

Département de l'Eure (27)

**Plan Local d'Urbanisme
de RICHEVILLE**



**Orientations d'aménagement
et de programmation**

PLU approuvé le 27 janvier 2016

Modification simplifiée n°1
approuvée le 10 novembre 2025

Dossier approuvé

Pièce n° 4

**Pièce 5_Orientations_aménagement /
27490_orientations_aménagement_20251110
Geoportail de l'Urbanisme (GPU)**

Commune de Richeville
Mairie – 59, Route Nationale 14
27 420 RICHEVILLE
Tél : 02.32.55.62.06



4, rue de Marines
60240 MONNEVILLE

EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME :

ARTICLE L123-1-4

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.

Elles 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.

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 l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

ARTICLE R*123-3-1

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° en ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R.302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R.302-1-3 du même code ;

2° le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L.1214-2 du code des transports. Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

SOMMAIRE

I. Introduction :.....	3
II. Rappel des orientations générales	4
III. Secteur du centre bourg :.....	5

I. Introduction :

Ce document complète le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Le PADD a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (Code de l'urbanisme, article L.123-1 et L.123-9).

Il précise les mesures assurant :

- La préservation des centres-villes et centres de quartier, leur développement ou leur création,
- La restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs,
- La conservation des caractéristiques et du traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics,
- La sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- L'aménagement des entrées de ville,
- La préservation des paysages.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent :

- L'aménagement et le développement pour réhabiliter, restructurer ou aménager la commune : mise en valeur de l'environnement, paysage, entrée de ville, patrimoine...
- L'habitat : étudier les besoins, assurer la mixité sociale, conserver un équilibre,
- Les transports et les déplacements : organiser les circulations, assurer le stationnement nécessaire.

Ce cahier d'orientations particulières d'aménagement présente les orientations d'aménagement relatives au secteur d'extension de l'urbanisation suivant :

- **Secteur du Centre Bourg.**

Ces orientations particulières d'aménagement sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.

Compatibilité n'est pas conformité

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

II. Rappel des orientations générales

Les orientations générales du PLU sont les suivantes :

- Offrir une capacité d'augmenter le nombre de logements sans étendre l'urbanisation sur les zones naturelles,
- Répondre aux besoins de logements de petite et moyenne taille (2 à 4 pièces),
- Préserver le paysage,
- Exploiter l'opportunité offerte par une parcelle en friche,
- Épaissir le bourg et créer une centralité, en relation avec le développement réalisé rue d'Hacqueville (à Hacqueville),
- Améliorer la circulation et la sécurité au carrefour RD6014 / rue d'Hacqueville,
- Valoriser la traversée du bourg : conforter l'aspect « village »,
- Préserver la bande paysagée au sud du bourg.

Un scénario d'évolution tendancielle a été retenu dans un but prospectif. Il est le suivant :

- **316 habitants en 2025 (avec 2,5 personnes par ménage).**
- Une augmentation du développement de petits et moyens logements pour les populations en début ou fin de parcours résidentiel (personnes âgées et/ou jeunes),
- La densification du village dans le respect de sa forme urbaine actuelle,
- La construction de logements supplémentaires rendue possible par l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs par comblement des dents creuses.

La volonté de la municipalité est de permettre une augmentation de la population d'environ 41 habitants par la construction d'environ 18 logements, nécessitant un besoin théorique de 0,9 ha à 1,5 ha à urbaniser selon la densité retenue.

Pour réaliser ce projet, la commune s'appuiera sur la consommation d'espaces libres (fonds de parcelles) situés à nord du centre bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, dans le secteur le plus adapté au regard de :

- L'impact sur la ZNIEFF (de type 2) « Les vallées du Gambon, le vallon de Corny » située au sud du territoire communal,
- Leur faible exposition au risque naturel et technologique (dont captage d'adduction en eau potable),
- Leur desserte par les réseaux (eau potable notamment),
- Leur accessibilité,
- Leur positionnement dans le grand paysage permettant une intégration du bâti.

