



Commune d'ÉPAIGNES

Département de l'Eure

MAI 2016



Pièce n°2 : **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Procédure :

Prescrit le : 24.05.2011

Arrêté le : 27.08.2015

Approuvé le : 11.05.2016

Cachet de la mairie :



Signature :

**EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS**

2, Boulevard Pasteur
B.P. 302
27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66



En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- Facultatifs dans les PLU, les orientations particulières d'aménagement – désormais baptisées « **orientations d'aménagement et de programmation** » (OAP) depuis la loi 'Engagement National pour l'Environnement' dite Grenelle 2 – deviennent **obligatoires** et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement.
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU constituent des **outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale** et à l'élaboration d'un **véritable projet urbain**.

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L111 et L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont utiles pour:
 - ♦ répondre utilement aux enjeux actuels que sont notamment l'étalement urbain, la mixité sociale, les questions d'environnement et de déplacements;
 - ♦ maîtriser des projets qui auront un impact fort sur le paysage et le territoire ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont **des outils de politique urbaine souples** qui permettent:
 - ♦ d'apporter des réponses adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés;
 - ♦ de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement
- Les orientations d'aménagement et de programmation prennent toute leur place dans la **stratégie de développement durable communal**:
 - ♦ en traduisant les réflexions issues du diagnostic et en s'inscrivant en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
 - ♦ en s'inscrivant en complémentarité avec les autres outils réglementaires du PLU

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- La finalité des orientations d'aménagement et de programmation est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un **guide** pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions seront, dans la majeure partie des cas, précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont **opposables aux tiers** en terme de **compatibilité**, c'est-à-dire que tous travaux, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent être contraires aux orientations retenues mais contribuer à leur mise en œuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.
- Les modes de représentation utilisés sont **schématiques**. Les schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés, sauf lorsque la très forte sensibilité, notamment paysagère ou patrimoniale du secteur, le requiert.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

En application de l'Article L123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques

1ère PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation globales :

**Les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat,
les transports et les déplacements**

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE « HABITAT » : programmation et répartition

- Conforter la **mixité des fonctions urbaines** (habitat, équipement, activité...) et la **mixité de l'habitat** au sein des nouvelles opérations d'aménagement ;
- Assurer la **densification** de l'offre de logements dans le bourg dans une logique de modération de la consommation d'espace et de rationalisation des déplacements et des investissements en matière d'équipements ;
- Assurer une **répartition équilibrée et diversifiée** de l'offre de logements entre les différents quartiers du bourg ;
- Recourir aux **outils de maîtrise foncière** afin d'intervenir de manière adaptée sur les disponibilités foncières mobilisables à échéance du PLU et assurer un suivi continu des disponibilités foncières et des opérations de constructions ;

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➡ THEMATIQUE « HABITAT » : Développement durable et accessibilité aux handicapés

- Favoriser le développement d'un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable ;
- Aider les habitants à adapter leur logement pour intégrer la démarche de développement durable dans leur projet afin de favoriser les économies d'énergie et la réduction des charges en mettant en place un dispositif d'information sur les diverses subventions mobilisables par exemple ;
- Veiller à faire respecter l'obligation d'accessibilité aux personnes handicapées lors de tout nouveau projet de construction (circulations extérieures, place de stationnement automobile, ...) ;
- Respecter le droit à la mobilité pour les personnes handicapées en rendant les cheminements existants et futurs, ainsi que les transports collectifs adaptés à l'usage par les personnes à mobilité réduite:
 - généraliser l'installation de bordures surbaissées ;
 - inciter à la réalisation de trottoirs larges, sans émergence ;
 - ...

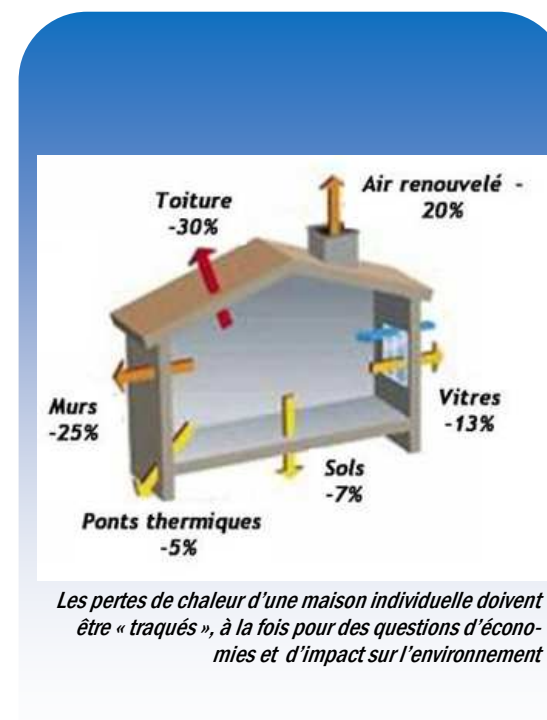
Orientations d'aménagement et de programmation globales

➡ THEMATIQUE « HABITAT » : typologie des logements

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique et sur le niveau de confort attendu.

