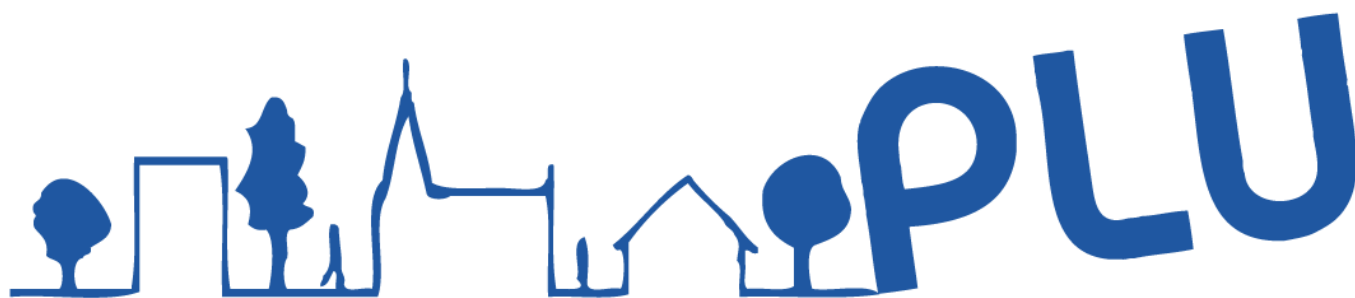


Commune de **VILLEGATS**



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Eure	COMMUNE DE VILLEGATS
 Euclid Eurotop 33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél : 02.35.71.42.32 urbanisme@euclid-eurotop.fr	Prescrit le : 27/03/2015 Arrêté le : 26/05/2017 Approuvé le : 09/02/2018

1. Préambule

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

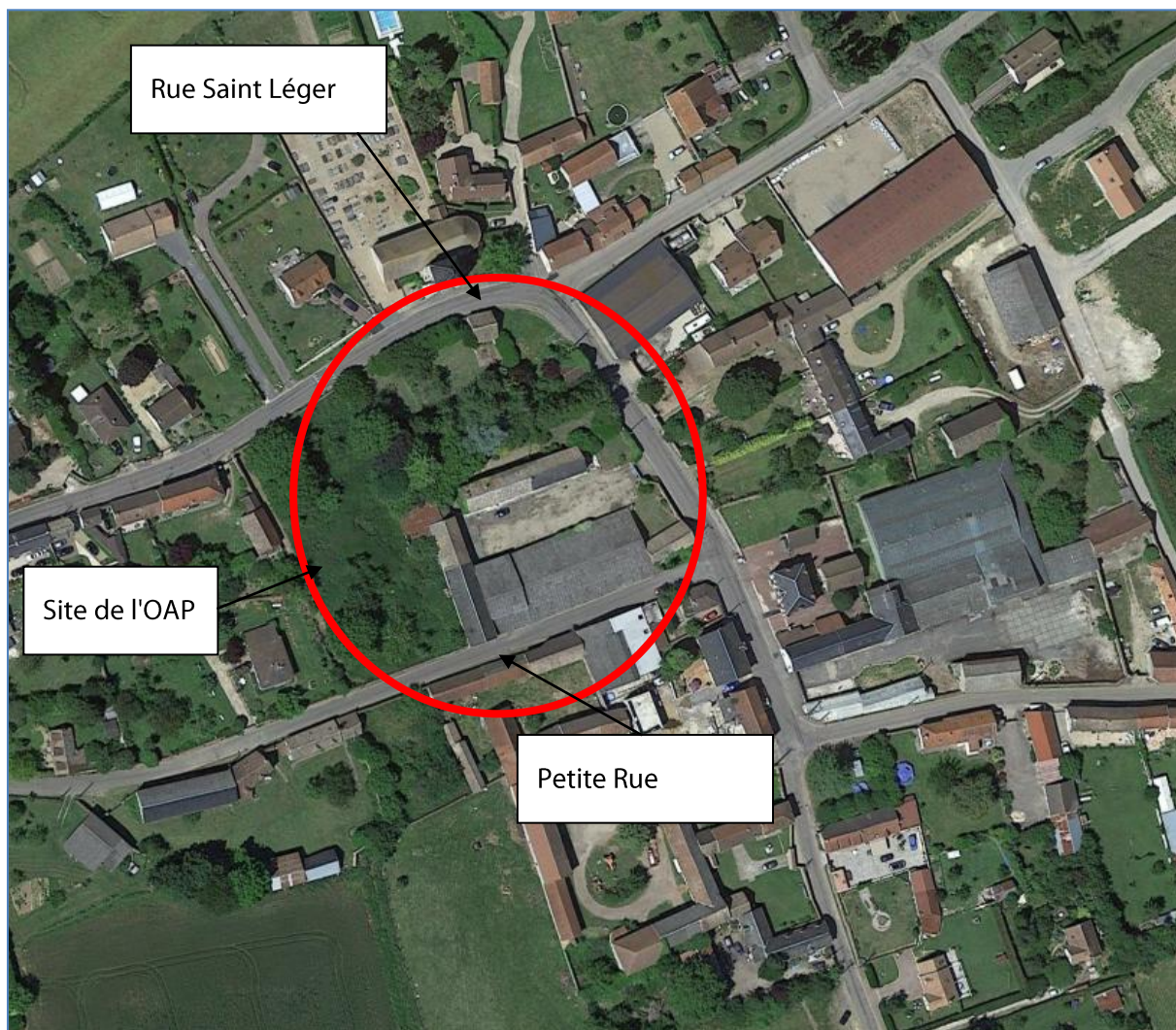
Un site a situé à coté de l'Eglise été localisé et fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation :

2. Le secteur de l'Eglise

2.1. Localisation du site

Le site est un îlot situé entre la rue Saint Léger et la Petite Rue. Le site correspond a un ancien corps de ferme, situé en plein cœur de bourg.

