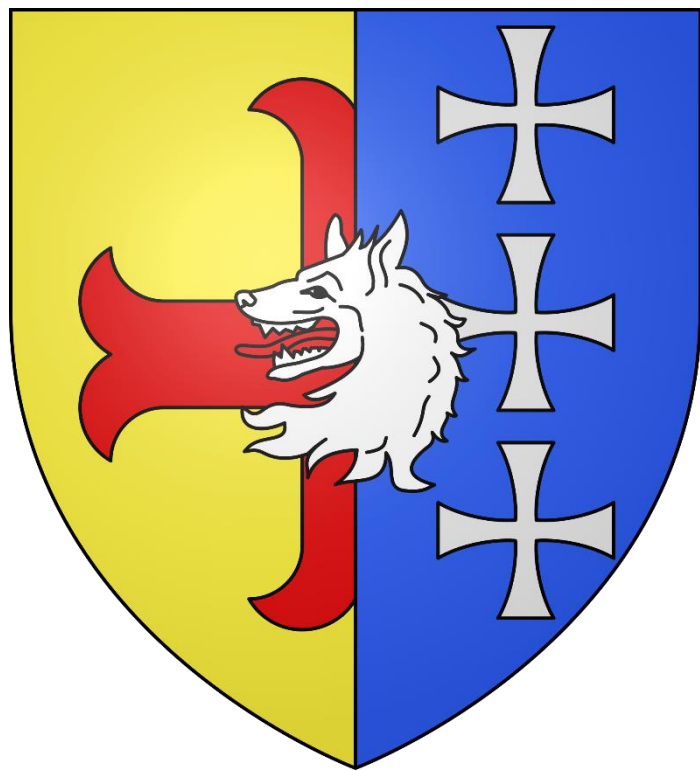




Commune d'

Embreville



Modification du PLU 2-2 Orientations particulières d'aménagement

Document approuvé par le conseil communautaire le 28 juin 2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

Les Orientations d'Aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Cette partie est facultative.

« Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. »

Article 19 de la loi Urbanisme et habitat de 2003

- A. AFFIRMER LA CENTRALITE D'EMBREVILLE EN UNIFIANT LES DEUX POLES D'ATTRACTION COMMUNALE**
- B. ETENDRE L'URBANISATION AU NORD/EST DE LA COMMUNE**
- C. EQUILIBRER L'AGGLOMERATION AUTOUR DE SON CENTRE-BOURG**
- D. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT COHERENT A L'ECHELLE COMMUNALE**

A – AFFIRMER LA CENTRALITE D'EMBREVILLE EN UNIFIANT LES DEUX POLES D'ATTRACTION COMMUNALE



L'espace public est le constituant essentiel de la vie sociale d'une commune. Il peut être le lieu d'identification et de représentation d'un quartier, l'espace de regroupement de ses habitants. A EMBREVILLE c'est également le moyen d'affirmer une cohérence et une continuité entre les différents quartiers de la commune.

Les composantes urbaines d'EMBREVILLE permettent d'envisager un réel projet d'aménagement urbain central. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose de les intégrer dans la réflexion de ce secteur afin d'affirmer le statut de cet espace public et son rôle structurant à l'échelle communale.

