



Commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL

Département de l'Eure
Novembre 2016

Pièce n°2 : **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Procédure :

Prescrit le : 19.11.2009

Arrêté le : 15.12.2015

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

Signature :

2 Boulevard Pasteur
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66
pontaudemer@euclid-eurotop.fr



En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- Facultatifs dans les PLU, les orientations particulières d'aménagement – désormais baptisées « **orientations d'aménagement et de programmation** » (OAP) depuis la loi 'Engagement National pour l'Environnement' dite Grenelle 2 – deviennent **obligatoires** et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement.
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU constituent des **outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale** et à l'élaboration d'un **véritable projet urbain**.

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L111 et L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation ?

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont utiles pour:
 - ◆ répondre utilement aux enjeux actuels que sont notamment l'étalement urbain, la mixité sociale, les questions d'environnement et de déplacements;
 - ◆ maîtriser des projets qui auront un impact fort sur le paysage et le territoire ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont **des outils de politique urbaine souples** qui permettent:
 - ◆ d'apporter des réponses adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés;
 - ◆ de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement
- Les orientations d'aménagement et de programmation prennent toute leur place dans la **stratégie de développement durable communal**:
 - ◆ en traduisant les réflexions issues du diagnostic et en s'inscrivant en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
 - ◆ en s'inscrivant en complémentarité avec les autres outils réglementaires du PLU

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, 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. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation ?

- La finalité des orientations d'aménagement et de programmation 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 seront, dans la majeure partie des cas, précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont **opposables aux tiers** en terme de **compatibilité**, c'est-à-dire que tous travaux, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent être contraires aux orientations retenues mais contribuer à leur mise en œuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.
- Les modes de représentation utilisés sont **schématiques**. Les 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, sauf lorsque la très forte sensibilité, notamment paysagère ou patrimoniale du secteur, le requiert.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent 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.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

En application de l'Article L123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques

1ère PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation globales :

**Les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat,
les transports et les déplacements**

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ THEMATIQUE: HABITAT (1): PROGRAMMATION ET REPARTITION

- Produire **environ 75 nouveaux logements** à l'échéance du PLU
- Tendre vers une densité moyenne de **16 logements par hectare**
- Renforcer la part de locatif de l'ordre de 15 à 20% ..., sur l'ensemble du parc de logements notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Assurer une **densification** de l'offre de logements dans le Bourg et sur les hameaux les plus constitués (les Eca-meaux et les Fourneaux)

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ **THEMATIQUE: HABITAT (2): DEVELOPPEMENT DURABLE ET ACCESSIBILITE AUX HANDICAPES**

- Favoriser le développement d'un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable ;
- Aider les habitants à adapter leur logement pour intégrer la démarche de développement durable dans leur projet afin de favoriser les économies d'énergie et la réduction des charges en mettant en place un dispositif d'information sur les diverses subventions mobilisables par exemple ;
- Veiller à faire respecter l'obligation d'accessibilité aux personnes handicapées lors de tout nouveau projet de construction (circulations extérieures, place de stationnement automobile, ...) ;

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- **Hiérarchiser les voies de circulation:**

- ◆ Réserver le trafic de transit PL (hors desserte locale) sur la RD313 afin de limiter la pénétration de poids lourds sur le territoire communal aux seules nécessités de la desserte de proximité (tonnage limité) ;
- ◆ Définir des voies prioritaires et structurantes de déplacements motorisés des personnes et des marchandises, le Bourg étant le point de convergence de ces voies prioritaires en étant identifié comme un carrefour d'échange et de desserte :
 - 1° Traiter l'aménagement de la RD313 (voie de transit) en voie mixte par différents modes de circulation (piétons, cyclables, motorisés) ;
 - 2° Aménager la RD 38 (voie secondaire) sur son linéaire compris entre le rond-point et l'école en de manière à y favoriser une mixité des usages, ce qui se traduira par la réalisation d'espaces pacifiés : aménagement d'une zone 30, marquage au sol, ... ;
 - 3° Traiter les voies de desserte :
 - rue d'Ecorchemont (élargissement piéton pour accéder au cimetière)
 - rue de l'Etoile (élargissement pour fluidifier et sécuriser le trafic)
 - rue Lucien Briand (élargissement pour fluidifier et sécuriser le trafic en bas du château et élargissement au niveau du carrefour de la RD313 pour fluidifier le carrefour)
 - rue des Ecameaux (élargissement pour fluidifier le trafic)
 - développer une liaison douce le long de la rue de l'Etoile sur son linéaire compris entre le stade de football et l'école afin de relier le futur centre de loisirs à ces derniers

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ **THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS**

