

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



OAP modifiées

Vu pour être annexé à la délibération du 20/09/2016
approuvant les dispositions de la Modification Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vandrimare,
Le Maire,

PREFECTURE DE L'EURE

10 NOV. 2016

ARRIVÉE

Jacques Poletti

MODIFIÉ LE : 20/09/2016

auddicé

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte	4
Orientations	7

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc de prescriptions réglementaires écrites qui vont renforcer les conditions d'aménagement en imposant des règles sur le volume des bâtiments, leur hauteur, leur aspect, le traitement des franges paysagères, etc. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Vandrimare a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces, etc. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Quatre zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. Le secteur des Courtes Raies,
2. Le secteur des Gournets
3. Le secteur localisé route de Bourg-Beaudouin,
4. Le secteur d'équipements localisé en face de la mairie et de l'école.



L'objectif est de rééquilibrer l'urbanisation à l'échelle des trois entités urbaines tout en renforçant la centralité du village et le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'équipements.

Contexte

Le secteur des Courtes Raies

Il s'agit d'un secteur d'environ 6700m², localisé aux Courtes Raies (au Sud des Gournets). Inséré dans le tissu urbain, ce secteur est longé par l'allée des Courtes Raies et une haie composée d'essences locales. C'est un secteur localisé en zone urbaine, qui fait l'objet d'un renouvellement urbain.



Le secteur des Gournets

Secteur 1' / Cet espace non bâti d'environ 2,2 hectares, est localisé aux Gournets et se trouve desservi par la rue des Gournets. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'accueillir des logements. Il est inscrit dans un tissu pavillonnaire existant. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur bordé par la rue des Gournets.
- Environnement proche : Proximité du pôle d'urbanisation et d'équipements majeur sur le territoire (salle des fêtes, équipements sportifs, etc.). Secteur localisé face à la place Jean Mary. On note la présence des réseaux (eau potable, assainissement, électricité...) et d'un arrêt de transport en commun.
- Caractéristiques de la parcelle : Parcelle à vocation agricole, bordée par une haie d'intérêt paysager sur le flanc Ouest.



Secteur 1'' / Espace non bâti d'environ 7240m², localisé le long de la rue des 4 Chemins dans le prolongement de la rue des Gournets. Il s'inscrit dans le tissu urbain existant et vient boucler l'urbanisation présente dans ce secteur.

Le secteur route de Bourg-Beaudouin

Ce site d'environ 6340m² se localise sur la route de Bourg-Beaudouin en sortie de village. La vocation de ce secteur est d'accueillir des logements à proximité directe du bourg et de ces équipements. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur longé dans sa partie Sud par la route de Bourg-Beaudouin.
- Environnement proche : La parcelle se situe en entrée de village depuis la zone d'activités de Bourg-Beaudouin et à proximité de ces différents équipements (mairie, école, garderies). C'est pourquoi la parcelle bénéficie de la présence d'éclairage public, de trottoirs allant vers le centre-bourg. Le caractère rural de la localisation de la parcelle est renforcé par la proximité d'un corps de ferme présentant un bâti et un porche remarquable.
- Caractéristiques de la parcelle : Ce secteur possède un caractère rural par sa localisation dans la plaine agricole. La parcelle possède une pente allant du Nord au Sud.



Le secteur de développement des équipements

La commune dispose au cœur du centre-bourg d'un espace non bâti qu'elle souhaite aménager afin d'y implanter de nouveaux équipements. Situé face à la mairie et l'école, ce secteur est stratégique en vue d'assurer une proximité des équipements, ainsi que la mise en valeur du bourg et du cadre de vie. L'objectif de la commune est d'accueillir la nouvelle mairie (le bâtiment actuel ne répond pas aux besoins et sera utilisé par l'école), un local communal (stockage, matériel, etc.), un terrain de sport, un centre de loisirs et une nouvelle aire de stationnement. Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur longé par la rue des Ecoles.
- Environnement proche : Secteur localisé face à la mairie et l'école, et à proximité du château de Vandrimare.
- Caractéristiques de la parcelle : Espace de 6340m², la partie Nord du secteur présente deux bâtiments vétustes qui sont destinés à être démolis dans le cadre de l'aménagement (vétusté des bâtiments qui ne peuvent par conséquent pas être réhabilités).

