

DEPARTEMENT DE L'EURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE RADEPONT



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMÉNAGEMENT

3

MODIFICATION DU PLU :

Prescrite par arrêté du Maire en date du :

Consultation Publique : du au

Approuvé le :

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES	page 2
CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT	page 4
1 – Zone à urbaniser « hameau de Fumechon entrée Est »	page 5
2 – Zone à urbaniser « hameau de Fumechon »	page 7
3 – Zone à urbaniser « l'église »	page 10

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES relatifs aux orientations particulières d'aménagement

RAPPEL DES TEXTES

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT PAR RAPPORT AU PADD

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'article L 123 - 1 du code de l'Urbanisme distingue désormais le PADD qui demeure obligatoire, et les « orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » qui sont facultatives, mais qui, si elles existent, doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Selon l'article L. 123-1 (alinéa 3) du code de l'urbanisme, les PLU :

« peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 123-5 (alinéa 2) du code de l'urbanisme, *« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et avec leurs documents graphiques ».*

Chapitre 2

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT (pièce facultative du PLU)



ZONE A URBANISER « HAMEAU DE FUMECHON ENTREE EST »

L'entrée de ville Nord-Est, vers la commune de Fleury sur Andelle, offre, depuis la voie départementale 149, des vues sur une commune aux allures de village champêtre, du fait :

- de la présence de champs et d'herbages autour du tissu péri-urbain,
- de vues sur les églises Saint Germain (commune de Radepont) et Notre Dame de la Vallée (commune de Fleury-sur-Andelle),
- d'un tissu ancien composé d'habitations basses de la fin du 19^{ème} siècle (bordant la CD 149), insérées dans des jardins,
- d'une voie départementale présentant une faible largeur, et bordée de talus végétalisés.

Mais la présence de poches agricoles enclavées, situées au sein du tissu péri-urbain, engendrent une perte de lisibilité de l'entrée de ville.

Face à cela, la commune, désireuse de conforter ses secteurs urbanisés et de renforcer leur lisibilité, envisage :

- d'urbaniser pour l'habitat les poches agricoles enclavées situées en entrée de ville (parcelles n° 82, 83 (section AB) et en partie la n°5 (section AC)).

Toutefois, afin de préserver les caractéristiques de l'accès et ses qualités paysagères, une plantation de haies devra être réalisée le long de la bordure de la parcelle n° 5 (section AC), donnant directement sur l'entrée de ville.

