

Département de l'Eure (27)



Plan Local d'Urbanisme de ROUVRAY

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 07/12/2017

Dossier approbation

Pièce n° 4

Urbaniste :
DESSEIN URBAIN
4, rue de Marines
60 240 MONNEVILLE
tel / fax : 03 44 49 03 14



EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME :

ARTICLE L.123-1-4

« 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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

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 :.....	2
II.	Rappel des orientations générales :.....	3
III.	Secteur du chemin des Haies :	4

I. Introduction

Ce document complète le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 Renouvellement 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 espaces naturels et 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 d'aménagement présente les orientations d'aménagement relatives au secteur d'extension de l'urbanisation **du chemin des Haies**.

Les projets à venir devront néanmoins être précédés de la réalisation d'études de faisabilité et d'études d'impact plus détaillées, préalablement à leur réalisation.

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 :

- Assurer la protection des espaces naturels diversifiés de la commune et du caractère rural de Rouvray,
- Protéger le patrimoine communal, la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage,
- Planifier la croissance résidentielle de la commune sous forme d'un développement modéré respectueux de la forme urbaine,
- Répondre au besoin en logements de petite et moyenne tailles (2 à 4 pièces), à prix abordables,
- Améliorer les déplacements et renforcer les liaisons dans la commune,
- Assurer la gestion des risques naturels et industriels,
- Préserver l'activité agricole.

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

- 306 habitants en 2025 - 2030 (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 (jeunes ou personnes âgées), décohabitation, accession à la propriété
- 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 secteurs.

La volonté de la municipalité est de maîtriser une augmentation de la population conforme aux orientations du SCOT (+ 0,5 % / an) d'environ 20 habitants (pour atteindre 306 habitants en 2025/2030).

Considérant que le nombre de personnes par ménage va diminuer de 2,65 à 2,55 personnes/ménages, en ligne avec la tendance nationale, afin d'accueillir de nouveaux habitants et de faire face au desserrement démographique, il est nécessaire de construire environ 12 logements

(dont 4 logements pour répondre au besoin pour le point mort, et 8 logements supplémentaires).

Cette évolution nécessite un besoin théorique d'environ 1,5 ha.

Ce développement est compatible avec le SCOT qui envisage pour la commune une extension d'environ 1,5 ha, permettant la construction de 15 à 22 logements.

La commune souhaite autoriser une évolution du bâti du bourg dans le respect de sa forme urbaine actuelle sans accentuer davantage la linéarité.

Pour réaliser ce projet, la commune s'appuiera principalement sur la consommation d'espaces libres (dents creuses), des projets de renouvellement urbain, par mutation du bâti, et ouvrira à l'urbanisation quelques parcelles situées au sud-ouest du bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, dans les secteurs les plus adaptés au regard de :

- Leur éloignement de zones naturelles à protéger,
- Leur faible exposition au risque naturel et technologique,
- 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, le secteur de projet retenu est le suivant :

SECTEUR	SURFACE	Capacité en logement
Chemin des Haies	1,25 ha	12 à 15 logts
Total	1,25 ha	12 à 15 logts

III. Secteur du chemin des Haies

1. État des lieux

Ce secteur est situé dans la partie sud-ouest du bourg de Rouvray, entre la Rue Principale et le chemin des Haies.

Les secteurs alentours sont en partie bâtis :

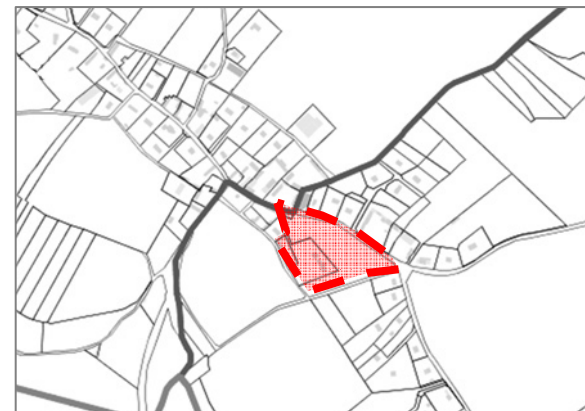
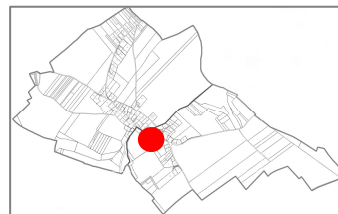
- Au nord : constructions pavillonnaires,
- Au sud : constructions pavillonnaires récentes,
- A l'Est : constructions pavillonnaires et ancienne ferme,
- A l'Ouest : espace naturel agricole.