La parcelle se caractérise par la présence d'une mare, d'un mur en bauge, de boisements, d'une haie composée d'essences locales.

En frange Ouest, la limite entre le parking actuel et le secteur de projet est matérialisée par la présence d'un fossé dont une partie est canalisée. Ce fossé se prolonge sur la totalité du flanc Nord du secteur.

Le secteur possède une pente allant d'Ouest en Est.



Orientations

Le secteur des Courtes Raies

Secteur de près de 6700 m² soit environ 6 habitations à produire, localisé dans un quartier pavillonnaire. Les principes suivants sont déclinés :

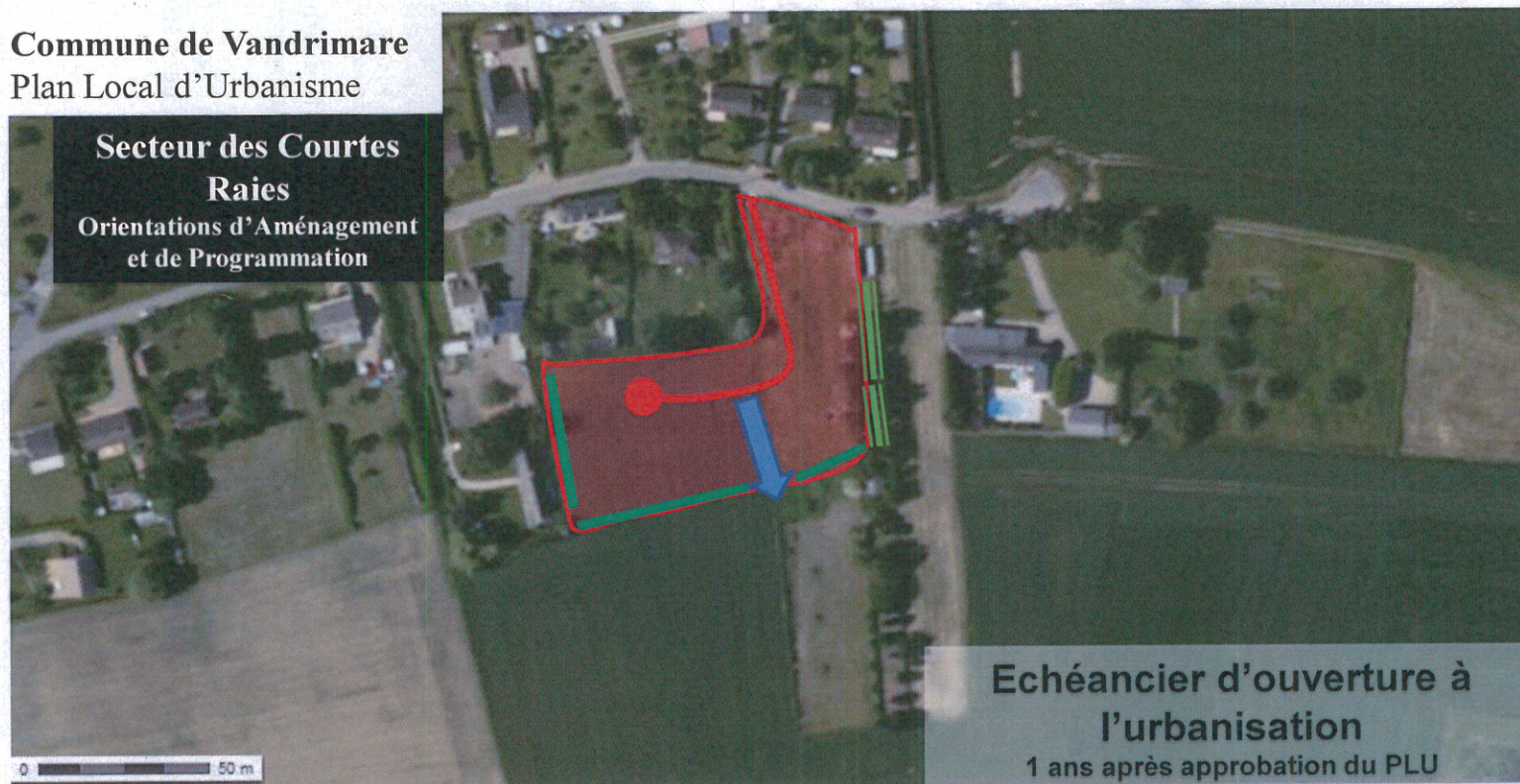
- Conservation de la haie existante et création d'une haie composée d'essences locales sur les limites de l'opération pour intégrer les constructions.
- Créer une voie avec aire de retournement (voirie minimum de 4 m). l'aire de retournement a vocation à permettre le demi-tour des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères et de rendre plus aisée la desserte des logements individuels. La localisation figurant sur le schéma ci-après est toutefois indicative. En effet, l'implantation de cette aire de retournement est à étudier en fonction du nombre de logements projetés sur l'emprise.
- Préserver un accès vers le Sud du secteur dans l'hypothèse d'une urbanisation future.

