Serquigny

Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 5 :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SERQUIGNY

Prescrit le : 11/04/2015
Arrêt : 03/06/2019
Enquête publique : 02/01/2020 au 03/02/2020
Approbation : 10/03/2020

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

2AD Une approche environnementale au service de vos projets

Rappel du contexte réglementaire

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. 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 ».

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

« I. - 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'opération 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.

II. – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

Article R.151-8 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont

pas définies par des dispositions réglementaires garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

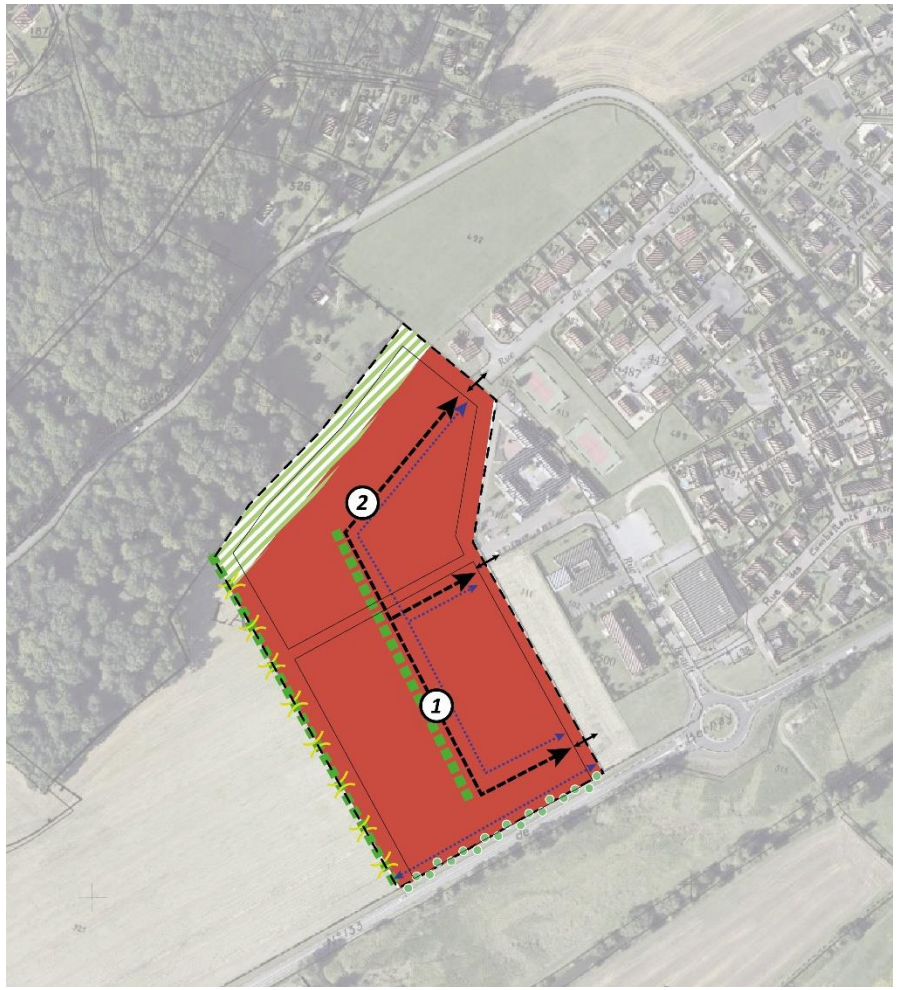
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Secteurs et surfaces

OAP n°	Nom	Superficie totale brute	Nombre de logements prévus
1	Vallée de la Forge	42 000m²	75
2	Petit Nassandres Gatignol	4 300m²	6
3	Allée Maubuisson	18 500m²	16
4	Rue du Grand Hamel	17 000m²	3

OAP n°1 : Vallée de la Forge (superficie : 5,1 hectares)



Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

Secteur préférentiel pour l'implantation de logements sous forme dense (petits collectifs, intermédiaires, groupés)

Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Assurer un traitement paysager qualitatif en limite de rue

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Permettre une transition végétale avec les espaces naturels et agricoles et le passage de la petite faune sauvage

Haies ou alignements d'arbres à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Principe d'accès à créer (et sens de circulation)

Principe de voirie interne à l'opération (et sens de circulation)

Principe de liaison douce à maintenir ou à créer

PROGRAMMATION

1 Réalisation du projet : phase 1

2 Réalisation du projet : phase 2

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère en proposant une densité d'environ 20 logements/ha sur la phase 1 du projet. Il est attendu sur la phase 1 environ 50 logements.