Le site est actuellement occupé par des constructions à l'abandon, comprenant : un garage, une maison, des dépendances en ruine. Les espaces libres sont en jardin, pâtures, et verger. Il reste quelques vieux arbres épars.

L'accès se fait depuis l'impasse du Château d'eau.

Le secteur concerné est classé en zone à urbaniser 1AU au PLU.

Il présente une capacité brute de 1,25 ha.



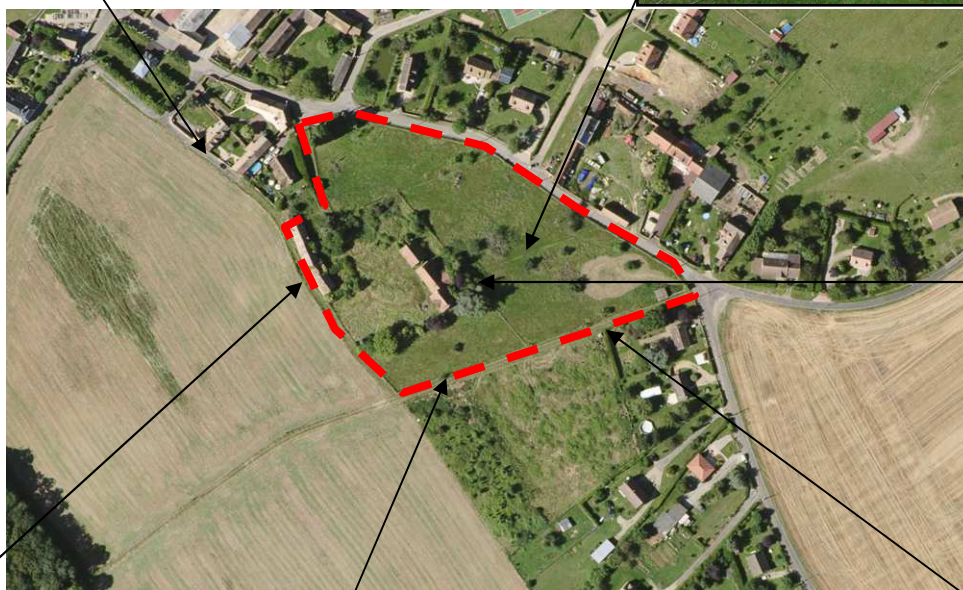
Reportage photographique



Vue depuis le nord-ouest du site



Ancienne pâture



Maison à l'abandon



Dépendance en ruine à l'ouest de la parcelle



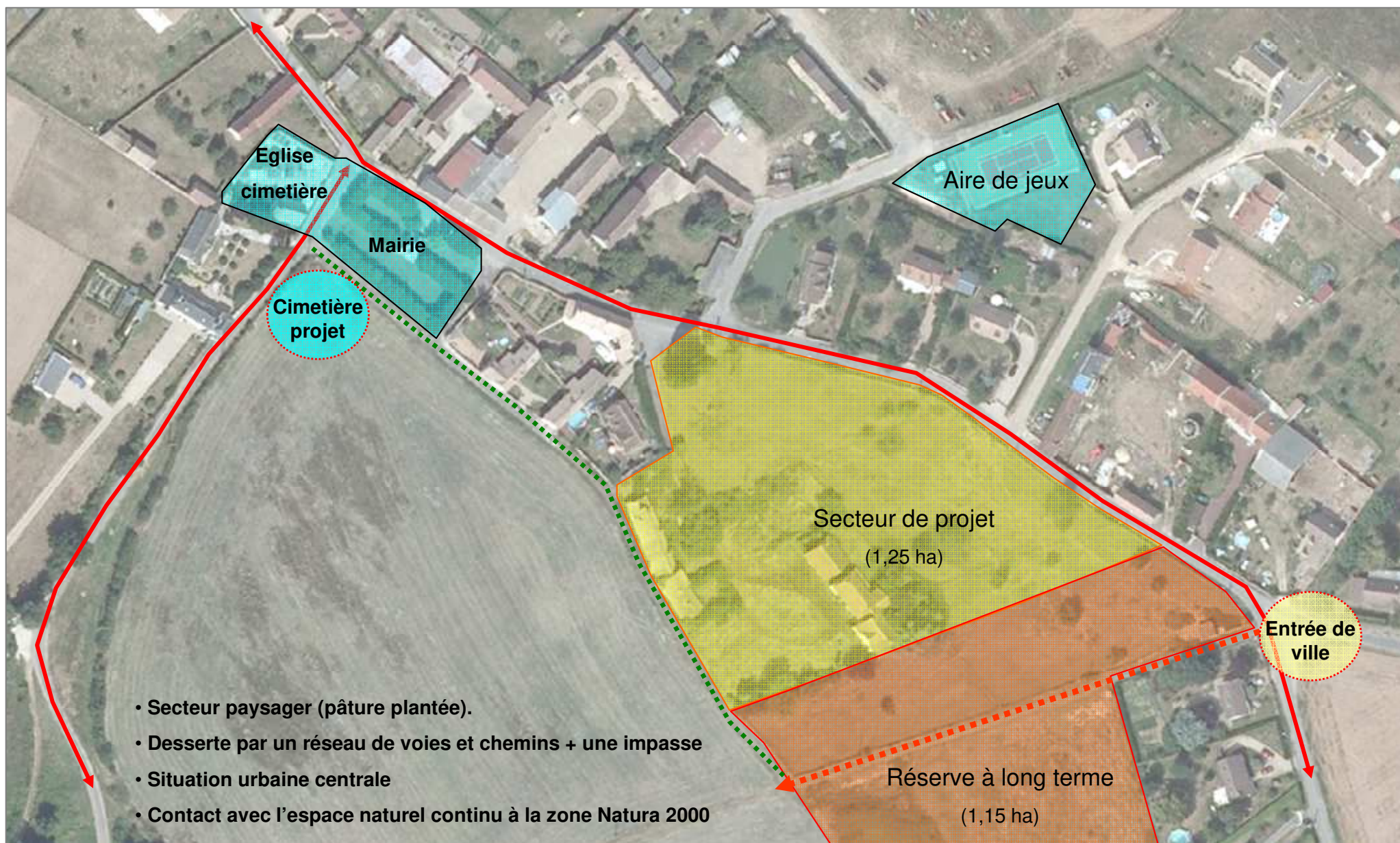
Vue depuis le chemin des Haies



Vue depuis le chemin des Haies







Motivations qui guident le projet :

- Limiter la consommation d'espace naturel,
- Limiter le coût d'aménagement et d'équipements publics,
- Respecter la typologie locale et la forme urbaine,
- Réaliser un projet permettant un bon fonctionnement urbain : desserte, accès, stationnement, mise en relation avec le reste du bourg, fonctionnement des services publics (OM, VRD...),
- Programmer une évolution cohérente répondant à la demande :
 - Logements en accession, ou possibilité de locatif,
 - Equipements publics possibles = projet de micro-crèche (9 enfants de 0 à 3 ans) et de maison des associations.

Le site présente de nombreux avantages :

- Le site de projet est constitué d'une seule unité foncière, accessible, et entourée de voirie ou chemins,
- Les parcelles constituant l'unité foncière font l'objet d'une réflexion dans le cadre de la gestion d'une succession,
- La zone de projet est peu bâtie, et n'est pas habitée,
- La zone de projet est comprise dans la forme urbaine, dans une centralité fonctionnelle, et ne constitue pas une extension du tissu urbain mais plutôt une densification,
- Le site de projet permet d'engager une réflexion d'extension vers le sud du chemin des haies sur des parcelles constituant des réserves foncières pour le long terme.
- Le secteur de projet pourrait être réalisé en plusieurs phases :
 - **Phase 1** : projets d'équipements publics, et une dizaine de lots à bâtir ou en accession sur un secteur de 1,25 ha.
 - **Phase 2** : aménagement du nord du chemin des Haies (5 lots à bâtir), puis aménagement au sud du chemin des Haies sur une réserve d'une superficie d'environ 1,15 ha à long terme.