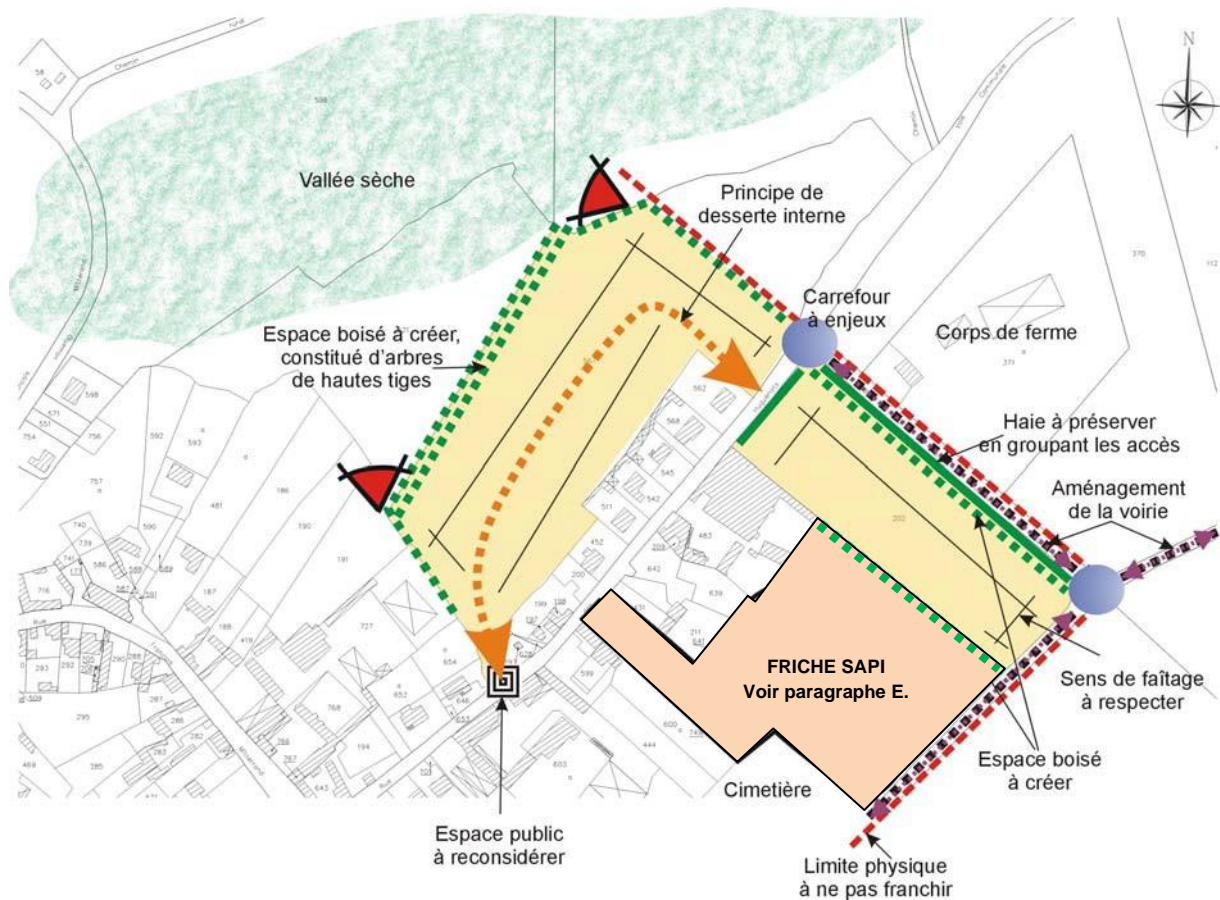
- Favoriser, par un aménagement urbain de qualité, la perception d'un lieu central ;
- Mener une réflexion d'ensemble sur le site en envisageant un traitement cohérent de l'espace public de manière à unifier les différentes entités présentes ;
- Fédérer les différents équipements présents en créant une liaison piétonne depuis la mairie jusqu'au terrain de football ;
- Développer les fonctions centralisatrices autour de cet espace (square, lieu de rencontre...);
- Proposer des locaux pour les associations locales.

B - ETENDRE L'URBANISATION AU NORD/EST DE LA COMMUNE

Située en périphérie Nord/Est de l'agglomération et positionnée en entrée de village, cette zone en couronne possède de nombreux enjeux urbanistiques et paysagers que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable va mettre en exergue.

La municipalité a souhaité urbaniser cette zone dans l'objectif premier de donner une véritable cohérence spatiale à l'agglomération tout en respectant les limites urbaines actuelles.

En réponse aux contraintes paysagères du site, la municipalité a souhaité s'engager sur des orientations d'aménagement qui vont permettre de concilier développement communal et respect de l'environnement.

