

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Procédure :

Prescrit le : 06.02.2009
Arrêté le : 17.02.2012
Approuvé le : 30.11.2012

Cachet de la mairie :



Signature :

Le Maire,

Hervé CAILLOUEL



Cabinet Philippe TRIPLET

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?

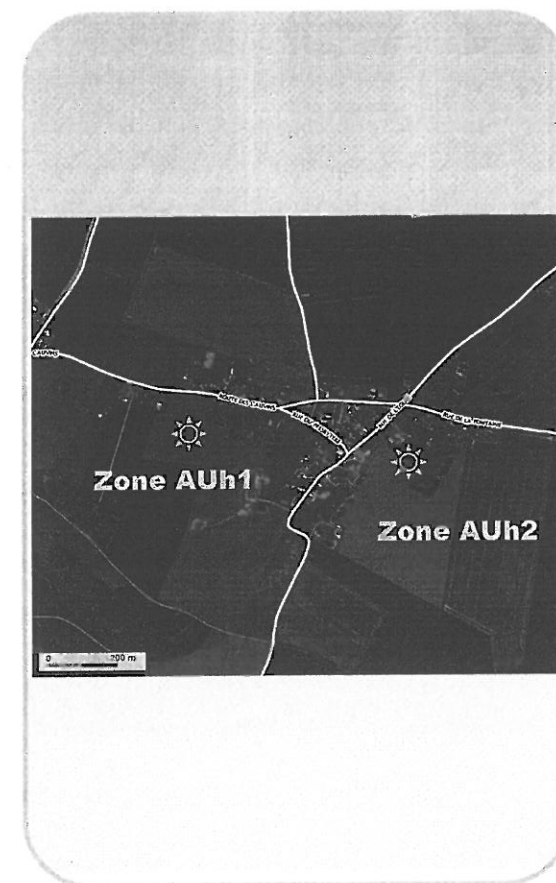
- La finalité des orientations d'aménagement et de programmation est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un **guide** pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions seront, dans la majeure partie des cas, 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, sauf lorsque la très forte sensibilité, notamment paysagère ou patrimoniale du secteur, le requiert.

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

Préambule

- Afin d'accompagner le développement de la commune, les orientations d'aménagement et de programmation précisent **l'ordre dans lequel les zones AUh seront ouvertes à l'urbanisation**:
 - 1—Zone AUh 1 de la Rue des Cauvins
 - 2—Zone AUh 2 de l'Eglise : cette zone A Urbaniser ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois que les travaux d'aménagement de la zone AUh 1 auront été 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.



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 **une vingtaine de logements nouveaux** à l'échéance du PLU.
- Tendre vers une densité moyenne de **8 logements par hectare**
- Assurer une **répartition équilibrée et diversifiée** de l'offre de logements entre les différents quartiers du bourg (Rue des Cauvins et proximité de l'Eglise)
- 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, place de stationnement automobile, ...)

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- **Hierarchiser les voies de circulation:**

- Réserver le trafic de transit PL (hors desserte locale) à la RD 89 afin de limiter la pénétration de poids lourds sur le territoire communal aux seules nécessités de la desserte de proximité (tonnage limité)
- Définir des voies prioritaires et structurantes de déplacements motorisés des personnes et des marchandises : Rue de l'Eglise, Rue de la Fontaine et Route des Cauvins

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- **Projeter la réalisation d'une plateforme multimodale sur le terrain communal, point de convergence des différents modes de circulations (piétons, cyclables, motorisés) dans le but d'implanter un arrêt de bus pour favoriser le développement des transports collectifs**
- Mettre en contact les personnes qui souhaitent covoiturer (information dans le journal communal)
- **Développer l'urbanisation à proximité des arrêts du bus scolaire**
- Accompagner la mise en place de **lignes de transport collectif à la demande**, sur les axes stratégiques identifiés au PADD

