

Commune de Dangu

Plan Local d'Urbanisme Dossier d'approbation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 16/10/2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Dangu,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 16/10/2019

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

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

Agence Ouest Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08



SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. CONTEXTE	4
2. ORIENTATIONS.....	6
ANNEXE	8
1. CONTEXTE	9
2. ORIENTATIONS.....	12

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'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Dangu a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur un secteur localisé au niveau du site des Forges de Trie-le-Château (1AUa).

Les élus souhaitent, sur ce secteur présentant un potentiel de développement économique à l'échelle du village, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de cet espace.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer l'évolution de ces emprises. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

1. Contexte

Secteur d'activités des Forges



Photo aérienne du site (source : Géoportail)

Cet espace non bâti s'étend sur environ 42664 m² et se situe au niveau du site des Forges de Trie-le-Château, à l'Ouest de la commune, dans le prolongement immédiat de la zone d'activités existante. Il a actuellement en majeure partie une vocation agricole. Il présente également une surface enherbée et un îlot de végétation arbustive qui sera conservé. Il est bordé par le Nord-Ouest par la zone d'activités existante, au Nord par la sente des Lignereux rejoignant la RD13, au Sud et à l'Est par des espaces agricoles. Il a vocation à accueillir un développement économique au travers de l'extension de la zone d'activités existante.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : La configuration du site permet la création d'un raccordement à la voirie interne de la zone d'activités existante.
- Occupation actuelle : Espace non bâti, pour majeure partie à vocation agricole, situé à proximité immédiate de la zone d'activité existante.
- Environnement proche : Secteur en limite du tissu bâti actuel de la zone d'activités existante, d'espaces agricoles et de la sente des Lignereux.



2. Orientations

Secteur d'activités des Forges

La commune souhaite permettre l'extension du site existant, afin que l'activité des Forges puisse se développer dans les années à venir. Les principes d'aménagements suivants seront à respecter afin de garantir la cohérence et la qualité de l'opération.

Assurer l'accessibilité du site

- Le réseau viaire sera connecté à celui de la zone d'activités existante. Il ne sera pas créé de nouvel accès sur la Sente des Lignereux.

Permettre l'accueil des activités économiques

- Ce secteur d'environ 4,27 hectares a pour vocation l'accueil d'activités économiques, en lien avec les activités existantes des Forges.

Assurer l'intégration des futures constructions


- Le parti d'aménagement paysager du projet fait état de la mise en place des principes d'aménagements paysagers charpentant les espaces de la zone d'activités :
 - Mise en place d'un principe de **maintien de la haie existante** sur le Sud de l'emprise de la zone des Forges présente afin de maintenir les éléments végétalisés permettant de qualifier la zone d'activités.
 - Mise en place d'un principe **de haies arborées à planter** sur la partie Sud de l'emprise du projet afin de permettre une intégration paysagère des constructions.
 - Principe de **traitement paysager** par la plantation d'une végétation de type bosquets sur les flancs Ouest et Est du site. Cet aménagement a pour objectif de créer un point d'appel et de rappel paysager à consonance végétale. Ce principe permet également d'amoinrir les impacts visuels des constructions économiques dans le grand paysage agricole.

Commune de Dangu
Plan Local d'Urbanisme


Secteur d'activités
Orientations d'Aménagement
et de Programmation




PRINCIPES D'ORGANISATION


 Principe d'accès depuis l'existant


PRINCIPES DE PROGRAMMATION


 Principe d'implantation des activités.