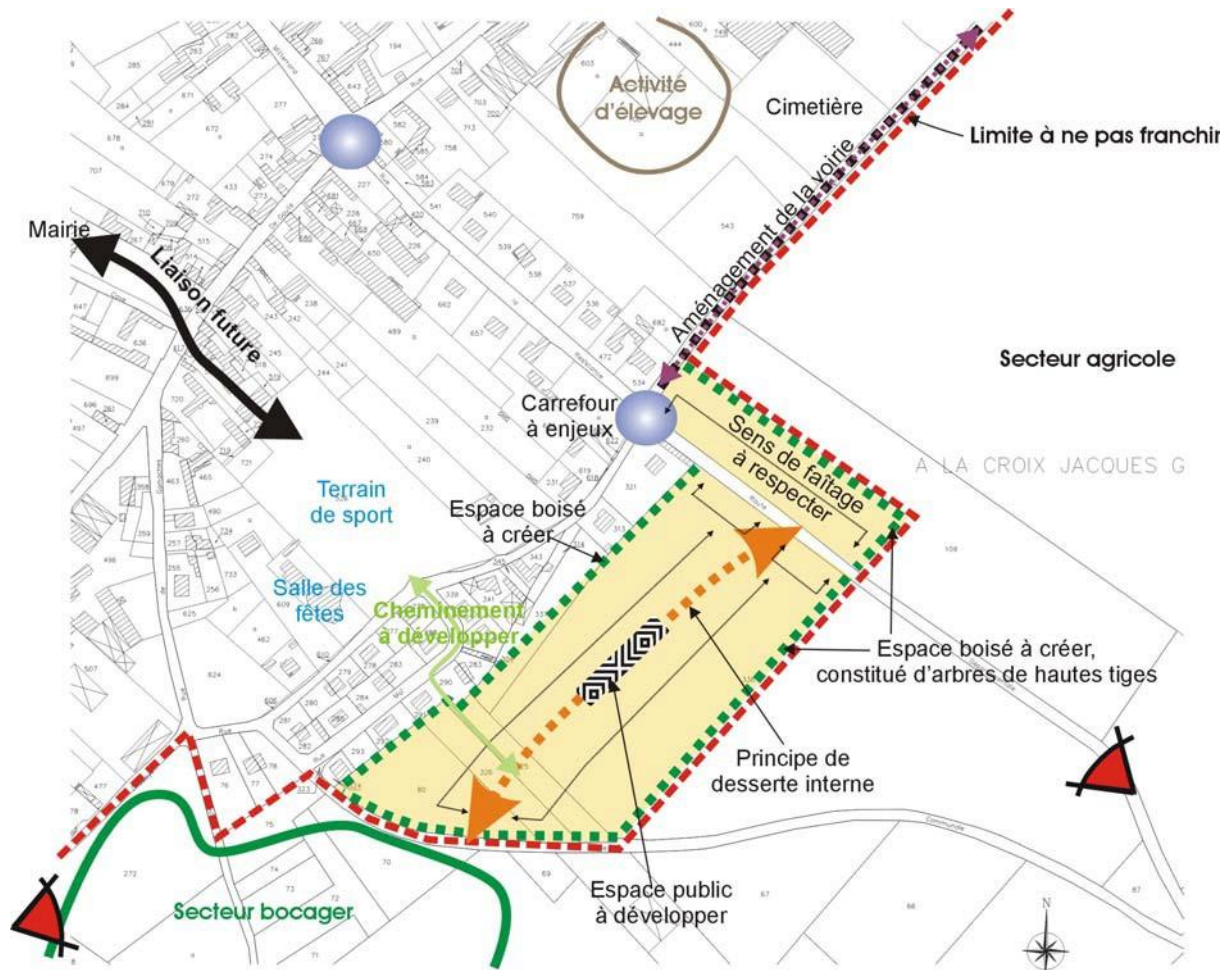


- Gérer rationnellement la zone en respectant les limites physiques dictées par le site et en menant une réflexion d'ensemble ;
- Aménager l'espace public, rue des Huguenots, comme un véritable point d'appel pour le nouveau secteur, qui sera lui-même pourvu d'un lieu de détente ;
- Respecter le sens de faitage, tel que défini ci-dessus, pour façonner les nouvelles entrées d'agglomération par la création d'une façade urbaine - avec un retour du bâti évitant ainsi de se trouver face à un pignon - et pour maîtriser la perspective depuis le cœur de la vallée sèche ;

