



Commune de ROUGEMONTIERS

Département de l'Eure

Septembre 2013

Pièce n°2 : Orientations d'aménagement et de programmation

Procédure :

Prescrit le : 6 Avril 2009

Arrêté le : 29 Octobre 2012

Approuvé le : 30 Septembre 2013

Cachet de la mairie :



Signature :

TRIPLET PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23

Triplet
Philippe

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- Facultatifs dans les PLU, les orientations particulières d'aménagement – désormais baptisées « **orientations d'aménagement et de programmation** » (OAP) depuis la loi 'Engagement National pour l'Environnement' dite Grenelle 2 – deviennent **obligatoires** et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement.
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU constituent des **outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale** et à l'élaboration d'un **véritable projet urbain**

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L111 et L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] »

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont utiles pour:
 - répondre utilement aux enjeux actuels que sont notamment l'étalement urbain, la mixité sociale, les questions d'environnement et de déplacements;
 - maîtriser des projets qui auront un impact fort sur le paysage, le territoire, ...
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont **des outils de politique urbaine souples** qui permettent:
 - d'apporter des réponses adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés;
 - de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement
- Les orientations d'aménagement et de programmation prennent toute leur place dans la **stratégie de développement durable communal**:
 - en traduisant les réflexions issues du diagnostic et en s'inscrivant en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
 - en s'inscrivant en complémentarité avec les autres outils réglementaires du PLU

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable , 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, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- La finalité des orientations d'aménagement et de programmation est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un **guide** pour l'élaboration des projets d'aménagement; l'implantation et la nature des constructions, la localisation de la voirie et des espaces communs, ... seront précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont **opposables aux tiers** en terme de **compatibilité**, c'est-à-dire que tous travaux, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent être contraires aux orientations retenues mais contribuer à leur mise en œuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.
- Les modes de représentation utilisés sont **schématiques**. Les schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.
- Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs étapes, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

En application de l'Article L123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques

1ère PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation globales:

Les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: HABITAT (1): PROGRAMMATION ET REPARTITION

- Produire **50 logements nouveaux** à l'échéance du PLU.
- Tendre vers une densité moyenne de **8 logements par hectare dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif** et vers **10 à 14 logements à l'hectare dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif**
- **Maintenir une part de locatif (privé ou public) de l'ordre de 15 à 20% sur l'ensemble du parc de logement, notamment par des initiatives publiques**
- Assurer une **répartition équilibrée et diversifiée** de l'offre de logements entre les différents quartiers du bourg (centre bourg, le Pommerey, la Mare de la Vallée, la Mare de la Ville, ...)
- Recourir aux **outils de maîtrise foncière** afin d'intervenir de manière adaptée sur les disponibilités foncières mobilisables à échéance du PLU
- Assurer un suivi continu des disponibilités foncières et des opérations de constructions

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: HABITAT (2): DEVELOPPEMENT DURABLE ET ACCESSIBILITE AUX HANDICAPES

- Favoriser le développement d'un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable
- Aider les habitants à adapter leur logement pour intégrer la démarche de développement durable afin de favoriser les économies d'énergie et la réduction des charges; mettre en place un dispositif d'information, notamment pour faire connaître les diverses subventions mobilisables
- Veiller à faire respecter l'obligation d'accessibilité aux personnes handicapées lors de tout nouveau projet de construction (circulations extérieures, places de stationnement automobile, ...)

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- **Hiérarchiser les voies de circulation:**
 - Définir des voies prioritaires et structurantes de déplacements motorisés des personnes et des marchandises :
Route de Rouen (RD 675) / RD 144 / RD 90 / RD 94
- **Peser sur la politique régionale et intercommunale de développement des transports en commun afin d'obtenir la création d'un arrêt du Bus Région (ligne SNCF assurant la liaison Rouen—Pont-Audemer) dans le bourg en plus de l'arrêt existant à la Chapelle Brestot**
- **Projeter la réalisation d'une plateforme multimodale (futur arrêt du Bus Région, arrêt du car de la ligne n° 560 du Département, vélostations, aire de stationnement, ...) sur le terrain communal, à proximité de la mairie, point de convergence des différents modes de circulations (piétons, cyclables, motorisés)**

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Mettre en place un **itinéraire sécurisé pour les déplacements doux** (piétons et cycles) de façon à relier les différents quartiers du bourg aux espaces de centralité (mairie—école—salle des Fêtes) et intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements lors de tout projet d'aménagement d'ensemble réalisé sur les zones AU
- Améliorer l'accessibilité des commerces et services de proximité de Routot en engageant la **création d'une piste cyclable reliant le centre bourg de Rougemontiers à celui de Routot**

Pour mettre en œuvre cette orientation, les opérations suivantes devront notamment être réalisées:

- aménager la Rue de la Mairie de manière à y favoriser une **mixité des usages**, ce qui se traduira par la réalisation d'**espaces pacifiés** : aménagement d'une zone 30, marquage au sol , chicanes, ...;

OPTION N°1

- aménager la Rue du Château d'eau (ex RD n°94), sur son linéaire compris entre la sortie de la zone agglomérée du bourg et le hameau du Tremblay, en **voie mixte** associant véhicules motorisés, cycles et piétons;
- aménager le tronçon non revêtu de l'ex RD n°94 en piste cyclable;
- créer une passerelle enjambant l'Autoroute A13.