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET DE PAYSAGEMENT

 Principe de maintien de la haie existante

 Principe de haies arborées à planter

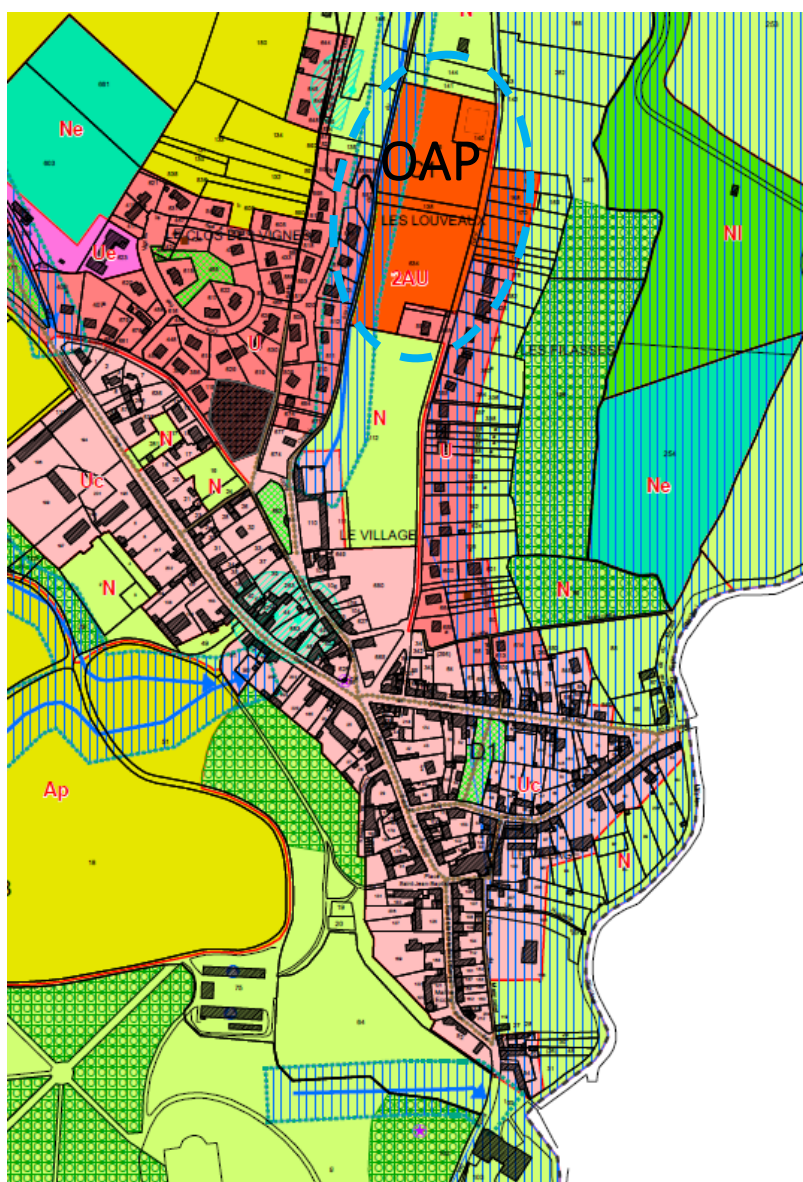
 Principe d'îlot arboré à préserver

 Principe de traitement paysager type bosquets

ANNEXE

La commune de Dangu a également mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur un secteur délimité dans le cadre de son projet de PLU. Il s'agit de la zone 2AU qui a été définie au niveau de la rue du Fond de l'Aulnaie pour recevoir un projet d'habitat sur le long terme.

Les élus ont ainsi initié une réflexion sur leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ce secteur stratégique pour le développement de la commune pour les années à venir.



Localisation du secteur

1. Contexte

Secteur d'habitat – rue du Fond de l'Aulnaie



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 2,5 ha, est localisé de part et d'autre de la rue du Fond de l'Aulnaie, dans la continuité de l'urbanisation du village. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'accueillir une nouvelle offre de logements, renforçant ainsi le rôle de centralité du bourg.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Configuration du site : Fortement marqué par la topographie, ce secteur se situe sur le versant Ouest de la vallée de l'Epte (orientation de la vue vers l'Est). Il se compose en deux principaux secteurs séparés par la rue du Fond de l'Aulnaie :
 - Une partie à l'Est de la rue et d'une superficie 3500 m². Elle se situe en contre-bas de la rue.
 - Une partie à l'Ouest de la rue et d'une superficie de 2 ha. Elle est surélevée vis-à-vis de la rue et non directement accessible en raison d'un important talus.

