

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE ROMILLY-SUR-ANDELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

PLU APPROUVE le 11 mars 2009

1^{ère} MODIFICATION approuvée le 27 janvier 2011

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE approuvée le 21 janvier 2016

2^{nde} MODIFICATION approuvée le 30 juin 2021

3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE approuvée le 16 mars 2023

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 :

RAPPEL DES TEXTES

page 3

CHAPITRE 2 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

page 5

1 – Zone d'activités du château d'eau

page 6

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES

relatifs aux orientations d'aménagement
et de programmation

RAPPEL DES TEXTES

Selon l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 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 Durables issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

L'article L 151-6 du code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD ».

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Selon l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme,

« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques ».

Chapitre 2

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT



ZONE D'ACTIVITES DU CHATEAU D'EAU

La zone d'activités du château d'eau se situe dans la partie Ouest du territoire, le long de la RD 321, en continuité du village. Elle est délimitée par la route départementale n°321 (au Nord), deux aires urbaines existantes (à l'Est et sur une partie Sud) et des espaces agricoles à l'ouest et au sud. Elle est urbanisée pour partie, à savoir sur un terrain correspondant au site existant du château d'eau.

Le schéma d'aménagement de la zone d'activités du château d'eau s'applique à la zone AUz du règlement graphique. Cette zone AUz se compose de deux secteurs AUz1 et AUz2 dont l'aménagement est échelonné dans le temps.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer son projet dans le cadre paysager environnant afin de limiter l'impact sur la qualité naturel du site.

Il prend en compte la sécurité, les nuisances, mais également le souci de la qualité de l'urbanisme et des paysages. La zone d'activités a fait d'ailleurs dans ce sens l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Le schéma d'aménagement permet, en outre, la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune et des entreprises locales.

1. Le schéma d'aménagement et ses prescriptions

Le schéma d'aménagement et ses prescriptions s'appliquent à la zone AUz secteur du château d'eau.

a) La sécurité, les nuisances

La sécurité et les nuisances s'entendent principalement du point de vue de la **circulation**.

L'accès à la zone se fera par un accès unique depuis la voie départementale n°321 en entrée et sortie.

La desserte interne de la zone se fera au choix de l'aménageur en respectant ce principe d'accès et de sortie imposé.

Aucune liaison routière de la zone d'activités avec les secteurs habités n'est permise. Un cheminement piéton est imposé entre la zone AUz1 et le chemin rural n°26 dit chemin du Marché afin de réaliser une liaison possible avec le centre-ville.

- Du fait de la proximité d'habitations, **les entreprises les plus nuisantes** sont interdites.

En secteur AUz1, les constructions à vocation industrielle sont admises mais ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale de 1000 m² pour le bâtiment et 40 % d'emprise au sol pour l'ensemble des bâtiments sur le terrain.

- En matière de **traitement des eaux usées**, les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- En matière de **traitement des eaux pluviales**, celles-ci devront être traitées sur le site, un bassin de rétention pouvant être créé en contrebas de la zone. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement. Afin de limiter au maximum le ruissellement des eaux pluviales, le règlement du PLU fixe une emprise au sol maximale de l'ensemble des surfaces imperméabilisées.

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

Cette zone d'activités constitue une entrée de ville qui devra être vécue comme un lieu « de passage » mais surtout comme un premier contact avec la ville.

Le traitement général de l'ensemble de la zone devra permettre d'assurer son insertion dans l'environnement paysager à caractère agricole et naturel mais également une cohérence interne.

En particulier, les constructions ne devront pas agresser visuellement ceux qui empruntent cette entrée de ville. C'est pourquoi un recul de 35 m est fixé par rapport à l'axe de la RD321. Cette bande non aedificandi sera plantée par des lignes fruitières ou par des bosquets.

Les trois autres limites de la zone seront plantées d'arbres.

Des reculs de 15 m et 10 m sont fixés par rapport aux habitations situées respectivement à l'Est et au Sud.