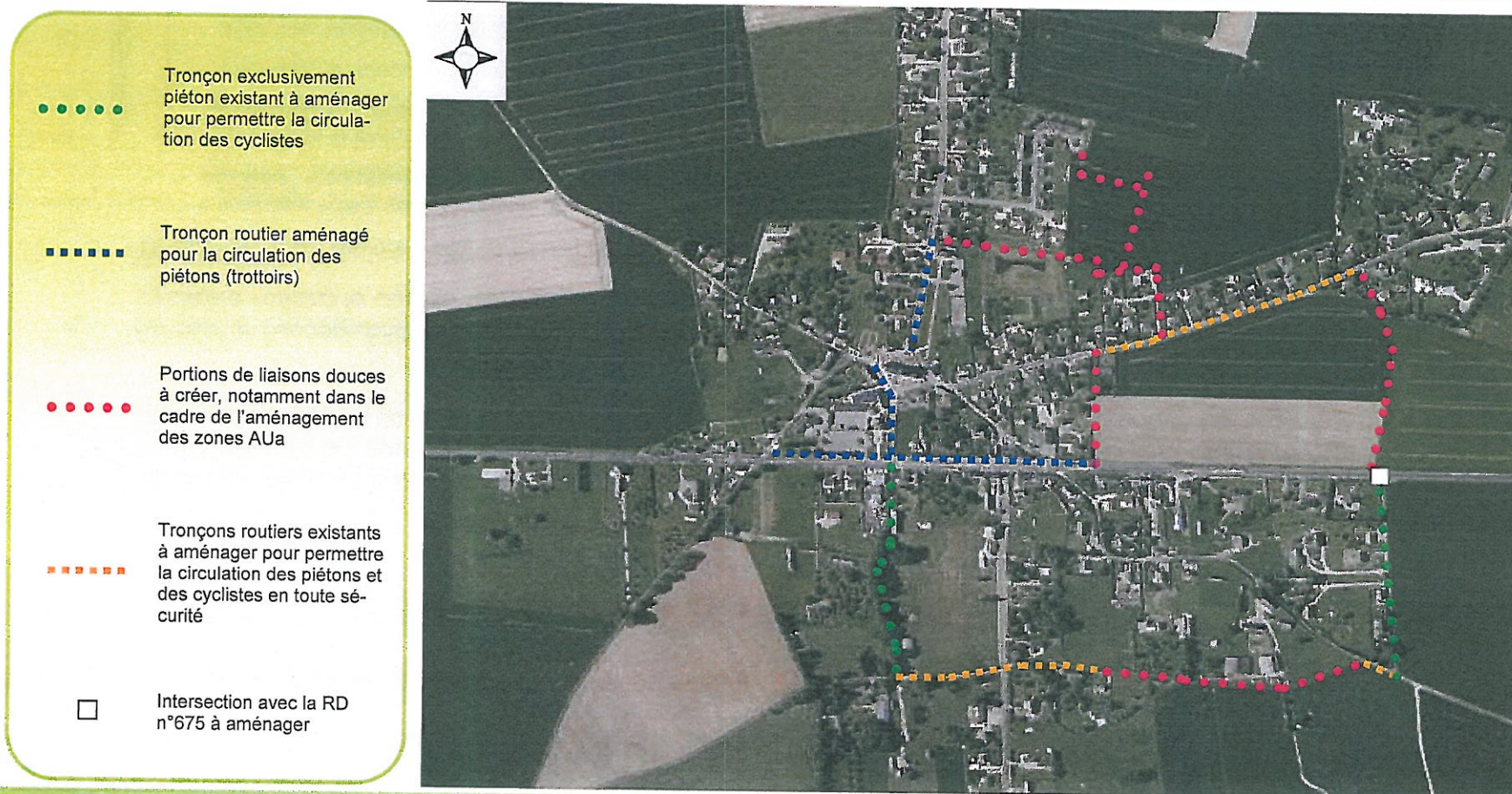
OPTION N°2

- aménager la Rue du Château d'eau (ex RD n°94), sur son linéaire compris entre la sortie de la zone agglomérée du bourg et le hameau du Tremblay, en **voie mixte** associant véhicules motorisés, cycles et piétons;
- aménager le tronçon non revêtu de la Voie communale n°65E en piste cyclable;
- aménager les Rue des Ragers (Voie communale n°11) et Rue des Lauriers (Voie communale n°2), en **voies mixtes** associant véhicules motorisés, cycles et piétons

Orientations d'aménagement et de programmation globales







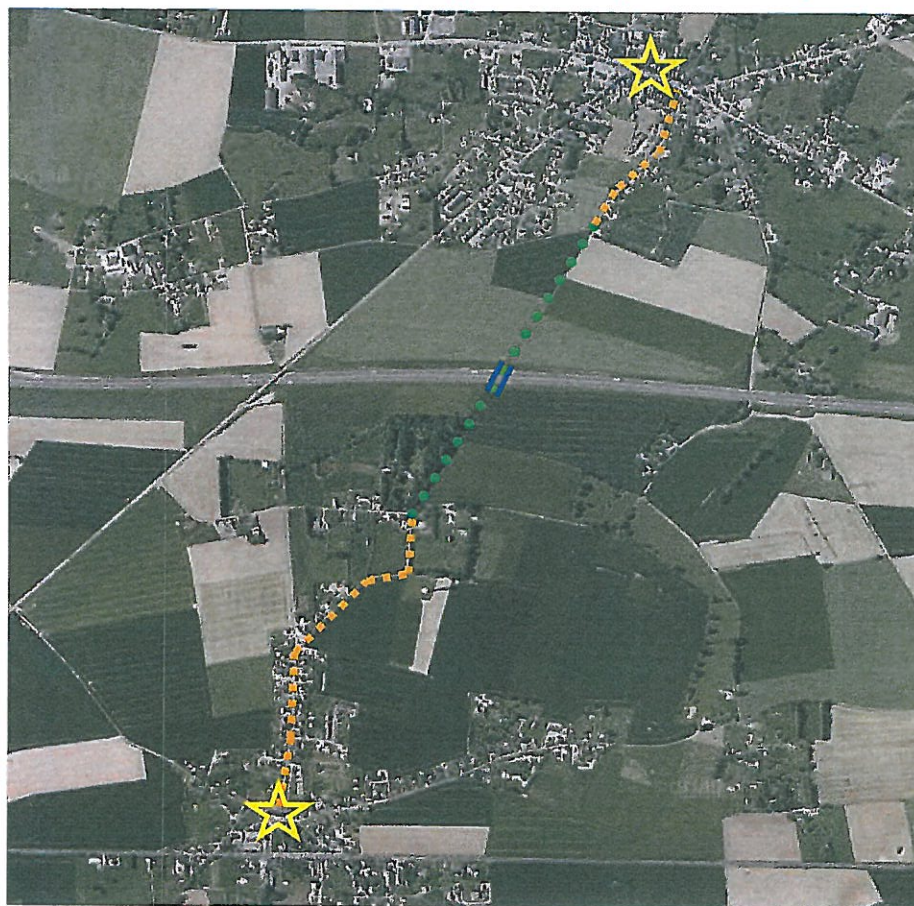
THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS (schéma de liaisons douces mixtes)



Orientations d'aménagement et de programmation globales


THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS (liaison cyclable—option n°1)


-  Pôle de centralité
-  Tronçon exclusivement piéton existant à aménager pour permettre la circulation des cyclistes
-  Passerelle à créer pour enjamber l'Autoroute A13
-  Rue de la mairie, Rue du Château d'eau (et Rue de la Statuette à Routot) à aménager en espace pacifié pour permettre la cohabitation en toute sécurité entre véhicules motorisés et cyclistes




Orientations d'aménagement et de programmation globales

THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS (liaison cyclable—option n°2)

 Pôle de centralité

 Tronçon exclusivement piéton existant à aménager pour permettre la circulation des cyclistes

 Rue de la mairie, Rue du Château d'eau, Rue des Ragers (Voie communale n°11) et Rue des Lauriers (Voie communale n°2) à aménager en espace pacifié pour permettre la cohabitation en toute sécurité entre véhicules motorisés et cyclistes



Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Respecter le **droit à la mobilité pour les personnes handicapées** en rendant les cheminements existants et futurs, ainsi que les transports collectifs (arrêts du bus scolaire, notamment), adaptés à l'usage par les personnes à mobilité réduite:
 - généraliser l'installation de « bateaux »;
 - inciter à la réalisation de trottoirs larges, sans émergence;
 - maintenir les trottoirs propres et en bon état;
 - adapter les arrêts du car scolaire.
- Donner une information complète sur tous les modes de déplacements (affichages, ...) et mettre en contact les personnes qui souhaitent covoiturer (information dans le journal communal)

NOTA: L'aménagement de la voirie et l'organisation des transports collectifs ne sont pas de la compétence de la commune. Ainsi, certaines des présentes orientations d'aménagement et de programmation serviront de base à une coopération intercommunale entre les élus et techniciens de la communauté de communes, du Conseil Général, du Conseil Régional, des services de l'Etat, etc ... Il faudra donc une entente et une implication de chaque intervenant pour garantir la bonne application de ces orientations.