- **Privilégier l'urbanisation à proximité des carrefours capables de développer des intermodalités (piéton, voiture, bus...) et prévoir leur aménagement notamment le long de la RD313;**
- **Favoriser le partage des fonctions sur les voies routières existantes pour rejoindre les carrefours d'échange et faciliter l'accès à la nature environnante par l'entretien et la conservation des chemins et parcours de promenade ;**
- **Veiller lors des aménagements urbains à conduire à maintenir l'accès aux parcelles agricoles et faciliter la traversée de la commune par les engins agricoles;**

Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Respecter le **droit à la mobilité pour les personnes handicapées** en rendant les cheminements existants et futurs, ainsi que les transports collectifs (arrêts du bus scolaire, notamment), adaptés à l'usage par les personnes à mobilité réduite:
 - généraliser l'installation de bateaux;
 - inciter à la réalisation de trottoirs larges, sans émergence;
 - maintenir les trottoirs propres et en bon état;
 - adapter les arrêts du car scolaire.
- Donner une information complète sur tous les modes de déplacements (affichages, ...) et mettre en contact les personnes qui souhaitent covoiturer (information dans le journal communal)

NOTA: L'aménagement de la voirie et l'organisation des transports collectifs ne sont pas de la compétence de la commune. Ainsi, certaines des présentes orientations d'aménagement et de programmation serviront de base à une coopération intercommunale entre les élus et techniciens de la communauté de communes, du Conseil Général, du Conseil Régional, des services de l'Etat, etc ... Il faudra donc une entente et une implication de chaque intervenant pour garantir la bonne application de ces orientations.

