la Grand Rue, par le biais - à minima - d'une liaison douce, voire d'une liaison automobile.

- Conserver les éléments de paysage, de patrimoine et les points de vue qui font la qualité et l'intérêt du site.

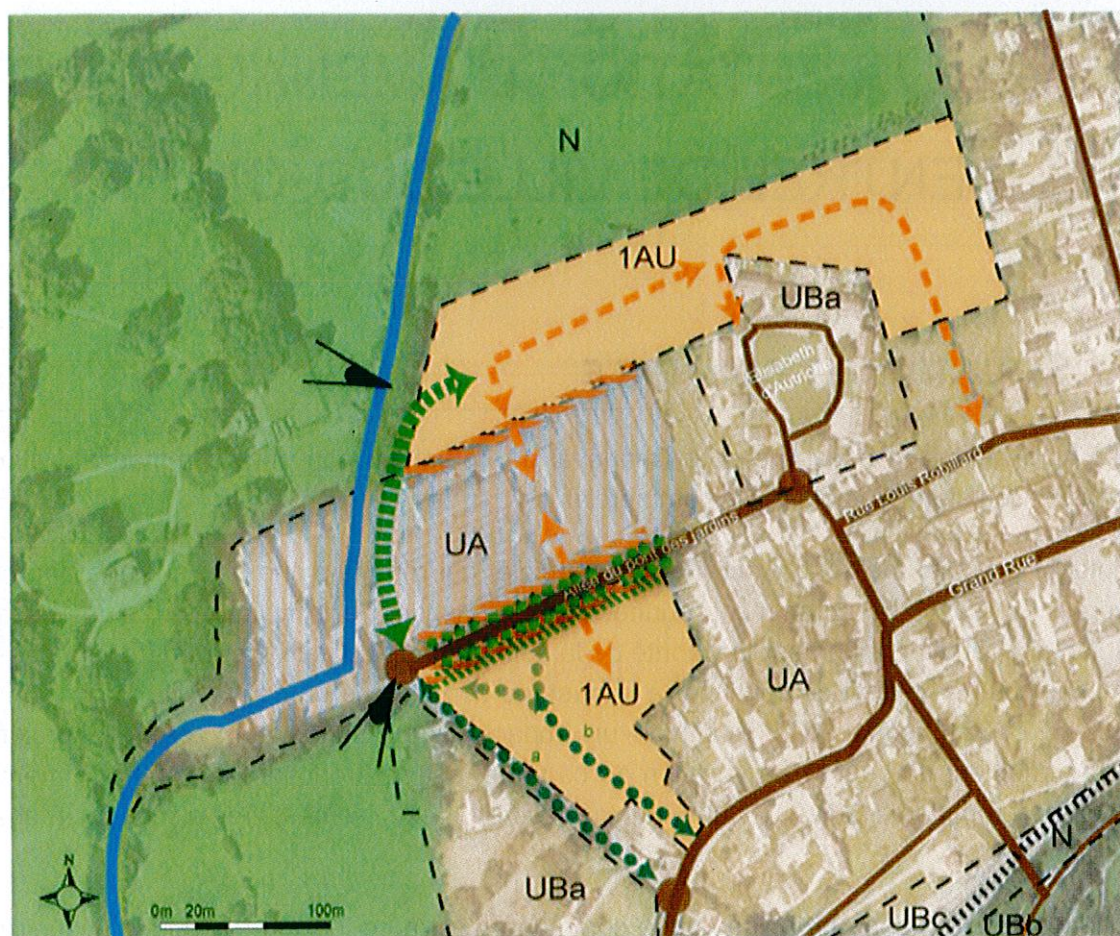
3 / PRINCIPES D'AMENAGEMENTS A RESPECTER

Circulations douces et automobiles

- Desservir l'opération située derrière la résidence Elisabeth d'Autriche par le biais d'un accès rue Louis Robillard et d'une sortie vers la résidence Elisabeth d'Autriche, tout en permettant une continuité viaire vers les espaces à urbaniser situés au nord du site industriel Linandelle.
- Réalisation d'un nouvel accès piéton voire automobile à la Grand Rue :
 - ▷ soit à l'endroit de l'ancien pont, par le biais de la réalisation d'une passerelle piétonne ou d'un pont au-dessus de la Lieure
 - ▷ soit à l'endroit du presbytère (inclus dans la zone 1AU).
- Traitement des limites des opérations situées au nord et au sud du site Linandelle garantissant une continuité viaire Nord-Sud de part et d'autre de l'allée des Jardins de l'Andelle dans le cas d'un renouvellement urbain du site industriel
- Aménagement d'une promenade publique le long de l'Andelle permettant de dévoiler les points de vue vers les jardins de l'Andelle.