Afin de donner la priorité à l'urbanisation des secteurs de renouvellement urbain, une programmation de l'urbanisation est mise en place dans les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le secteur des Courtes Raies étant situé en milieu urbain et se caractérisant par une faible emprise, il fait l'objet d'une urbanisation à court terme, soit 1 an après l'approbation du PLU.

Commune de Vandrimare
Plan Local d'Urbanisme

Secteur des Courtes
Raies

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**



PRINCIPES D'ACCÈS



Principe d'accès avec aire de retournement

Préserver un accès pour assurer un potentiel
futur accès véhicules et piétons

PRINCIPE D'INTÉGRATION



Conserver en totalité ou en partie la haie existante



Traitement des limites

Le secteur des Gournets (1')

Le secteur des Gournets est d'une superficie d'environ 2,2 hectares. Les principes suivants sont déclinés :

Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier a vocation d'habitat

- Assurer la vocation d'habitat de ce secteur.
- Diversifier les typologies d'habitat avec la réalisation de logements de types maisons de ville, habitat intermédiaire ou encore petit collectif.



Maisons jumelées
Neuville-Chant-d'Oisel (76)



Mitoyenneté des habitations
Fauville-en-Caux (76)



Habitat intermédiaire (ZAC Beausoleil)
Pacé (35)

Organiser le quartier autour d'une coulée verte et d'un espace public structurants assurant les déplacements pour tous et la gestion des eaux pluviales

- Créer un principe de voirie pensé comme un espace de centralité (point de rencontre des habitants du quartier) structurant et relativement généreux permettant d'assurer la circulation des véhicules, de l'eau et de la biodiversité ainsi que des piétons et des modes de mobilité doux.

Ce principe s'articule autour d'une voirie à double sens, d'une noue paysagère qui permet la gestion en hydraulique douce des eaux pluviales et d'un cheminement ouvert aux différents modes de mobilité doux.



Coupe de principe



Exemple : Le Clos des Pommiers
Saint-Aubin-Epinay (76)

- Conserver un accès vers l'Est en vue de préserver la possibilité de relier le quartier vers l'arrière qui pourrait à long terme être urbanisé et permettre un maillage des voies.
- Réaliser un espace public à dominante végétale, dans la continuité de la trame de déplacement, afin de créer un espace de respiration au sein du quartier, et permettre en partie la gestion des eaux pluviales.

Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale

- Conserver la haie localisée à l'Est du secteur.

Le secteur des Gournets (1'')