Compte tenu des caractéristiques de la commune, des facteurs naturels et économiques, l'évolution attendue est la suivante :

- La conservation des limites actuelles de l'urbanisation,
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur qui facilitera l'intégration paysagère de nouvelles constructions : renouvellement du tissu des parcelles aujourd'hui en friche.
- La création d'une centralité insérée dans la forme urbaine pour épaissir le centre bourg,
- Le développement d'une forme urbaine cohérente selon un phasage étalé dans le temps à l'horizon 2025-2030.

SECTEURS	SURFACES
Secteur du centre bourg	10 800m ²

III. Secteur du centre bourg :

1. État des lieux



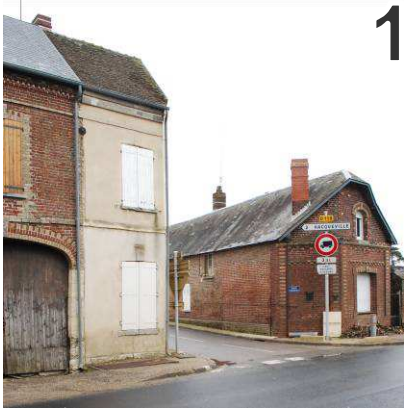
Ce secteur est situé au nord du bourg en fond de parcelle, délimité par le chemin d'exploitation agricole en limite d'Hacqueville (chemin rural n°42).

Il est bordé par trois voies : route d'Hacqueville, la rue du Château d'eau et une partie de la rue Nationale. Un accès est également possible par la ruelle du pressoir.

Il sert actuellement de jardin en fond de parcelle des constructions existantes.

Quelques bâtiments sont implantés : une maison d'habitation non habitée en ruine donnant sur la route Nationale et de bâtiments en ruine donnant en bordure Est du terrain et en fond de parcelle.

Le secteur est visible depuis la route d'Hacqueville.



