

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **TILLIERES SUR AVRE**



3 - Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques

Arrêté le

Approuvé le

Cachet de la mairie

Signature

Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques des zones AU1 de Tillières-sur-Avre

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la commune. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

L'objectif global est de privilégier l'aménagement de ces zones en respectant plusieurs principes :

- Développer des formes urbaines variées et adaptées aux spécificités de la commune
- Organiser les zones de manière à favoriser des modes de déplacements doux permettant d'accéder aux différents services et équipements au sein du tissu urbain
- Constituer un cadre paysager qui valorise les connexions avec les espaces naturels, les zones déjà urbanisées et l'environnement architectural
- Encourager l'écoconstruction et la mixité de l'habitat
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage...

Pour la commune, 2 secteurs sont concernés :

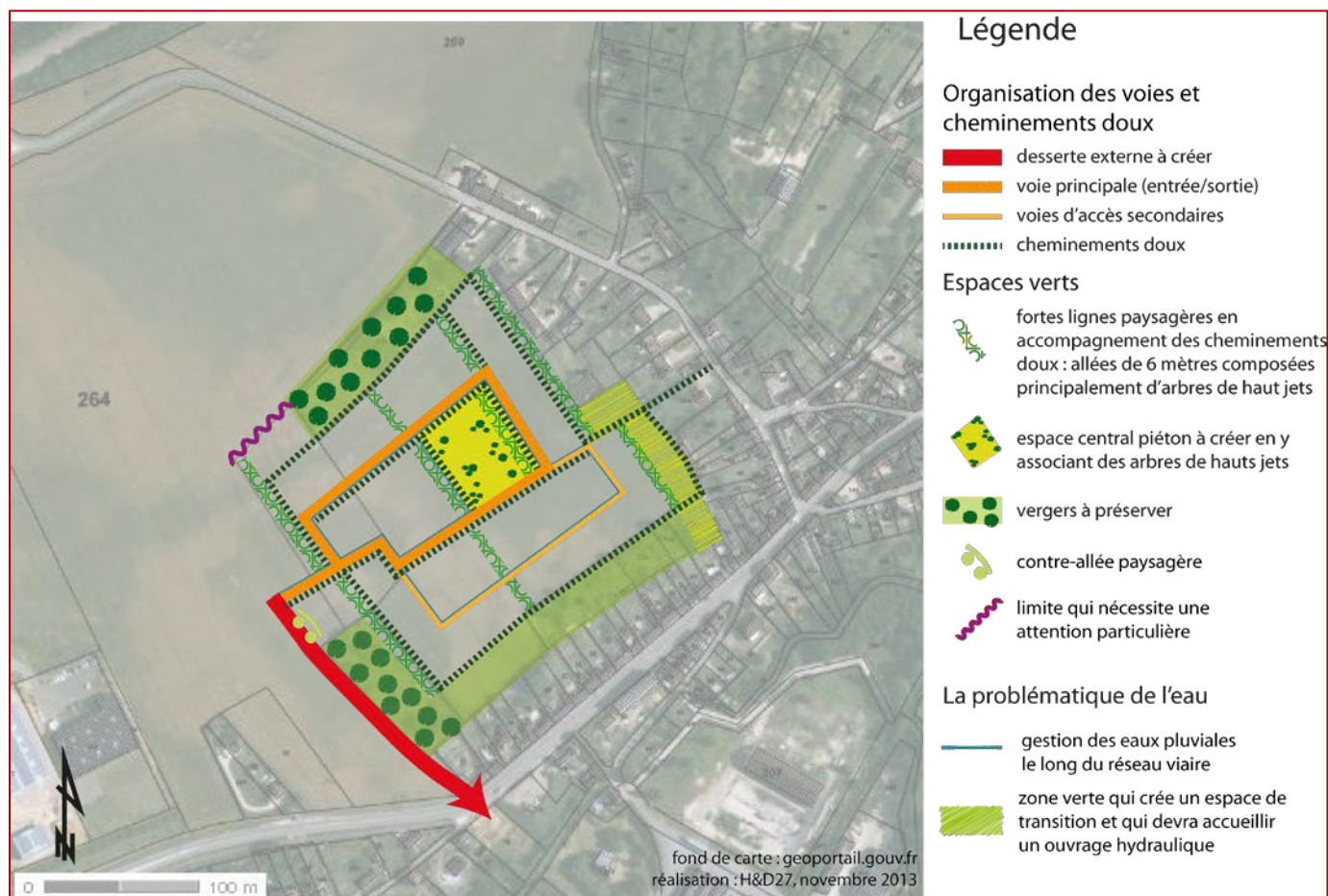
- La zone AU1 « secteur de Beauvais » se situant à proximité immédiate du centre-bourg et qui fait l'objet d'une évaluation environnementale liée à la présence à proximité de la zone d'une protection liée à Natura 2000
- Une zone AU1 « Chèvremont » qui fait le lien avec le hameau de Chèvremont situé à proximité des secteurs d'extensions de l'habitat du centre-bourg et regroupant notamment les ensembles collectifs