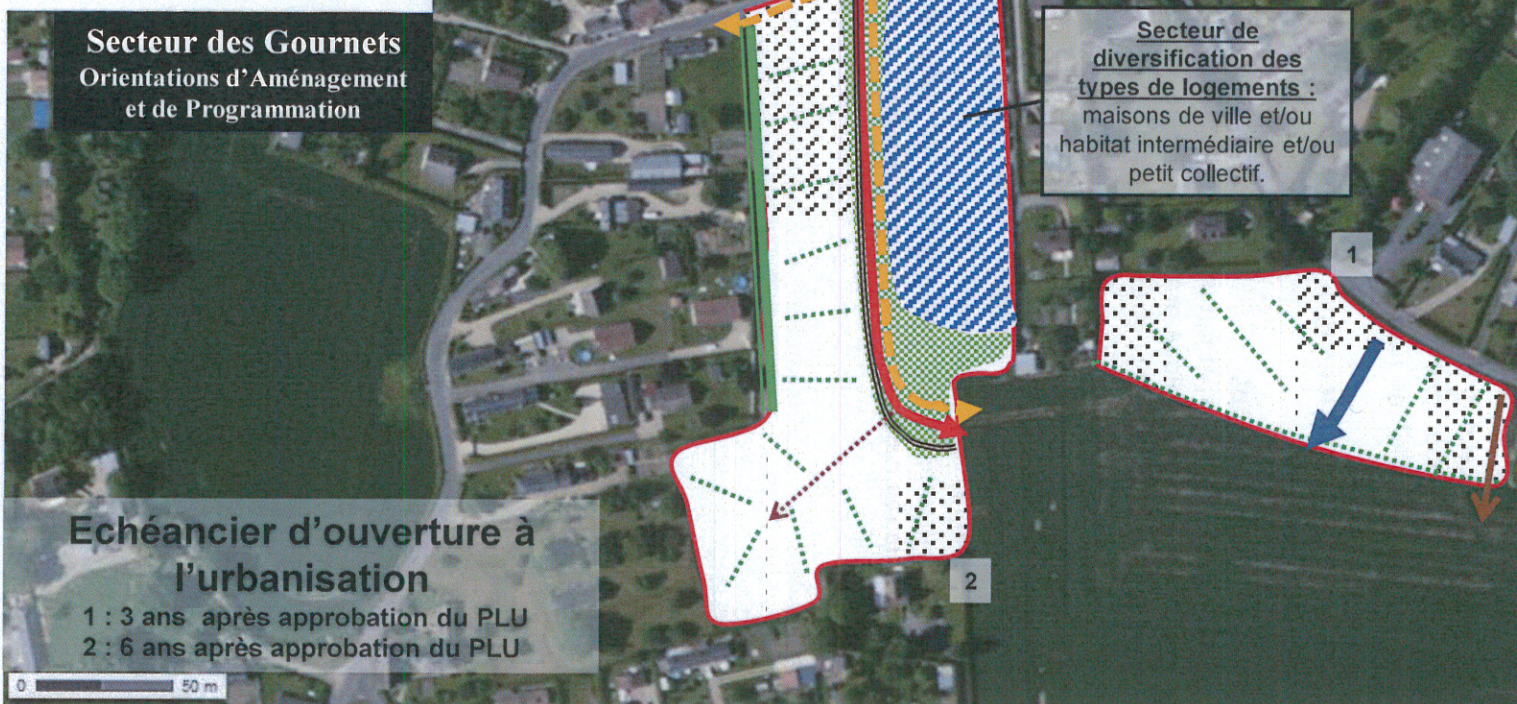
Ce secteur assure une vocation d'habitat, et poursuit le principe d'aménagement du premier secteur afin qu'un maillage de voie soit ultérieurement envisageable, en cas d'aménagement des parties arrières des deux secteurs.

- Assurer un traitement qualitatif des limites séparatives.
- Préserver un accès vers l'arrière du secteur dans l'hypothèse d'une urbanisation future. Cet accès à un gabarit suffisant pour permettre la réalisation d'une voie à double sens pour les véhicules, la création d'une noue et d'une circulation pour les piétons.
- Maintenir un accès des parcelles agricoles pour les engins agricoles depuis la rue des 4 chemins.

Assurer dans le temps la cohérence de l'aménagement

- Afin d'assurer la mise en place des équipements, et notamment des réseaux, et dans l'optique de favoriser une croissance démographique progressive (assimilation de la population sur le long terme), un phasage de l'opération est mis en place sur les opérations d'ensembles prévues sur le territoire. Ainsi la première tranche d'urbanisation prend place le long de la rue Des 4 Chemins afin d'étayer le parc de logements sur la commune. Cette opération porte l'avantage en effet d'être réalisable à court terme (présence des réseaux, desserte facilitée). Cette phase prévoit la constructibilité des logements 3 ans après l'approbation du PLU.
- La seconde phase permettra la poursuite de l'urbanisation sur la partie Est des Gournets (échéance de 3 ans après la réalisation de la rue des 4 Chemins, soit 6 ans après l'approbation du PLU).