Des dispositions particulières en terme d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la **consommation d'énergie est très réduite** conformément aux normes en vigueur :

- **Recourir à des matériaux sains, renouvelables** ou consommant peu d'énergie pour leur production et/ou leur transformation/utilisation
- Favoriser une implantation des constructions qui tienne compte de la **déclivité du site** et de l'**ensoleillement au Sud** atténué par la frange arborée à créer ;
- Proposer une conception des constructions (forme, matériaux, ...) faisant la part belle à l'**isolation thermique**



Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE « DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS »

- **Hiérarchiser les voies de circulation:**
 - ♦ Réserver le trafic de transit PL (hors desserte locale) sur la RD 27 afin de limiter la pénétration de poids lourds sur le territoire communal aux seules nécessités de la desserte de proximité (tonnage limité) ;
 - ♦ Définir des voies prioritaires et structurantes de déplacements motorisés des personnes et des marchandises, le bourg étant le point de convergence de ces voies prioritaires en étant identifié comme un carrefour d'échange et de desserte ;

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE « DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS »

- Relier les pôles de centralité du bourg par l'aménagement de circulations douces lorsque les emprises le permettent ou par la création de voies partagées et intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements lors de tout projet d'aménagement d'ensemble réalisé sur les zones AU ;
- Assurer la desserte des zones périphériques (zones d'activités existantes et projetées, zones d'équipements..) par un maillage de circulations douces et prévoir sur les sites desservis les équipements nécessaires à son bon fonctionnement et à son utilisation (stationnement pour les cycles...) ;
- Assurer l'information sur le covoiturage auprès de la population et des personnes qui souhaitent covoiturer (information sur le site internet ou journal communal) ;
- Faciliter l'accès à la nature environnante par l'entretien et la conservation des chemins et parcours de promenade existants et conforter les liaisons de manière à développer un itinéraire autour du bourg pouvant s'inscrire à une échelle plus globale ;

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➡ THÉMATIQUE « AMÉNAGEMENT » : intégration paysagère et architecturale

- **Intégrer les zones au tissu urbain environnant, existant et futur** : l'aménagement de ces zones ne devra pas être de nature à hypothéquer les possibilités de développement urbain futur. Des possibilités de raccordement ultérieures à des terrains contigus (qui pourraient être urbanisés sur le long terme) devront donc être maintenues afin de garantir une perméabilité et d'éviter tout risque d'enclavement par des opérations juxtaposées sans lien ni cohérence d'ensemble ;
- **Assurer une transition harmonieuse entre espace bâti et frange du plateau agricole** en restaurant et renforçant la trame bocagère située à l'interface entre les espaces plus ou moins densément bâtis et le plateau et établir les limites à toute extension future du bourg sur les espaces les plus sensibles :
 - ◇ Renforcer les objectifs de plantation par la constitution de clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales variées ;
 - ◇ Recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite avec la zone A afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant ;
- Assurer un traitement paysager soigné des zones de développement urbain sensibles ;

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➡ THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : Gestion des eaux pluviales

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (lignes de talwegs, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales) :

- **prévoir des ouvrages hydrauliques naturels (noues et/ou fossés)** largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnés de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain;
- et/ou proposer une **structure de voirie semi perméable ou une voirie réservoir**.

Ces ouvrages hydrauliques devront faire partie de la composition du projet.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou des constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement vers un/des ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

La mise en œuvre de noues végétalisées est préconisée de manière générale, servant de stockage temporaire et d'infiltration des eaux pluviales. Cette technique permet de conjuguer une réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec des intérêts paysagers et écologiques: les noues végétalisées devront faire partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotope et/ou de corridors écologiques

2^{nde} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartiers ou par secteurs concernant :

« Les extensions urbaines du bourg »

« L'extension de la zone d'activités du Trèfle »

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU au nord de la rue André Morin, en sortie du bourg



DIAGNOSTIC :

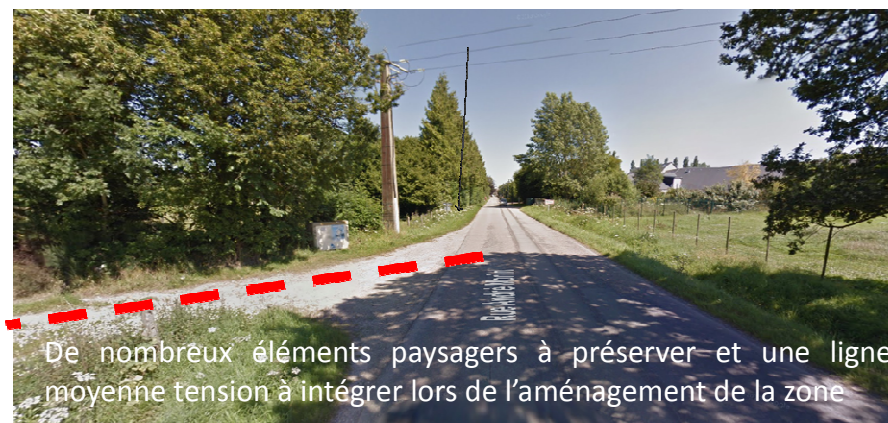


Localisation de la zone étudiée

Chemin d'accès agricole servant de limite au développement résidentiel du Bourg sur la Rue André Morin à conserver pour assurer l'accès à la nature environnante et pouvant être relié au réseau piéton mis en place le long de la rue ;



Herbage à aménager – Fin d'agglomération sur la Rue André Morin



De nombreux éléments paysagers à préserver et une ligne moyenne tension à intégrer lors de l'aménagement de la zone