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ THEMATIQUE: AMENAGEMENT

- Eviter dans les nouvelles urbanisations les développements en enclave et/ou déconnectées du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant
- Assurer un **traitement paysager** soigné des **zones de développement urbain sensibles, en particulier les zones AU de la périphérie Est du bourg**, notamment en restaurant la trame bocagère pour créer une interface lisible entre les espaces bâtis du bourg et le plateau de culture.
- **Garantir l'attractivité de l'entrée Est du bourg, via la RD 675, par un traitement paysager adapté**

La mise en place d'orientations particulières d'aménagement sur **trois espaces de développement stratégiques** à urbaniser permettra de :

- déterminer les **articulations** entre les nouvelles voies de ces quartiers et les espaces urbains existants;
- assurer leur **intégration paysagère** à l'environnement naturel et/ou bâti;
- garantir une **cohérence dans la politique de développement des modes doux de déplacements.**

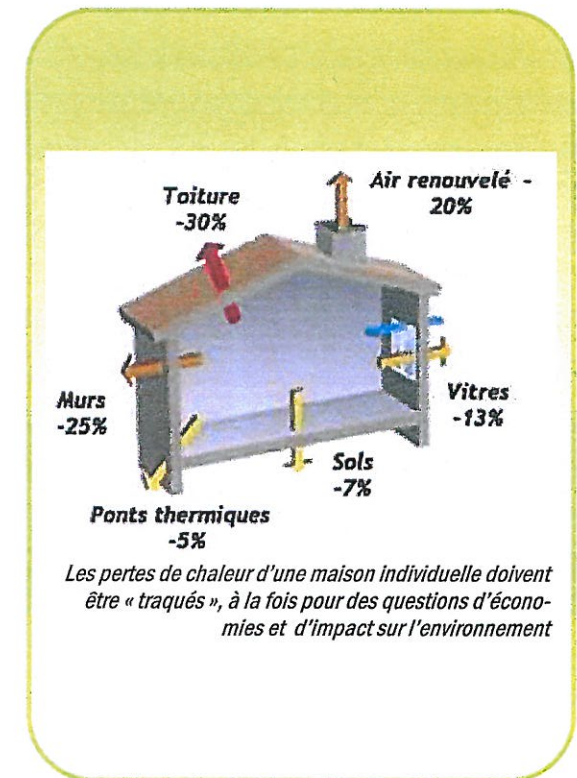
Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique, et sur le niveau de confort attendu.

Des dispositions particulières en terme d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées: l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la **consommation d'énergie est très réduite, voire nulle ou négative (habitat passif, à énergie positive, ...)**.

- **Recourir à des matériaux sains, renouvelables** ou consommant peu d'énergie pour leur production et/ou leur transformation/utilisation
- Favoriser une implantation des constructions qui tienne compte de la **déclivité du site** et de l'**ensoleillement au Sud** ; limiter la hauteur des constructions afin de limiter les ombres projetées
- Proposer une conception des constructions (forme, matériaux, ...) faisant la part belle à l'**isolation thermique**



2^{nde} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartiers ou par secteurs: (orientations « particulières »)

- 1. Zone AUa de l'entrée Est du bourg par la RD 675 (« Quartier du Pommerey »)**
- 2. Zone AUa du « quartier » de la Mare de la Vallée**
- 3. Zone AUa du « quartier » de la Mare de la Ville**

ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Quartier du Pommerey et entrée Est du bourg

➔ SITUATION ET SUPERFICIE—CARACTERISTIQUES

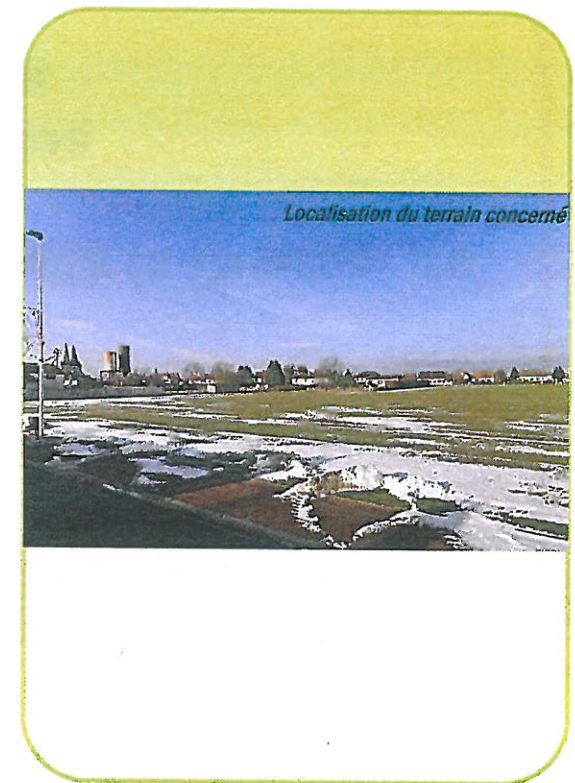
Le secteur se situe en bordure de la Route de Rouen (RD 675) en limite Est de la partie actuellement urbanisée du bourg. Il couvre une superficie de **1,1 hectare environ**. Il s'agit d'un labour nu.

Le secteur, situé à **proximité immédiate du pôle de centralité du bourg**, représenté par la mairie et son école, a été identifié comme une réelle opportunité pour l'accueil de nouveaux habitants en **limitant les obligations de déplacements**. C'est pourquoi il a été classé en **zone AUa** au règlement graphique du PLU.

Toutefois, la situation du terrain en entrée Est du bourg de la commune le rend particulièrement stratégique et son traitement paysager doit constituer une préoccupation de premier ordre.

De plus, le secteur est hautement sensible en raison de l'ouverture du paysage: il constitue donc une véritable « **vitrine** » de la commune.








Enfin, il se situe le long d'une voie classée à grande circulation (nuisances sonores + amendement Dupont)



ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Quartier du Pommerey et entrée Est du bourg

➔ SITUATION ET SUPERFICIE—MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX



-  Point d'appel du regard: Eglise
-  Secteur stratégique étudié
-  Accès existant sur la Rue de la Mare du Boc
-  Entrée Est du bourg
-  Cône de vue sur l'Eglise
-  Orientation principale des façades des constructions implantées le long de la RD 675
-  Traitement paysager d'entrée de ville le long de la RD 675

ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Quartier du Pommerey et entrée Est du bourg

➔ PROGRAMMATION

- Développer une **offre majoritairement résidentielle (habitat, préférentiellement pour de l'accession à la propriété)**, pouvant être associée à du commerce et de l'artisanat de proximité.
- **Créer au moins 9 logements: bâti de type individuel**, avec accession à la propriété, pouvant être mêlé à de l'**habitat intermédiaire**
- **Prévoir une urbanisation** sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone AUa



Une offre de commerces et services de proximité concentrée le long de la RD 675, qui pourrait être renforcée et diversifiée

ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Quartier du Pommerey et entrée Est du bourg



PRINCIPES D'AMENAGEMENT: GESTION DES EAUX USEES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (rus, fossés, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales):

- **prévoir des noues et fossés** largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnés de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain (Nord-Ouest / Sud-Est) permettant de gérer les eaux de ruissellements générées par les surfaces imperméabilisées communes du projet;
- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chaque terrain privatif assiette d'une (ou de plusieurs) construction(s).