Plan Local d'Urbanisme



PRINCIPES D'ACCÈS

- Création et maillage des circulations douces
- Principe d'accès de desserte avec conservation d'un accès à l'Est et de création d'axes secondaires
- Préserver un accès vers l'arrière (*gabarit permettant accès des véhicules en double sens, création d'une noue paysagère, et réalisation de circulation douce*)
- Maintien d'un accès agricole sur les parcelles arrières

PRINCIPE D'ORGANISATION

- Principe de localisation de l'habitat et secteur de diversification des types de logements

PRINCIPE D'INTÉGRATION

- Principe de gestion des eaux pluviales
- Création d'un espace public structurant à dominante végétale
- Conservation de la haie existante
- Traitement qualitatif des limites séparatives

Le secteur de la route de Bourg-Beaudouin

Secteur localisé sur la route de Bourg Beaudouin à proximité d'anciens bâtiments agricoles, d'une superficie d'environ 6340m² soit 6 logements à produire. Il s'inscrit dans un secteur récemment conforté par une urbanisation nouvelle. Les principes suivants sont déclinés :

Utiliser les composantes du site pour définir les partis d'aménagement

- Appuyer le principe de voie et d'accès sur celui existant de l'ancienne ferme.
- Assurer un principe d'accès en raccordant le chemin existant à une voie d'accès au quartier avec aire de retournement. L'objectif est d'assurer un accès sécuritaire pour les véhicules.
- Préserver le point d'accès relativement sécuritaire pour les véhicules.
- Conserver le portail en briques, bien préservé et témoin de l'histoire locale.
- Assurer la continuité des déplacements piétons vers le bourg notamment en limite sud de l'opération où il s'agit d'élargir les trottoirs existants.

Intégrer le secteur dans le paysage

- Traitement des limites de l'opération, en réalisant des haies d'essences locales, qui diminueront l'impact visuel des constructions dans le paysage.
- Traitement des limites séparatives par des haies composées d'essences locales.



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

Gérer les eaux pluviales du secteur

- Gestion à la parcelle des eaux pluviales de toiture.
- Assurer la gestion des eaux pluviales du secteur le long de la voie de circulation, vers un bassin de rétention des eaux pluviales en limites Sud Est.



Exemple : Le Clos des Pommiers
Saint-Aubin-Epinay (76)



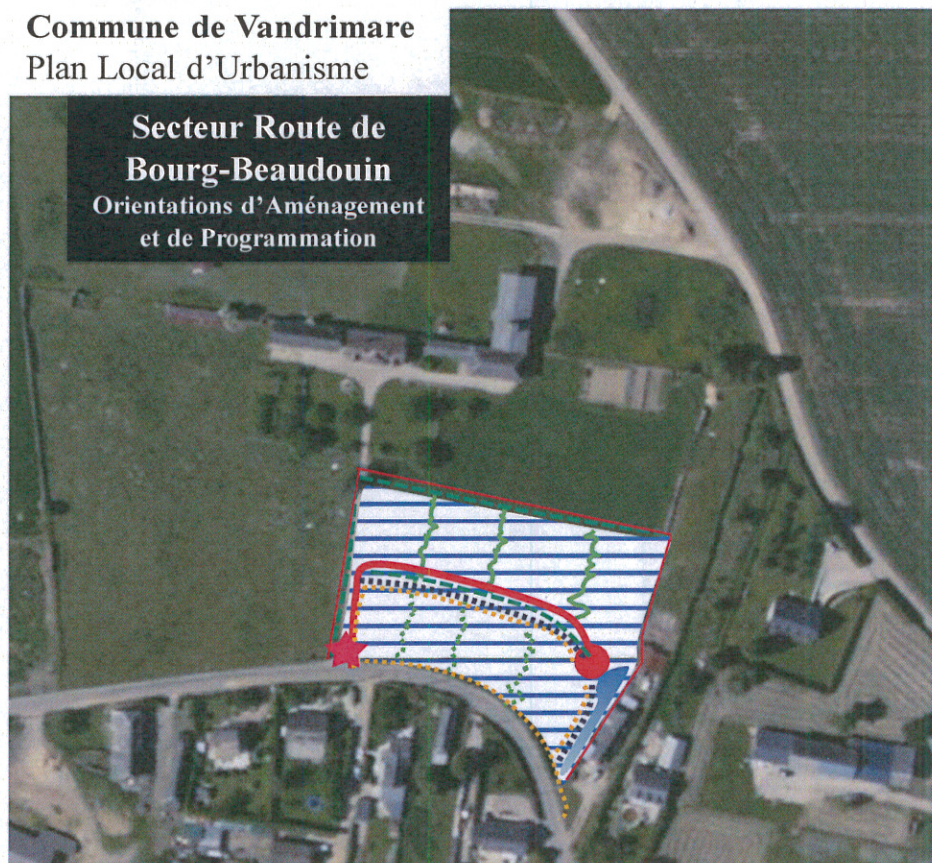
Exemple : Bassin d'infiltration
(Source : Photothèque CAUE 27)