Les bandes inconstructibles à l'Est et au Sud seront aménagées par un merlon sur leur extérieur (côté habitations) et par des arbres de hautes tiges et /ou arbustes sur leur partie intérieure (côté bâtiments).

Un recul de 10 m est fixé par rapport aux autres limites de la zone donnant sur les espaces agricoles (Ouest et Sud). Cette bande inconstructible sera aménagée en espace vert planté d'arbres de hautes tiges.

Les abords du château d'eau sont définis comme espace à aménager de manière paysagère.

Les zones inconstructibles le long des voies de desserte interne devront être engazonnées et plantées d'arbres à raison d'1 arbre tous les 10 mètres complété éventuellement par des arbustes implantés en haie ou non.

Les lignes électriques et téléphoniques seront en souterrain.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 m au faîtage, 14 mètres pour des éléments de faibles emprises (cheminées et autres superstructures).

A l'intérieur du schéma d'aménagement, la zone UZ est décomposée en deux secteurs distincts :

1.1.Prescriptions particulières à la zone AUz2

La zone AUz2 est un grand secteur pouvant accueillir de grandes entreprises à vocation industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux. Les installations classées les plus nuisantes y sont interdites.

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol maximum autorisée des constructions est de 50% de la superficie du terrain. L'emprise au sol maximum autorisée de l'ensemble des surfaces imperméabilisées est de 75% de la superficie du terrain. Ce qui impose 25% d'espaces verts.

1.2. Prescriptions particulières à la zone AUz1

La zone AUz1 un petit secteur proche des habitations avec des activités peu nuisantes et un impact sur les paysages moins fort.

Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de services et de bureaux sont autorisées ainsi que les installations classées à condition que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).

Les constructions à vocation industrielle sont admises mais ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale de 1000 m².

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives ou à 3 mètres si la hauteur n'excède pas 6 mètres.