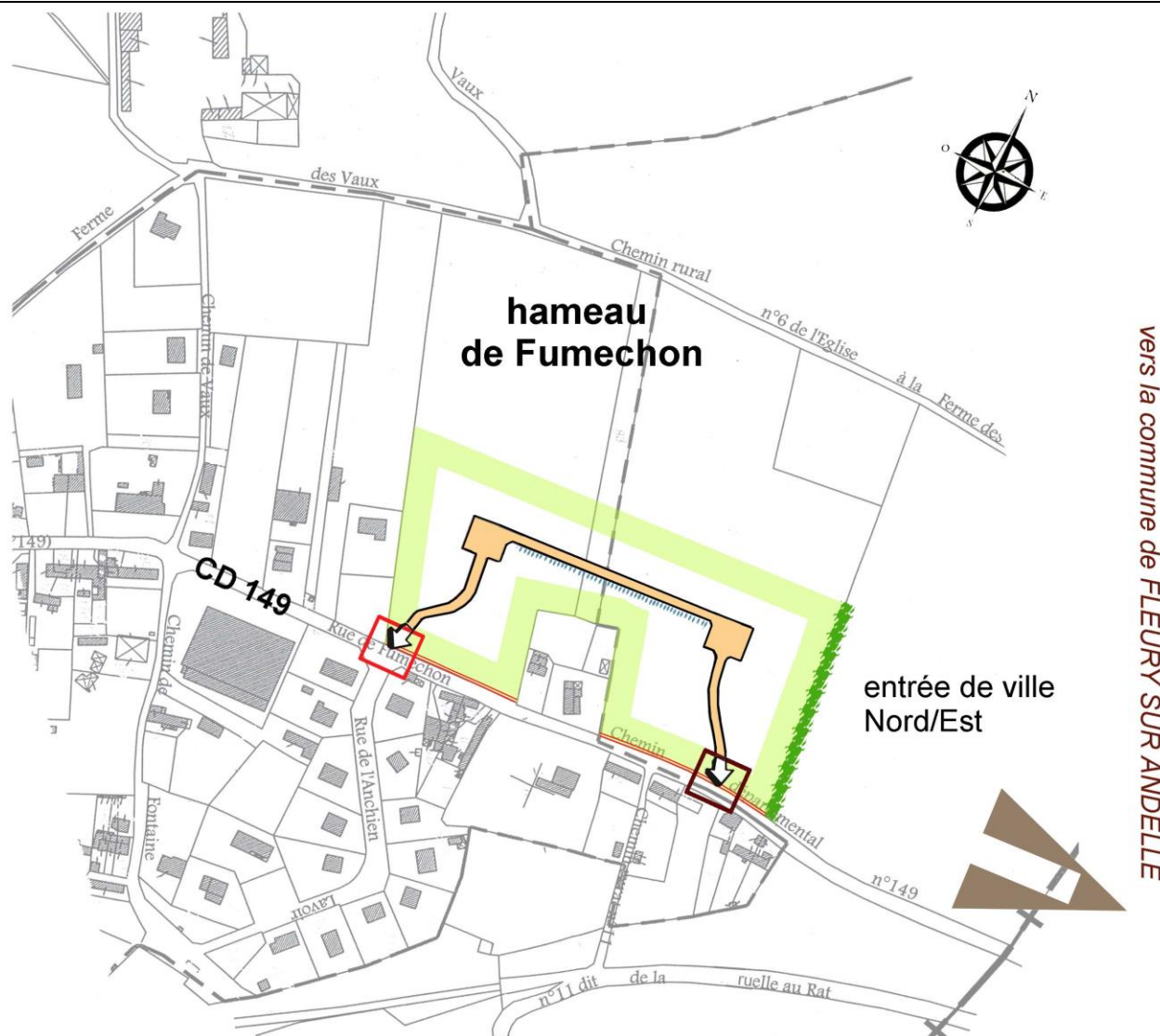
De plus, par souci de sécurisation, uniquement deux entrées/sorties donnant sur le CD 149 devront desservir les parcelles 82 (section AB) et 5 (section AC) à urbaniser.

Les carrefours formés par ces accès, le CD 149 et la rue de l'Ancien Lavoir devront, quant à eux, être aménagés et sécurisés.

HAMEAU DE FUMECHON

Principe d'aménagement de l'entrée de ville Nord/Est

-  parcelles à urbaniser
-  plantation de haie à créer
-  voies nouvelles à créer
-  sentier pédestre à créer
-  accès aux secteurs
-  élargissement de la voie
-  carrefours à sécuriser
-  paysage d'entrée de ville à prendre en compte et à valoriser





ZONE A URBANISER « HAMEAU DE FUMECHON »

Le centre-bourg a un développement urbain très limité de part son implantation au sein de la vallée inondable de l'Andelle et parce que coincé entre des coteaux boisés, traversé par une départementale importante.

La commune désireuse d'accueillir des populations nouvelles afin de pérenniser les équipements existants et d'assurer le renouvellement de sa population, envisage de développer ses zones à urbaniser en habitat au hameau de Fumechon. Hameau à caractère résidentiel qui présente des dents creuses le long du CD 149 et des possibilités d'extension urbaine sur ses parties Nord.

La zone à urbaniser dite « hameau de Fumechon » forme une dent creuse au Sud de ce hameau. C'est actuellement un espace naturel de type prairie bordé au Nord par la RD149, au Sud par des espaces naturels de la vallée de l'Andelle et un ancien corps de ferme réhabilité, et à l'Est et à l'Ouest par un tissu urbain existant.