- Desserte/Accès : La configuration du site permet une desserte individualisée des futures parcelles depuis la rue pour le secteur situé à l'Est. Par contre, une nouvelle voie de desserte interne devra être réalisée pour la partie Ouest. La largeur de la chaussée de la rue du Fond de l'Aulnaie est suffisante pour la circulation automobile mais le bas-côté de la route n'est pas aménagé pour les déplacements piétons.
- Occupation actuelle : il s'agit d'un secteur non bâti sans réelle occupation. En effet, ces parcelles ne sont plus cultivées en raison d'une configuration peu adaptée aux nouvelles pratiques agricoles (forte topographie, petites parcelles, proximité avec l'urbanisation). La vocation agricole originelle de ces emprises est donc en voie de disparition et la majorité des parcelles sont en voie d'enfrichement.
- Environnement proche : Du fait de l'extension de l'urbanisation, ces emprises se trouvent partiellement enserrées par des habitations de type pavillonnaire. Elle reste néanmoins bordée par plusieurs parcelles naturelles mais plus aucune parcelle n'est cultivée aux abords immédiats. Il est à noter la présence du camping municipal situé en contre-bas du site
- Risque : Ce site est identifié dans le PPRi comme un secteur présentant un risque en matière d'inondation en raison :
 - De la présence d'un axe de ruissellement traversant le coteau et suivant le tracé de la sente surplombant le site de projet. Il s'agit du facteur de risques le plus fort. Ainsi, dans le cadre de l'urbanisation, des aménagements afin de sécuriser le site devront être prévus préalablement à toute nouvelle construction,
 - D'un risque de remontée de nappe sur les parcelles situées en contre-bas de la rue du Fond de l'Aulnaie. Les constructions devront respecter le règlement du PPRi.

Au regard de la configuration du site et afin de faciliter la compréhension des exigences en matière d'aménagement, deux secteurs d'OAP ont été définis : le secteur Est et le secteur Ouest.



1. Vues sur les parcelles en contre-bas de la rue du Fond de l'Aulnaie
2. Vues sur la rue du Fond de l'Aulnaie
3. Vues sur les parcelles à l'Ouest de la rue du Fond de l'Aulnaie
4. Vues sur la sente surplombant le site

2. Orientations

1. Secteur Est de la rue du Fond de l'Aulnaie

L'objectif de la commune est de prévoir l'urbanisation de ce site en limite de l'urbanisation existante. Afin de garantir un projet cohérent, la commune a défini les principes d'aménagement et de programmation suivants :

Maitriser le risque inondation et assurer l'intégration paysagère des constructions :

- Ces parcelles sont concernées par le PPRi de la vallée de l'Epte au regard d'un risque de remontées de nappes (zone jaune). Les projets devront être conformes aux prescriptions du PPRi visant à protéger les personnes et les biens.
- Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural et [garantir la qualité de l'entrée du village, la limite de l'opération avec l'espace naturel fera l'objet d'un traitement paysager](#). Il s'agit de planter une haie de 1,50 mètres de large et composée d'au moins trois essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges de l'urbanisation.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