Un cadre de vie préservé, un patrimoine valorisé

- Traitement paysager des limites des opérations situées au nord et au sud du site Linandelle garantissant une protection contre les nuisances éventuelles liées au maintien ou à l'implantation d'activités sur l'îlot mutable
- Conservation du double alignement d'arbres de l'allée du pont des jardins,
- Maintien de percées visuelles vers les espaces naturels et les jardins du château.



Ilot constructible à vocation résidentielle mixte



Ilot industriel mutable à vocation mixte activité et/ou logement



Principe de desserte



Traitement des limites garantissant une continuité viaire Nord-Sud



Traitement paysager des limites garantissant une protection contre les nuisances liées au maintien ou à l'implantation d'activités sur l'ilot mutable



Principe de liaison douce, voire automobile, vers la Grand Rue :
a - empruntant le chemin existant et l'ancien pont
ou
b - depuis l'allée du pont des jardins à travers les parcelles de l'actuel presbytère



Principe de promenade le long de l'Andelle



Maintien et mise en valeur de l'alignement boisé



Principe de percée visuelle à maintenir ou à créer

3 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT

ENTREE DE VILLE SUD-OUEST

1 / SITUATION ET CONTEXTE

Le PADD affirme la nécessité pour Charleval de compléter son offre commerciale afin de conforter son statut de pôle relais commercial.

Il intègre un projet de zone d'activité commerciale, qui repose d'une part sur une demande avérée (la CDEC a notamment donné son autorisation à l'implantation d'un discount alimentaire) et d'autre part sur la volonté de la commune de capter en entrée de ville des flux de chalands permettant de continuer à irriguer les commerces du centre-ville : la liaison RD 149 – RD 321 risque en effet d'avoir un impact négatif sur le commerce de proximité (contournement du bourg). La vocation de ce projet est de proposer une offre commerciale attractive complémentaire à celle du centre-ville (ex : alimentaire discount, magasin d'usine...).

Aucun espace en zone urbanisée de la commune n'est à ce jour en capacité d'accueillir un magasin alimentaire de ce type dans de bonnes conditions de fonctionnement (lisibilité des accès, stationnement associé...).

Une zone à urbaniser à vocation commerciale d'un peu plus de 3 Ha, est donc intégrée en entrée de ville sud-ouest sur un terrain actuellement à vocation agricole, afin de permettre le maintien sur Charleval d'une offre commerciale concurrentielle susceptible de soutenir l'attractivité commerciale de la commune.

Une coupure verte est maintenue entre la zone commerciale (1AUZc) et la zone UBb.

2 / OBJECTIFS

Une Orientation d'aménagement permet de définir les conditions d'un aménagement cohérent respectueux des caractéristiques paysagères du site et de ses environs, tout en permettant un phasage différencié des opérations :

- Garantir la conservation du paysage de qualité de l'entrée de ville,
- Conserver les éléments de paysage et les points de vue qui font la qualité et l'intérêt du site,

- « Construire » une façade urbaine le long de la RD 321 afin de lui conférer les qualités d'un vrai boulevard urbain,
- Limiter la perception visuelle de la zone depuis la RD 149 et le futur rond-point situé sur la RD 321.

3 / PRINCIPES D'AMENAGEMENTS A RESPECTER

La constitution d'une entrée de ville de qualité intégrée au paysage

- Constitution d'une façade urbaine discontinue de qualité sur la RD 321. Cette façade confèrera un caractère urbain à la zone tout en ménageant des perméabilités visuelles vers les coteaux de la rive opposée de l'Andelle.
- Implantation de l'ensemble des constructions dans une bande comprise entre 11m (retrait minimal) et 70m à partir de l'alignement actuel ou futur de la RD 321.

Les espaces situés dans la bande de retrait entre l'alignement actuel ou futur de la RD 321 et les constructions nouvelles ne pourront être dédiés au stationnement.

Un patrimoine naturel valorisé

- Traitement paysager des limites sud, ouest et nord de la zone d'activité par le biais d'une bande à planter de 3 m en limite de parcelle. Aménagement d'une haie bocagère constituée d'essences locales.
- Traitement paysager de type bocager des espaces de stationnement situés au Nord-ouest de la zone d'implantation des constructions. Le traitement peut être continu (haie bocagère) ou discontinu (bosquets).

-  Zone d'implantation des constructions
(constructions comprises dans une bande entre 11 et 70 m à partir de l'alignement de la RD 321)
-  --- Constitution d'une façade urbaine discontinue de qualité sur la RD 321
(en retrait de 11m minimum par rapport à l'alignement)
-  Traitement paysager des limites de la zone d'activité
-  Espaces de stationnement paysagers