Assurer dans le temps la cohérence de l'aménagement

- En application du principe d'étalement dans le temps de l'urbanisation, l'échéancier mis en place sur ce secteur est de 8 ans après l'approbation du PLU.

Commune de Vandrimare Plan Local d'Urbanisme

Secteur Route de Bourg-Beaudouin Orientations d'Aménagement et de Programmation



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation
8 ans après approbation du PLU

PRINCIPE D'ORGANISATION



Principe de localisation de l'habitat, avec diversification du type de logements (maison individuelle, maisons de villes ou encore habitat intermédiaire...)

PRINCIPES D'ACCÈS



Principe d'accès et de desserte du secteur



Création et maillage des déplacements piétons

PRINCIPE D'INTÉGRATION



Conservation du portail et du chemin d'accès



Gestion en hydraulique douce des eaux pluviales liées à l'espace public



Gestion des limites d'opération



Traitement des limites séparatives

Le secteur de développement des équipements

Un secteur à vocation mixte d'accueil de logement et d'équipements

Ce secteur a pour objectif à la fois :

- La réalisation de quelques logements afin de compléter l'offre de logement sur le bourg et ainsi de conforter sa centralité,
- l'accueil d'un public extérieur via des aménagements de loisirs (valorisant la mare, le château, la création d'une aire de stationnement pour les cars, la création du centre aéré, petit équipement sportif type city stade),
- d'améliorer les équipements communaux (réalisation de la nouvelle mairie, création de locaux techniques).

Cette opération prend place sur des emprises communales. Il est à noter la présence d'un bâtiment qui sera amené à être supprimé (Nota : le second bâtiment apparaissant sur le plan cadastral n'existe plus aujourd'hui).

Principe d'accès

- L'accès aux logements est réalisé depuis le chemin existant, des entrées charretières permettent d'assurer une bonne visibilité des entrées et sorties.
- L'accès aux équipements est réalisé depuis la rue des Ecoles, des accès secondaires sont aménagés afin de desservir en interne les équipements. L'un d'eux longe la haie afin de desservir la partie arrière du secteur, le second permet de desservir les emprises de stationnement.
- Des accès doivent être aménagés depuis l'emprise de stationnement vers la zone d'équipements afin de ne pas enclaver le parking (principe de perméabilité).

Utiliser les composantes du site afin de qualifier l'aménagement et de définir les partis d'aménagement

- Protéger le mur du château.
- Valoriser la mare, en aménageant ces abords et en y réalisant une aire de pique-nique.
- Protéger la haie perpendiculaire à la rue des écoles.
- Réaliser un nouveau parking pour compléter l'offre existante et permettre notamment le stationnement des cars.