Sur la phase 2, la densité sera également d'environ 20 logements/ha avec approximativement 25 logements attendus. Il faudra intégrer un recul important par rapport au massif boisé afin de préserver la lisière du bois.

La mixité fonctionnelle et sociale

Cette opération devra comprendre une diversité de logements (logements collectifs, individuels, groupés).

La qualité environnementale et la prévention des risques

La transition du projet avec le milieu agricole devra être assurée par, à minima, une transition végétale d'essences locales. Il est demandé de ne pas créer des murs pleins en limite de zone agricole afin de favoriser le passage de la petite faune mais aussi pour assurer une certaine qualité paysagère du projet depuis la RD133 en venant de Bernay.

Il est demandé aussi que la présence du végétal soit assurée au cœur du projet. Les essences locales seront obligatoires et cet espace sera de 15 mètres de largeur minimum.

Au vu de la topographie du site il est recommandé de porter une attention particulière aux ruissellements (gestion douce des eaux pluviales).

Un risque de remontée de nappes est présent sur le site. Les sous-sols sont interdits.

Il est recommandé un recul minimum de 30 mètres par rapport à la RD133 pour éviter d'exposer les futurs habitants à des nuisances sonores trop importantes.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima deux places par logement.

La desserte par les transports en commun

Sans objet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès routiers principaux se feront sur la RD133 via le giratoire existant, la rue Jean Brault et la rue de Savoie. Des accès piétons seront également prévus en lien avec ces accès routiers et devront permettre aux habitants de rejoindre les points clés de la commune. Au minimum une voie interne permettra de réaliser un bouclage routier sur l'ensemble de l'opération. Le projet favorisera la création de nouveaux cheminements doux au sein du plan d'aménagement.

Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit un phasage du projet en deux temps. La phase 1 est située sur la partie sud et la phase 2 sur la partie nord.

OAP n°2 : Petit Nassandres Gatignol (superficie : 4 300m²)

Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

Secteur préférentiel pour l'implantation de logements sous forme dense (petits collectifs, intermédiaires, groupés)

Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Principe d'alignement des constructions à respecter

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Secteur concerné par un risque naturel à prendre en compte

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Principe de desserte des constructions

PROGRAMMATION

Réalisation du projet soumise à conditions

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère en prévoyant une densité d'environ 15 logements/ha sur l'ensemble du projet. Il est attendu environ six logements.

Il est demandé que les constructions soient implantées en alignement par rapport à la voie. Les constructions mitoyennes seront privilégiées.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Le projet nécessite une bonne prise en compte de la problématique inondation. En effet, l'arrière du site est concerné par des remontées de nappes. Une zone tampon de jardin devra être prévue entre les constructions et l'arrière du site. Les sous-sols sont par conséquent interdits.

Tout le site est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de Risle Aval (zone jaune).

L'espace tampon de jardin devra être composé d'essence locales. Il représentera une largueur minimale de 15 mètres.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima deux places par logement.

La desserte par les transports en commun

Sans objet.