Le schéma d'aménagement s'applique à la zone à urbaniser AUB (parcelles 85, 86 et 295) ainsi qu'à la parcelle n°17 de la zone urbaine UB située à proximité dans un souci de compréhension global de ce secteur.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer ces zones à urbaniser dans le cadre urbain environnant tout en prenant en compte les contraintes environnementales telle que la gestion des ruissellements des eaux pluviales. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

La commune a souhaité formuler quelques prescriptions afin de garantir un aménagement de qualité qui prenne en compte des éléments environnementaux.

a) Les accès, les aménagements de voirie

Un accès unique donnant sur la RD149 et une liaison interne devront desservir la zone AUB de ce secteur.
Le carrefour ainsi formé par cet accès sur la RD149 devra être aménagé et/ou sécurisé.
La RD149 sera élargie (sur les parcelles 17 et 295).

La zone sera desservie par des cheminements piétons afin de la désenclaver, de la relier avec l'ensemble du secteur de l'église et de renforcer le réseau général de circuits pédestres.

b) Les eaux pluviales

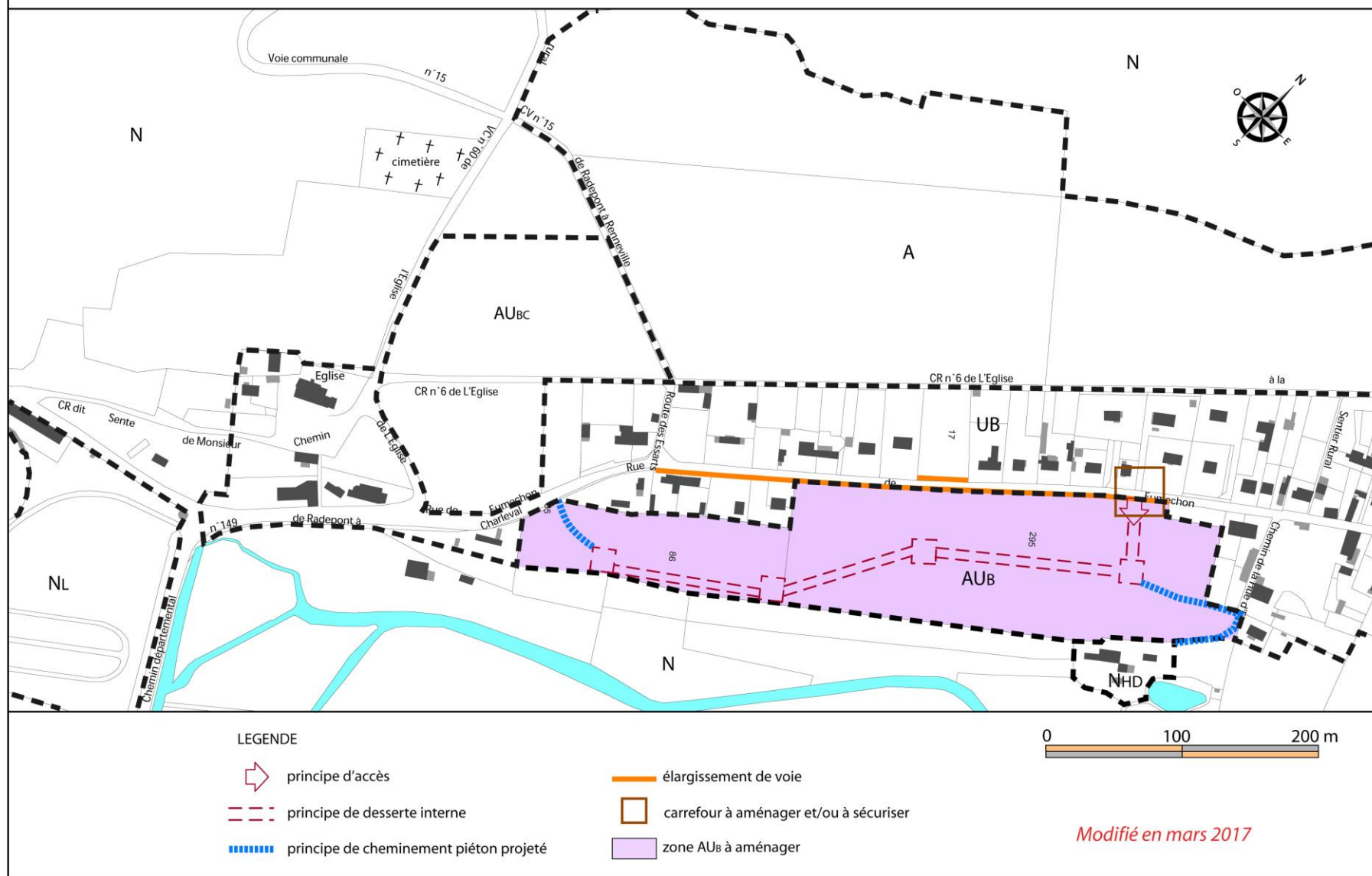
En matière de traitement des eaux pluviales des opérations d'aménagement, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