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU au nord de la rue André Morin, en sortie du bourg

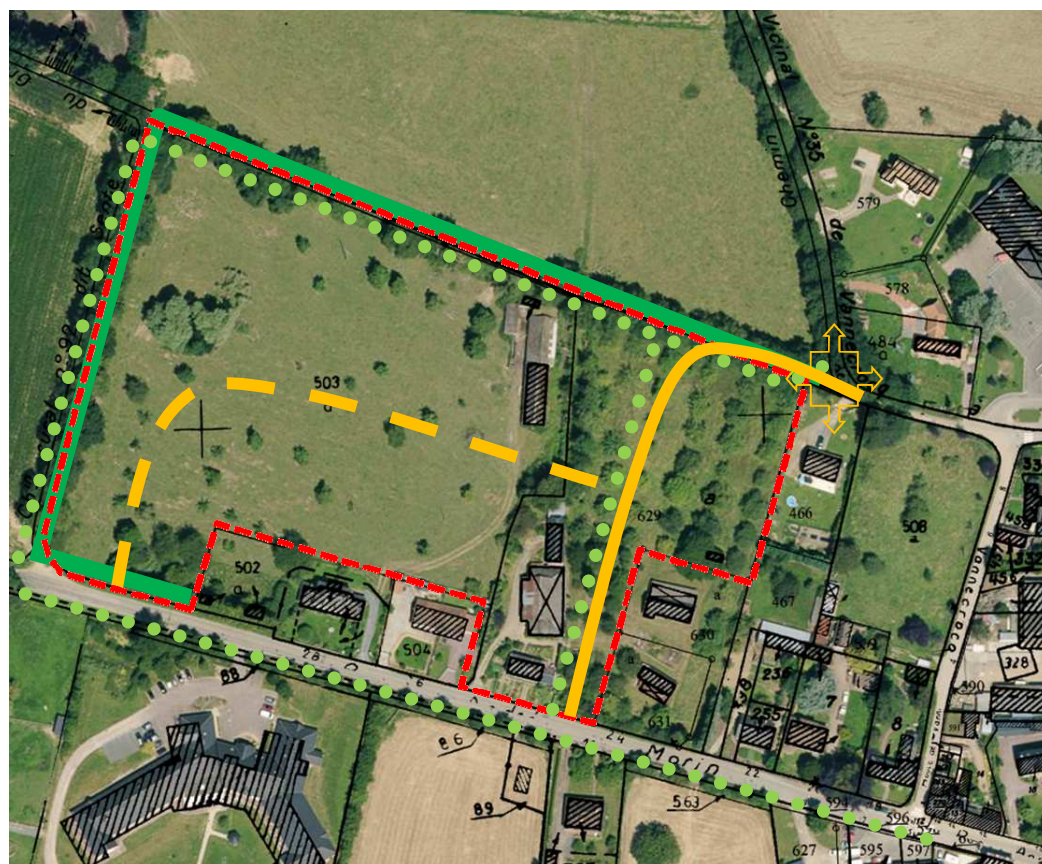
➡ DIAGNOSTIC :



LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU au nord de la rue André Morin, en sortie du bourg



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :



Emprise de la zone à aménager



Voirie principale à aménager : Principe de liaison entre la Rue André Morin et la Route de Vannecrocq est obligatoire. La localisation reste indicative.



Voie de desserte interne - Principe de liaison avec les voies existantes obligatoire pour éviter les impasses. Sa localisation reste indicative.



Carrefour à aménager selon le projet de liaison qui sera retenu



Itinéraire piéton à conforter de manière à assurer une desserte du pôle scolaire et du centre bourg via les aménagements existants le long de la rue André Morin. Sa localisation reste indicative.



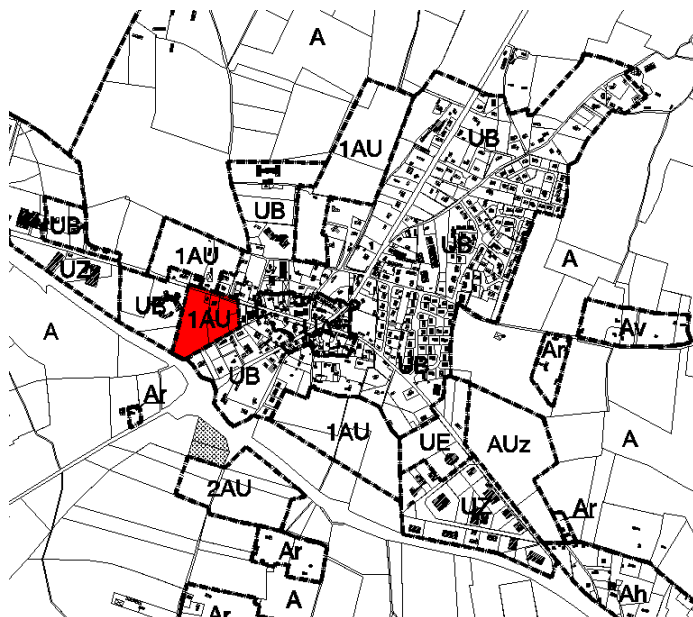
Haies bocagères à préserver et à conforter pour assurer l'intégration des futures constructions et marquer de manière tangible les limites du Bourg.

