

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 05/11/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Houville-en-Vexin,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 29/01/2014
APPROUVÉ LE : 05/11/2014

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte.....	4
Orientations	5
Annexes.....	7

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. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme. 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 et de la réalisation des équipements correspondants,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

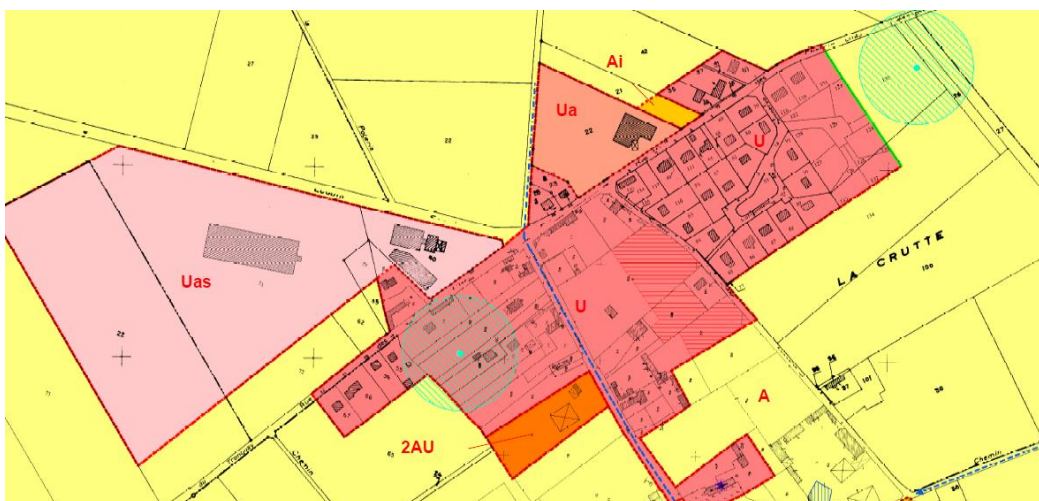
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

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.

La commune de Houville-en-Vexin 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 ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Une zone fait ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le secteur des Accacias.



Contexte

Le secteur des Accacias se décompose en plusieurs espaces de part et d'autres de l'urbanisation présente le long de la rue des Accacias. Les principales caractéristiques de ces secteurs sont les suivantes :

- Desserte/Accès : La zone de projet est à la fois linéaire et s'inscrit le long de la rue des Accacias ainsi qu'en profondeur en occupant une majeure partie des arrières de jardins des habitations situées rue des Rosiers.
- Environnement proche : Le secteur est relativement naturel. Il s'agit de jardins, de prairies et de quelques frênes. Cette urbanisation permet une densification du bourg. Ces parcelles s'inscrivent non loin d'une exploitation agricole mais ne sont pas inscrites dans le périmètre de précaution.



Orientations

Cette emprise nécessite un schéma d'aménagement d'ensemble. Les orientations suivantes sont déclinées :

Une vocation d'habitat

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Garantir l'intégration de l'aménagement