1

Vue du secteur à l'angle de la route Nationale et de la route d'Hacqueville



2

Vue du secteur depuis la parcelle 43



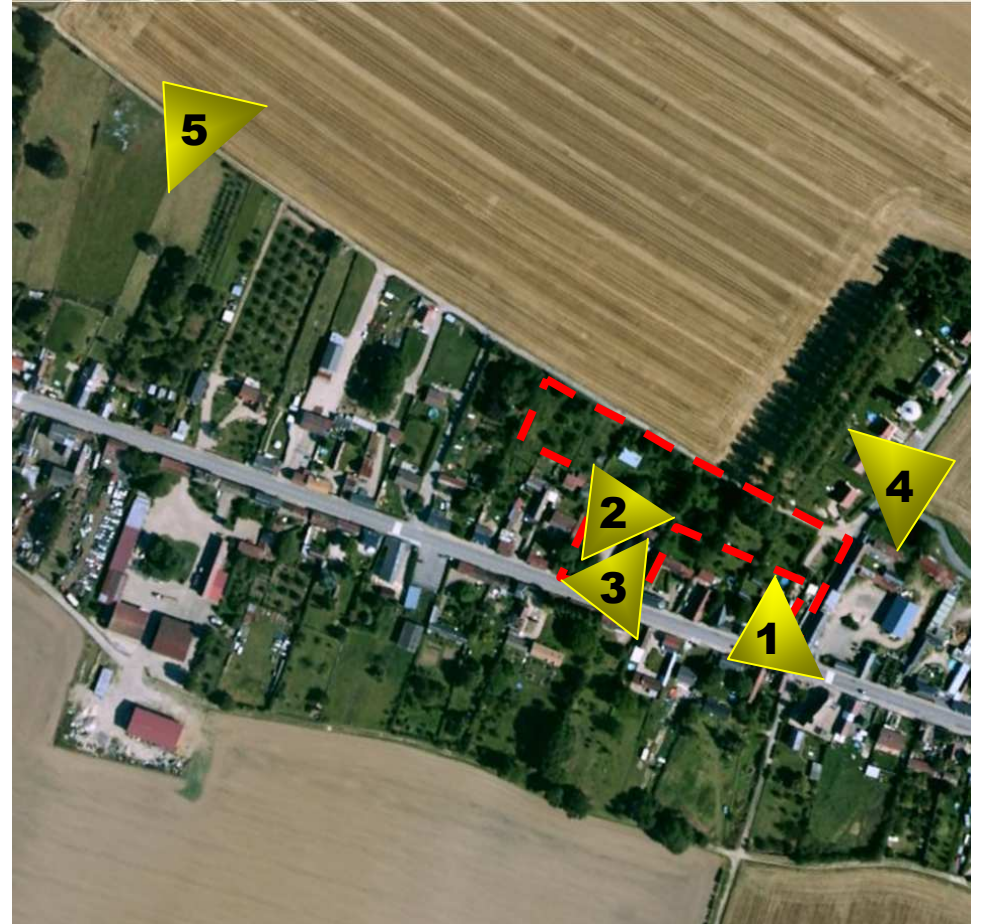
3

Vue du secteur depuis la route Nationale



4

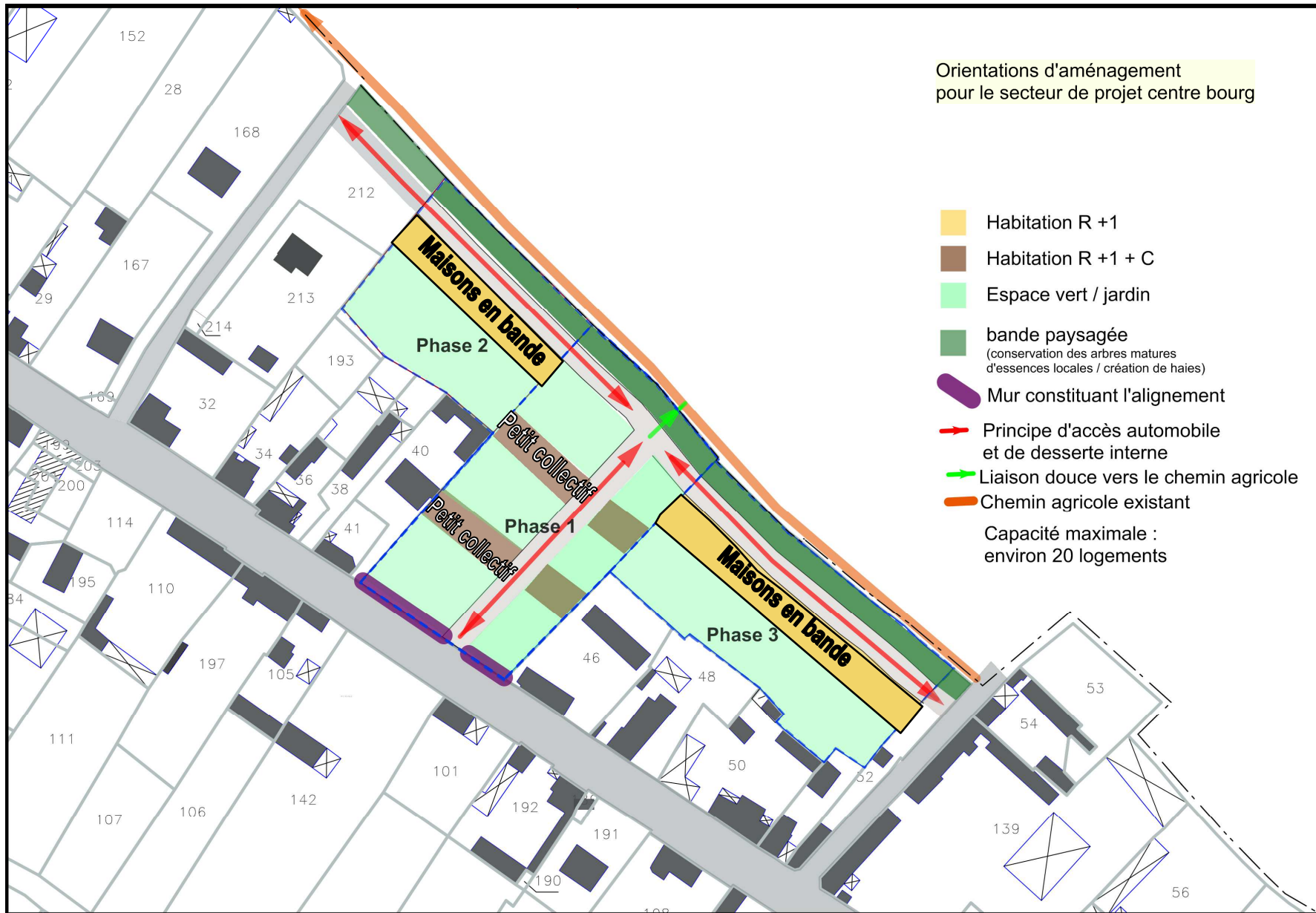
Vue du secteur depuis la route d'Hacqueville



