

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 29/08/2016
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Douville-sur-Andelle,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 05/05/2014
APPROUVÉ LE : 29/08/2016

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

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

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

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte.....	4
Orientations	5

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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. Il s'agit donc de prescriptions réglementaires écrites qui vont renforcer les conditions d'aménagement en imposant des règles sur le volume des bâtiments, leur hauteur, leur aspect, le traitement des franges paysagères. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

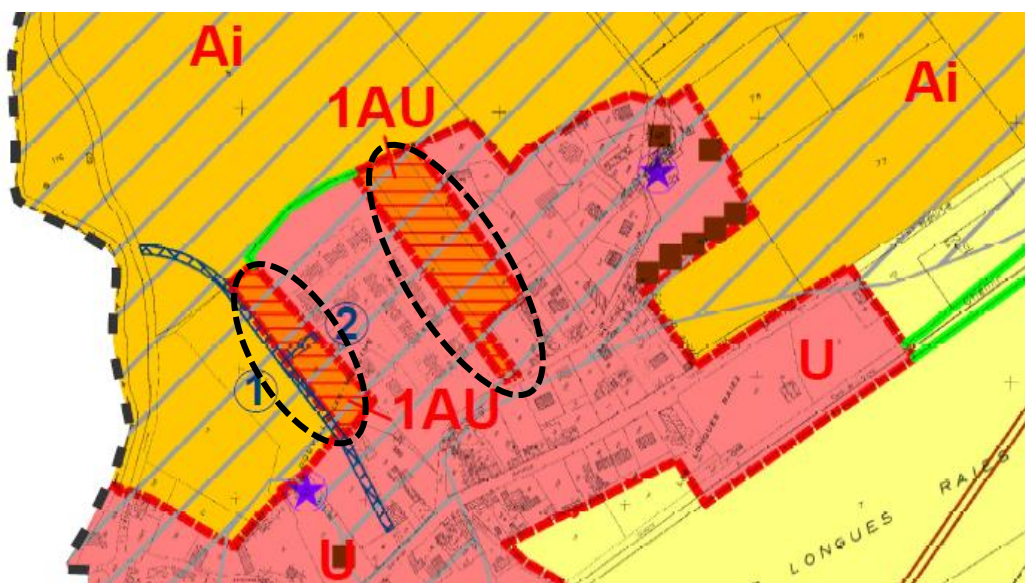
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Douville a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter 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.

Le secteur de la rue de l'Aubépine (Est et Ouest) fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.



Contexte

Ces secteurs non bâtis sont localisés de part et d'autre du quartier des Aubépines. Le secteur Est se caractérise par une superficie d'environ 7400m² et le second secteur, à l'Ouest, avoisine les 3900 m². Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- **Desserte/Accès :** Le secteur Est est desservi par la rue de Fontaine Guérard et le secteur Ouest par la rue de l'Aubépine.
- **Environnement proche :** Localisation à proximité du cœur du village (école, mairie, transport en commun...) et d'un quartier relativement dense (le quartier de l'Aubépine). Ce quartier présente un tissu bâti avec une mitoyenneté par les garages, des petites parcelles, une implantation en front de rue et des jardins localisés à l'arrière de la parcelle. De plus l'entrée du quartier bénéficie de la présence d'un petit équipement multisports et d'une continuité douce vers les équipements scolaires notamment. Enfin le quartier bénéficie d'un assainissement semi-collectif.
- **Contraintes :** Le secteur Ouest se localise à proximité de la ravine de Douville, concernée par un emplacement réservé en vue de son aménagement. Les deux secteurs se situent dans la délimitation de la crue morphogène zone à l'intérieure de laquelle des prescriptions seront émises dans le cadre du PPRI.
- **Caractéristiques des parcelles :** Il s'agit de parcelles cultivées, bénéficiant d'une vue ouverte sur le paysage agricole de la vallée de l'Andelle. Ces parcelles ne font pas partie des zones humides (étude DREAL).



Orientations

Une vocation d'habitat

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation. Le secteur Est fait l'objet d'une réalisation de 20 à 30% de logements locatifs afin d'assurer la mixité et de répondre aux différents besoins de la population.

Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier à vocation d'habitat (Secteur Est)

Mettre en place un secteur de diversification des typologies bâties au Sud de la zone Est. Les typologies bâties peuvent être celles représentées ci-dessous : mitoyenneté par le garage, maisons jumelées, mitoyenneté des habitations.



Maisons jumelées
Neuville-Chant-d'Oisel (76)



Mitoyenneté par le garage
Le Neubourg (76)



Mitoyenneté des habitations
Fauville-en-Caux (76)

Assurer les accès aux secteurs

Secteur Ouest :

- Raccorder les nouvelles habitations au réseau routier du quartier des Aubépines.
- Préserver un accès véhicules vers l'Ouest, dans le cadre d'un potentiel développement de l'urbanisation dans cette direction.

Secteur Est :

- Relier la voie à la rue Fontaine Guérard.
- Créer une circulation douce vers le quartier des Aubépines via un accès existant sur ce quartier.
- Réaliser un accès véhicule au Nord du secteur bâti afin de permettre le passage des véhicules de services vers le secteur d'assainissement des eaux.
- Créer une aire de stationnement visiteurs en entrée d'opération.
- Créer des axes de circulations piétonnes le long des axes de voiries : Les circulations peuvent être envisagées des manières suivantes : Principe de voie mixte ou voie partagée.