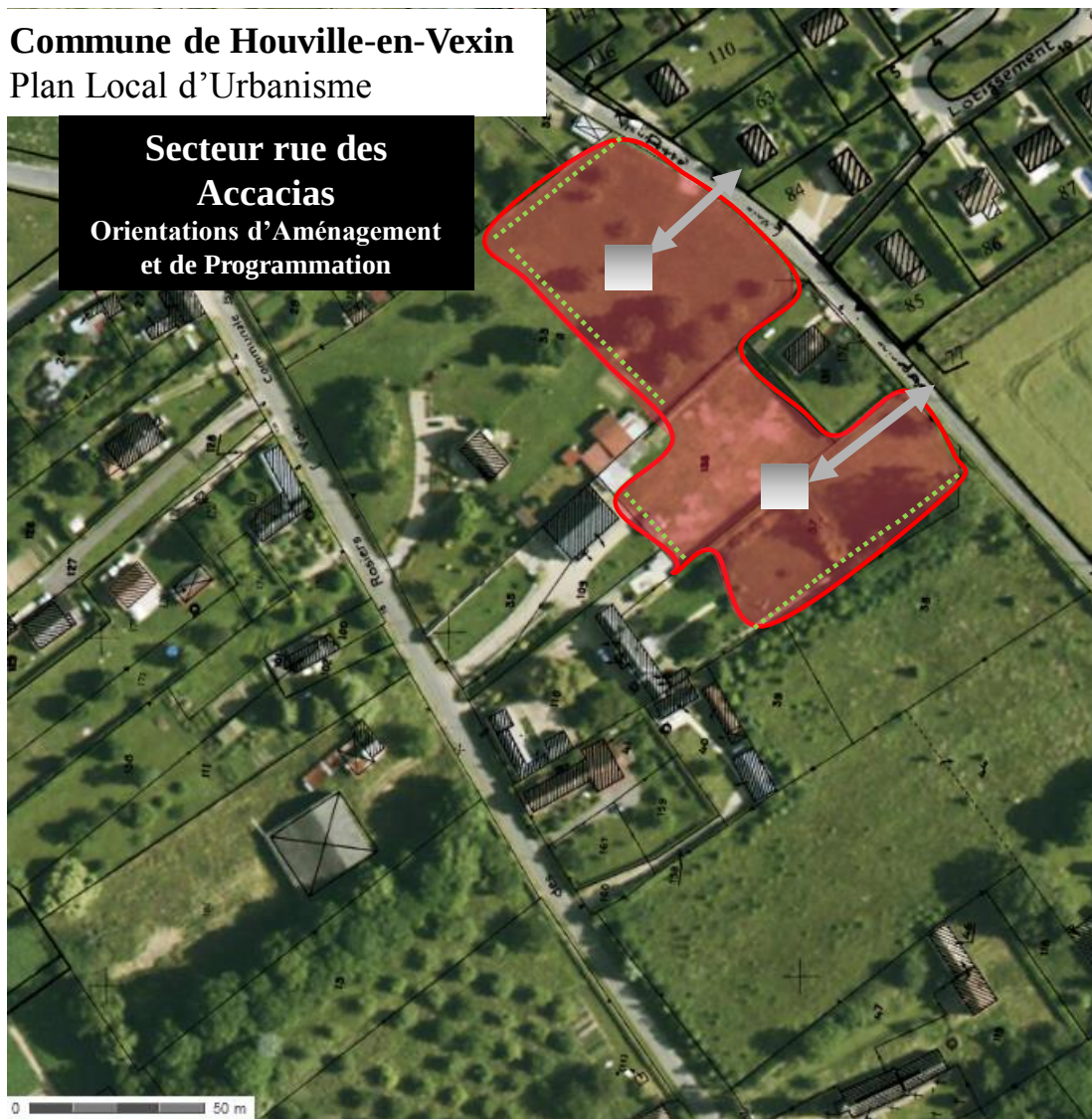
L'emprise étant limitrophe d'habitations, le projet doit favoriser l'intégration paysagère cet ensemble de constructions. Cette intégration doit notamment avoir lieu via le traitement des limites séparatives par l'implantation de haies composées d'essences locales.

Assurer l'accès au secteur

L'accès de cette opération a lieu par la rue des Acacias. Toutefois de par la configuration de l'emprise sur les arrières de parcelle et afin d'éviter la multiplication d'accès individuel et rapproché sur cette voirie, le schéma d'aménagement prévoit deux entrées principales au secteur. Ces accès doivent favoriser l'ensemble de la desserte des constructions. Des voies transversales doivent ainsi permettre de desservir l'ensemble de ces constructions. Le cas échéant, des placettes urbaines peuvent être utilisées pour favoriser la desserte des habitations et favoriser l'accès des véhicules incendies et de ramassage des ordures. Ces placettes peuvent également permettre la création d'emprise de stationnement visiteurs en cas de besoin. Afin d'éviter une emprise trop importante de ces voiries tout en conservant une bonne sécurité et fonctionnalité pour les usagers, il est recommandé de mettre en place des accès de 5 m de largeur.

Commune de Houville-en-Vexin Plan Local d'Urbanisme

Secteur rue des Accacias Orientations d'Aménagement et de Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION DU SECTEUR

 Zone d'habitat

 Principe d'un accès
véhicules (*largeur = 5m*) avec
le cas échéant placette
urbaine

 Principe de traitement des
limites séparatives

Annexes

La commune a identifié une zone de réserve foncière 2AU sur un secteur de friche agricole. L'état d'abandon des bâtiments et la problématique administrative de ces emprises a notamment conduit à ce classement. Pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur, une modification du PLU sera nécessaire et donc la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois, la commune avait réfléchi en amont à l'urbanisation de ce secteur. Est ici présenté cette synthèse de réflexions.

Le secteur des Rosiers - Caractéristiques

Ce secteur d'environ 5900m² s'inscrit le long de la rue des Rosiers. Il s'agit d'une friche agricole localisée au cœur du tissu urbain du territoire communal. Le secteur détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Localisation de la rue des Rosiers en limite Est.
- Caractéristiques de la parcelle : La frange Ouest se caractérise par la présence d'une haie matérialisant une limite entre l'espace urbain et la plaine agricole. La parcelle comprend un hangar agricole désaffecté.

Ce secteur se localise non loin d'une exploitation agricole, mais n'est pas touché par le périmètre de précaution.



Le secteur des Rosiers - Orientations

Secteur d'une superficie d'environ 5900m².

Une vocation d'habitat

Créer un nouveau secteur d'habitat en lieu et place du hangar agricole désaffecté qui doit être démoli.

Assurer un principe d'accès

- Le principe d'accès est réalisé à partir de la rue des Rosiers, avec la réalisation d'une aire de retournement.
- La voie d'accès est envisagée de l'une des manières suivantes : Principe de voie mixte ou voie partagée. L'objectif ici est la cohabitation des différents usagers du quartier et la formation d'un gabarit de voirie adapté au site et à l'opération qu'il dessert.



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*)

Intégration du projet

- Mettre en place des plantations de type essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation dans la plaine agricole.

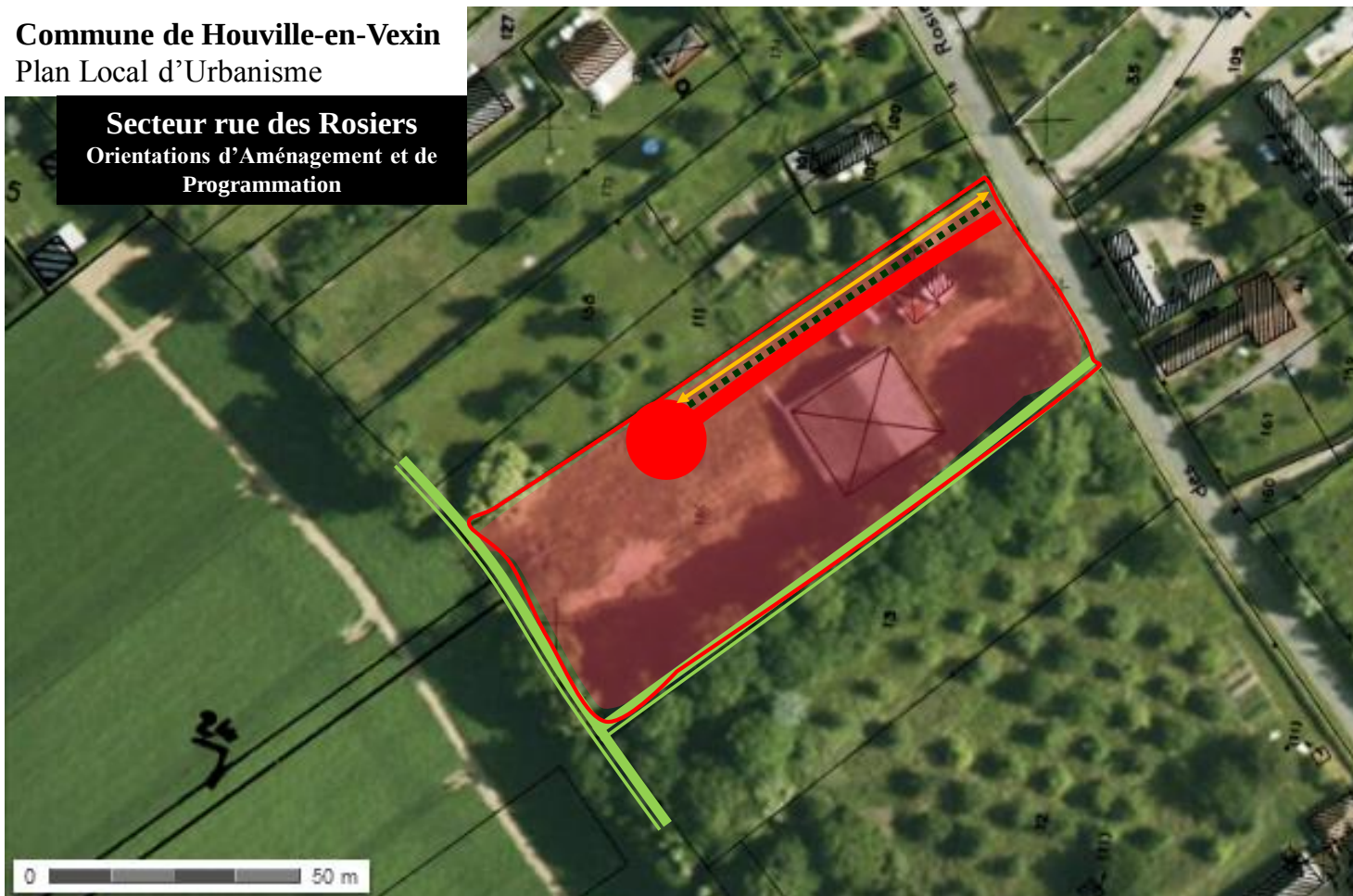


Principe de droite (Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger)
(Source : *Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand*)

- Créer une « coulée verte » autour de l'axe de circulation, afin d'avoir un traitement végétal des abords de la voirie.

Commune de Houville-en-Vexin
Plan Local d'Urbanisme

Secteur rue des Rosiers
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



 Principe de voirie partagée

 Conservation des haies existantes

 Zone d'habitat