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Développer un **parcours privilégié et maillé** pour les déplacements doux (piétons et cycles) de façon à relier les espaces résidentiels existants et futurs aux espaces de centralité (centre bourg)
 - généraliser les cheminements piétons dans les secteurs de développement périphériques
 - favoriser la pratique cyclable pour les déplacements de proximité (itinéraires vélos pour relier les différents pôles urbanisés entre eux)

Les aménagements suivants devront notamment être réalisés:

- créer un cheminement mixte piéton cyclable pour favoriser la mise en lien des principales zones urbanisées entre elles et avec le centre Village
- favoriser le partage des fonctions sur les voies routières existantes

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ THEMATIQUE: AMENAGEMENT

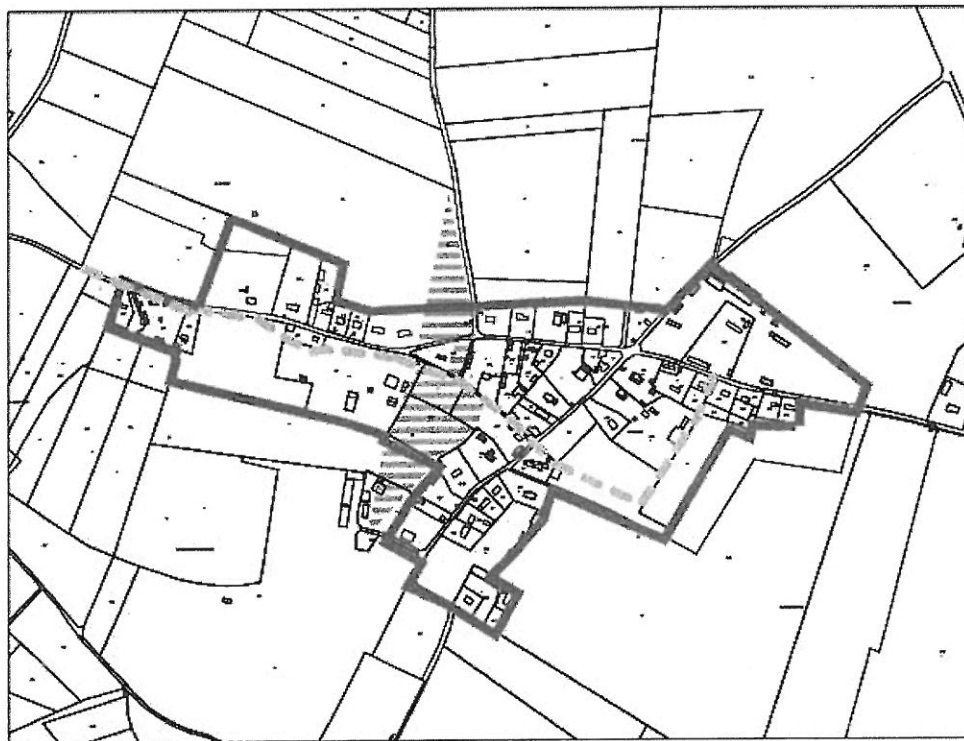
- Eviter dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant
- Restaurer et renforcer la trame bocagère située à l'interface entre les espaces plus ou moins densément bâtis du Village et le plateau de culture afin de restituer la frange arborée qui enserrait autrefois les bourgs du Roumois et établir les limites à toute extension future du Village
- Assurer un **traitement paysager** soigné des **zones de développement urbain sensibles**
- Maintenir un corridor écologique « vert » au sein du Village, correspondant à un axe de ruissellement majeur, afin de conserver:
 - des ouvertures visuelles sur les espaces agricoles et naturels environnants;
 - une zone de respiration récréative, attractive pour les promeneurs;
 - le point de vue sur l'Eglise;
 - un accès à la « nature » pour les habitants.