- Veiller à l'intégration des constructions dans le paysage urbain en maîtrisant l'implantation des bâtiments, leurs orientations ainsi que le choix des matériaux et couleurs. La bande constructible, instaurée par les élus, va permettre de structurer la future voie de desserte, évitant ainsi les constructions en fond de parcelle dont l'impact paysager s'avérerait néfaste et surtout irréversible ;
- Traiter les franges urbaines en corrélation avec le milieu dans lequel la zone vient s'inscrire. La structure végétale actuelle environnante se compose d'arbres de hautes tiges qui viennent protéger les riverains et surtout qui permettent de mesurer l'impact des constructions sur le paysage. Ces arbres devront donc être privilégiés dans la composition végétale de la clôture ;
- Préserver au maximum les éléments naturels existants en groupant les accès privés, notamment le long de la rue de la croix Jacques Grognet. Rappelons que le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le domaine privé. La création d'un écran boisé en vis-à-vis du corps de ferme vient conforter l'enjeu communal de préservation et de pérennisation du cadre de vie.
- Le traitement de la clôture contiguë avec l'ancien site SAPI devra être végétal, constituée d'essences locales ;
- Aménager les deux carrefours en tant que véritable « seuil » d'agglomération. Ce traitement doit réellement traduire l'entrée du village et faire prendre conscience aux usagers de la route qu'ils se trouvent maintenant en agglomération ;
- Gérer les eaux pluviales directement sur la parcelle pour ne pas augmenter le phénomène de ruissellement, principalement au niveau des terres agricoles, et maintenir la dominante végétale des terrains pour ainsi lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- Développer les techniques dites alternatives pour la gestion des eaux de voirie.

C – ÉQUILIBRER L'AGGLOMERATION AUTOUR DE SON CENTRE-BOURG