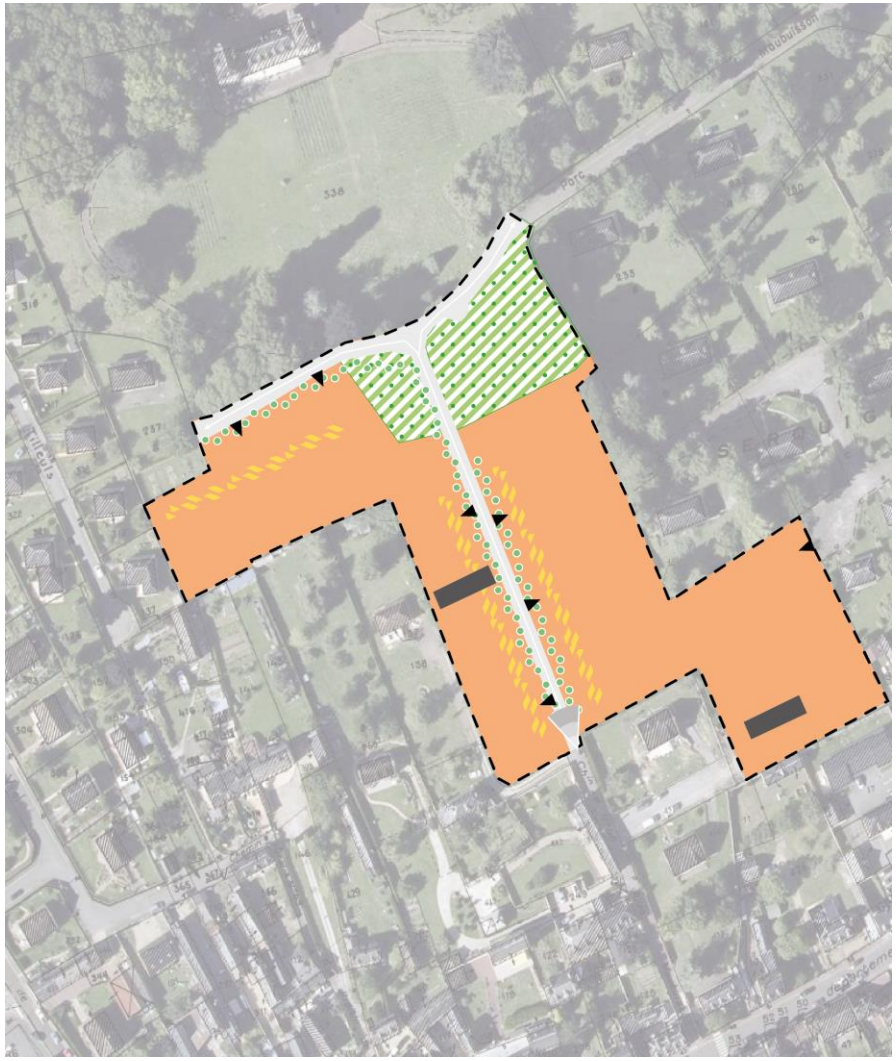
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès se feront sur la RD46. Chaque logement pourra avoir son propre accès.

Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit que le site sera constructible uniquement lorsque l'assainissement collectif aura été réalisé par la collectivité.

OAP n°3 : Allée Maubuisson (superficie : 18 500 m²)



Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Renforcer le traitement architectural des façades en limite de voie

Bâtiment existant à préserver

Ouverture paysagère/cône de visibilité à maintenir et à révéler

Assurer un traitement paysager qualitatif en limite de rue

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Espace boisé/arboré à préserver ou à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès existant à maintenir

Principe de desserte des constructions

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère dans un contexte déjà aménagé et en co-visibilité avec le château. C'est pourquoi une densité moyenne d'environ 14 logements/ha est attendue sur le secteur préférentiel pour l'implantation de logements. Attention, sur les 1,8ha, seulement 1,2ha sont réellement constructibles avec les principes d'aménagement de cet OAP. La densité moyenne est donc calculée sur les 1,2ha et non sur les 1,8ha.

Il est demandé environ 16 constructions supplémentaires sur ce site afin de conserver son ambiance végétale et paysagère. Le bâtiment identifié sur le schéma est à réhabiliter en tant que logement.

La qualité architecturale des constructions en limite de voie sera demandée avec un traitement des façades ne dénaturant par le site.

Un cône de vue sur le château sera à conserver avec comme axe central l'allée Maubuisson. La nature des constructions nouvelles ne devra pas remettre en cause ce cône de vue.

Un traitement paysager qualitatif sera demandé en limite de rue. Il sera végétal et composé d'essences locales.

Les arbres existants seront au maximum préservés afin de maintenir le paysage de qualité du site.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Un espace actuellement arboré restera en état afin de participer à la qualité environnementale du projet.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima deux places par logement.