Rappel du contexte :

Le document d'urbanisme actuel prévoit 21,3 hectares en NA (zone d'urbanisation future) tandis que le projet présenté dans le cadre du PLU ne concerne que 4 hectares. Il intègre par ailleurs des zones de protection naturelle à proximité auxquelles vient s'ajouter le classement en Espace Boisé Classé des bois le long de la voie ferrée. Il s'agit à travers la mise en œuvre de ce projet d'urbanisation situé à proximité immédiate du centre-bourg de répondre aux objectifs de développement de la commune tout en proposant un projet qui valorise son environnement.

La zone AU1 « secteur de Beauvais »





1. Nature de l'opération : formes urbaines et typologie du bâti

Globalement, les aménagements se feront en plusieurs phases dans le cadre d'opérations groupées. La réalisation de la zone est conditionnée par la création d'un nouvel axe à l'ouest.

- Les **parcelles** devront être organisées de manière à proposer des **tailles différentes et accueillir un habitat à la fois groupé et individuel** (au moins 50% d'habitat groupé).
- Il sera nécessaire de prévoir une implantation du bâti qui intègre les codes de construction du bâti ancien (pignons, façades...) et qui respecte l'alignement d'un mur (façade ou pignon) par rapport à la rue de Beauvais.
- La zone aménagée devra respecter une **orientation cohérente et homogène des faîtages en privilégiant le sens de la pente** pour confirmer une certaine organisation et densité urbaine. Toutefois, dans l'objectif de favoriser l'orientation la plus favorable au niveau de l'ensoleillement, il sera admis une orientation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies.

2. L'organisation viaire : principes obligatoires d'accès, de desserte et de la prise en compte des déplacements

- L'accès principal se fera par la réalisation du nouvel axe** (Emplacement réservé n°2) : il aura à la fois un rôle de desserte d'un nouveau quartier mais il permettra également de relier la rue principale traversant le centre et de réaliser une adaptation et amélioration de la circulation dans le centre.
- Une **voirie principale organisée de manière à créer un sens de circulation unique** et à desservir l'ensemble de la zone.

- **Des voies secondaires** viendront « irriguer » l'ensemble de la zone et devront valoriser les constructions et leurs connexions avec les cheminements piétonniers.
- **Création d'un réseau de cheminement doux** qui doit permettre de relier le secteur au centre-bourg (emplacement réservé 3) et plus globalement accompagner les voies à créer et les espaces naturels servant de transition avec le tissu existant
- la récupération des eaux pluviales sera prise en compte dans l'emprise de la voirie et avec la création des cheminements doux

3. Conservation et valorisation des éléments de paysages et des qualités environnementales

Il s'agit d'inscrire les futures opérations dans une trame verte et encourager la création d'une transition avec le paysage agricole, urbain et naturel : Ainsi, les aménagements intègrent à la fois des espaces verts de transition, un réseau de cheminements doux et la réalisation de lignes paysagères qui permettront de faire les connexions avec le centre-bourg et le futur équipement scolaire/sportif et d'intégrer les nouvelles constructions dans le site.