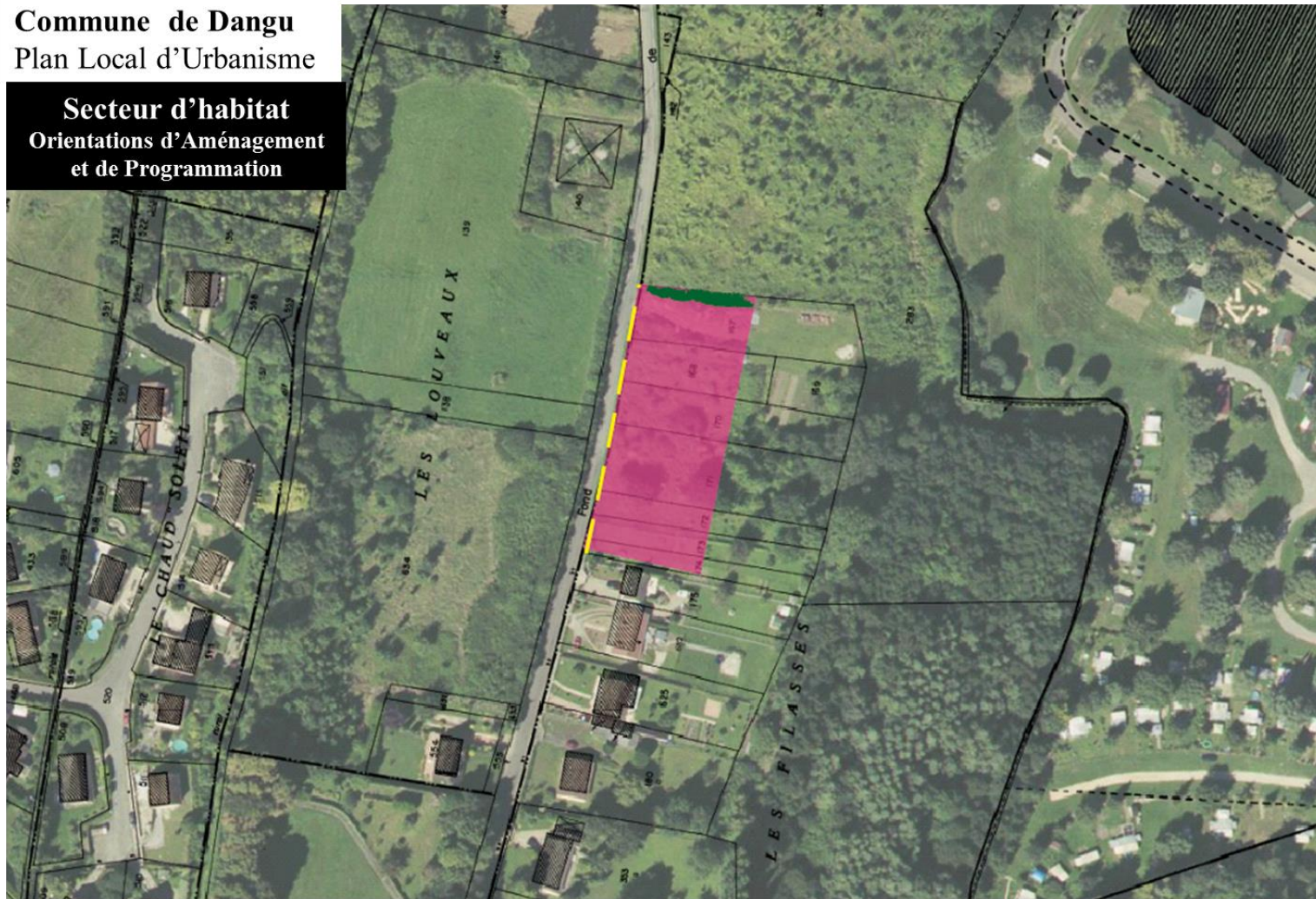
- [Le raccordement aux réseaux \(électricité/eau...\)](#) existants sera assuré depuis la rue du Fond de l'Aulnaie.
- Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, les abords de la rue Fond de l'Aulnaie devront être aménagés [afin de sécuriser les déplacements piétons](#) vis-à-vis de la circulation automobile. Dans ce but, il est prévu la création d'un trottoir de 1,40 mètre dans la poursuite des aménagements existants.
- En raison de l'absence de transport public urbain, le site n'a pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par sa localisation au sein du village, il bénéficie cependant de la desserte en bus du Conseil Départemental qui préexiste sur la commune.

Favoriser 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 [variété dans le parcellaire 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 l'implantation du bâti.

Commune de Dangu
Plan Local d'Urbanisme

Secteur d'habitat
Orientations d'Aménagement
et de Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION

— — Principe de trottoir le long de la RD17

PRINCIPES DE PROGRAMMATION

■ Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 12 logts/ha en moyenne

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

■ Principe de haies végétales à créer

2. Secteur Ouest de la rue du Fond de l'Aulnaie

De par la localisation stratégique et de l'importance de l'emprise, la commune souhaite maîtriser cet espace pour en assurer la qualité et garantir la cohérence de l'urbanisation. Il s'agit plus particulièrement de :

Maitriser le risque inondation et assurer l'intégration paysagère et environnementale des constructions :

