

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2016
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Flipou,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 19/09/2014
APPROUVÉ LE : 16/12/2016

Etude réalisée par :

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
Contexte.....	5
Orientations	6

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.

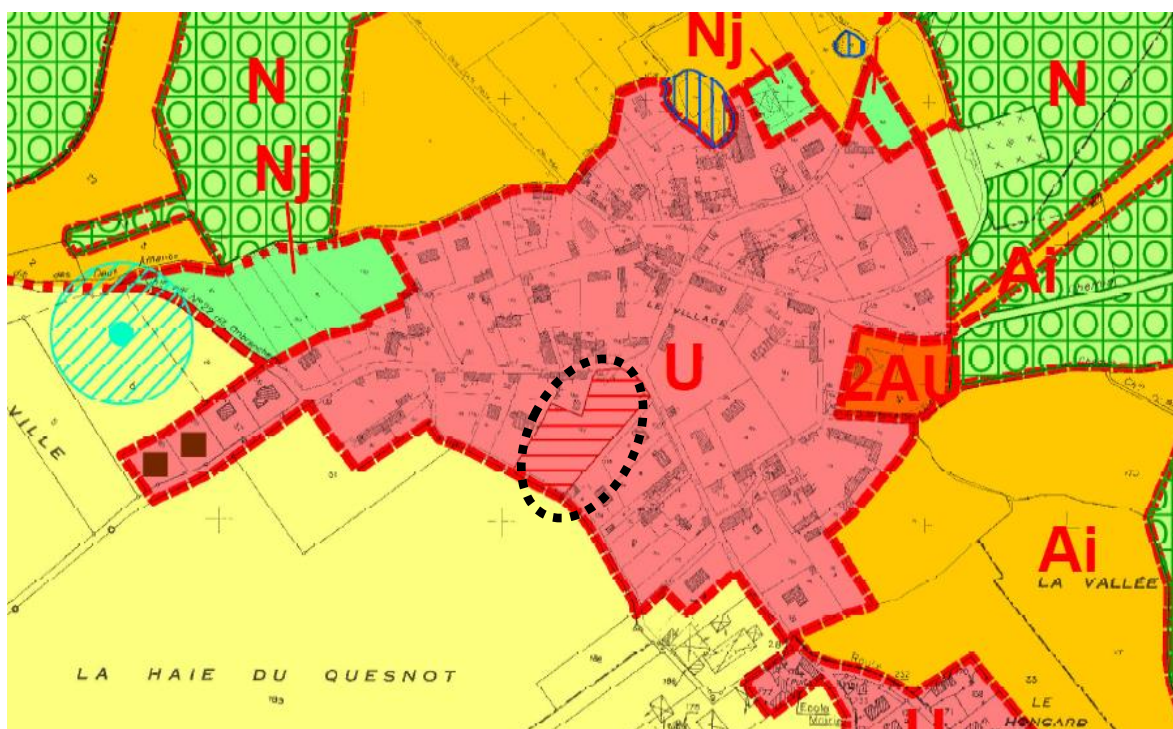
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Flipou a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur un secteur délimité dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ce secteur 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 cet espace. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ce secteur.

Il s'agit du secteur route du Plessis. Ce dernier fera ainsi l'objet d'un aménagement d'ensemble.



Contexte

Ce secteur est localisé au cœur du village de Flipou, dans le tissu urbain aggloméré et non loin des équipements présents sur le territoire communal (équipements scolaires, mairie, salle des fêtes). D'une superficie totale de près de 4000m², les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- Desserte/accès : Le secteur est localisé au croisement de la route du Plessis et de la rue de la Mairie via lesquels il peut bénéficier d'un accès (Nord-Est du secteur d'étude). Il est longé au Sud/Ouest par un chemin rural par lequel la desserte routière n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité des déplacements notamment.
- Environnement proche : Le secteur est inscrit au centre du village, à la croisée de ces principaux axes de circulation. Il est ainsi localisé non loin des différents équipements du territoire communal avec les équipements scolaires et la mairie au Sud/Est et la salle des fêtes au Nord/Est. Le site se trouve à proximité de l'église et d'un arrêt du car scolaire.
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit d'une prairie au cœur du tissu urbanisé du territoire communal, qui confère au secteur une image très rurale. La présence d'une haie en fond de parcelle conforte également cette image. La parcelle est bordée au Nord/Est par la présence d'un groupe électrique et à l'Est par le passage d'une ligne électrique.



Orientations

Organiser l'aménagement du secteur

Organiser l'accueil des deux principales vocations du site :

- Une vocation d'habitat, organisée à l'Ouest du secteur le long d'un axe de circulation localisé à l'Est. Ainsi un espace de circulation est laissé libre à l'Est afin de créer un cône de vue paysager.
- Accueillir une placette urbaine qui assure le prolongement de l'espace public du quartier et sert à la rencontre, à la détente, tout en permettant l'arrêt des bus et une descente sécurisée des utilisateurs.

Assurer l'accès au secteur

- Garantir la desserte du secteur par un raccordement du secteur à la route du Plessis ou à la rue de la Mairie. Cette voie de desserte est localisée à l'Est du secteur et dessert des constructions localisées à l'Ouest.
- Envisager les circulations piétonnes et véhicules selon l'un des principes suivants : 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*)

- Poursuivre la voie piétonne jusqu'à la lisière Sud de l'aménagement afin de la raccorder au chemin rural existant.
- Mutualiser les accès à la parcelle afin de limiter les coûts liés à la réalisation de ces accès et optimiser la consommation de l'espace à l'échelle de la parcelle. Ce principe limite également l'impact visuel, des aménagements, sur le paysage de la nouvelle rue.



Principe de mutualisation des accès véhicule
(Pré-stationnement ou garages mitoyens, etc.)
Exemple : *Résidence les Jardins de la Haye (54)*

Garantir l'insertion paysagère de ce nouveau pan d'urbanisation

- Créer un espace non aedificandi à dominante végétale. Engazonné et planté de massifs bas de part et d'autres de l'axe des circulations piétonnes et véhicules, l'objectif est de préserver un cône de vue paysager vers l'église. Pensé comme une « coulée verte » autour de l'axe de circulation, il s'agit d'avoir un traitement végétal des abords de la voirie.



Principe de végétalisation des abords d'une voie mixte
Exemple : Le Mont Grippont, Pont L'Evêque (CAUE 14)



Principe d'aménagement de petits massifs d'accompagnement
(Source : Photothèque – CAUE 76)

- Assurer un traitement qualitatif des limites séparatives.
- Préserver la haie présente en limite d'opération pour permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation dans la plaine agricole.



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 Flipou
Plan Local d'Urbanisme

Secteur route du Plessis
Orientations d'Aménagement et
de Programmation



UNE VOCATION D'HABITAT

 Principe de localisation de l'habitat

 Placette urbaine

ASSURER LA DESSERTE POUR TOUS

 Principe de desserte du secteur (voirie partagée)



 Continuité piétonne

 Chemin rural piétonnier existant

ASSURER L'INTÉGRATION DU PROJET

 Traitement qualitatif des limites séparatives et principe d'entrées mutualisées

 Préservation de la haie existante

 Zone non aedificandi (respect de perspectives paysagères)