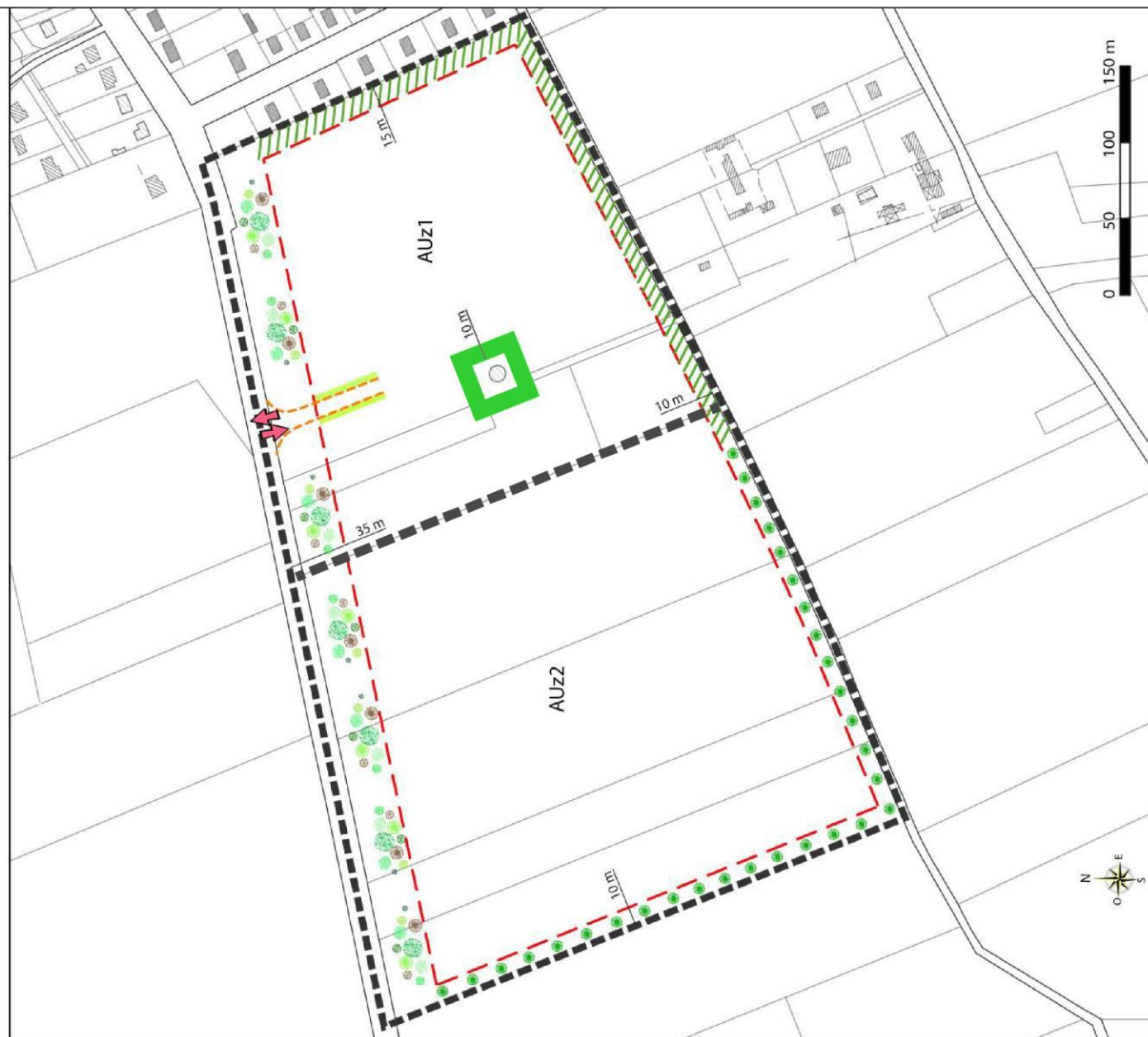
L'emprise au sol maximum autorisée des constructions est de 40% de la superficie du terrain. L'emprise au sol maximum autorisée de l'ensemble des surfaces imperméabilisées est de 65% de la superficie du terrain. Ce qui impose 35% d'espaces verts.

2. Synthèse

L'ensemble des prescriptions précédentes figure de manière schématique au schéma d'aménagement page suivante.

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE ROMILLY-SUR-ANDELLE :

Schéma d'aménagement de la zone d'activités du château d'eau



AMENAGEMENTS

-  principe d'accès imposé à la zone (entrée-sortie)
-  principe de desserte interne de la zone
-  limite de recul de la zone constructible

-  Plantations en bosquets ou en ligne fruitière
-  espaces verts plantés le long des voies
-  traitement paysager à réaliser
-  alignement d'arbres à réaliser
-  bande plantée doublée d'un merlon à réaliser

DONNÉES RÉGLEMENTAIRES

-  limite de zone AUZ
-  limite de secteur

3. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

La zone d'activités du Château d'eau devra faire l'objet d'un projet d'aménagement phasé :

La zone d'urbanisation immédiate AUz1 : phase 1

Une première phase d'urbanisation sera immédiatement réalisable sur le secteur Est. L'aménagement de ce secteur sera réalisé depuis la RD321 pour l'accès et où la plupart des réseaux sont présents. Une desserte interne desservira ce secteur. Cette desserte interne prévoira le futur raccordement vers la zone industrielle AUz2 située sur la partie Ouest.

La zone d'urbanisation AUz2 : phase 2

La seconde phase d'urbanisation concerne la partie Ouest de la zone, soit le secteur AUz2. Elle sera réalisable à long terme (horizon 2030 au plus tôt). Elle ne pourra être urbanisée qu'une fois réalisée la précédente phase (zone AUz1). Ses accès se feront par prolongement(s) de la desserte interne de la zone AUz1 où les réseaux seront présents.

Cet échéancier permet de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie, réseaux, éclairage public).