Tendre vers une densité de l'ordre de 12 logements par hectare

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU au sud de la rue André Morin



DIAGNOSTIC :



Localisation de la zone étudiée

Conduire un aménagement cohérent avec ceux réalisés le long de la Rue André Morin – Veiller notamment aux accès et à la préservation des éléments du paysage...



Accès préservé à la zone qu'il faut exploiter :



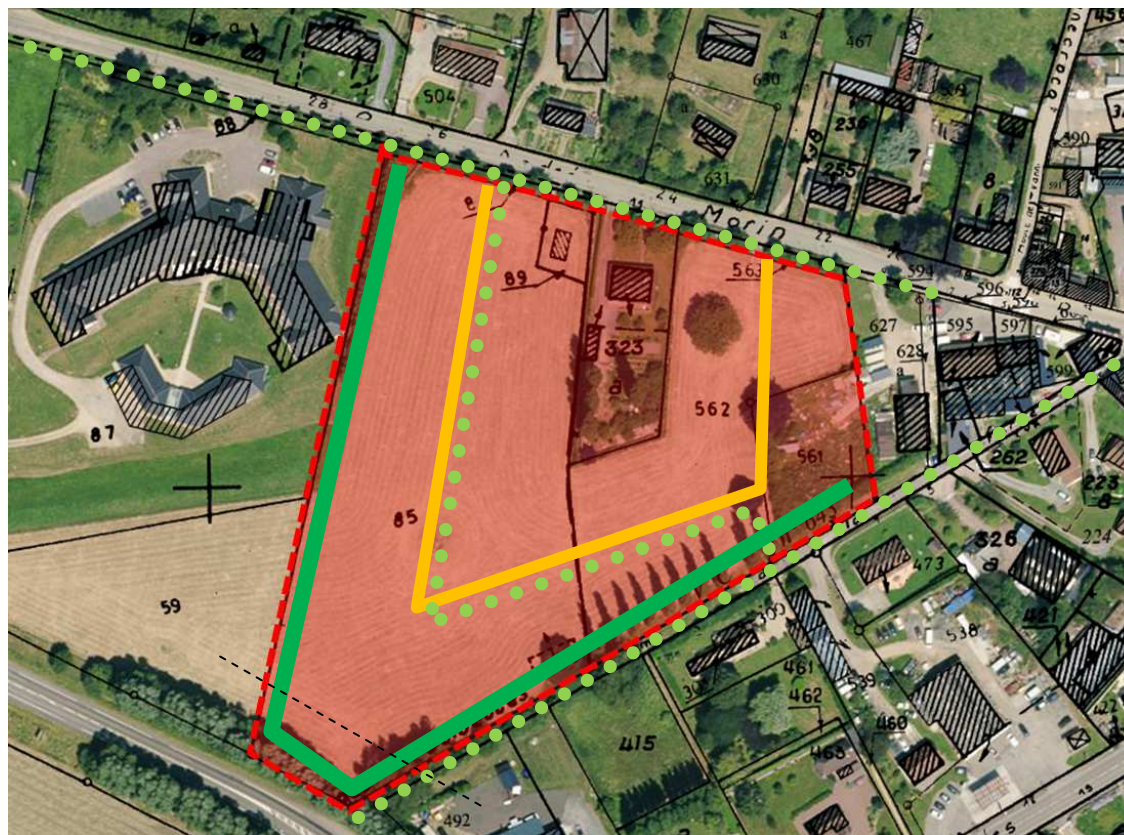
Prévoir un aménagement de l'impasse de la Forge, voire une liaison avec la Route des Anglais...



LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU au sud de la rue André Morin



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :



Emprise de la zone à aménager



Voie de desserte interne à aménager - Principe de liaison avec la rue André Morin obligatoire pour privilégier l'impasse de la Forge comme axe piéton. Sa localisation reste indicative.



Itinéraire piéton à conforter de manière à assurer une desserte de la zone et du centre bourg via les aménagements existants. Sa localisation reste indicative.



Haies bocagères à préserver et à conforter pour assurer l'intégration des futures constructions



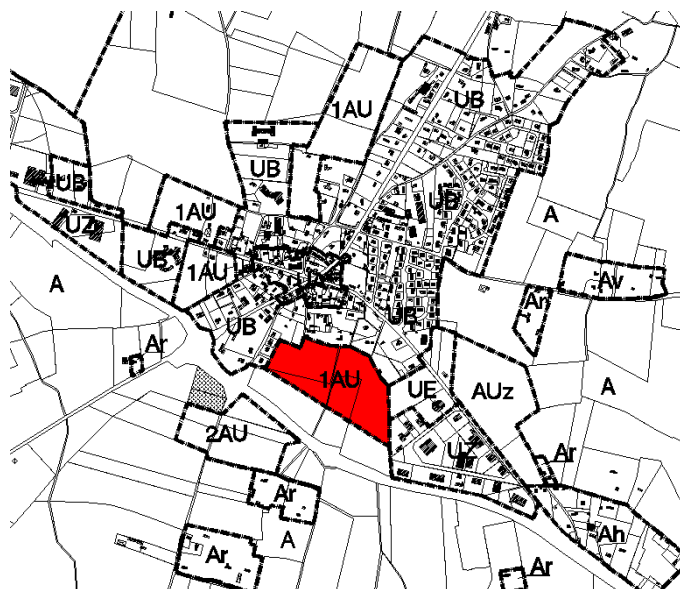
Retrait de 20 mètres depuis la limite d'emprise de la déviation à aménager en « écran » paysager de qualité

Tendre vers une densité de l'ordre de 12 logements par hectare

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU de l'Impasse de la Mine d'Or



DIAGNOSTIC :



Localisation de la zone étudiée



Accès aux herbages à l'extrémité de l'impasse...