Toutes les futures constructions projetées dans la zone seront raccordées au **réseau collectif d'assainissement**, avec, si besoin, la pose d'une (ou des) pompe(s) de relevage

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou des constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement, éventuellement vers un/des ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

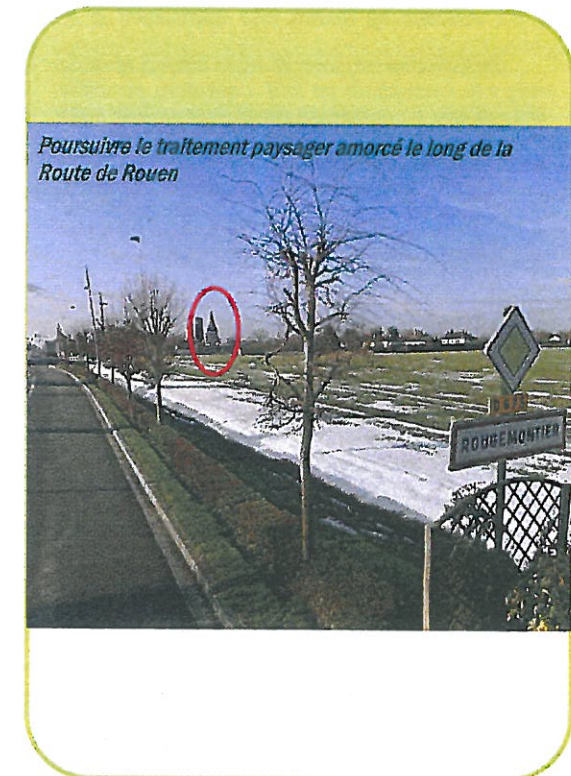
La mise en œuvre de noues végétalisées est préconisée de manière générale, servant de stockage temporaire et d'infiltration des eaux pluviales. Cette technique permet de conjuguer une réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec des intérêts paysagers et écologiques: les noues végétalisées devront faire partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotope et/ou de corridors écologiques.

Si la constitution d'un bassin de rétention est la solution technique retenue, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager et intégré aux espaces collectifs de l'opération

ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Quartier du Pommerey et entrée Est du bourg

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- **Préserver le cône de vue identifié sur l'Eglise de manière à ne pas masquer le clocher.** Le projet urbain, architectural et paysager de l'opération d'aménagement d'ensemble projetée devra expliciter comment le découpage parcellaire, le positionnement de la voie de desserte interne ainsi que l'implantation et la hauteur des constructions retenus intègrent cette problématique
- **Poursuivre le traitement paysager réalisé le long de la RD n°675 en conservant une bande d'une largeur de 4 mètres en espace non privatif,** le long de la RD 675, destinée au fleurissement et à la plantation d'une haie basse d'essences régionales ponctuée d'arbres à développement moyen d'essences identiques à ceux existants plus à l'Est

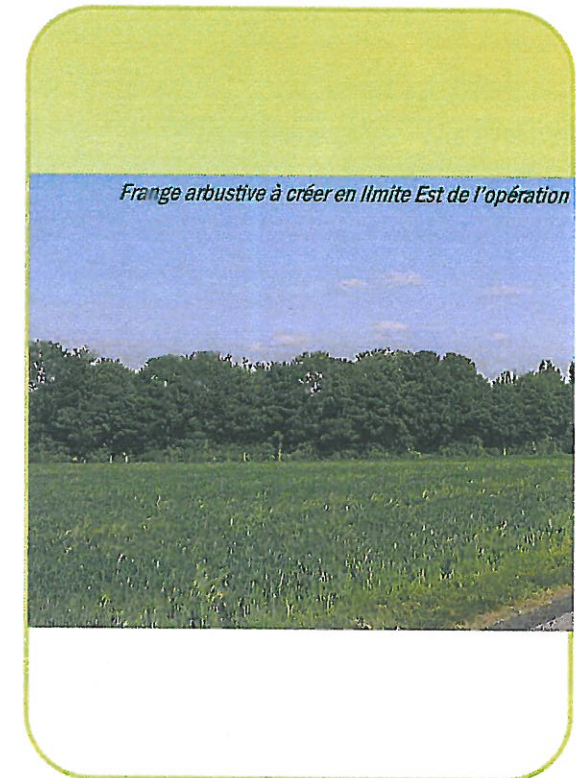


ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Quartier du Pommerey et entrée Est du bourg



PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

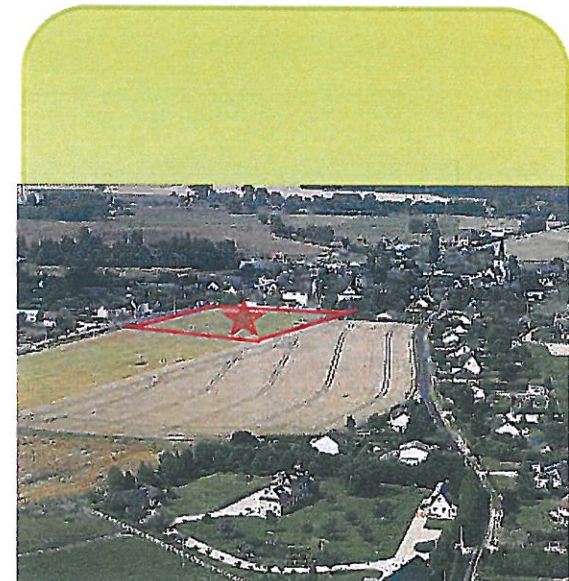
- Recréer une frange arborée d'essences régionales variées en limite Est de la zone AUa, en vis à vis direct avec le plateau agricole ouvert. Cette frange verte devra faire l'objet d'un pré verdissement.
- Renforcer les objectifs de plantation au sein même de l'îlot en privilégiant la constitution de clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales variées. Une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'îlot devra être assurée.
- Proposer des **cours et des jardins richement arborés** par des arbres à haute tige d'essences régionales (fruitiers, par exemple), restituant le caractère et les motifs identitaires des formes bâties de Haute Normandie et permettant d'isoler phoniquement les futures habitations de la RD n°675
- Privilégier une orientation principale **des façades parallèlement à la RD n°675 avec des ouvertures principales au Sud**



ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Quartier du Pommerey et entrée Est du bourg