5

Vue du secteur depuis la rue du Château d'Eau

2. Orientations d'aménagement pour le secteur centre bourg



Programme :

Proposition de construction pour procéder au renouvellement urbain de bâti en état d'abandon, et pour compléter l'urbanisation en épaississant le centre bourg. Cette opération, en créant une centralité, comprendra :

- Environ 20 logements répartis sur 1 ha, avec un souci de mixité dans des constructions du type :
 - Accession / locatif, de petite et moyenne taille (T2 / T3) pour répondre à la demande. Possibilité de logements modulables en duplex, ou niveaux séparés. Exposition traversante nord/sud entre rue et jardin.
 - Maisons en bande ou petits collectifs : bâtiments R+1 ou R+1+C, implantés dans les polygones d'implantation prévus sur le plan d'OAP, à l'alignement sur la nouvelle voie doublant le chemin rural n°42 de tour de ville, et sur les parcelles centrales le long de la nouvelle voirie de desserte.
- La conservation d'un mur de séparation entre le secteur de projet et la RD1014 pour tenir l'alignement, avoir un effet anti-bruit et limiter l'impact de la circulation pour les nouveaux logements.
- La création d'une voie de desserte interne en forme de « T » qui reliera à terme la route d'Hacqueville (RD 118), la route Nationale et la ruelle du Pressoir, en une trame orthogonale et continue prolongeant la trame viaire de la commune. La largeur de voie sera suffisante pour permettre la circulation des automobiles, des services publics, des piétons. Assurer les continuités piétonnes.
- La création de la voirie comprendra la reprise des réseaux et de l'éclairage public.
- Des espaces de stationnement seront intégrés au bâti ou à la parcelle.

Le bâti sera organisé pour favoriser son intégration paysagère depuis Hacqueville (plateau agricole). Son implantation permet une orientation sud, favorisant une construction bio-climatique.

Les bâtiments seront principalement implantés à l'alignement des nouvelles voies créées pour optimiser les espaces de jardin en cœur d'îlot. Ils devront respecter les polygones d'implantation définis, et les masses végétales des jardins. L'aménagement pourra être séquencé pour conserver des vues traversantes. L'orientation des faitages sera nord-ouest/sud-est (parallèle à la RD6014) ou sud-ouest/nord-est (perpendiculaire à la RD6014). Des teintes chaudes (beige, ocre, brique, brun) seront employées pour les façades.

L'opération pourra être réalisée par les propriétaires, contraints par l'OAP, ou par un aménageur - bailleur social, ou encore par la commune qui dispose d'un droit de préemption urbain.

Le projet pourra être réalisé en 3 tranches sur une période de 15 ans, avec la possibilité de grouper des phases, et d'inverser les phases 2 et 3.

- Des arbres existants devront être conservés pour créer un pré-verdissement.
- Des solutions d'assainissement semi-collectif sont à envisager, ainsi que des systèmes permettant une bonne gestion des eaux de ruissellement.
- Les espaces paysagers du projet permettront une bonne intégration avec le milieu naturel alentour (haie bocagère / ou haie champêtre). Ces aménagements joueront également un rôle de protection du vent, de rétention des eaux, de lutte contre l'érosion des sols, et de corridors écologiques (nichage, biodiversité).