La partie terminale de l'impasse de la Mine d'Or...



Accès aux herbages le long de l'impasse



Une zone dont l'accès est réduit depuis l'impasse Saint-Antoine et l'impasse de la Mine d'Or...



Accès aux herbages depuis l'impasse Saint-Antoine...



LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU de l'Impasse de la Mine d'Or



DIAGNOSTIC :



Accès aux herbages depuis la Rue du Stade via l'Impasse du Parc qui est très étroite et non aménagée dans sa partie terminale (accès agricole)



Vue sur le reste des herbages depuis la Rue du Stade, à côté de la salle polyvalente : un espace « tampon » entre la ZA du Trèfle et le Bourg d'Epaigues, sur laquelle les équipements pourraient être regroupés et un accès au surplus aménagé pour « désengorger » les petites impasses à statut « piéton »...

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU de l'Impasse de la Mine d'Or



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :



Emprise de la zone à aménager



Voirie principale à aménager : Principe de liaison entre la Rue du Stade et la Route des Anglais est obligatoire. La localisation reste indicative.



Voie de desserte interne - Principe de liaison avec la voie principale est obligatoire pour éviter les impasses. Sa localisation reste indicative.



Itinéraire piéton à conforter de manière à assurer une desserte de la zone et du centre bourg via les aménagements existants. Sa localisation reste indicative.



Haies bocagères à préserver et à conforter pour assurer l'intégration des futures constructions dans la trame paysagère existante



Aménagement paysager à créer servant d'écran aux nuisances de la RD27 et à l'intégration des constructions

Tendre vers une densité de l'ordre de 12 logements par hectare

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU au nord-ouest du Bourg

➔ DIAGNOSTIC



Localisation de la zone étudiée

Une grande partie de cette zone appartient au Logement Familial de l'Eure qui dispose d'un schéma d'aménagement abouti de la zone sur laquelle un phasage de l'opération projetée est prévue.



Accès à la zone depuis le groupe scolaire : le chemin des écoliers.



Accès à la zone en face du foyer (octobre 2012)...

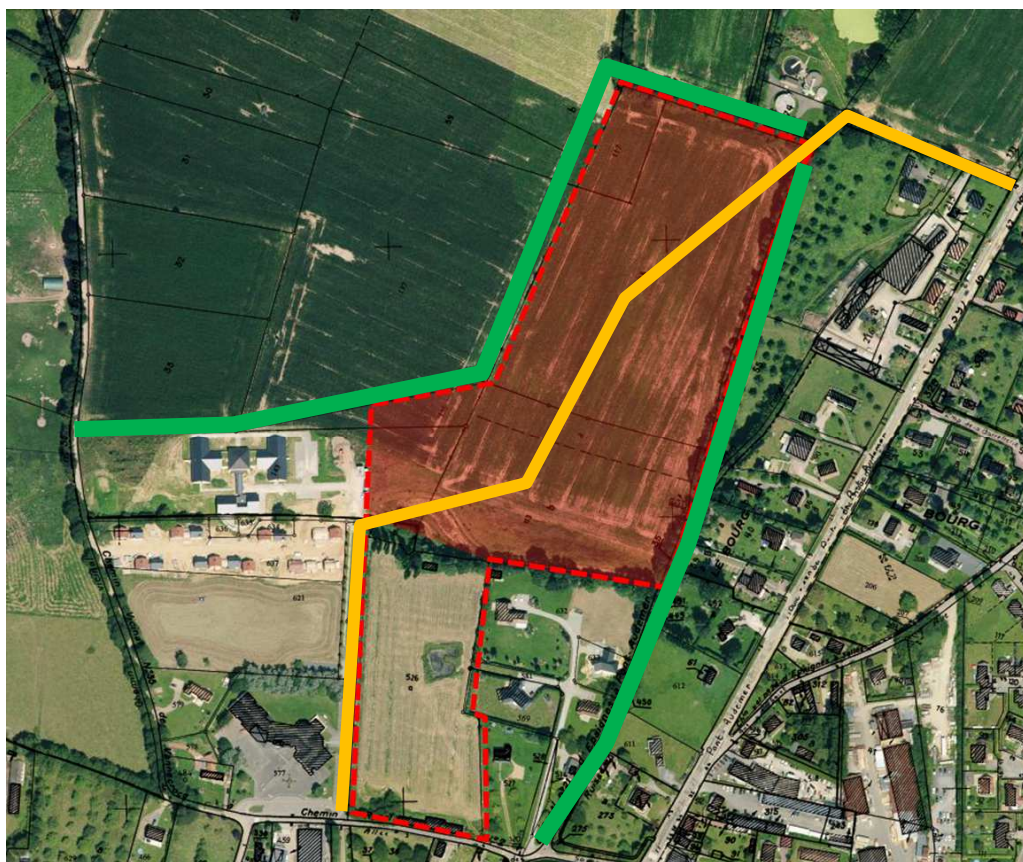


Limite de la zone le long de la Route de Vannecroq (octobre 2012)...