Principe de voie mixte (absence de trottoirs et présence d'espaces semi-public en front de rue facilitant la cohabitation des usagers)
Exemple : Eco-hameau des Charmilles, Sainneville-sur-Seine (76)
Source : Photothèque CAUE 76



Principe de voie partagée
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

Un principe de collecte des ordures ménagères

Un principe de collecte des ordures ménagères sera assuré en entrée d'opération afin de faciliter la collecte et dégager l'espace public.

Il s'agit d'intégrer le dispositif de collecte afin d'éviter les diverses nuisances (utilisation de cache-conteneur, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures).

Mettre en place un assainissement semi-collectif

Poursuivre le principe de gestion collective des eaux usées présent au Nord du quartier des Aubépines. Aussi la partie Nord du secteur est dédiée à cette gestion (prolongement du système en place ou encore réalisation de type mini station d'épuration biologique...)

Intégrer le secteur au paysage :

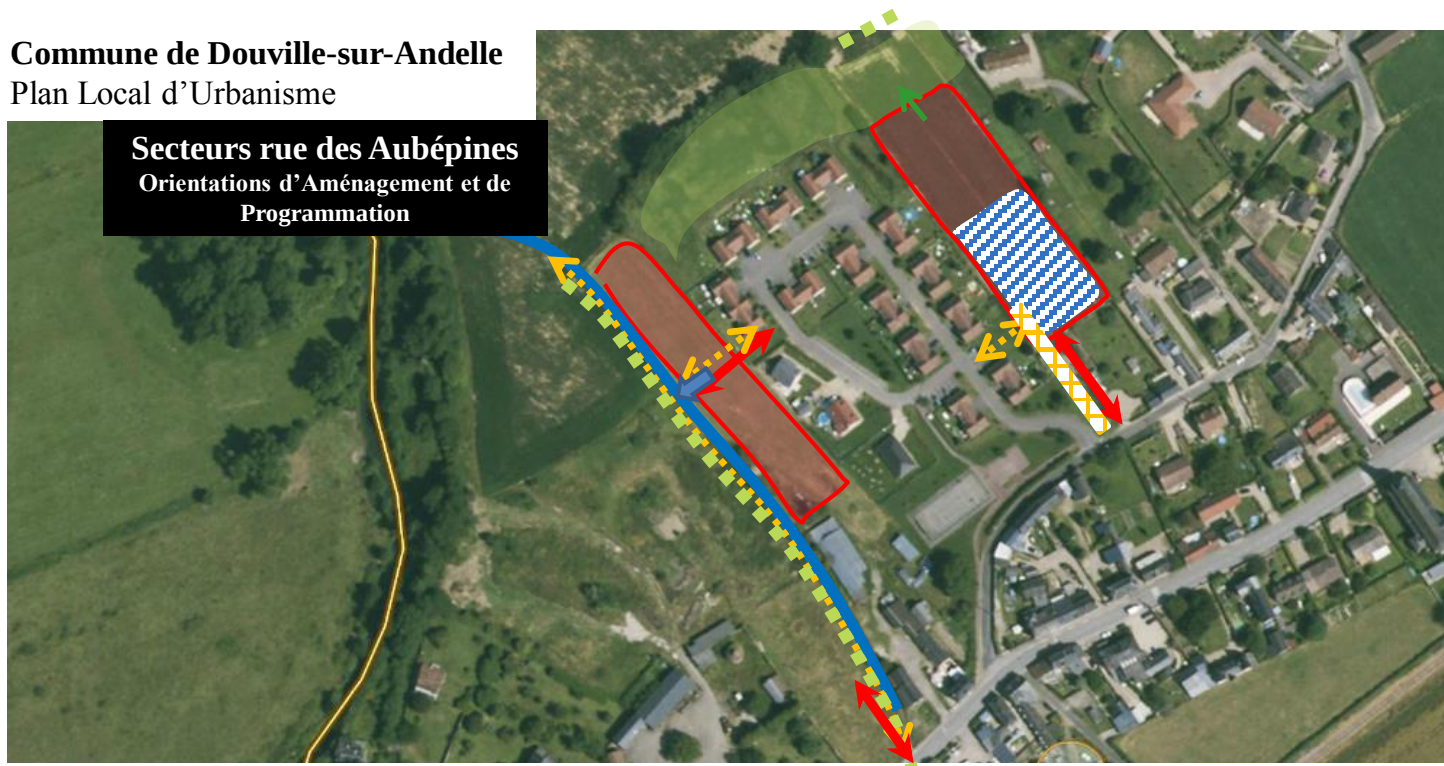
La présence de la haie au Nord du quartier des Aubépines est prolongée jusqu'à la limite Nord-Est du secteur Est (réhabilitation d'une haie existante).



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

Commune de Douville-sur-Andelle
Plan Local d'Urbanisme

Secteurs rue des Aubépines
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION DU SECTEUR

-  Principe d'organisation des secteurs bâtis (*minimum de 20% de logements locatifs à l'Est*)
-  Principe d'organisation plus dense (*type maison de ville, mitoyenneté par le garage, habitat intermédiaire*)
-  Secteur de mutualisation de la collecte des ordures ménagères et stationnements visiteurs
-  Gestion collective des eaux usées et principe de conservation d'un accès afin de permettre l'entretien (3m minimum)

PRINCIPES D'ACCÈS ET D'INSERTION TERRITORIALE

-  Principe d'accès
-  Préservation d'un accès dans le prolongement de la voie
-  Principe de circulations douces
-  Création de haies d'essences locales
-  Aménagement de la ravine afin d'améliorer la prise en compte du risque