Le développement communal s'inscrit non seulement en fonction de l'objectif démographique mais également en fonction de la morphologie urbaine de l'agglomération. Par conséquent, l'objectif est bien de faire évoluer EMBREVILLE en harmonie avec son site et en cohérence avec son organisation actuelle et future. Rappelons que l'enjeu n'est pas de réaliser des poches urbanisées à l'écart du fonctionnement du village, mais bien d'intégrer, par le maillage viaire, les continuités fonctionnelles, visuelles et bâties, les nouveaux secteurs urbanisés à l'existant.



- Optimiser l'espace en instaurant un principe de bouclage interne entre la RD 190 et la voie communale au Sud, permettant ainsi de desservir un maximum de parcelles tout en participant au maillage routier.
- Gérer la frange urbaine en réglementant les constructions principales pour créer une « façade urbaine » de qualité et en instaurant un sens de faitage pour ainsi minimiser l'impact des pignons depuis le lointain. Il est précisé que toute couleur, pour les enduits des pignons, autre que celle appartenant à la gamme des ocres est interdite.
- Maîtriser l'évolution paysagère de la zone en imposant des clôtures à dominante végétale, pour les limites séparatives, va permettre une douce transition avec le secteur bocager au Sud-Ouest. La plantation d'essences d'arbres à hautes tiges

devra être effective pour les parcelles les plus exposées dans les perspectives lointaines ;

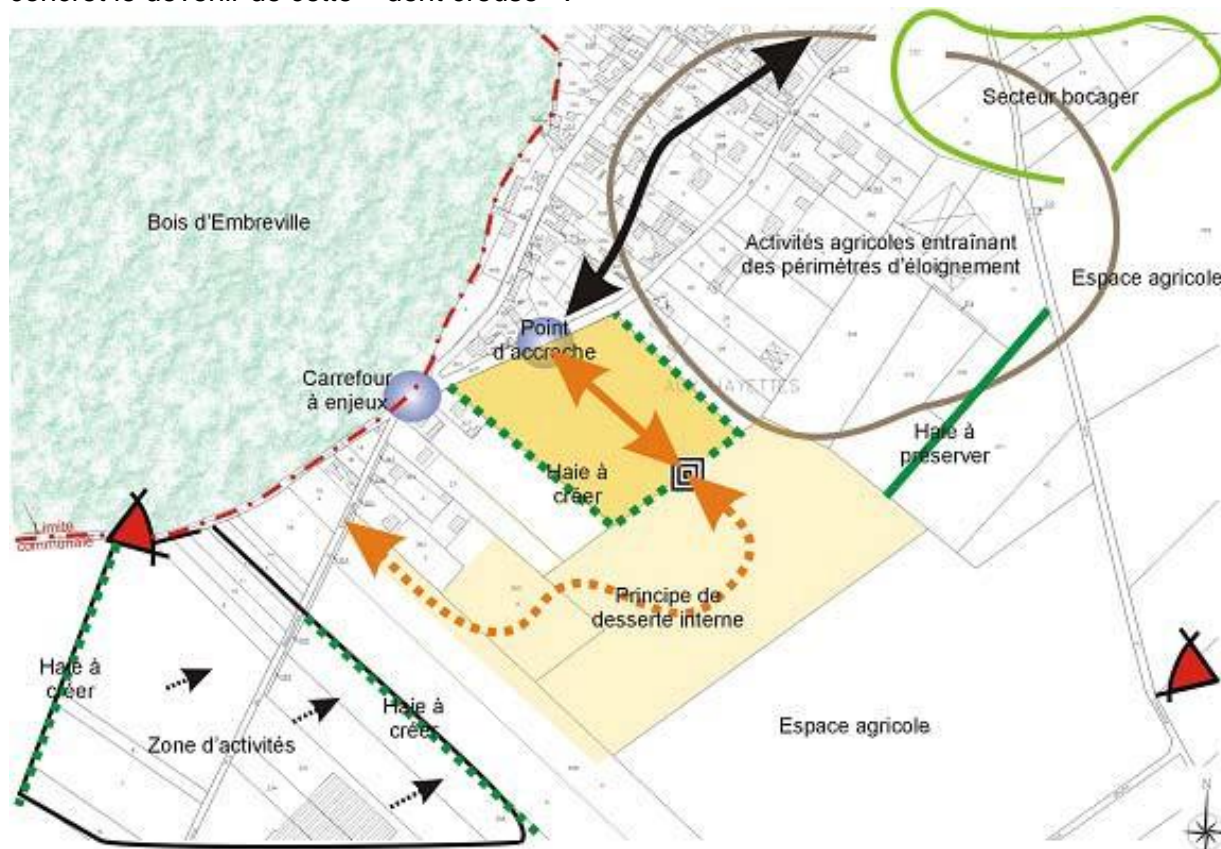
- Relier la zone aux différents équipements communaux du centre par la création d'un cheminement piétonnier ;
- Créer un espace public pour dynamiser le secteur, pour ensuite l'intégrer dans le fonctionnement et les dynamiques communales ;
- Gérer in situ les eaux pluviales en respectant notamment les 30% d'espace vert perméable, défini par les élus pour conserver le cadre rural tout en menant une politique économe des ressources naturelles ;
- Favoriser les méthodes douces et écologiques pour la gestion des eaux de voirie.