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: DEPLACEMENTS , TRANSPORTS, TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

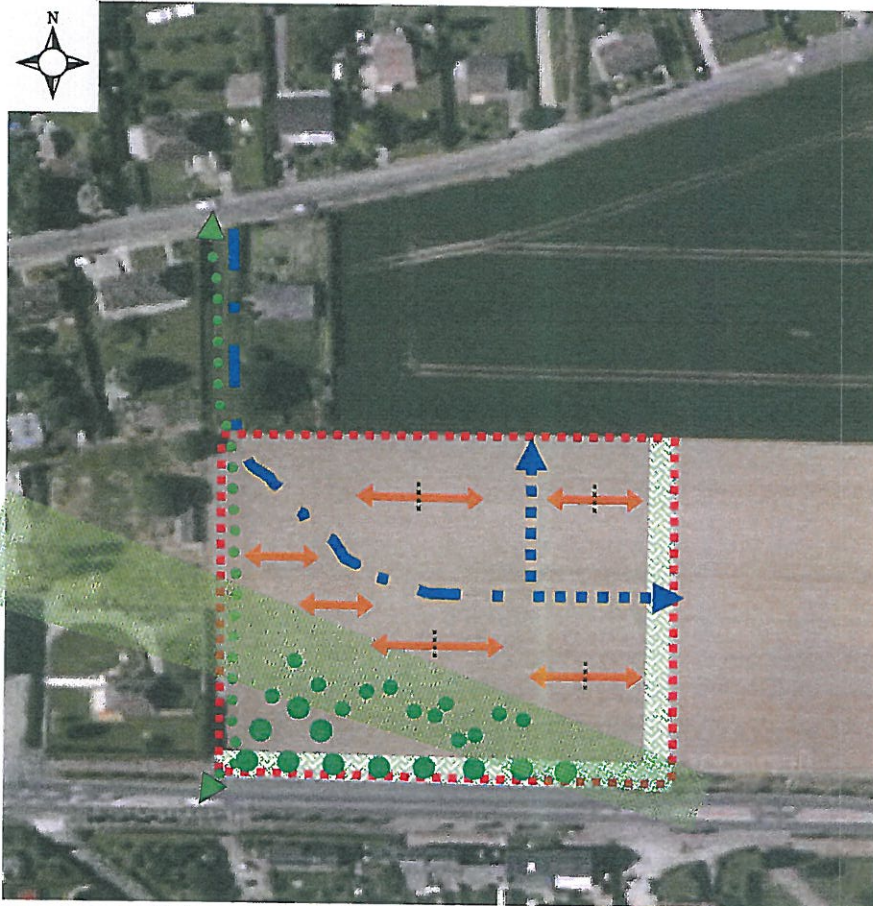
- Proscrire la création de tout nouvel accès privatif direct sur la RD n°675.
- Prévoir la réalisation d'une **voie de desserte interne** conçue de manière à permettre la libre circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que ceux assurant la protection contre les incendies. **Elle sera aménagée de façon à ce qu'elle puisse être raccordée ultérieurement à d'autres opérations susceptibles d'être réalisées sur le long terme sur le labour contigu situé à l'Est et au Nord de la zone** (après ouverture à l'urbanisation de ce dernier).
- Garantir la création d'une liaison douce mixte, piétonne et cyclable, entre la Rue de la Mare du Boc et la Route de Rouen (RD n°675)



Vue aérienne de la zone AUa de l'entrée Est du bourg

ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Quartier du Pommerey et entrée Est du bourg

PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE



- Orientation principale des façades à privilégier et implantation des constructions en recul par rapport à la RD n°675
- Frange arbustive de qualité à récréer, constituée d'essences régionales variées, en frontière avec le plateau agricole ouvert
- Traitement paysager d'entrée de ville à réaliser
- Jardins paysagés à créer pour assurer l'intégration paysagère des futures constructions et atténuer les nuisances sonores en provenance de la RD n°675
- Cône de vue sur l'Eglise depuis la RD n°675 à préserver
- Liaison douce mixte à créer entre la Rue de la Mare du Bosc et la Route de Rouen
- Voie de desserte interne à créer (principe à respecter: localisation indicative et non contractuelle)
- Accès à garantir avec le labour contigu pour anticiper un futur développement de l'urbanisation (localisation indicative)

Implantation possible des habitations—Vue depuis la Route de Rouen

ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Zone AUa du Quartier de la Mare de la Vallée

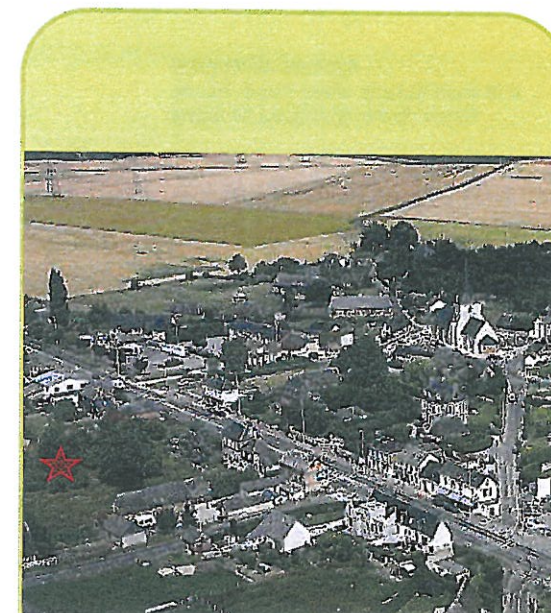
➔ SITUATION ET SUPERFICIE—CARACTERISTIQUES

Le secteur est compris entre le « Chemin des Soupirs » à l'Ouest, la Route d'Illeville à l'Est et la Route de Rouen (RD n°675) au Nord, dans la partie actuellement urbanisée du bourg.

Il couvre une superficie de **1,5 hectare environ**. Il s'agit d'herbages ou de cours fruitières.

Ce secteur a été classé en **zone AUa** au règlement graphique du PLU.

Le secteur, situé à **proximité immédiate du pôle de centralité du bourg**, représenté par la mairie et son école, a été identifié comme une réelle opportunité pour l'accueil de nouveaux habitants en **limitant les obligations de déplacements**. Inséré dans la trame bâtie, les enjeux en terme d'intégration paysagère sont moins prononcés que pour le secteur précédemment étudié.