La desserte par les transports en commun

Sans objet.

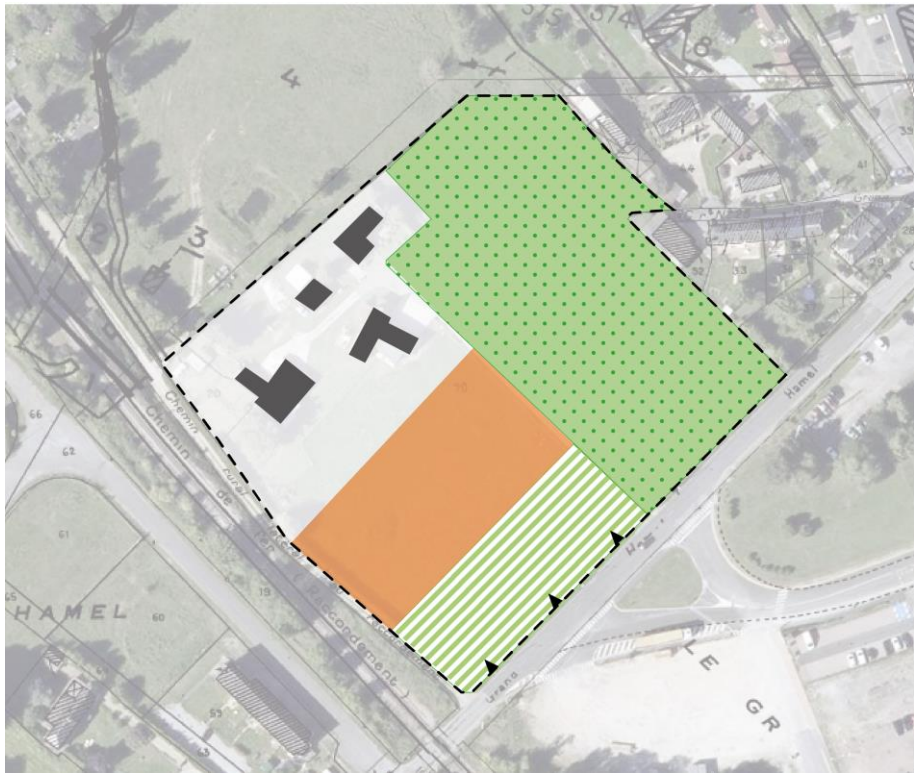
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès sont existants et devront être maintenus sur l'allée Maubuisson mais aussi sur la rue du parc Maubuisson. Des connexions douces seront à réfléchir pour créer des continuités en direction du centre-bourg mais aussi sur des liaisons inter-quartiers.

Programmation

Sans objet.

OAP rue du Grand Hamel (superficie : 17 000m²)



Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Bâtiment existant pouvrant être préservé

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Corridor humide à conserver non bâti et non imperméabilisé

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Principe de desserte des constructions

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère dans un contexte déjà aménagé et situé en face de l'usine. Une densité moyenne d'environ 12 logements/ha est attendue sur le secteur préférentiel pour l'implantation de logements. Il est demandé environ 3 constructions supplémentaires sur ce site afin de préserver les enjeux environnementaux liés à la présence d'une zone humide. Les 3 nouvelles constructions pourront s'implanter dans une bande de 2 500m² situé au sud-ouest du site. La densité est donc calculée sur ces 2 500m² et non sur la superficie totale du site.

Un espace de jardin devra être maintenu entre l'espace dédié aux nouvelles constructions et les constructions existantes.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Un corridor naturel et humide sera maintenu sur la partie est du site. Cet espace restera non bâti et non imperméabilisé.

Sur l'ensemble du site, les essences locales sont obligatoires.

Les affouillements, drainage, assèchement et exhaussement sont strictement interdits.

Les constructions de logements doivent être implantées à minimum 15 mètres de recul de la voie pour prévenir des nuisances sonores notamment.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima deux places par logement.

La desserte par les transports en commun

Sans objet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès se feront directement sur la rue du Grand Hamel.

Programmation

Sans objet.

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE