

PLU Saint-Aubin-d'Ecrosville Orientation d'Aménagement et programmation

PREFECTURE DE L'EURE

14 JAN. 2020

ARRIVEE



PLU modifié et approuvé le : 18/12/2019



Signature

EQUIPE

SOLIHA Normandie Seine
Urbanistes
11, rue de la Rochette-CS 30 734
27 007 Evreux cedex
Tél : 02 32 39 84 00
s.leguidevais@solihha.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NORMANDIE SEINE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	0
----------------------	----------

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP.....	2
---	----------

1. OAP MODIFIEE «ZONE AUH LE BOUT DU VAL-NORD».....	4
1.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
1.2 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT	5
1.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	5
2. OAP MODIFIEE «ZONE AUH LE VILLAGE»	7
1.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
1.2 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT	8
1.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	8

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



Les principes d'aménagement généraux à retenir

Leur mise en œuvre se fait dans le cadre de projet d'ensemble qui seront à réaliser en une ou plusieurs tranches. Les secteurs retenus concernant le centre-bourg doivent permettre de finaliser sa forme urbaine et de traiter les transitions avec l'espace agricole et naturel environnant.

Vocation et programme de construction

Les secteurs soumis à OAP sont tournés vers l'habitat. Le programme de construction défini aux OAP devra être respecté.

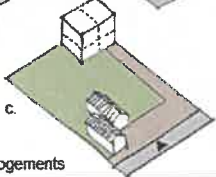
Densité minimum

Dans le cadre d'une opération d'habitat, une densité minimum est indiquée dans chaque OAP. Il s'agit d'une densité prévisionnelle minimum attendue. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Typologie de l'habitat

Les différentes opérations doivent s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant dans le centre-bourg en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).

Exemples

FORMES URBAINES		
DENSITÉ TPOLOGIE	Diffus	Groupé
Habitat individuel : 1 habitation = 1 parcelle = 1 accès	 2 logements	 2 logements
Habitat semi-collectif : a. bâtis et jardins individuels + accès collectif b. bâtis individuels + accès et jardins collectifs c. bâtis individuels + collectifs d. etc		a.  2 logements b.  c.  6 logements

Les voies de desserte

Elles doivent favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

Programmation : échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

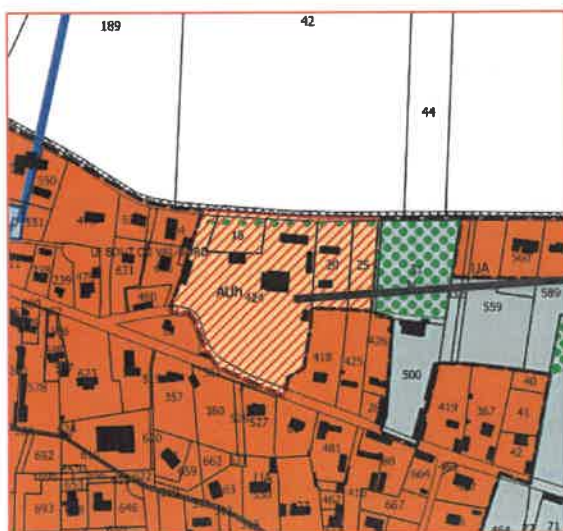
L'ouverture à l'urbanisation des deux zones, qui se situent au cœur du village, devra respecter un délai espacé d'au moins 5 ans.

1. OAP modifiée «Zone AUh Le Bout du Val-Nord»

Il s'agit d'une parcelle de 16 275 m² située à l'ouest du centre-bourg et au sein de son tissu urbain. Sa localisation à proximité immédiate d'axes de dessertes du centre-bourg (route de Marbeuf) et des principaux équipements en fait une parcelle stratégique pour développer une offre de logement complémentaire et diversifiée et conforter la structure urbaine.

Cependant, l'aménagement de cette parcelle doit prendre en compte plusieurs éléments essentiels :

- Au sud, une des dessertes routières principales de la commune (route de Marbeuf) ;
- La présence d'un ensemble de bâtiments à démolir sur la partie nord-est de la zone ainsi que l'existence d'une maison d'habitation occupée.
- La présence d'un paysage agricole et d'un chemin rural sur sa limite nord
- L'existence d'une structure bocagère à valoriser



Aussi, l'OAP sectoriel sur cette zone se compose de principes d'aménagement et de construction, d'accessibilité et de traitement paysager et environnemental qui devront être respectés obligatoirement.

1.1 Principes d'aménagement

Vocation/densité

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. Il devra se développer avec une densité qui tienne compte de son environnement

urbain existant (présence d'une maison occupée) soit environ 10-12 logements par hectare en particulier sur la partie sud de la zone, donnant potentiellement 12 logements.

Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, au moins 10 % seront des logements locatifs.

Forme/implantation/éléments architecturaux

La forme urbaine et les typologies bâties seront variées et s'orienteront plutôt vers un habitat mixte individuel /groupé afin d'avoir une densité plus élevée que celle déjà présente dans le centre-bourg, justifiée par la présence d'un assainissement collectif et qui répondent aux besoins de la population (jeunes actifs,...).

Les constructions seront de forme parallélipédique et leur implantation devra respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des faîtages, à savoir Est-Ouest.

1.2 Accessibilité et déplacement

Organisation viaire

La zone sera desservie par une voie d'accès principale de type partagée, organisée avec un accès entrant et sortant depuis la route de Marbeuf.

Des voiries internes pourront compléter la desserte du site.

La nouvelle voie intégrera des dispositifs permettant les mobilités douces et le traitement des eaux pluviales.

La voie d'accès existante desservant la maison habitée deviendra sur sa partie sud un cheminement piéton qui fera la liaison avec le chemin du puits.

Stationnement :

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage.

Les stationnements de surface seront limités et ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Toutefois, il faudra éventuellement prévoir un lieu de stationnement collectif en accompagnement de la réalisation d'espaces communs.

1.3 Traitement paysager et environnemental

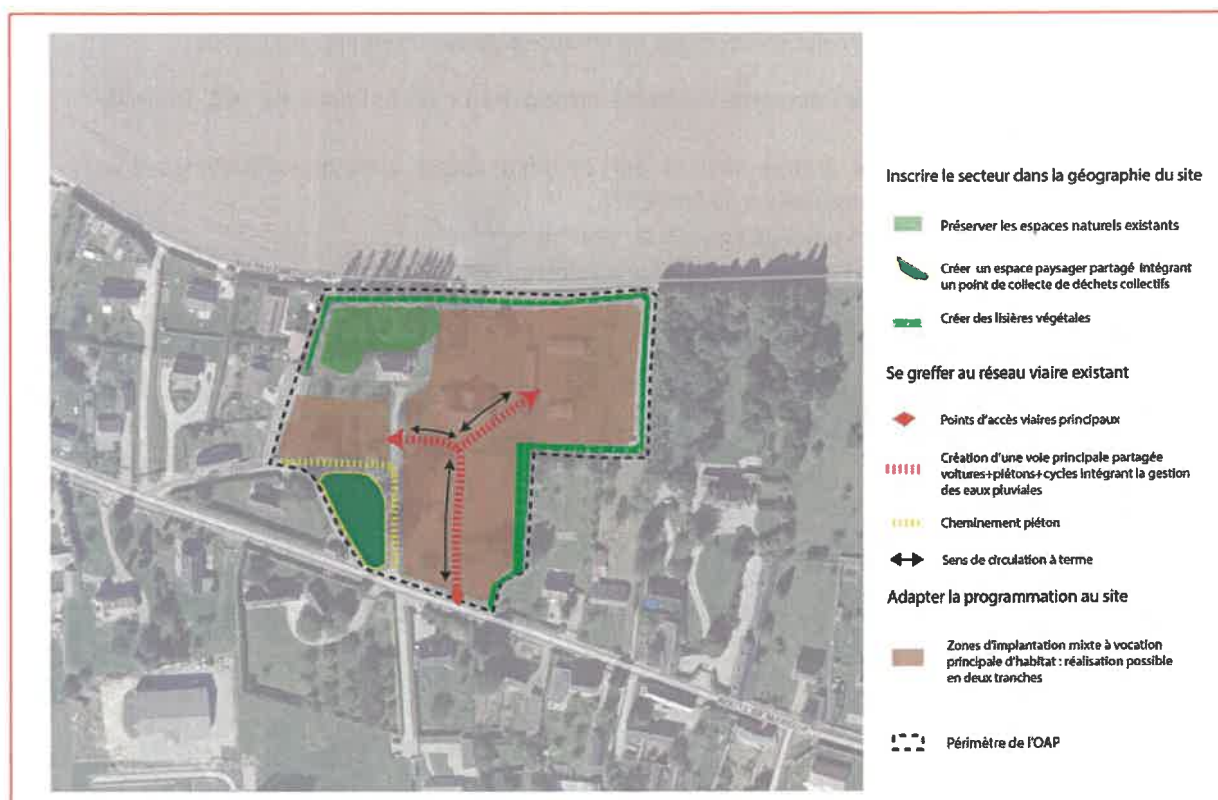
Les espaces de cheminements, des stationnements ainsi que les voies devront être végétalisés (espaces plantés).

Filtre végétal ou lisière plantée de type haie bocagère assurant une transition avec l'environnement bâti et naturel et permettant d'infiltrer une partie des eaux de pluie

Une lisière plantée de type haie bocagère intégrant des cheminements doux en limite de l'espace cultivé.

Au moins un espace paysager partagé assurant une transition entre les espaces bâtis et les futures constructions :

- pouvant être privé ou public
- pouvant accueillir des fonctions récréatives (espaces de jeux, verger partagé...) et de collecte
- permettant de gérer un surplus occasionnel d'eaux pluviales par un système de bassin de rétention paysager accessible ou noue paysagère.

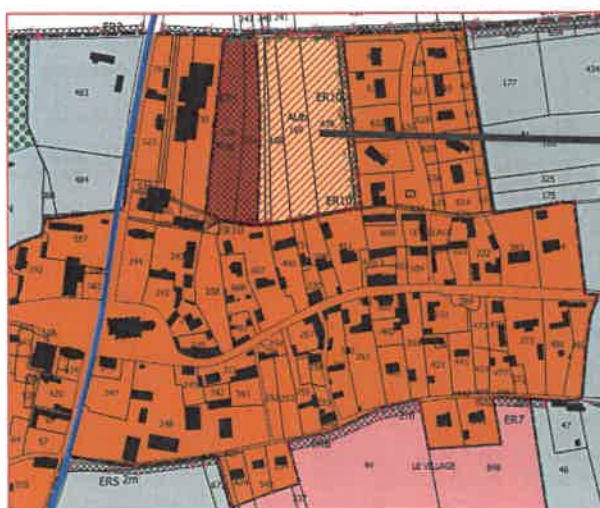


2. OAP modifiée «Zone AUh Le Village»

Il s'agit d'une parcelle de 11 776 m² située au cœur du centre-bourg et au sein de son tissu urbain. Sa localisation au cœur du centre-bourg près des principaux équipements en fait une parcelle stratégique pour d'une part développer une offre de logement complémentaire et diversifiée et d'autre part conforter la structure urbaine.

L'aménagement de cette parcelle doit prendre en compte plusieurs éléments essentiels :

- A l'ouest, une des dessertes routières principales de la commune (la D66, route de Phipou)
- La présence du groupe scolaire sur sa limite Ouest ainsi que l'existence d'un lotissement communal sur sa limite Est.
- La présence d'un paysage agricole au nord de la zone
- L'existence d'une structure bocagère à valoriser



Aussi, l'OAP sectoriel sur cette zone se compose de principes d'aménagement et de construction, d'accessibilité et de traitement paysager et environnemental qui devront être respectés obligatoirement.

1.1 Principes d'aménagement

Vocation/densité

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. Il devra se développer avec une densité qui tienne compte de son environnement urbain existant et a minima dans les mêmes proportions que le lotissement communal situé à l'Est, soit environ 10 à 12 logements par hectare, donnant potentiellement 12 logements. Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, au moins 10 % seront des logements locatifs.

Forme/implantation/éléments architecturaux

La forme urbaine et les typologies bâties seront variées et s'orienteront plutôt vers un habitat mixte individuel /groupé afin d'avoir une densité plus élevée que celle déjà présente dans le centre-bourg, justifiée par la présence d'un assainissement collectif et qui répondent aux besoins de la population (jeunes actifs,...).

Les constructions seront de forme parallélépipédique et leur implantation devra respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des façades, à savoir Est-Ouest.

1.2 Accessibilité et déplacement

Organisation viaire

La zone sera desservie par une voie d'accès principale à double sens, organisée avec un accès entrant et sortant depuis la rue des Châtaigniers.

La nouvelle voie intégrera des dispositifs permettant les mobilités douces et le traitement des eaux pluviales.

Des cheminements piétons seront créés de manière à être intégrés aux lisières naturelles et à la voie existante. L'objectif sera de faire le lien entre les équipements existants et les zones habitées.

Stationnement :

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Les stationnements de surface seront limités et ils seront en majorité intégrés aux constructions. Toutefois, il faudra éventuellement prévoir un lieu de stationnement collectif en accompagnement de la réalisation d'espaces communs.

1.3 Traitement paysager et environnemental

D'une manière globale, les espaces de cheminements, de stationnements ainsi que la voie devront être végétalisés (espaces plantés).

Maintien et intégration de l'alignement d'arbres existants au sein de la parcelle valorisant le caractère bocager de la zone et permettant d'infiltrer une partie des eaux de pluie.

Réalisation d'une lisière plantée de type haie bocagère intégrant des cheminements doux en limite de la zone, notamment à l'est, au nord et au sud afin de créer des continuités paysagères et de mobilités douces.

Au moins un espace paysager partagé à créer :

- pouvant être privé ou public
- pouvant accueillir des fonctions récréatives (espaces de jeux, verger partagé...) et de collecte
- permettant de gérer un surplus occasionnel d'eaux pluviales par un système de bassin de rétention paysager accessible ou noue paysagère.

Cet espace sera prolongé par la création d'un cheminement piéton permettant de relier la lisière plantée périphérique créée et ainsi de former une continuité dans les cheminements piétons.



Inscrire le secteur dans la géographie du site

-  Créer un espace collectif partagé
-  Créer des lisières végétales intégrant un cheminement piéton

Se greffer au réseau viaire existant

-  Création d'une voie principale intégrant la gestion des eaux pluviales et les déplacements doux
-  Cheminement piéton
-  Point d'accès viaire principal
-  Sens de circulation à terme
-  Point de liaison en lien avec les cheminements piétons existants ou à créer

Adapter la programmation au site

-  Zone d'implantation mixte à vocation principale d'habitat : réalisation possible en deux tranches
-  Périmètre de l'OAP