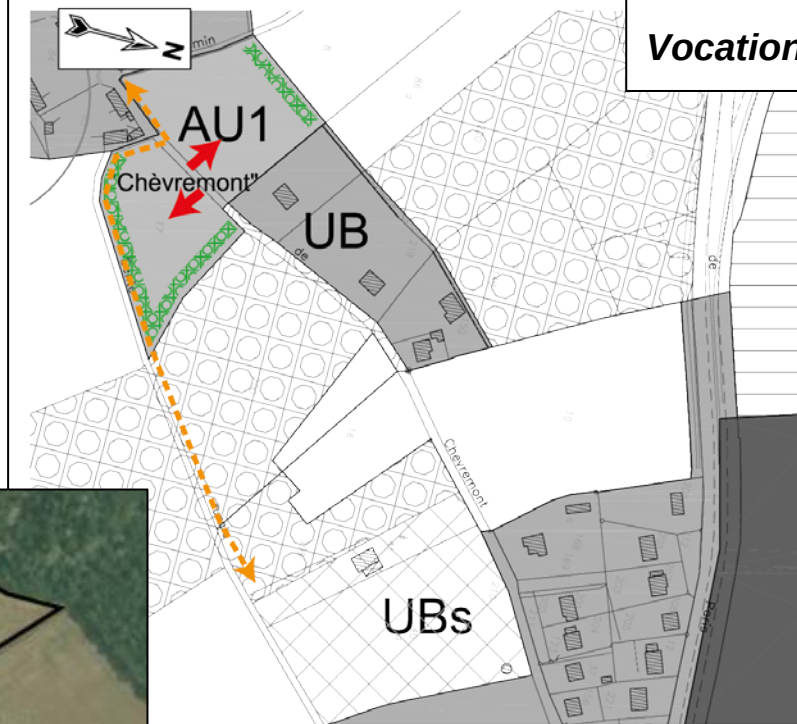
- **Réalisation de contre-allée plantée le long du nouvel axe** sous formes d'arbustes et d'arbres d'essences locales permettant de créer un réseau de haies et d'intégrer des cheminements doux.
- **Prévoir une implantation du bâti favorisant un alignement par rapport aux voies** afin de conserver le caractère « de village rue » qui se retrouve dans le tissu urbain du centre.
- **Intégration d'un espace vert collectif** et d'une noue paysagère qui assure la transition entre les différentes opérations et crée un espace de vie.
- Traitement paysager de la voie interne principale aménagée (cheminements piétons/vélos / routes) : haies, fossés et noues destinés à la récupération des eaux pluviales.
- **Création de lignes paysagères à travers la plantation d'alignements d'arbres** qui s'appuient sur les principaux cheminements doux.
- Aménagements paysagers de la frange urbaine, en conservant d'une part les vergers et d'autre part une zone naturelle entre l'arrière des parcelles du tissu bâti existant et les nouvelles habitations.

La zone AU1 « Chèvremont »

Schéma de principe / Zone AU1 "Chèvremont"

Surface totale : 1,15 ha

Vocation principale : Habitat



Source : zonage

HD27, 2011

-  Voie de desserte
-  Cheminement doux à conforter ou à créer
-  Traitement de la frange urbaine en intégrant des haies champêtres

Mise en place d'une programmation dans les secteurs destinés à accueillir une urbanisation future

La commune dispose dans son PLU de plusieurs zones d'urbanisation future représentant 5,15 ha ainsi qu'environ 3,6 au sein de son tissu urbain. Elle met en place une programmation qui lui permettra de respecter le rythme fixé dans son projet de développement à savoir autour de 7 logements par an et cela sur une période de 12 ans.

L'objectif de cette programmation est de donner à la commune les éléments nécessaires pour poursuivre son développement tout en maîtrisant le rythme de construction dans les 10 à 15 années à venir.

Programmation générale et échéancier

La programmation des zones AU1 se fera environ tous les deux ans sur des surfaces de l'ordre d'1 à 2 ha.

Concernant la zone AU1 rue de Beauvais, la première phase sera implantée en lien avec l'urbanisation existante soit dans la partie sud-est.

Dans les zones UA et UB, la programmation se fera tous les ans de l'ordre de 0,4ha.