Cet espace s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village (pas d'étalement linéaire), l'élargissement du chemin pourrait être réalisé pour améliorer la desserte à long terme.

2. Orientations d'aménagement pour le secteur du chemin des Haies

L'orientation d'aménagement est réalisée pour rappeler les obligations en matière de plantation en fond de parcelle, et le maintien d'une bande permettant un accès à la zone agricole.

Orientations d'aménagement et de programmation



Programme :

Construction de logements permettant de densifier l'urbanisation en épaississant le bourg. Cette opération comprendra :

- *Environ 12 à 15 logements répartis sur 1,25 ha, avec une densité moyenne de 10 à 12 logements / ha selon les options concernant l'assainissement, et un souci de mixité dans des constructions du type :*
 - Accession / locatif, de petite et moyenne taille pour répondre à la demande. Possibilité de logements modulables en duplex, ou niveaux séparés.
 - Exposition traversante nord/sud entre rue et jardin.
 - Maison en bande : bâtiments R+1+C, implantés à l'alignement.
 - Petit collectif : bâtiments R+2+C, implantés à l'alignement, avec une hauteur maximale de 8 m de haut,
- *Les lots créés seront dédiés au logement sous forme de lots à bâtir en accession, ou en locatif.*
- *Le règlement permettra la réalisation d'un bâti plus dense que l'existant, sous forme par exemple de maison en bande, ou logements groupés permettant de répondre à la demande en petit et moyen logements.*
- *Organisation de la desserte par une boucle depuis la Rue Principale qui sera réaménagée pour améliorer la sécurité : élargissement de la voie et création d'un rond-point d'accès.*
- *Le secteur sera desservi par une voie nouvelle qui prolongera l'impasse actuelle et permettra de réaliser un bouclage, en conservant le tracé historique des chemins. L'objectif est d'optimiser le linéaire de nouvelle voie créé. Dans un premier temps, cette voirie aura un sens de circulation et permettra de ressortir de l'îlot par le nord (à valider en fonction du coût pour la commune).*
- *La desserte principale pourra être complétée par des cheminements piétons dans l'îlot (à voir).*
- *Environ 0,5 ha d'espace associés pour la réalisation des espaces ou d'équipements publics (projet d'une micro-crèche et d'un nouveau cimetière).*
- *Les équipements publics seront regroupés dans la pointe nord de l'îlot, afin qu'ils soient en relation avec les autres équipements ou espaces publics municipaux, et que l'ensemble des habitants puissent se les approprier. Il faut éviter qu'ils soient assimilés à des équipements propres à la zone de projet.*
- *Des espaces de stationnement à intégrer au bâti et à prévoir dans les espaces extérieurs publics (voirie) et privés.*

Le bâti sera organisé en une implantation groupée pour favoriser son intégration paysagère dans le bourg. Son implantation permet une orientation sud / sud-ouest, favorisant une construction bio-climatique.

Les bâtiments seront principalement implantés à l'alignement des voies pour optimiser les espaces de jardin. Ils devront respecter les polygones d'implantation définis, et le respect des masses végétales des jardins. L'aménagement pourra être séquencé pour conserver des vues traversantes et limiter les ombres portées vers le bâti existant à l'est.

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.

La réalisation du projet pourra être phasée dans le temps.

- 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) afin de limiter l'impact du projet et de respecter la proximité des espaces de coteau de la Vallée de l'Eure classés en Natura 2000.

Exemple d'intégration paysagère par le respect des recommandations paysagères et architecturales



État initial



Implantation du bâti à l'alignement de l'espace public, dans le respect des volumes traditionnels

Intégration du bâti et structuration de l'entrée de ville par les aménagements paysagés sur l'espace public et privé (haies, plantation sur rue...)