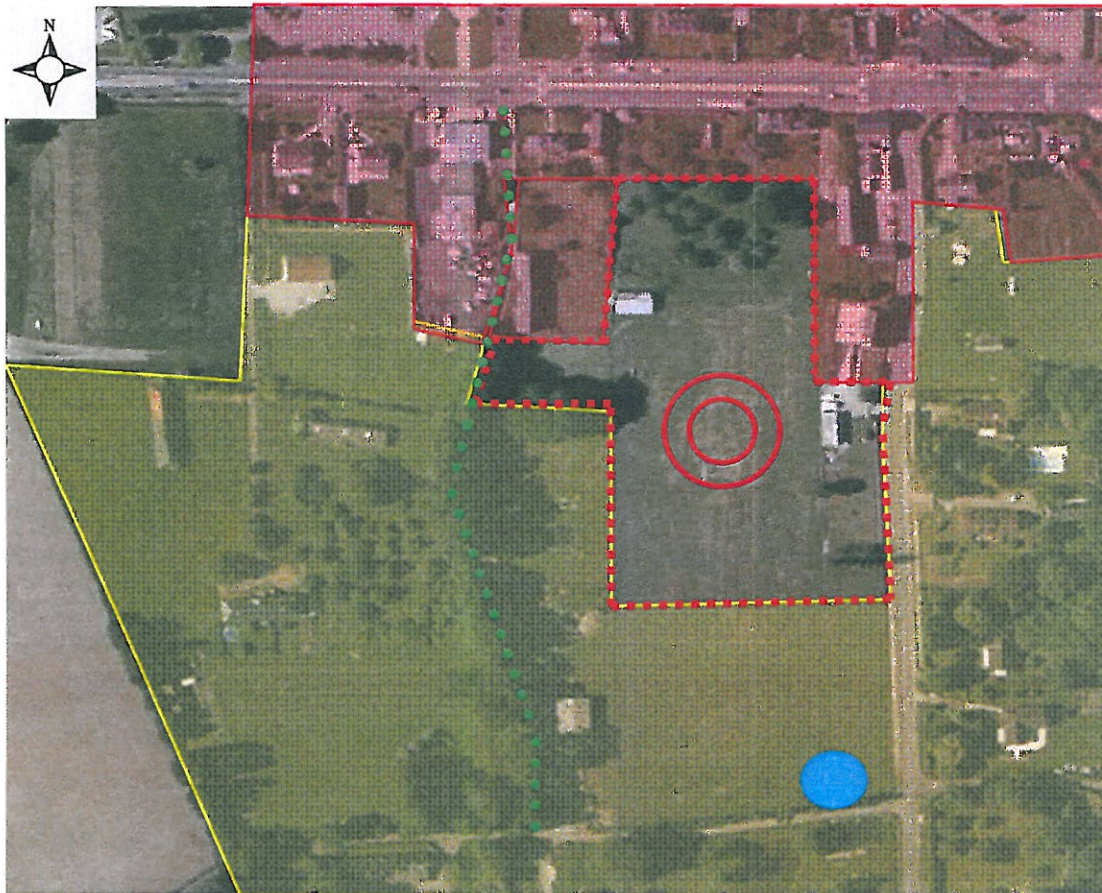


«Vue aérienne sur la zone AUa de la Mare de la Vallée»

ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Zone AUa du Quartier de la Mare de la Vallée



SITUATION ET SUPERFICIE—MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX



Secteur étudié



Mare existante



Chemin des soupirs: chemin piéton



Ensemble bâti du bourg centre majoritairement traditionnel à forte densité



Espaces périphériques du bourg centre, à très faible densité bâtie et à dominante naturelle

ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Zone AUa du Quartier de la Mare de la Vallée

➔ PROGRAMMATION

- **Opération à vocation principale d'habitat** n'excluant pas d'éventuelles activités compatibles avec le voisinage résidentiel
- **Créer au moins 14 logements : bâti de type individuel**, avec accession à la propriété, pouvant éventuellement être mêlé à de l'**habitat intermédiaire** (avec possibilité de locatif)
- **Prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**, pouvant éventuellement être réalisée en plusieurs étapes/tranches; sur l'ensemble de la zone AUa, pas plus de deux lots/logements avec des accès directs sur la Route d'Illeville ne pourront être réalisés.

L'habitat intermédiaire n'est pas un concept nouveau, mais sa définition n'en est pas pour autant évidente aujourd'hui.

L'habitat intermédiaire constitue véritablement une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier que le Grenelle de l'environnement impose de réaliser.

L'habitat intermédiaire se présente comme une nouvelle forme d'habitat soucieuse d'économiser l'espace naturel, en incitant à l'utilisation de parcelles réduites avec des formes urbaines adaptées.

La Normandie est aujourd'hui confrontée à cet enjeu de gestion économe de l'espace, dans une problématique de coûts élevés et de pénurie du foncier. Il devient indispensable de ne plus éparpiller l'habitat. Or, celui-ci, sous sa forme individuelle diffuse, est trop « gourmand » en foncier, et le grand collectif ne s'intégrerait pas dans un village tel que Rougemontiers.

L'habitat intermédiaire constitue alors une réponse pertinente à la fois en terme de gestion économe de l'espace mais aussi en terme d'attentes de nature, d'intimité et d'appropriation de l'espace de la population.

ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Zone AUa du Quartier de la Mare de la Vallée



PRINCIPES D'AMENAGEMENT: GESTION DES EAUX USEES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (rus, fossés, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales):

- **prévoir des noues et fossés** largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnés de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain (Nord/ Sud) permettant de gérer les eaux de ruissellements générées par les surfaces imperméabilisées communes du projet;
- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chaque terrain privatif assiette d'une ou de plusieurs constructions.

Toutes les futures constructions projetées dans la zone seront raccordées au **réseau collectif d'assainissement**.

Si la constitution d'un bassin de rétention s'avère nécessaire, celui-ci pourra utilement être implanté dans la zone Naturelle située au Sud de la zone AUa

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou des constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement, éventuellement vers un/des ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

La mise en œuvre de noues végétalisées est préconisée de manière générale, servant de stockage temporaire et d'infiltration des eaux pluviales. Cette technique permet de conjuguer une réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec des intérêts paysagers et écologiques: les noues végétalisées devront faire partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotope et/ou de corridors écologiques.

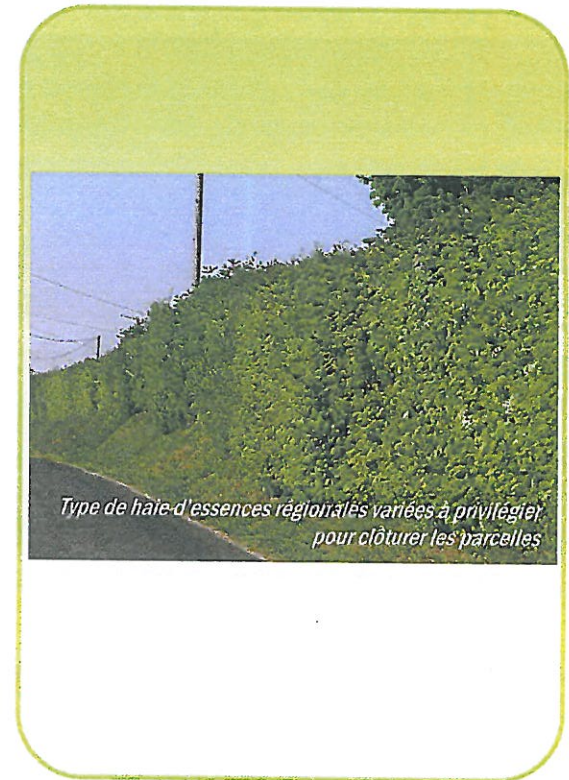
Si la constitution d'un bassin de rétention est la solution technique retenue, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager et devra être intégré aux espaces collectifs de l'opération

ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Zone AUa du Quartier de la Mare de la Vallée



PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- Tenir compte de la topographie du site dans la composition du projet
- Conserver les haies libres d'essences régionales bordant le Chemin des Soupirs et planter une haie d'essences régionales en bordure Est de la zone AUa, le long de la Route d'Illeville.
- Renforcer les objectifs de plantation au sein même de l'îlot par la constitution de clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales variées. Une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'îlot devra être assurée.
- Proposer des **cours et des jardins richement arborés** par des arbres à haute tige d'essences régionales (fruitiers, par exemple), restituant le caractère et les motifs identitaires des formes bâties de Haute Normandie



ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Zone AUa du Quartier de la Mare de la Vallée

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: DEPLACEMENTS , TRANSPORTS, TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

- Assurer la perméabilité urbaine et l'intégration avec le tissu bâti environnant à travers la création d'une voie de desserte interne en **sens unique**. Cette voie de desserte sera conçue de manière à permettre la libre circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que ceux assurant la protection contre les incendies. Elle devra assurer la liaison entre la Route de Rouen (RD n°675) et la Route d'Illeville (RD n°94).
- Préserver la fonction de circulation piétonne du Chemin des Soupirs et l'aménager de manière à permettre la circulation des cyclistes. Toute création d'accès automobile (y compris les accès privés) sur cette sente est interdite.
- Créer une liaison douce entre la future voie de desserte interne à la zone AUa et le Chemin des Soupirs








Vue aérienne en 3D sur la zone AUa de la Mare de la Vallée

ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Zone AUa du Quartier de la Mare de la Vallée

→ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE



-  Liaison douce mixte à préserver (Chemin des soupirs) + une portion à créer pour rejoindre la voie de desserte interne à la zone AUa
-  Voie de desserte interne à créer en sens unique (principe à respecter: localisation indicative et non contractuelle)
-  Sens de circulation proposé
-  Frange arbustive de qualité à créer, constituée d'essences régionales variées, le long de la RD n° 94
-  Aire paysagée pouvant servir au recueil et à l'infiltration des eaux de pluie (« point bas »)

ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Zone AUa du quartier de la Mare de la Ville

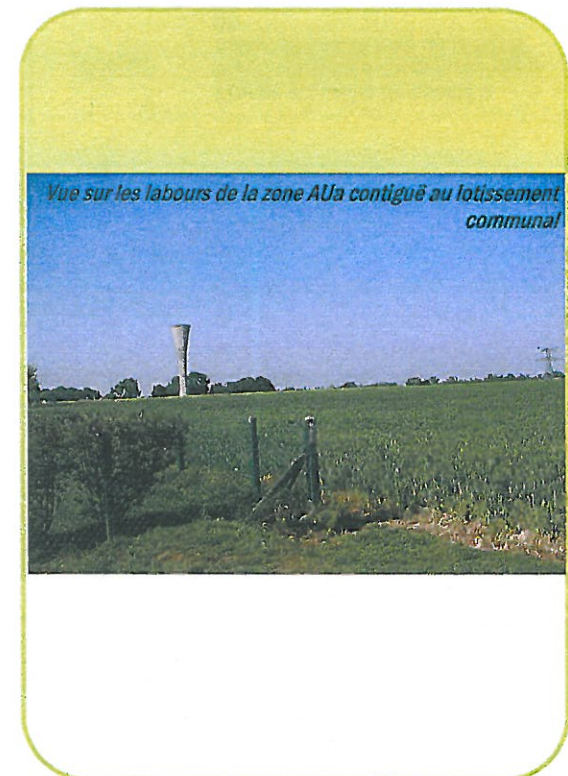
➔ SITUATION ET SUPERFICIE—CARACTERISTIQUES

Le secteur se situe en périphérie Est du lotissement communal réalisé lors de la dernière décennie.

Il couvre une superficie de **1,8 hectares environ**. Il s'agit d'un labour nu.

Il est situé à **proximité immédiate** du pôle de centralité du bourg, représenté par la mairie, les terrains de sports, l'Eglise, la salle des fêtes et l'école. A ce titre, il a été identifié comme une réelle opportunité pour l'accueil de nouveaux habitants, d'où son classement en **zone AUa** au règlement graphique du PLU.

Sa **situation, sur les franges du bourg, en vis à vis de vastes labours complètement ouverts**, le rend particulièrement sensible en terme d'intégration paysagère.



ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Zone AUa du quartier de la Mare de la Ville

➔ SITUATION ET SUPERFICIE—MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX



Élément de centralité de la commune : Mairie et sa place publique



Secteur étudié



Première tranche du lotissement communal au bâti dense, essentiellement en locatif (dont locatif aidé) avec une part d'habitat intermédiaire (55% environ)



Habitat pavillonnaire résidentiel individuel à densité moyenne (Rue de la Mairie et Rue de la Mare du Boc) majoritairement par accession à la propriété



Accès existants

ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Zone AUa du quartier de la Mare de la Ville

➔ PROGRAMMATION

- **Opération à vocation principale d'habitat à réaliser en continuité et en cohérence avec la première tranche de lotissement communal réalisée dans les années 2000, avec des formes mixtes mêlant:**
 - habitat individuel pur;
 - habitat intermédiaire ou semi-collectif (50% minimum)
- **Créer au moins 32 logements**
- **Garantir une mixité sociale à travers la réalisation d'au moins 50% de logements locatifs dont au moins la moitié seront des logements locatifs aidés (soit 8 logements minimum).**
- **Prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**, pouvant éventuellement être réalisée en plusieurs étapes/tranches. Sur l'ensemble de la zone AUa, aucun lot à bâtir ou aucun logement ne disposera d'un accès direct sur des voies existantes à la date d'approbation du PLU. Tous les accès s'effectueront sur une/des voie(s) de desserte interne(s) qui sera/ont à créer pour l'opération.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, il ne s'agit plus seulement de raisonner en termes de logements à produire. D'autres facteurs sont également à prendre en compte: l'impact de l'évolution de l'urbanisation sur les générations futures et le cadre de vie offert aux habitants. Un cadre de vie agréable ne signifie pas forcément « maison individuelle », tout comme densité ne rime pas forcément avec habitat collectif. Il s'agit de trouver le juste équilibre.

La maîtrise foncière dont dispose la commune sur le terrain de la zone AUa de la Mare de la Ville constitue un véritable atout pour réaliser un projet de conception exemplaire. Un juste équilibre doit donc être trouvé entre un mode d'habitat « classique », c'est-à-dire individuel et l'habitat intermédiaire, voire semi-collectif, représenté par des maisons accolées, jumelées par le garage, ... ou par des « petites » maisons de ville collectives bifamiliales à 2 logements, par exemple

Le coût de l'habitat intermédiaire est moindre que pour l'individuel pur et permet aux personnes devenant propriétaires pour la première fois ou aux ménages aux revenus les plus modestes d'acquiescer ou de louer un bien ayant des caractéristiques qui se rapprochent de l'individuel. Les jeunes ménages et les personnes âgées peuvent être ainsi particulièrement intéressés par ce type de biens, judicieusement implantés à proximité du pôle de centralité de la commune, ce qui réduit aussi la dépendance aux moyens de locomotion...

ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Zone AUa du quartier de la Mare de la Ville



PRINCIPES D'AMENAGEMENT: GESTION DES EAUX USEES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (rus, fossés, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales):

- **prévoir des noues et fossés** largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnés de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain (Nord/ Sud) permettant de gérer les eaux de ruissellements générées par les surfaces imperméabilisées communes du projet;
- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chaque terrain privatif assiette d'une ou de plusieurs constructions.

Toutes les futures constructions projetées dans la zone seront raccordées au **réseau collectif d'assainissement**.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou des constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement, éventuellement vers un/des ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

La mise en œuvre de noues végétalisées est préconisée de manière générale, servant de stockage temporaire et d'infiltration des eaux pluviales. Cette technique permet de conjuguer une réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec des intérêts paysagers et écologiques: les noues végétalisées devront faire partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotope et/ou de corridors écologiques.

Si la constitution d'un bassin de rétention est la solution technique retenue, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager et devra être intégré aux espaces collectifs de l'opération

ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Zone AUa du quartier de la Mare de la Ville

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

L'urbanisation de la zone devra être pensée de manière cohérente afin d'assurer une **transition harmonieuse** entre espace bâti et **espace agricole contigu**.

- Tenir compte de la topographie du site dans la composition du projet
- Renforcer les objectifs de plantation au sein même de l'îlot par la constitution de **clôtures à base de haies** d'essences locales variées. Une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'îlot devra être assurée.
- Recréer une **frange arborée d'essences régionales variées en limite Est de la zone AUa**, en vis à vis direct avec le plateau agricole ouvert. Cette frange verte devra faire l'objet d'un **préverdissement**.
- Préserver des **vues sur l'Eglise**, notamment depuis les chemine-ments doux à créer



«Vue aérienne sur la zone AUa de la Mare de la Ville»

ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Zone AUa du quartier de la Mare de la Ville



PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

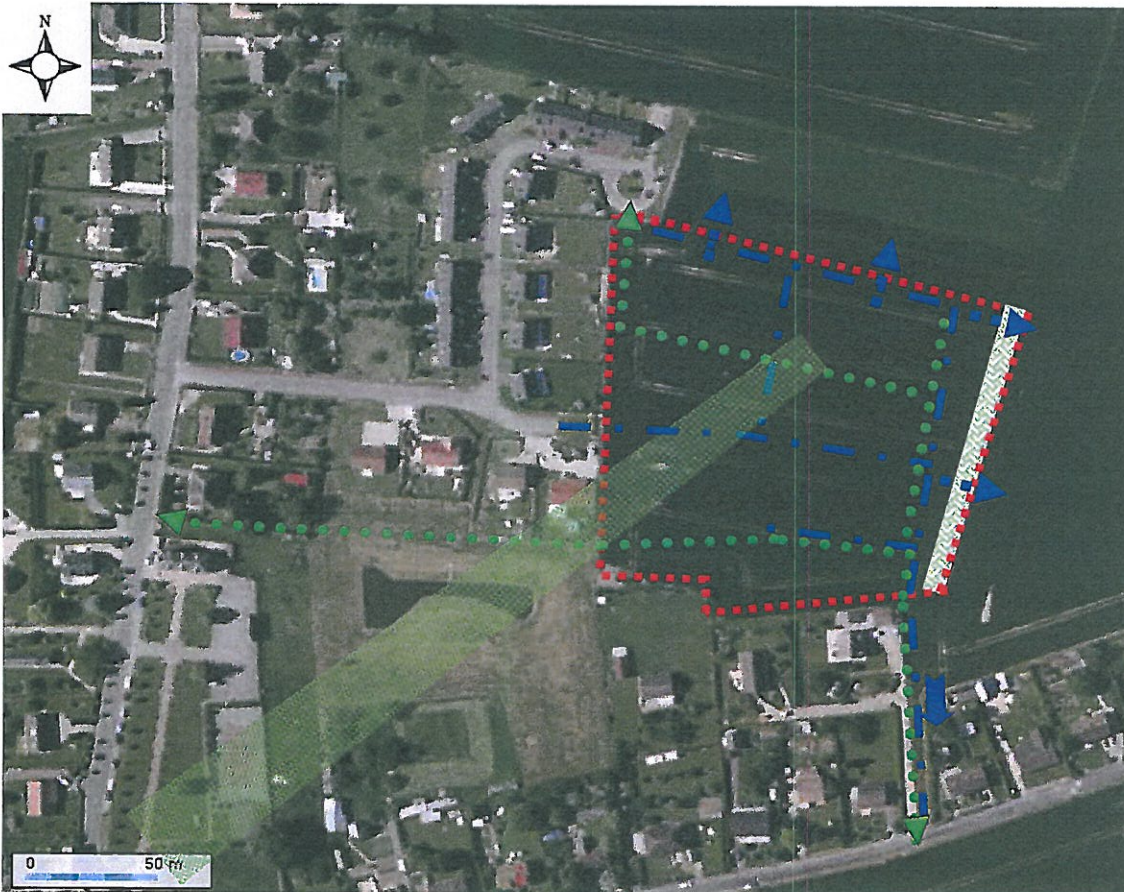
- **Assurer la perméabilité urbaine et l'intégration avec le tissu bâti environnant à travers la création de voies de desserte interne.** L'opération sera raccordée à la Rue de la Mare du Boc par une voie en sens unique afin de limiter le trafic routier.
Les aménagements projetés devront limiter les créations de voies en impasses. **Des accès devront être préservés sur les espaces en labours contigus, de façon à permettre la connexion ultérieure entre l'opération réalisée et celles qui le seront/seraient ultérieurement**
- **Garantir la continuité des circulations douces en direction du pôle de centralité représenté par la mairie et la future plateforme multi-modale.** Les cheminements doux ne longeant pas des voies ouvertes à la circulation des véhicules motorisés devront être bordés de haies d'essences régionales variées, en espace commun ou privatif, sans clôture artificielle (mur, grillage, grille, ...) apparente.



Vue aérienne en 3D sur la zone AUa de la Mare de la Ville

ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Zone AUa du quartier de la Mare de la Ville

PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE



Voies de desserte internes à créer (principe à respecter: localisations et linéaires indicatifs et non contractuels)



Accès à garantir avec les labours contigus pour anticiper un futur développement de l'urbanisation



Liaisons douces mixtes à créer dans le cadre du schéma de déplacements doux imaginé à l'échelle du bourg



Sens de circulation imposé pour rejoindre la Rue de la Mare du Boc



Cône de vue sur l'Eglise à préserver



Frange arbustive de qualité à créer, constituée d'essences régionales variées, en vis à vis avec le plateau agricole ouvert

Modèle d'habitat intermédiaire pouvant être proposé pour la zone AUa