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 1AU au nord-ouest du Bourg



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Ces principes d'aménagement sont calqués sur le schéma d'aménagement existant



Emprise de la zone à aménager



Voirie principale à aménager : Principe de liaison entre la Route de Pont-Audemer et l'allée des Eco-liers est obligatoire. La localisation reste indicative.

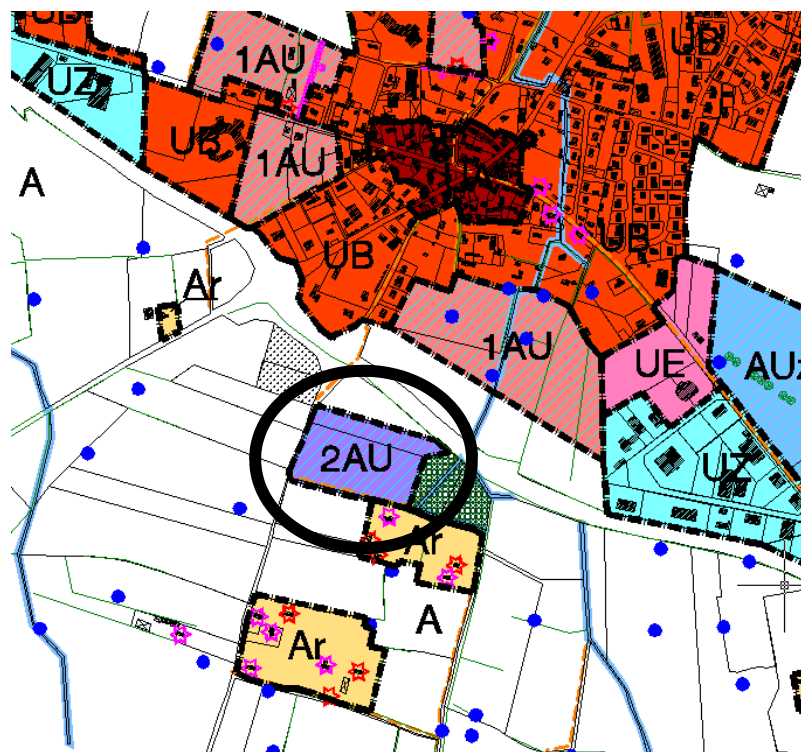


Haies bocagères à préserver et à conforter pour assurer l'intégration des futures constructions sur la frange du plateau agricole et marquer de manière franche les limites du Bourg.

