

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 02/03/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Letteguives,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 03/03/2014
APPROUVÉ LE : 02/03/2015

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

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.

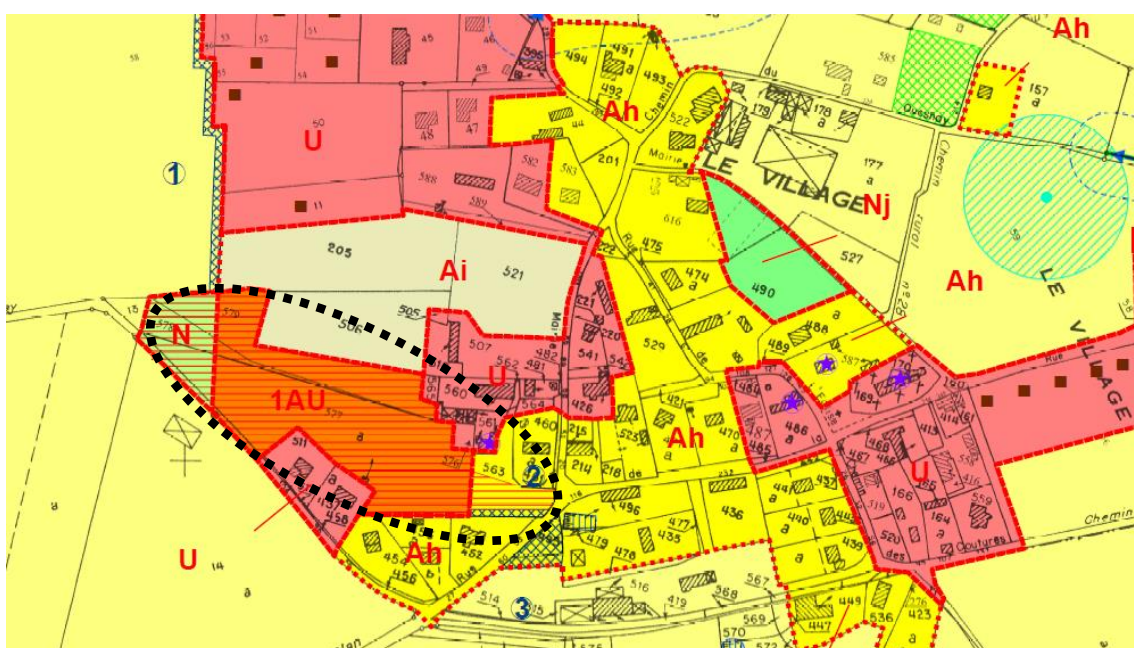
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Letteguives 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 du Fresnay. Ce dernier fera ainsi l'objet d'un aménagement d'ensemble.



Contexte

Ce secteur est localisé à l'Ouest du bourg de Letteguives. D'une superficie totale d'environ 14000m², l'emprise à urbaniser est toutefois limitée à environ 11200m². En effet, la « pointe Ouest » incluse aux OAP est naturelle et doit conserver son caractère champêtre. Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- Desserte/accès : Le secteur peut bénéficier de deux accès via le chemin du Fresnay et la rue de la mairie. En vue de l'aménagement de ce secteur, un emplacement réservé a été déterminé perpendiculairement à la rue de la Mairie pour permettre l'accessibilité au site et le maillage de la voirie.
- Environnement proche : Le secteur est inscrit dans le tissu urbain du territoire communal. Il est longé au Sud et à l'Est par une urbanisation linéaire implantée le long du chemin du Fresnay et de la rue de la Mairie. La partie Est du secteur est soumise à un périmètre de réciprocité agricole (Ah au plan de zonage).
- 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'alignements d'arbres et de terres agricoles bordant le secteur, conforte cette image.



Orientations

Organiser l'aménagement du secteur

Organiser l'accueil des deux principales vocations du site :

- Une vocation d'habitat, organisée autour de l'axe de circulation (10 logements dans le respect des prescriptions du SCOT en terme de densité).
- Une vocation d'espace naturel (à l'Ouest en corrélation avec le plan de zonage du PLU) et à l'Est afin de prendre en compte l'application du périmètre de réciprocité qui s'applique vis-à-vis de la présence d'une exploitation agricole située au Sud du bourg.

Assurer l'accès au secteur

- Garantir la desserte du secteur par un maillage des voies entre la rue de la Mairie et le chemin du Fresnay. Il s'agit de prendre appui sur l'emplacement réservé destiné à conserver un accès depuis la rue de la Mairie.
 - Première phase : Créer une voie avec aire de retournement afin de permettre la desserte lors de l'aménagement de la première phase (Est du secteur).
 - Seconde phase : Créer le maillage de voie entre la rue de la mairie et le chemin du Fresnay lors de l'aménagement de la seconde phase (Ouest du secteur).
- Préserver un accès véhicules vers le Nord afin d'anticiper une future extension de ce secteur. Il s'agit d'un autre secteur de prairie bordant les habitations existantes.
- Préserver un accès agricole au Nord de l'opération afin de laisser le libre accès aux engins agricole et faire perdurer l'exploitation de l'espace cultivé attenant à l'opération.
- Etoffer le réseau de circulations douces du territoire communal :
 - Créer une circulation douce le long de l'axe de circulation créée dans le cadre de l'aménagement du secteur.
 - Créer une circulation piétonne à la jonction entre l'espace à urbaniser et l'espace naturel. En effet un emplacement réservé a été déterminé afin d'assurer la mobilité piétonne sur le flanc Ouest du Bourg. Il s'agit donc d'en assurer le prolongement au sein de l'aménagement.
- 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 : Ensemble pavillonnaire, Saint-Marcel (27)