Orientations d'aménagement et de programmation globales



PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE

Le Village: maintenir l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels



Renforcer la trame bocagère à l'interface des espaces agricoles pour délimiter l'enveloppe bâtie du Village sur le long terme

Préserver un corridor écologique au coeur du Village, source de biodiversité (haies, talus, herbages, mares...) et d'agrément du parcours de liaisons douces à conforter (cône de vue sur l'église, ouverture visuelle sur l'espace agricole et naturel environnant...)

Valoriser et conforter le maillage des cheminements piétons (préservation, création ou traitement des voies existantes visant à améliorer le partage des fonctions...) pour favoriser la mise en lien des principaux espaces urbanisés de la commune avec les paysages extérieurs et le coeur du Village (localisation indicative)

2^{nde} PARTIE :

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

- 1. Zone AUh1 du secteur de la Mare de la Ville**
- 2. Zone AUh2 de la périphérie de l'Eglise**

ORIENTATIONS PARTICULIERES COMMUNES AUX ZONES AUh :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT: 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 (lignes de talwegs, ...) 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, positionnées de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain;
- et/ou proposer une **structure de voirie semi perméable ou une voirie réservoir**.

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 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

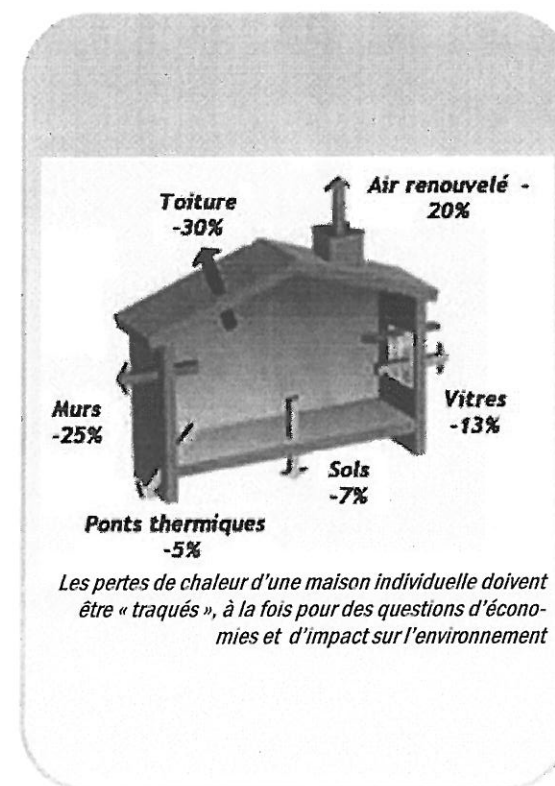
ORIENTATIONS PARTICULIERES COMMUNES AUX ZONES AUh :

➔ 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**.

- **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** atténué par la frange arborée à créer; 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**

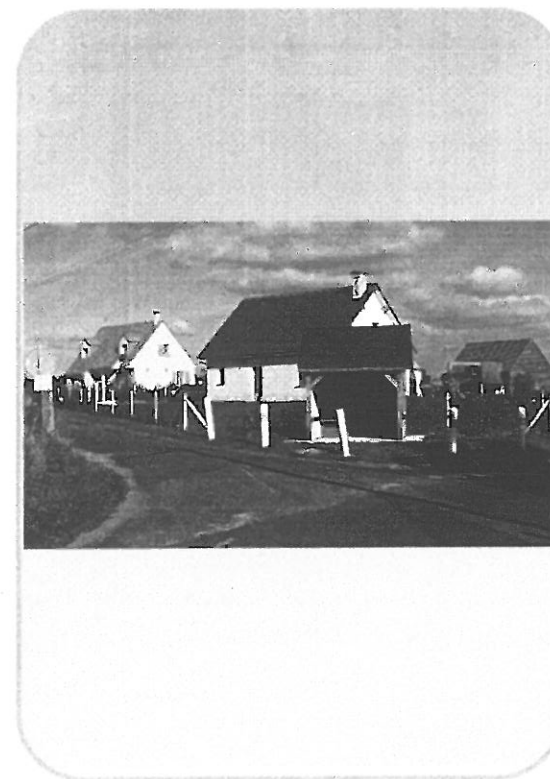


ORIENTATIONS PARTICULIERES N°1 : Secteur d'extension du Village –Secteur de la Mare de la Ville

