



Commune de
ESTEVILLE

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2b
**Orientations d'aménagement
et de programmation**



Euclid – Géomètres Experts
21 Rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19
urbanisme@euclid.fr

Préambule

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

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 durables, 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.

Elles 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.

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.

Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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.

Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs {...} ».

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le présent document concerne les zones à urbaniser situées à proximité du bourg d'Esteville.

I. Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces 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. Leur finalité 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 étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

On retrouve au sein des OAP :

- ✓ les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets;
- ✓ les déplacements où sont identifiées les principales voies, axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements ;
- ✓ les principes d'ordonnement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs.

Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

II. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

Secteur 1 :

Organisation du développement au sein d'un ancien corps de ferme.

Descriptif

I. Situation

La zone à urbaniser est localisé à proximité immédiate du centre-bourg. Cette localisation permet la création d'un nouveau quartier en lien avec les équipements publics.

Ces espaces constituaient un ancien corps de ferme. Une grande partie des bâtiments a été démolie et le terrain est actuellement en l'état de friche.

II. Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants dans le centre-bourg ;
- Réaliser une opération à vocation principale d'habitation dans le cadre d'un aménagement durable ;
- Assurer une continuité urbaine entre les différents secteurs déjà urbanisés et également avec la Halte Emmaüs
- Réaliser un aménagement urbain et paysager assurant un cadre de vie de qualité et une bonne intégration ;

III. Composition

Il s'agira essentiellement d'un quartier d'habitat (d'autres vocations pourront être implantées tout en limitant les nuisances).

De nouvelles formes urbaines pourront être intégrer au sein de ces quartiers.

IV. Environnement et paysage

- Intégrer la préservation des haies dans la trame végétale ; notamment en limite avec le parc paysagé de la Halte d'Emmaüs
- assurer une bonne intégration paysagère de la zone AU

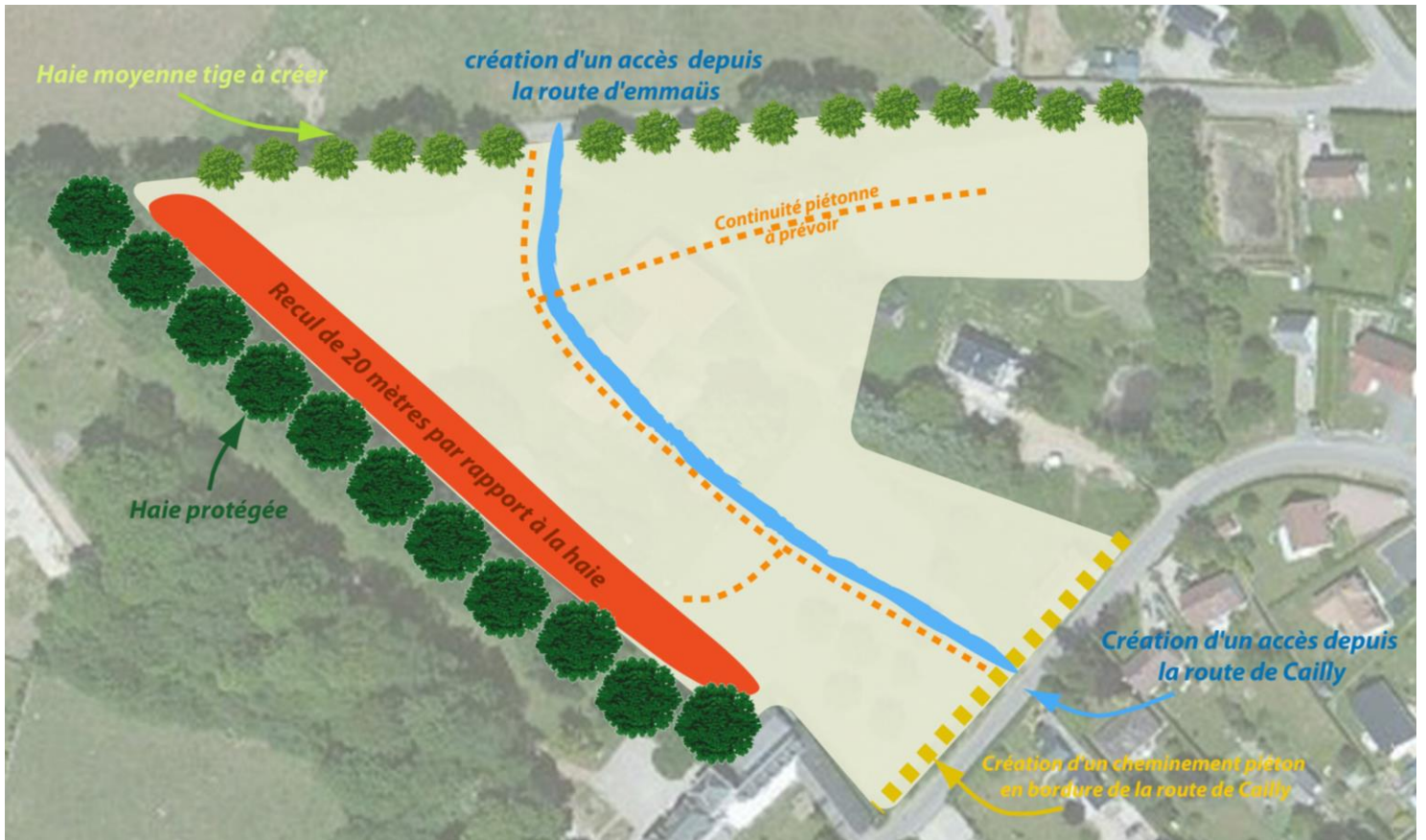
V. Equipements

Des accès routier sécurisés seront réalisés au nord et au sud de la zone AU. Ces accès devront permettre tous types de déplacements sur cet axe (voitures, piétons, ...).

VI. Déplacements

L'objectif principal sera de relier par des voies douces l'opération aux secteurs voisins et aux équipements du centre. La zone AU intégrera un réseau de cheminement doux.

Orientations d'aménagement



Secteur 2 :

Organisation du développement à proximité de la résidence des prés du château.

Descriptif

I. Situation

La zone à urbaniser est localisé à proximité immédiate du centre-bourg. Cette localisation permet la création d'un nouveau quartier en lien avec les équipements publics.

Cet espace est aujourd'hui en prairie et la partie nord a récemment été urbanisée.

II. Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants dans le centre-bourg ;
- Réaliser une opération à vocation principale d'habitation dans le cadre d'un aménagement durable ;
- Assurer une continuité urbaine entre les différents secteurs déjà urbanisés, les équipements et les quartiers voisins
- Réaliser un aménagement urbain et paysager assurant un cadre de vie de qualité et une bonne intégration à proximité de la voie départementale ;

III. Composition

Il s'agira essentiellement d'un quartier d'habitat (d'autres vocations pourront être implantées tout en limitant les nuisances).

De nouvelles formes urbaines pourront être intégrer au sein de ces quartiers.

IV. Environnement et paysage

- assurer une bonne intégration paysagère de la zone AU
- Créer une trame arborée de basse et moyenne tige privilégiant l'ensoleillement des habitations futures.

V. Equipements

Un accès routier sécurisé sera réalisé au nord de la zone AU. Cet accès devra permettre tous types de déplacements sur cet axe (voitures, piétons, ...)

VI. Déplacements

L'objectif principal sera de relier par des voies douces et sécuriser l'opération aux secteurs voisins et aux équipements du centre. Ces voies pourront être réalisées par des cheminements sécurisés le long de la voie départementale.

La zone AU intégrera un réseau de cheminement doux.

Orientations d'aménagement