- En préalable de l'urbanisation de cette partie du site, il devra être mis en place **les dispositifs nécessaires pour canaliser l'axe de ruissellement** en provenance du coteau. Cet objectif implique notamment une refonte de la sente piétonne avec la mise en place soit d'un talus, soit d'un fossé de collecte des eaux.
- Au sein de l'opération, **des aménagements pour recueillir et gérer les eaux pluviales** doivent être prévus afin de respecter la réglementation du SDAGE Seine-Normandie dans ce domaine. La mise en place de solutions de type bassins tampons, noues paysagères, tranchées infiltrantes sont des exemples à privilégier pour avoir **une gestion respectueuse du cycle de l'eau et de l'environnement**.
- **L'ensemble des haies existantes du site doit être préservé** afin de maintenir les talus existants et favoriser la régulation des eaux pluviales. Seul l'abattage d'arbres est autorisé pour la création des accès ou en cas de maladie. La préservation ou la création de la trame végétale vise également à **pérenniser le fonctionnement écologique du secteur** et à assurer l'intégration paysagère en implantant les constructions dans un écrin végétal préexistant. Afin d'assurer au mieux la préservation des haies et leur bon fonctionnement dans la régulation des eaux, il est défini une **bande inconstructible de 10 mètres** à partir de la limite parcellaire du fond de jardin.
- Afin de favoriser l'apport de biodiversité en milieu urbain, il est demandé de **prévoir des dispositifs d'éclairage public limitant la pollution lumineuse** (éclairage vers le bas, faible intensité en période nocturne...).
- L'opération doit être conduite dans un souci de qualité et d'intégration paysagère et environnementale, il est ainsi demandé de favoriser **la mise en place d'une opération s'inscrivant dans la topographie existante** et permettant l'application de hauteur progressive du Nord (plus faible) au Sud (plus forte) de l'opération. Les constructions en cascade ou encastrées pourront ainsi être privilégiées.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- **Le raccordement aux réseaux (électricité/eau...)** existants sera assuré depuis la rue du Fond de l'Aulnaie. Ils seront prolongés au sein de l'opération.

- L'accès principal de l'opération sera réalisé au nord du site, emplacement présentant la topographie la moins abrupte entre la rue et le site à aménager. Des aménagements devront être prévus afin de sécuriser l'entrée au lotissement.
- Afin d'optimiser les accès aux parcelles privées et favoriser les orientations des constructions vers la vallée, la desserte interne sera réalisée par une rue principale parallèle à la topographie. En l'absence d'un bouclage possible de la voie avec la rue du Fond de l'Aulnaie, une placette de retournement devra être aménagée et a aussi vocation à permettre la création une aire mutualisée pour les déchets. La voie sera d'un gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. Un moins un des bas-côtés de la voie sera végétalisé à l'image du schéma ci-après (gabarit des voies tertiaires –desserte interne des quartiers – Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand). L'objectif est de favoriser un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons.



Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand

- La circulation piétonne sera favorisée au sein de l'opération par la mise en place d'une liaison piétonne entre la rue du Fond de l'Aulnaie et la sente surplombant le site permettant ainsi de rejoindre le village et les équipements publics (notamment l'école) par un cheminement agréable et sécurisé.
- Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, au moins une place de stationnement publique pour trois habitations construites devra être aménagée soit le long de la voie de desserte interne, soit au sein d'un petit parking. Ces places de stationnement devront être réalisées avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.
- En raison de l'absence de transport public urbain, le site n'a pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par sa localisation au sein du village, il bénéficie cependant de la desserte en bus du Conseil Départemental qui préexiste sur la commune.

Favoriser la diversité de l'habitat dans le cadre d'une programmation adaptée au contexte de la commune

La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Il s'agit ainsi d'assurer une variété dans le parcellaire 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 l'implantation du bâti.

En outre, afin de favoriser une urbanisation progressive sur la commune, permettre le renforcement des réseaux nécessaires pour la viabilisation du site ainsi que le renforcement des capacités de la station d'épuration, le secteur ne sera urbanisable que sous réserve d'une modification du PLU liées aux conditions d'amélioration des capacités de la station d'épuration.





.

Commune de Dangu
Plan Local


Secteur d'habitat
Orientations
d'Aménagement et de
Programmation





PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'une voie interne partagée avec la circulation piétonne
-  Principe d'un aménagement du carrefour pour sécuriser l'accès au quartier
-  Principe de placette de retournement utilisé pour la collecte des déchets
-  Principe de sente piétonne

PRINCIPES DE PROGRAMMATION

-  Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 12 logts/ha en moyenne

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de haies végétales à conserver ou à créer
-  Principe d'une bande végétale à préserver – espace non constructible