➔ PROGRAMMATION

- **Opération à vocation principale d'habitat** n'excluant pas d'éventuelles activités compatibles avec le voisinage résidentiel:

Objectif : Accueillir de nouveaux habitants, à travers une **offre d'habitat résidentiel** dans une zone en connexion directe avec le pôle central, **12 à 15 logements**



ORIENTATIONS PARTICULIERES N°1 : Secteur d'extension du Village – Secteur 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 frange du plateau agricole.

Le terrain est aujourd'hui la propriété de la commune: son **développement** devra faire l'objet **d'une opération d'aménagement d'ensemble** (éventuellement par tranche), pour assurer la **cohérence de l'aménagement**.

- **Intégrer la zone au tissu urbain environnant, existant et futur.**

- L'aménagement de la zone AUh1 ne devra pas être de nature à hypothéquer les possibilités de développement urbain futur, en direction du noyau central du Village, sur les terrains limitrophes... Des **possibilités de raccordement ultérieures à des terrains contigus (qui pourraient être urbanisés sur le long terme, après modification du PLU)** devront donc être maintenues afin de garantir une perméabilité et d'éviter tout risque d'enclavement par des opérations juxtaposées sans lien ni cohérence d'ensemble.

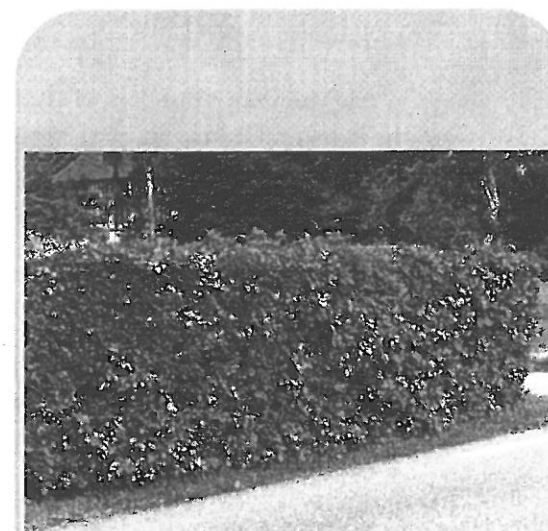
- **Sécuriser l'accès à la zone:**

- en interdisant toute création d'accès privatifs directs sur la Route des Cauvins;
- en aménageant une intersection unique avec la voie de desserte interne principale de la zone

ORIENTATIONS PARTICULIERES N°1 : Secteur d'extension du Village – Secteur de la Mare de la Ville

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

- **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.
- **Recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite Sud avec la zone A** afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant. Cette frange fera l'objet d'un pré verdissement.
- Planter une **haie arbustive basse d'essences régionales champêtres** variées le long de la Rue des Cauvins
- Accompagner le tracé de la voirie principale par des plantations d'arbres en essences régionales