Localisation de l'îlots



2.2. Description du site

Il s'agit d'un ancien corps de ferme, le site comprend un secteur bâti au Sud Ouest le reste du site est occupé par des espaces verts et boisés. Le corps de ferme est bordé par des murs en pierre qui méritent d'être préserver.

Le site comprend plusieurs types de bâtiments dont :

- 2 bâtiments pouvant faire l'objet de rénovation et de transformation en logement
- 1 bâtiment de stockage qui n'a plus d'utilité
- 1 ancien logement aujourd'hui dégradé



Dans un environnement proche, le site se situe en plein centre bourg, il est voisin de l'Eglise au Nord, de la Mairie et de l'arrêt de transport scolaire à l'Est. Cet îlot est un enjeu important pour la commune car c'est l'îlot central de la commune, il porte les principaux enjeux urbains et paysagers.

2.3. Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg

2.3.1. Créer un secteur d'habitat tout en préservant le cadre rural

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus (présence des réseaux d'eau, d'électricité, non consommation d'espaces agricoles et naturels). Par ailleurs les aménagements existants, desservent aujourd'hui l'ensemble du site, l'objectif est donc profiter des équipements existants afin d'optimiser le foncier disponible en centre bourg.

L'urbanisation de ce site permet de répondre au projet démographique de la commune, et de limiter la consommation d'espace.

Enfin la commune souhaite pouvoir diversifier son offre de logement, ainsi permettre la création logements de taille adaptée. En effet la commune souhaite pouvoir accueillir de jeune ménage sur son territoire, mais également pouvoir proposer des logements adaptés aux personnes âgées, (qui ont souvent besoin de moins d'espace dans un contexte, de perte d'autonomie et de maintien à domicile).

Le « site projet » couvre une surface d'environ 0,7 hectare. Concernant la vocation du site, elle est plurielle et doit :

- Produire offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et créer un ensemble de logements qui valorisent «l'habiter en village».
- Créer un site d'habitat offrant un ensoleillement, un paysage et des vues de qualité pour ses résidents.
- Aménager un secteur qui complète harmonieusement la forme urbaine du centre bourg de Villegats
- Permettre un développement urbain de la commune, cohérent avec ses enjeux environnementaux et paysagers.
- Préserver et valoriser les éléments de patrimoine ancien présents sur le site

Les objectifs sont de constituer un quartier à vocation principal d'habitat individuel et/ou intermédiaire.

2.4. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

L'aménagement du site devra répondre à plusieurs orientations du Plan Local d'Urbanisme qui se traduiront localement par :

- Valoriser les aménagements existants,
- Permettre la diversification des formes urbaines et du type d'habitat
- Intégrer la gestion des eaux pluviales au projet d'aménagement
- Préserver la trame verte et bleue d'échelle communale.
- Préserver les éléments de patrimoine anciens notamment les murs

Pour l'urbanisation du site, les objectifs en compatibilité avec le PADD impliquent une production de logements permettant au minimum d'atteindre une densité de 12 logements par hectares, tout en respectant l'ambiance urbaine du secteur.

Ainsi afin de pouvoir offrir un parcours résidentiel complet et d'améliorer son attractivité pour les jeunes ménages.

Les éléments de patrimoine identifiés n'ont pas vocation à être aménagés en logement notamment au regard des problématiques d'accès, mais ont pour vocation à être valoriser comme local annexes des réhabilitations (local pour vélo, déchets,....)

2.5. La mixité fonctionnelle et sociale ;

La commune de Villegats souhaite dans son développement diversifié les formes urbaines présentes sur son territoire, mais également diversifier le type de logement. Ainsi le site devra accueillir différents type de d'habitat (lots libre, location).

Les tailles et types de logements différents au sein d'un même secteur permettra de favoriser une mixité sociale et générationnelle, donc les logements produits au sein du site devront pouvoir répondre aux besoins en matière de logement des jeunes couples ainsi que des personnes âgées.

Le site à vocation d'habitat devra préserver le cadre naturel du site qui participe au paysage de la commune ainsi permettre le maintien d'un espace vert en cœur de bourg permettra de créer un réel espace de respiration, et de récréation, qui participe à la mixité fonctionnelle.

2.6. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les aménagements réalisés sur le site devront permettre la préservation du verger identifié ainsi que du fossé pluvial. Par ailleurs l'implantation des constructions et la réhabilitation des constructions existantes devront favoriser l'emploi des énergies renouvelables, et de matériaux performants, ainsi qu'un éclairage naturel optimal afin de réduire l'impact environnemental des nouvelles constructions. La préservation du fossé pluvial permettra une meilleure gestion des eaux et limitera le risque inondation du site.

2.7. Les besoins en matière de stationnement ;

L'aménagement du secteur prévoit deux types de stationnement: -

Les stationnements associés aux constructions. Ceux-ci devront être réalisés sur la parcelle de la construction, soit intégrés dans le volume de la construction principale, soit à proximité dans des annexes couvertes (garage...) Pour les constructions jumelées et intermédiaires, la mutualisation des espaces de stationnements sera favorisée, les stationnements mutualisés ne devront pas être couverts.

2.8. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie

Les accès situés du côté de l'Eglise devront être mutualisés dans la mesure du possible afin de réduire les risques de sécurité routière, et de réduire l'impact des percements sur les murs anciens existants.

2.9. Schéma d'aménagement du secteur