D – PROPOSER UN DEVELOPPEMENT COHERENT A L'ECHELLE COMMUNALE

Située dans le Sud de l'agglomération, cette zone offre un potentiel très intéressant en terme d'accueil de population.

Grand principe de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains), le processus de densification permet de mettre en application la gestion économe de l'espace tout en proposant un développement cohérent de l'agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à développer les principes d'aménagement de cette zone, validés par la municipalité, de manière à rendre cohérent et concret le devenir de cette « dent creuse ».

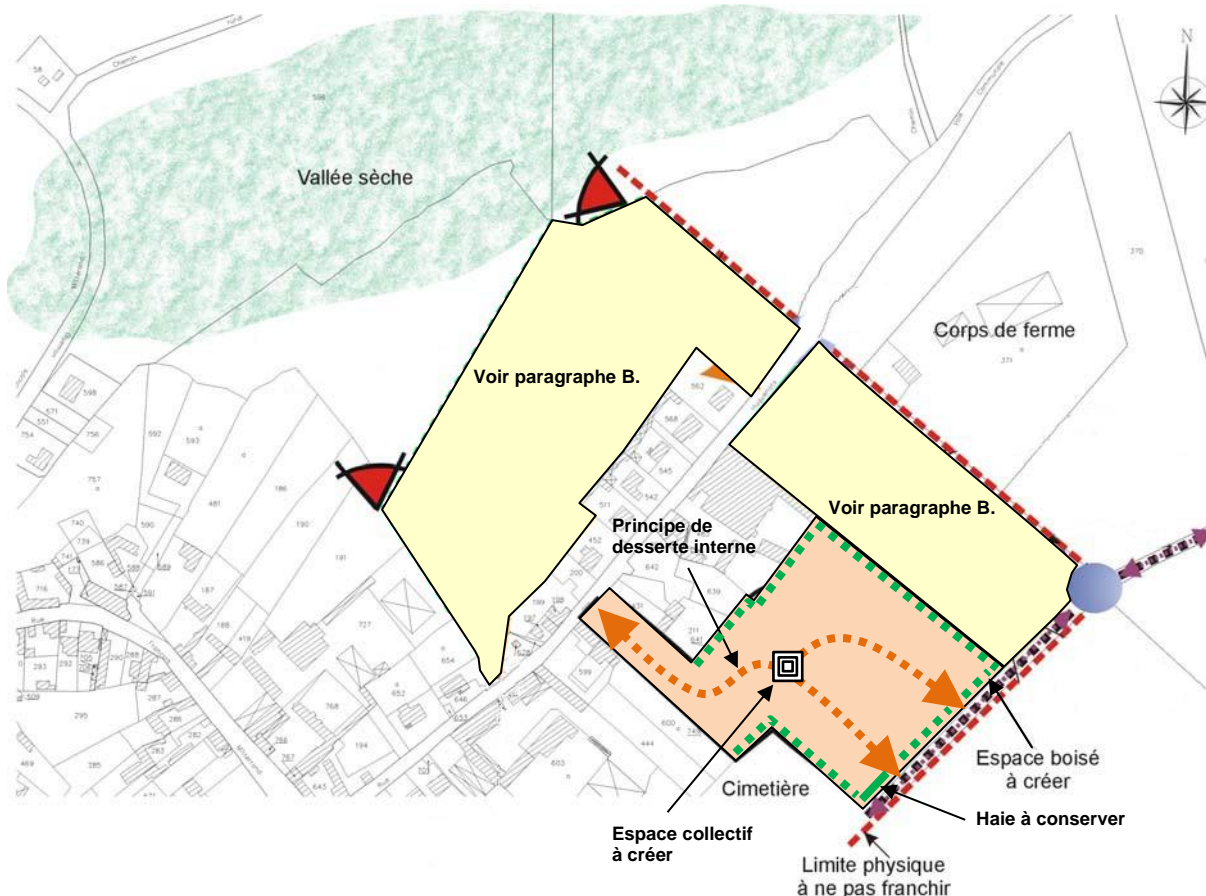


- Traiter le point d'accroche de la rue de l'Abbaye avec la future zone. L'objectif est de rendre perceptible ce secteur depuis l'axe structurant au Nord et d'en faciliter les déplacements ;
- Structurer l'urbanisation future autour d'un espace public pour favoriser les échanges et permettre à plus long terme de venir greffer une seconde phase d'urbanisation ;
- Gérer les constructions annexes en fond de parcelle : les arrières des habitations depuis la voie véhiculaire deviennent des premiers plans depuis les chemins ruraux. L'ouverture visuelle laissée par le relief conforte les perspectives sur ces fonds de parcelle ;
- Instaurer une trame d'« espaces boisés à créer » en limite de zone pour créer une barrière visuelle avec les bâtiments agricoles à l'Est et les bâtiments d'activités à l'Ouest ;
- Prendre en compte le sens des vents dominants dans l'orientation des constructions pour limiter au maximum les nuisances.
- Végétaliser les parcelles pour maintenir un équilibre écologique entre les essences présentes dans le Bois d'EMBREVILLE et celles qui seront préconisées dans la zone et pour lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Gérer les eaux pluviales directement sur la parcelle pour ne pas augmenter le phénomène de ruissellement, principalement au niveau des terres agricoles ;
- Mettre en place des techniques dites alternatives pour la gestion des eaux de voirie.

E – RECYCLAGE LA FRICHE SAPI

Située au Nord/Est de l'agglomération, en arrière des zones d'extension urbaines programmées par le PLU (voir paragraphe B), cet ancien site industriel est appelé à connaître un renouvellement urbain.

La municipalité souhaite recycler cette friche dans une logique de mixité sociale et intergénérationnelle.



- Accueillir de nouveaux logements dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ; à ce titre, au moins 50% des logements construits devront être des logements locatifs ;
- Optimiser l'utilisation foncière en imposant une densité brute minimale de 15 logements par hectare, soit un minimum de 25 logements à l'échelle de la zone ;
- Prévoir au cœur de la zone un espace collectif dédié au vivre ensemble (par exemple : espace vert public, jardin collectif, salle commune, etc.) ;
- Conserver au maximum la haie existante rue d'Hocquéus (dans le prolongement du cimetière) et planter des nouvelles haies d'arbres d'essences locales afin d'intégrer en douceur ce nouveau quartier dans le village ;

- Gérer les eaux pluviales directement sur la parcelle pour ne pas augmenter le phénomène de ruissellement, principalement au niveau des terres agricoles, et maintenir la dominante végétale des terrains pour ainsi lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- Développer les techniques dites alternatives pour la gestion des eaux de voirie.

INCIDENCES DU P.A.D.D.

Le P.A.D.D. n'est pas opposable au permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a désormais pour fonction exclusive de **présenter le projet communal** pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le PADD a une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- Il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de **préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs** qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.