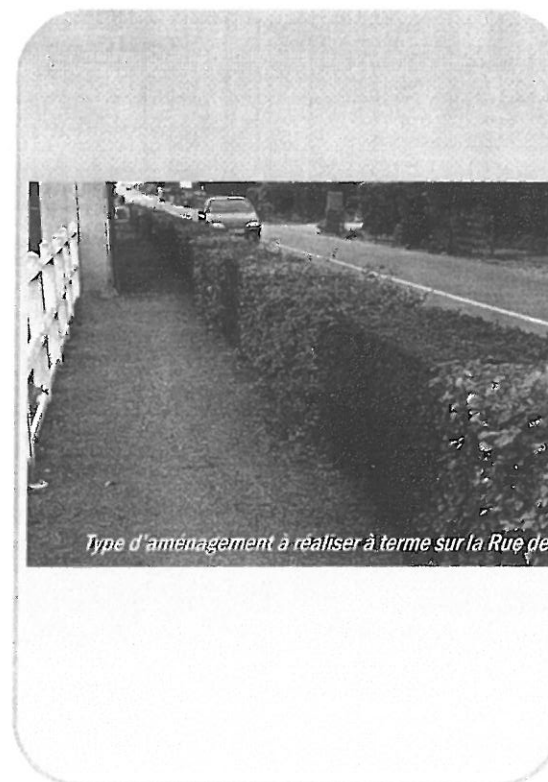


Type de haie d'essences régionales variées à proposer dans l'aménagement de la zone, afin de favoriser la diversité écologique et une intégration harmonieuse du bâti dans son cadre naturel environnant

ORIENTATIONS PARTICULIERES N°1 : Secteur d'extension du Village – Secteur de la Mare de la Ville

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: DEPLACEMENTS

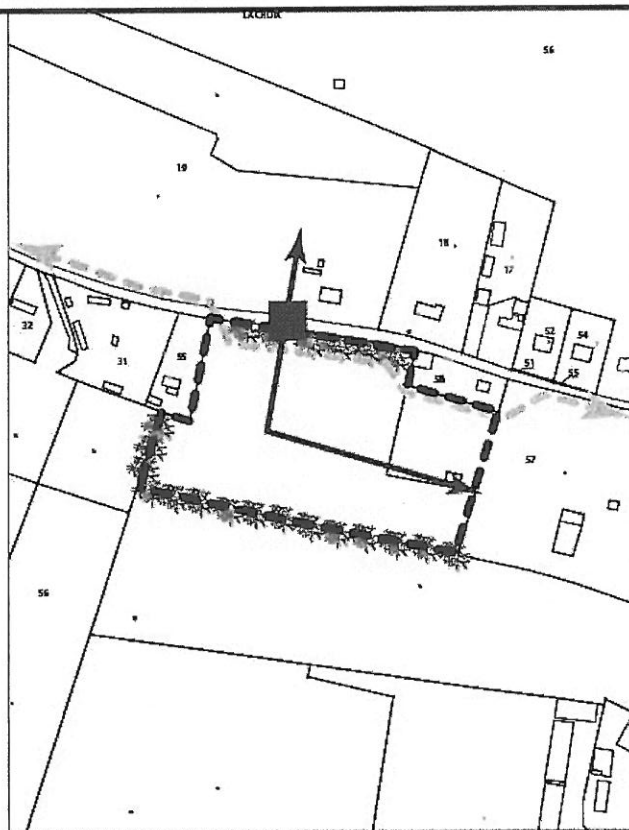
- Prévoir le raccordement de l'opération au cœur de centralité du Village, par des modes doux de déplacements, notamment en créant une sente qui viendra doubler la Rue des Cauvins, et protégée par les haies basses d'essences régionales
- Limiter la place de l'automobile au sein de l'opération projetée.



ORIENTATIONS PARTICULIERES N°1 : Secteur d'extension du Village – Secteur de la Mare de la Ville

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE

La Mare de la Ville: Organiser le futur développement résidentiel en accroche à la zone urbanisée



- ➔ Voie de desserte interne à créer pour exclure toute création d'accès directe sur la Route des Cauvins
- 🌿 Créer une frange arbustive de qualité constituée d'essences régionales variées en frange de l'espace agricole et le long de la Route des Cauvins
- Créer une sente qui confortera à long terme le maillage de liaisons douces à développer au sein du Village
- Prévoir sur le long terme la création d'une seule intersection sur la route des Cauvins et le maillage des futures voies de desserte

PROGRAMMATION :

Zone AUH 1: zone à développer en priorité

Les aménagements projetés seront réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases

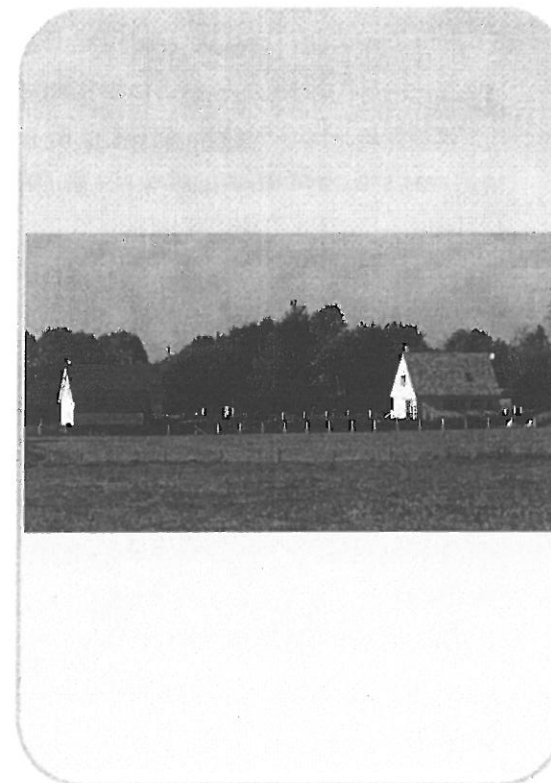
Prévoir au minimum 14 logements sur la zone

ORIENTATIONS PARTICULIERES N°2 : Secteur d'extension du Village – Secteur de l'Eglise

➔ PROGRAMMATION

- **Opération à vocation principale d'habitat** n'excluant pas d'éventuelles activités compatibles avec le voisinage résidentiel:

Objectif: Accueillir de nouveaux habitants, à travers une **offre d'habitat résidentiel** dans une zone à proximité immédiate du pôle : **10 logements**



ORIENTATIONS PARTICULIERES N°2 : Secteur d'extension du Village – Secteur de l'Eglise

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

Comme pour la zone AUh1, l'urbanisation de la zone devra être pensée de manière cohérente afin d'assurer une transition harmonieuse entre espace bâti et frange du plateau agricole.

Les terrains de la zone AUh2 du secteur de l'église appartiennent à deux propriétaires fonciers différents. L'urbanisation pourra être réalisée par le biais **d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la base d'un accord entre les deux propriétaires.**

- **Intégrer la zone au tissu urbain environnant, existant et futur.**
 - L'aménagement de la zone AUh2 de l'église devra prévoir la **possibilité d'un maillage viaire ultérieur** avec les terrains contigus dans le cadre d'une hypothétique poursuite du développement du Village;
 - l'opération d'urbanisation de la zone AUh2 de l'église sera raccordée à la rue de l'Eglise par le biais d'une **voie de desserte interne unique** traversant la zone d'équipements UE

ORIENTATIONS PARTICULIERES N°2 : Secteur d'extension du Village –Secteur de l'Eglise



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

- **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.
- **Recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite Sud avec la zone A** afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant. Cette frange fera l'objet d'un pré verdissement.
- Maintenir une **zone tampon en limite Sud de la zone**, vis à vis du plateau agricole, en imposant un recul des constructions de sorte:
 - d'en limiter l'impact sur les espaces naturels environnants;
 - de favoriser un développement optimal de la haie libre à planter;
 - de limiter les conséquences de l'ombre projetée de la haie sur l'exposition des futures habitations;
 - d'assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées du projet