Ambiance recherchée : Un aménagement naturel
(Source : gestiondifferentiée.org)

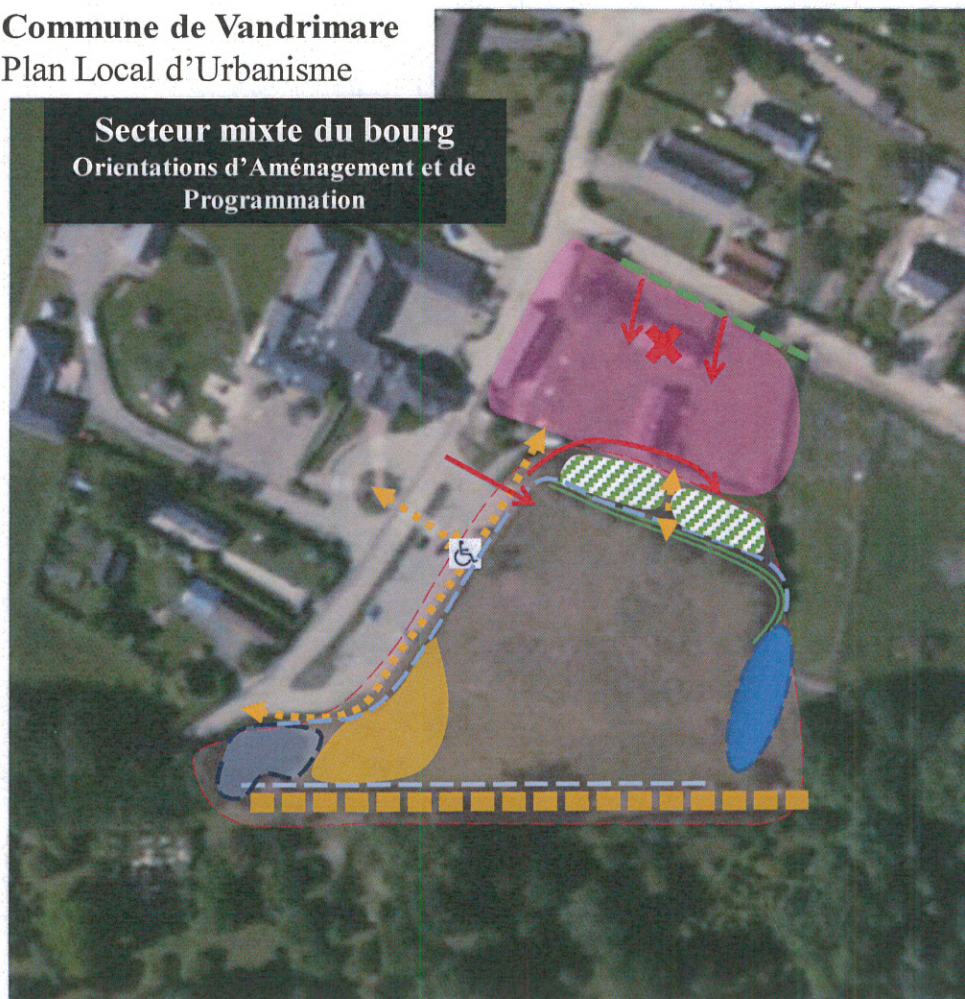


Principe de préservation de la haie et des fossés existants

Assurer la gestion de l'eau sur le secteur

- Assurer le fonctionnement des fossés existants et les remettre en état, afin d'assurer et de conforter la gestion hydraulique sur le site.
- Assurer la gestion de l'écoulement de l'eau le long du mur (pente Ouest/Est).
- Réaliser un bassin de rétention en aval du secteur afin de récupérer les eaux pluviales s'écoulant le long du mur et celles du fossé longeant la haie.

Commune de Vandrimare
Plan Local d'Urbanisme



PRINCIPE D'ORGANISATION

-  Principe de localisation des logements
-  Principe de localisation des équipements
-  Création d'un parking en partie perméable
-  Préservation de la mare et aménagement touristique et de loisirs des abords

PRINCIPES D'ACCÈS

-  Principe d'accès et de desserte
-  Création et maillage des cheminements doux

PRINCIPE D'INTÉGRATION

-  Préservation du mur du château
-  Préservation de la haie existante
-  Préservation des fossés existants et maintien d'une continuité des fossés vers un bassin de rétention des eaux pluviales
-  Création d'une haie afin d'intégrer l'aménagement du secteur
-  Bâtiment existant à démolir