L'AMENAGEMENT DE LIAISONS DOUCES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : TRANSPORT ET DÉPLACEMENTS

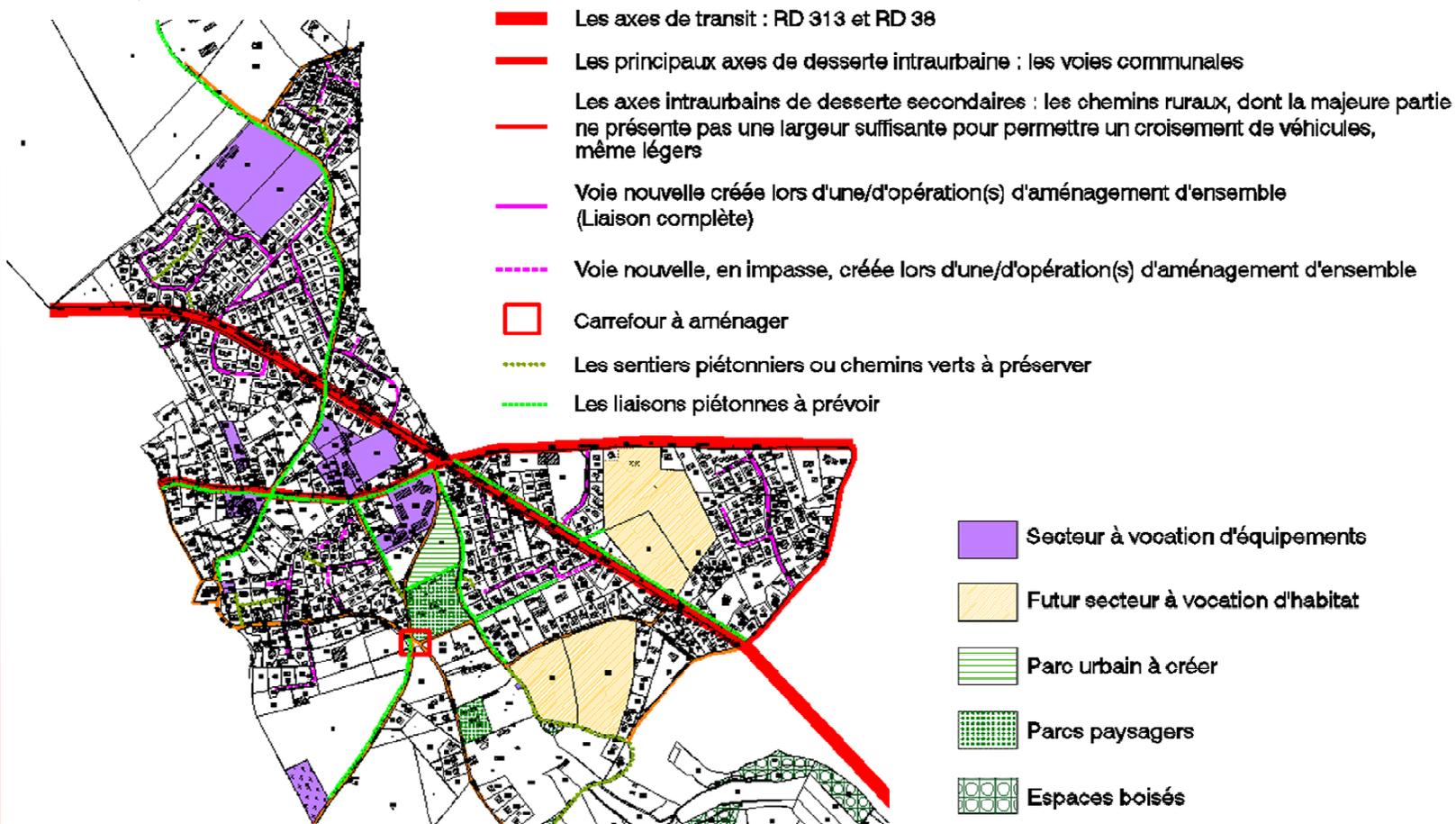


Liaisons douces à conforter ou à développer

L'AMENAGEMENT DE LIAISONS DOUCES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : TRANSPORT ET DEPLACEMENTS



Orientations d'aménagement et de programmation globales

➔ THEMATIQUE: AMENAGEMENT

- Éviter dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant ;
- Garantir l'attractivité de l'entrée Sud-Est du bourg, via la RD 313, par un traitement de la chaussée adapté

2^{nde} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartiers ou par secteurs (orientations « particulières ») concernent :

« Le comblement de la zone de la Chouque »

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT : GESTION DES EAUX PLUVIALES

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (lignes de talwegs, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales) :

- **prévoir des ouvrages hydrauliques naturels (noues et/ou fossés)** largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnés de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain;
- et/ou proposer une **structure de voirie semi perméable ou une voirie réservoir**.

Ces ouvrages hydrauliques devront faire partie de la composition du projet.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou des constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement vers un/des ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

La mise en œuvre de noues végétalisées est préconisée de manière générale, servant de stockage temporaire et d'infiltration des eaux pluviales. Cette technique permet de conjuguer une réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec des intérêts paysagers et écologiques: les noues végétalisées devront faire partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotope et/ou de corridors écologiques

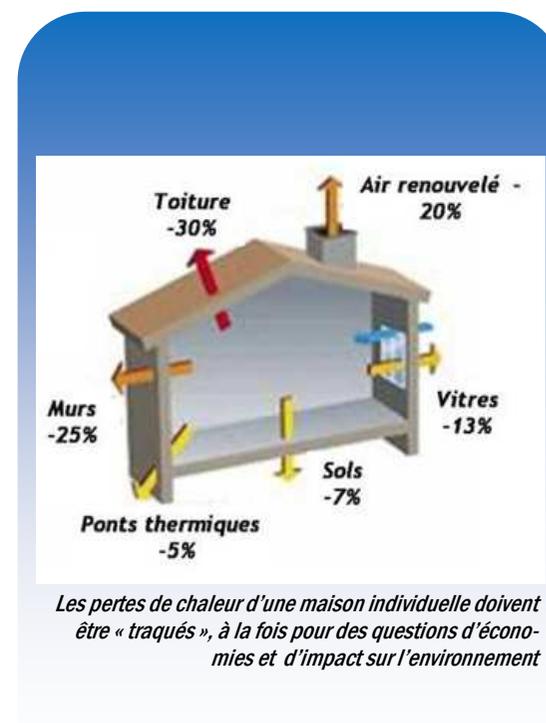
Orientations d'aménagement et de programmation par secteur

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT : TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique et sur le niveau de confort attendu.

Des dispositions particulières en terme d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la **consommation d'énergie est très réduite** conformément aux normes en vigueur :

- **Recourir à des matériaux sains, renouvelables** ou consommant peu d'énergie pour leur production et/ou leur transformation/utilisation
- Favoriser une implantation des constructions qui tienne compte de la **déclivité du site** et de l'**ensoleillement au Sud** atténué par la frange arborée à créer ;
- Proposer une conception des constructions (forme, matériaux, ...) faisant la part belle à l'**isolation thermique**



Orientations d'aménagement et de programmation par secteur à vocation principale d'habitat

➔ SITUATION ET SUPERFICIE—CARACTERISTIQUES

Le secteur se situe en bordure de la rue Aristide Birand et rue Angot à proximité de la RD 313, en limite Sud du bourg. Il couvre une superficie de **3 hectare environ**. Il s'agit d'un labour nu.

Le secteur, situé à **proximité immédiate du pôle de centralité du bourg**, représenté par la mairie, son école et ses commerces, a été identifié comme une réelle opportunité pour l'accueil de nouveaux habitants en **limitant les obligations de déplacements**. C'est pourquoi il a été classé en **zone 1AU** au règlement graphique du PLU.