Zoom sur les principes écologiques

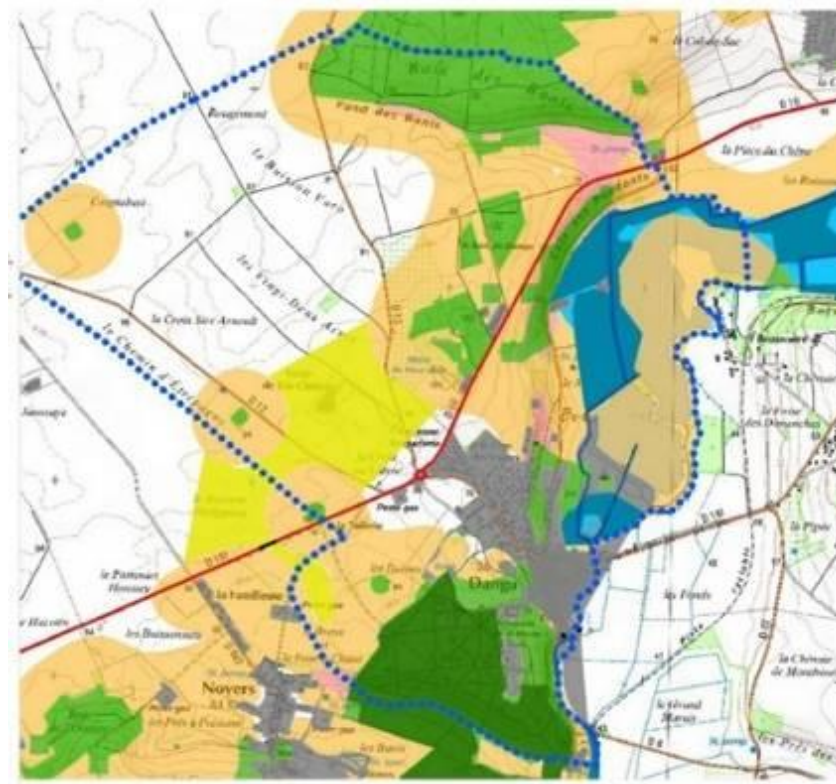
Le Schéma Régional de Cohérences Écologiques a identifié des réservoirs écologiques par le corridor de la vallée de l'Epte et par la présence de plusieurs massifs boisés considérés comme des réservoirs de biodiversité. Les corridors présents sont connectés aux communes voisines (Vesly, Château-sur-Epte, mais également avec Guerny, Vexin-sur-Epte).

La zone 2AU est incluse dans ces zones de continuités écologiques. Cette continuité est fonctionnelle mais traverse l'ensemble des parties bâties du bourg au travers de ses zones de jardin. L'urbanisation y est donc déjà présente. La continuité identifiée dans le SRCE est une continuité pour les espèces à faible déplacement (soit les petits mammifères par exemple se déplaçant sur de courtes distances). Toutefois, le PLU et notamment les OAP prennent des dispositions particulières en matière de biodiversité urbaine qu'il convient de rappeler ici.

Afin d'assurer le maintien de ces continuités écologiques et un passage sécurisé pour la faune, le projet d'orientation d'aménagement et de programmation propose la définition de certaines mesures, dont principalement :






- Le maintien des haies existantes et la recréation de maillage bocager aux extrémités du secteur,
- La mise en place de deux zones tampon de 10m de largeur aux extrémités de l'opération afin de favoriser des liaisons Est/Ouest et participer ainsi à un maillage cohérent des espaces verts et arborés que comprend le territoire. Cette zone tampon permet ainsi de maintenir un espace fonctionnel à proximité des espaces de cultures, de boisement et sert ainsi de liaison vers le maillage bocager présent à proximité et le secteur des étangs et de la vallée de l'Epte,
- Préconisations sur l'éclairage afin d'intégrer la notion de pollution lumineuse à l'opération et permettre le maintien des chiroptères dans le secteur.

L'urbanisation projetée et les mesures d'évitement prises ne sont ainsi pas de nature à rompre cette fonctionnalité écologique.



Commune de Dangu Plan Local d'Urbanisme

Zoom sur les principes de continuités écologiques

-  Zone de réservoir boisé et de la vallée de l'Epte
-  Principe d'habitat avec dispositifs paysagers exigés
-  Principe de maintien d'une zone tampon inconstructible de 10m
-  Maillage bocager protégé par des dispositions réglementaires
-  Principe de continuité écologique maintenue ou renforcée