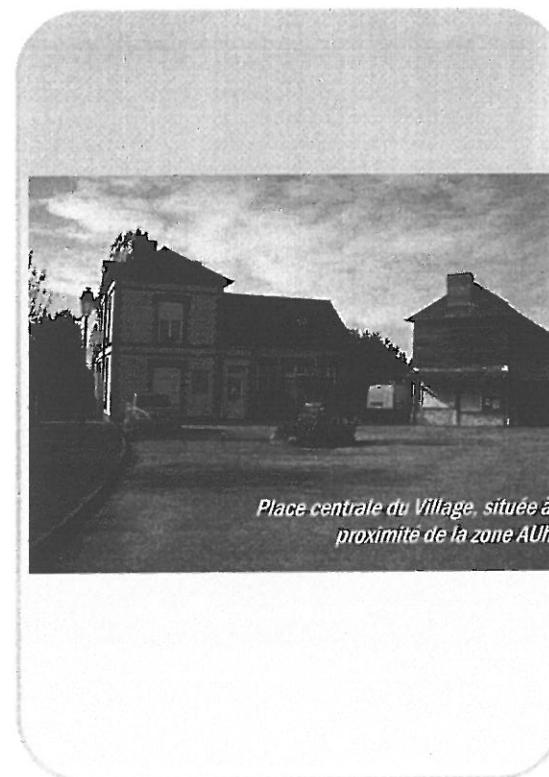


Type de haie libre d'essences régionales à planter en limite Sud de la zone AUh 2

ORIENTATIONS PARTICULIERES N°2 : Secteur d'extension du Village –Secteur de l'Eglise

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: DEPLACEMENTS

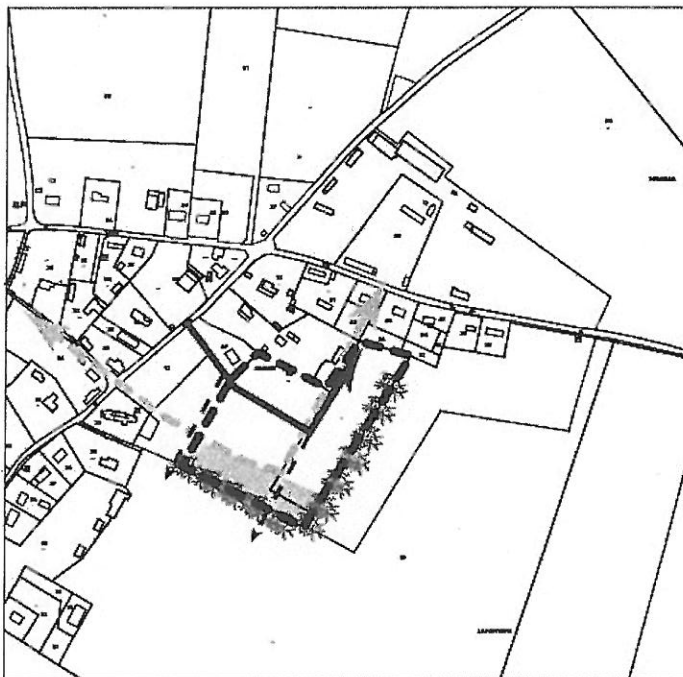
- Assurer l'intégration de l'opération à la trame de liaisons douces programmée sur l'ensemble du Village, notamment en créant une sente qui permettra de raccorder la Rue de l'Eglise à la Rue des Fontaines.








ORIENTATIONS PARTICULIERES N°2 : Secteur d'extension du Village – Secteur de l'Eglise

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE

L'Eglise : Organiser le futur développement résidentiel en accroche à la zone urbanisée



-  Voie de desserte interne à créer
-  Préserver et conforter une frange arbustive de qualité constituée d'essences régionales variées en frange de l'espace agricole
-  Créer une sente qui confortera à long terme le maillage de liaisons douces à développer au sein du Village
-  Préserver une frange bocagère (zone tampon) aux abords de l'espace agricole
-  Préserver des possibilités de maillage sur le long terme

PROGRAMMATION :

Zone AUH 2: zone à développer lorsque les travaux d'aménagement de la zone AUH1 auront été réalisés.

Les aménagements projetés seront réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases

Prévoir au minimum 10 logements sur la zone

La frange arbustive devra constituer un préverdissement de la zone