Tendre vers une densité de l'ordre de 12 logements par hectare

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 2AU au sud du Bourg

➔ DIAGNOSTIC



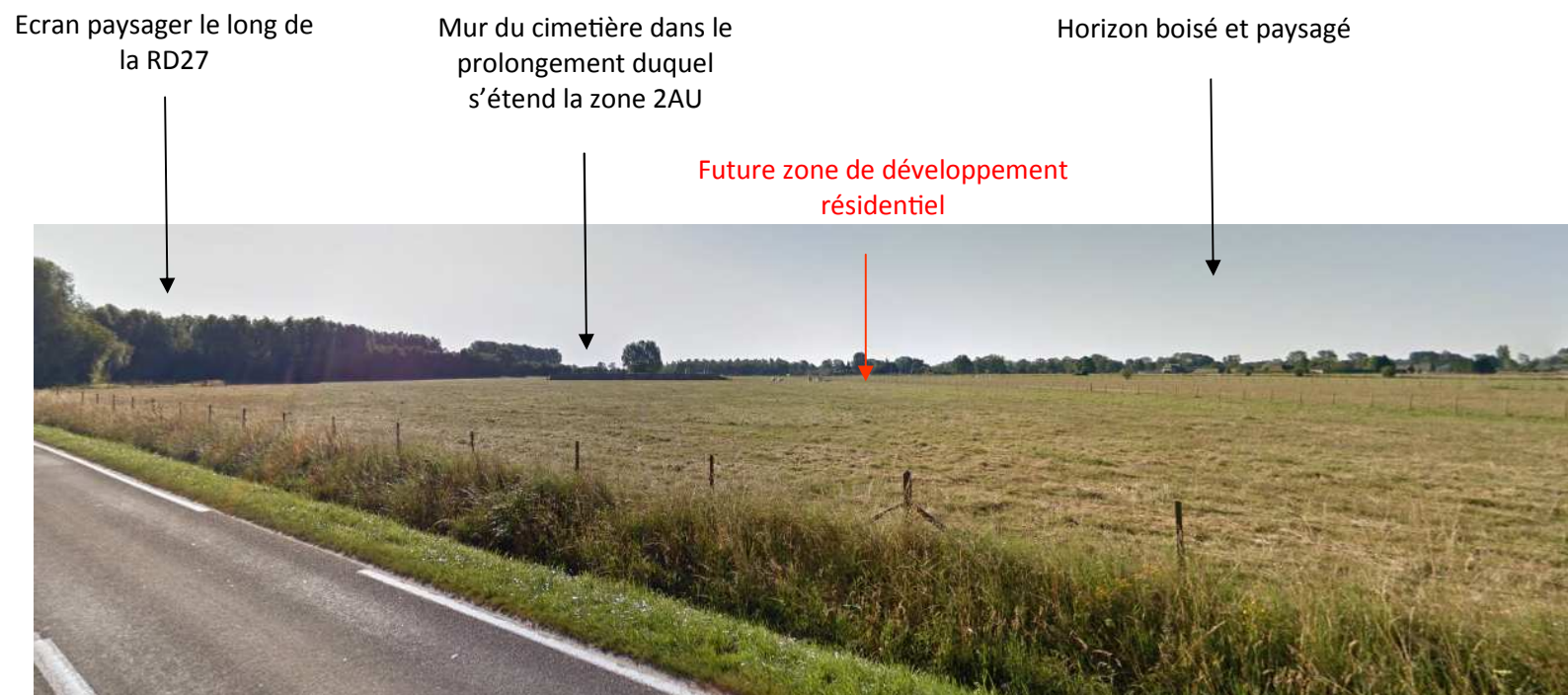
Localisation de la zone étudiée



Vue sur la zone à aménager depuis la RD27 : seul un alignement d'arbres masque en partie les vues directes sur la zone

LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 2AU au sud du Bourg

➔ DIAGNOSTIC



Vue sur la zone à aménager depuis la RD139 : aucun masque paysager n'est existant, mais une lisière très arborée à l'horizon...

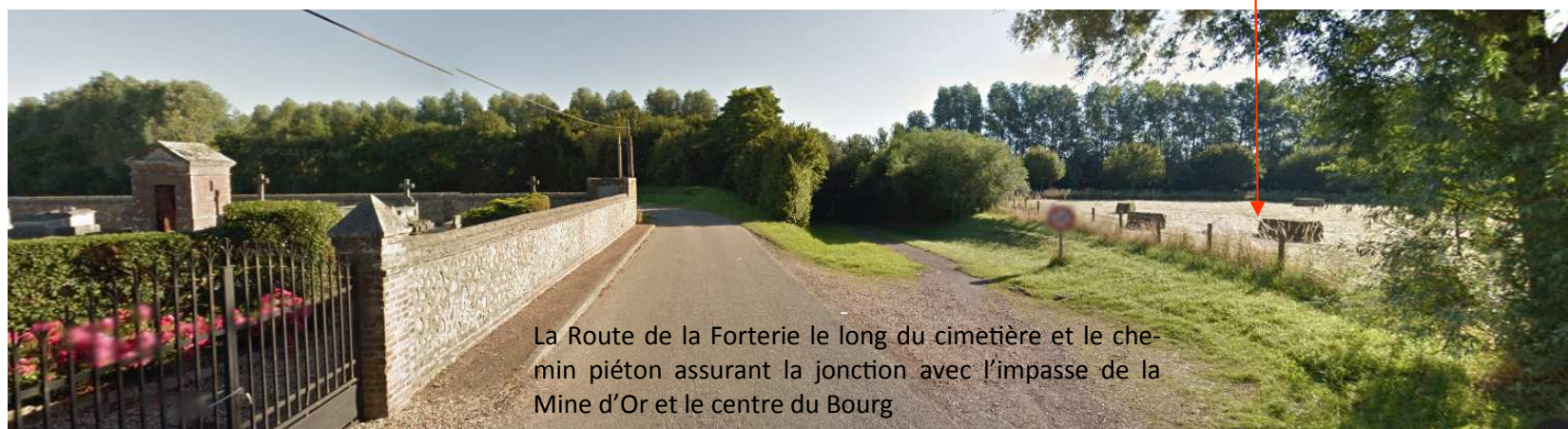
LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 2AU au sud du Bourg