Orientations d'aménagement et de programmation par secteur à vocation principale d'habitat

➔ PROGRAMMATION ET FORMES URBAINES

- **Tendre vers 16 logements par hectare**
- **Prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**, pouvant éventuellement être réalisée en plusieurs étapes/tranches; sur l'ensemble de la zone 1AU,
- **Prévoir une offre exclusivement résidentielle** (formes urbaines (individuel, intermédiaire, petit immeuble) et types d'habitat mixtes (accession, location-accession, location))
- **Créer une quinzaine de logements locatifs environ**

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur à vocation principale d'habitat

➔ INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- **Préserver le belvédère sur le vallon** identifié de manière à ne pas le masquer.
- **Intégrer la zone au tissu urbain environnant existant**
- **Assurer une transition harmonieuse entre espace bâti et frange de la vallée;**
- **Renforcer les objectifs de plantation** par la constitution de **clôtures végétales en limite du domaine public** à base d'essences locales variées ;
- **Conserver voire recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite de zone** afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant ;
- **Assurer l'intégration des ouvrages hydrauliques par un aménagement de qualité**

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur à vocation principale d'habitat

➔ DEPLACEMENTS , TRANSPORTS, TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

- **Prévoir la réalisation d'une voie de desserte interne** conçue de manière à permettre la libre circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que ceux assurant la protection contre les incendies.
- **Créer une liaison douce entre la future voie de desserte interne à la zone 1AU et la rue Angot au niveau de l'aménagement hydraulique** ainsi qu'à l'intérieur de la zone
- **Préserver la fonction de circulation piétonne de la rue Angot.** Toute création d'accès automobile (y compris les accès privés) sur cette rue est interdite.



LE COMPLEMENT DE LA ZONE DE LA CHOUQUE

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zone 1AU de la Chouque



-  Voirie principale
-  Voie de desserte interne à créer
-  Cheminement piéton à préserver
-  Accès piéton à créer
-  Accès existant
-  Haies bocagères à conforter
-  Belvédère sur le vallon à aménager
-  Front en passe d'être bâti
-  Mare existante

LE COMPLEMENT DE LA ZONE DE LA CHOUQUE

➔ PROGRAMMATION : zone 1AU de la Chouque



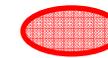
Secteur étudié



Front en passe d'être bâti



Prévoir du locatif en cœur d'îlot à hauteur d'un tiers de logements prévus, soit une quinzaine de logements environ



Prévoir de la location accession en partie sur le pourtour de la zone

Prévoir de l'accession à la propriété sur le reste de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur à vocation principale d'habitat

➔ SITUATION ET SUPERFICIE—CARACTERISTIQUES

Le secteur se situe en bordure de la rue du Mont Coquet et de la rue des Fougères dans le hameau des Fourneaux au sud de la commune en limite d'Elbeuf. Il couvre une superficie de **0,8 hectare environ**. Il s'agit d'une grande propriété déjà bâtie.

Le secteur, situé à **proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun**, permet de **limiter les obligations de déplacements des nouveaux habitants**. Sa situation dans un hameau constitué permet également de **proposer une gamme diversifiée de logements**. Il a été classé en **zone UB** au règlement graphique du PLU.

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur à vocation principale d'habitat

➔ PROGRAMMATION ET FORMES URBAINES

- **Tendre vers 10 logements par hectare** au regard de la topographie du terrain
- **Prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**
- **Prévoir une offre exclusivement résidentielle** (habitat individuel)
- Créer une **huitaine de logements environ**

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur à vocation principale d'habitat

➔ INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- Intégrer la zone au tissu urbain environnant existant
- Assurer une transition harmonieuse entre espace bâti et la lisière boisée ;
- Renforcer les objectifs de plantation par la constitution de **clôtures végétales en limite du domaine public** à base d'essences locales variées ;
- Conserver voire recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite de la rue du Mont Coquet afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant ;
- Assurer l'intégration des ouvrages hydrauliques par un aménagement de qualité et au regard de la topographie du site

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur à vocation principale d'habitat

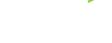
➔ DEPLACEMENTS , TRANSPORTS, TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

- **Prévoir la réalisation d'une voie de desserte interne** conçue de manière à permettre la libre circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que ceux assurant la protection contre les incendies.
- **Créer une liaison douce sur la rue des Fougères.** Toute création d'accès automobile (y compris les accès privés) sur cette rue est interdite
- **Créer un accès routier uniquement sur la rue du Mont Coquet**

LE COMPLEMENT DE LA ZONE DES FOURNEAUX

➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zone UB des Fourneaux



-  Voirie principale
-  Voirie secondaire
-  Cheminement piéton à préserver
-  Accès piéton à créer
-  Accès existant
-  Haies bocagères à conforter
-  Bande inconstructible
-  Bassin de gestion des eaux pluviales (localisation indicative)
-  Secteur étudié

La desserte en réseaux s'effectuera par la rue des Fourgères