c) La Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Au niveau réglementaire, la zone AUB aura des prescriptions en cohérence avec la zone urbaine voisine composée d'habitat pavillonnaire diffus plus ancien.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE RADEPONT : schéma d'aménagement du secteur "hameau de Fumechon"





ZONE A URBANISER « L'EGLISE »

Le centre-bourg a un développement urbain très limité de part son implantation au sein de la vallée inondable de l'Andelle et parce que coïncé entre des coteaux boisés, traversé par une départementale importante.

La commune désireuse d'accueillir des populations nouvelles afin de pérenniser les équipements existants et d'assurer le renouvellement de sa population, envisage de développer ses zones à urbaniser en habitat au hameau de Fumechon. Hameau à caractère résidentiel qui présente des dents creuses le long du RD 149 et des possibilités d'extension urbaine sur ses parties Nord.

La zone à urbaniser dite « l'église » forme une dent creuse à l'intérieur de ce hameau et une légère extension Nord.

La partie Sud (parcelle 129) est actuellement un espace naturel de type prairie bordé au Nord par la voie communale n°6, au Sud par la RD149, et à l'Est et à l'Ouest par un tissu urbain existant.

La partie Nord (parcelle 52) constitue une légère extension urbaine (sur une partie seulement de cette parcelle) en prolongement de l'aménagement de la parcelle 129. Formant un triangle, elle est bordée par les voies communales n°15 au Nord-Est, n°60 à l'Ouest et n°6 au Sud.

Le schéma d'aménagement s'applique à la zone à urbaniser AUBc de ce secteur.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer ces zones à urbaniser dans le cadre urbain environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

La commune a souhaité formuler quelques prescriptions afin de garantir un aménagement de qualité qui prenne en compte des éléments environnementaux.

a) Les accès, les aménagements de voirie

Les accès directs sur les voies communales n°15 et 60 et sur la RD149 sont interdits.

L'accès aux deux parties de la zone AUBc se fera uniquement par la voie communale n° 6, avec une liaison interne pour la partie Nord, formant ainsi un nouveau carrefour sur cet axe.

Les voies communales n°6, 15 et 60 seront élargies et les carrefours aux jonctions de ces voies seront aménagés et/ou sécurisés.

En liaison avec l'extension du cimetière, un parking sera créé sur la partie Nord le long de la voie communale n°60.

b) Les eaux pluviales

En matière de traitement des eaux pluviales des opérations d'aménagement, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

c) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Au niveau réglementaire, la zone AUBc aura des prescriptions en cohérence avec la zone urbaine voisine composée d'habitat pavillonnaire diffus plus ancien, à savoir :

- afin de préserver les vues sur l'église depuis les voies communales n°60 et 15, la partie Nord de la parcelle n°52 est inconstructible et servira d'espace vert collectif dans le cadre de l'opération d'aménagement ; un recul de 35 mètres est imposé par rapport à l'alignement de la voie communale n°60 ;
- afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les paysages, un minimum parcellaire de 1500 m² est imposé ;
- recul d'implantation de 5 mètres par rapport aux limites ;
- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera faible, 15% maximum ;
- hauteur maximale limitée à R+C ;
- la desserte interne de la partie Nord de la zone sera plantée d'arbres ;
- aménagement en espaces verts des surfaces non bâties ;
- aménagement de 10% d'espace(s) vert(s) collectif(s) pour un lotissement de 10 lots et plus.
- obligation de planter une haie en limite de zone Nord et Est.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE RADEPONT : schéma d'aménagement du secteur "l'église"