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)

- Mutualisation des accès à la parcelle afin de limiter les coûts liés à la réalisation de ces accès, d'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

- Mettre en place des plantations en essences locales afin de 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*)

- Assurer un traitement végétal des limites séparatives. Elles doivent être composées d'essences locales.
- Créer une « coulée verte » autour de l'axe de circulation, afin d'avoir un traitement végétal des abords de la voirie. Cet aménagement débute à l'Est par un petit espace public à dominante végétal et aboutit au niveau de l'espace naturel, qui prendra la forme d'un espace convivial et de respiration.



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



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

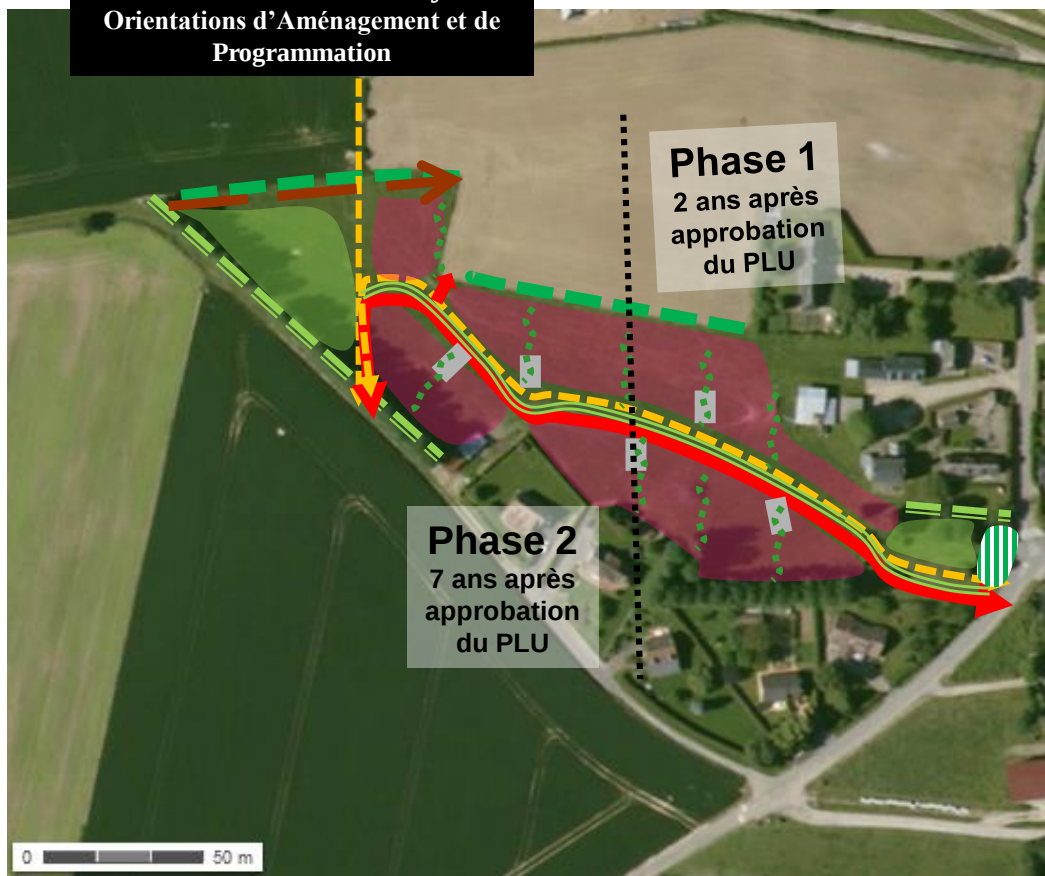
Le phasage de l'opération

Phaser l'urbanisation de ce secteur en respectant l'échéancier mis en place :

- Première phase : Logements à réaliser 2 ans après l'approbation du PLU (Est du secteur).
- Seconde phase : Logements à réaliser 7 ans après l'approbation du PLU (Ouest du secteur).

Commune de Letteguives
Plan Local d'Urbanisme

Secteur du Fresnay
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



**PRINCIPES D'ORGANISATION
DU SECTEUR**

-  Principe d'organisation des secteurs bâtis
-  Création d'un espace à dominante végétale qui servira d'espace public commun

PRINCIPES D'ACCÈS

-  Assurer le maillage de la voie principale
-  Garantir les circulations douces au sein du quartier
-  Principe d'accès mutualisé
-  Conserver un accès voirie vers le Nord
-  Conserver un accès agricole

INSERTION PAYSAGÈRE

-  Création d'une interface qualitative à l'entrée du nouveau quartier,
-  Principe de haie à conserver ou replanter
-  Principe de haie à créer (essences locales)
-  Accompagnement végétal des voies de circulation
-  Traitement des limites séparatives