DIAGNOSTIC



Future zone de développement
résidentiel



LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 2AU au sud du Bourg



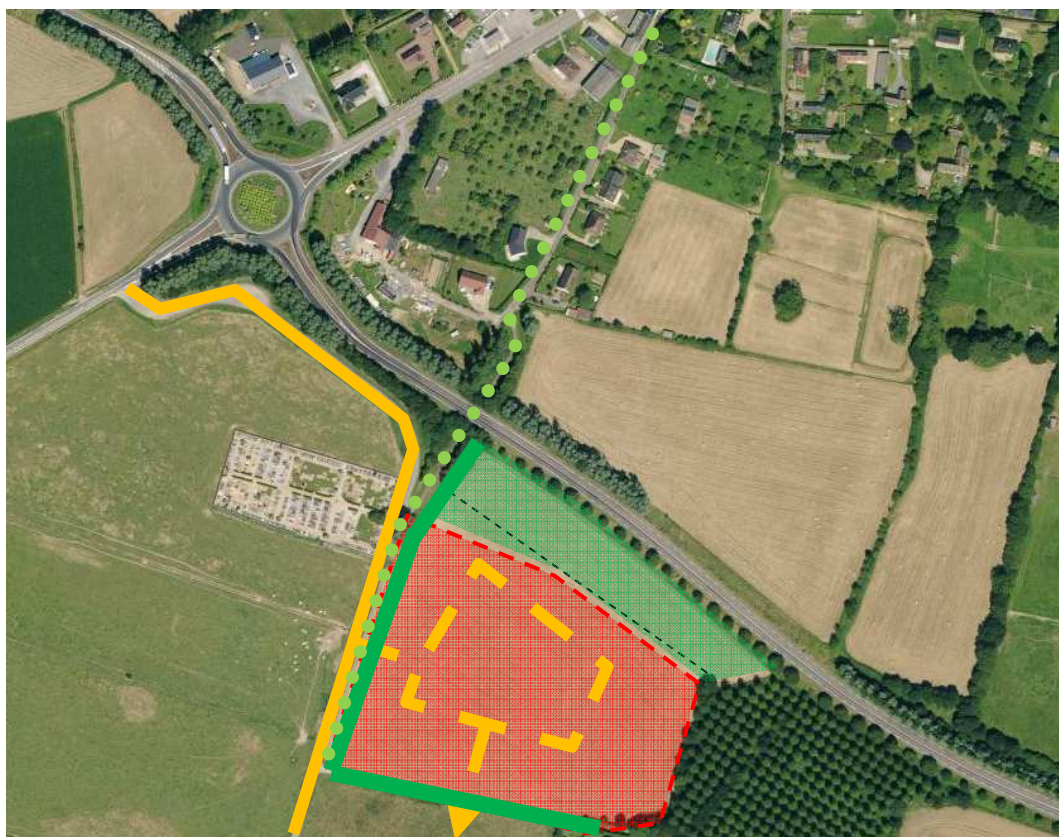
DIAGNOSTIC



LES EXTENSIONS URBAINES DU BOURG : zone 2AU au sud du Bourg



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Emprise de la zone à aménager



Voirie principale à conforter



Voie de desserte interne - Principe de liaison avec la voie principale est obligatoire ainsi que le maintien de continuités sur les espaces contigus. Sa localisation reste indicative.



Itinéraire piéton à conforter de manière à assurer une desserte de la zone et du centre bourg via les aménagements existants. Sa localisation reste indicative.



Haies bocagères d'essences locales variées à créer en pré-verdissement pour assurer l'intégration des futures constructions dans la trame paysagère existante



Retrait de 20 mètres depuis la limite d'emprise de la déviation à aménager en « écran » paysager de qualité



Aménagement paysager à créer servant d'écran aux nuisances de la RD27 et à l'intégration des constructions

Tendre vers une densité de l'ordre de 12 logements par hectare

L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU TRÈFLE : ZONE AUz



DIAGNOSTIC



Localisation de la zone étudiée



De vastes herbages en face de la ZA du Trèfle, disposant d'un accès direct à la rue du Stade, où les alignements d'arbres, à l'arrière-plan, masquent le plateau et les espaces naturels...

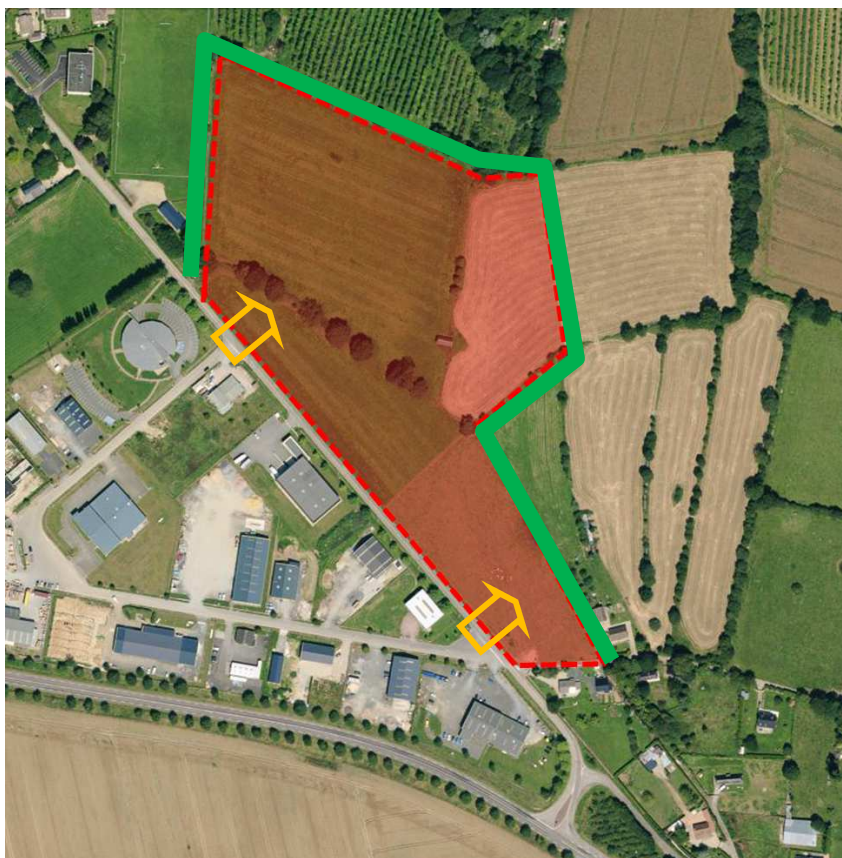


Un vaste secteur bocager dénué de toute construction. Les arbres à l'arrière plan marquent l'entrée du Bourg et crée une transition franche entre l'espace agricole et l'espace urbanisé...

L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU TRÈFLE : ZONE AUz



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Emprise de la zone à aménager



Accès à la zone à créer en s'appuyant sur ceux déjà existants pour la zone du Trèfle de manière à envisager l'aménagement de carrefours sécurisés



Haies bocagères à conforter pour assurer l'intégration des futures constructions dans la trame paysagère existante