

# Commune de FONTAINE LA SORET

Département de l'Eure

Novembre 2012



## Pièce n°2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Procédure :

Prescrit le :

Arrêté le :

Approuvé le :

### Cachet de la mairie :

### Signature :

\_\_\_\_\_  
TRIPLÉT PHILIPPE  
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.  
D.E.S.S. URBANISME

57 Route de Lisieux  
SAINT-GERMAIN-VILLAGE  
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER  
TEL : 02.32.41.12.23



## 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, 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 durable, 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.*

*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.*

*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. »*

## 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 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.*

*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*

## Préambule

- La **rétenction foncière** sur le territoire communal est particulièrement problématique, en particulier en périphérie immédiate du bourg centre. Toutefois, la municipalité, **par souci d'équité sociale**, n'a pas souhaité, pour le moment, instaurer une quelconque taxe sur les terrains nus rendus constructibles qui inciterait à leur urbanisation.
- Pour ne pas pénaliser le développement de la commune, les orientations d'aménagement et de programmation ne précisent donc **pas d'échéance d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**
- Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs étapes, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.
- Dans certains cas particuliers, notamment sur le quartier des Bas Clos, par souci de cohérence architecturale, et d'intégration paysagère et urbanistique, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra faire l'objet que d'une opération d'aménagement globale.



## **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 **une vingtaine de logements nouveaux** à l'échéance du PLU.
- Tendre vers une densité moyenne de **8 logements par hectare**
- **Maintenir une part de locatif privé ou public de l'ordre de 15 à 20% sur l'ensemble du parc de logement**
- Assurer une **répartition équilibrée et diversifiée** de l'offre de logements entre les différents quartiers du bourg (centre bourg, le Mont Bothry, les Bas Clos)
- Recourir aux **outils de maîtrise foncière** afin d'intervenir de manière adaptée sur les disponibilités foncières mobilisables à échéance du PLU
- Assurer un suivi continu des disponibilités foncières et des opérations de constructions

## 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) à la RD 613 afin de limiter la pénétration de poids lourds sur le territoire communal (notamment dans le bourg et à proximité de l'école) aux seules nécessités de la desserte de proximité (tonnage limité)
  - Définir des voies prioritaires et structurantes de déplacements motorisés des personnes et des marchandises : Chaussée du Roy/ Grande Rue et Rue des Communes
- **Réorganiser le stationnement et résoudre ses insuffisances** par la **création de deux nouvelles aires** localisées à chacun des deux « points » de centralité du bourg:
  - l'une à proximité de l'Eglise, pouvant accueillir l'équivalent de 25 à 30 véhicules légers;
  - l'autre en face de la mairie-école, pouvant accueillir l'équivalent de 12 véhicules légers environ.



## Orientations d'aménagement et de programmation globales



### THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- **Projeter la réalisation d'un parc relais à proximité de l'ancienne gare qui permettra aux automobilistes de laisser leurs véhicules pour utiliser un mode alternatif** (parking de covoiturage)
- Mettre en contact les personnes qui souhaitent covoiturer (information dans le journal communal)
- **Déplacer et rénover l'arrêt du bus scolaire** existant en face de l'école, le long de la Grande Rue, et l'associer à un point de stationnement des vélos
- Accompagner la mise en place de **lignes de transport collectif à la demande**, sur les axes stratégiques identifiés au PADD
- Mettre en place une concertation entre les agriculteurs et les techniciens de la voirie pour améliorer les conditions de **déplacement des engins agricoles** en prenant mieux en compte leurs spécificités lors d'aménagements futurs

## Orientations d'aménagement et de programmation globales



### THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Développer un **parcours privilégié et maillé** pour les déplacements doux (piétons et cycles) de façon à relier les espaces résidentiels existants et futurs aux espaces de centralité (centre bourg, hameau de la Rivière Thibouville)
  - généraliser les cheminements piétons dans les secteurs de développement périphériques
  - favoriser/encourager la pratique cyclable pour les déplacements de proximité (itinéraires vélos) et prévoir des possibilités de **dépose/stationnement** des vélos (**vélostations**) en **5 points stratégiques de la commune**:
    1. sur l'espace public à proximité de la mairie-école;
    2. au niveau de l'abri bus de la Grande Rue;
    3. sur le parking à réaliser près de l'Eglise;
    4. au niveau des étangs communaux;
    5. sur l'aire de covoiturage près de l'ancienne gare.







Les aménagements suivants devront notamment être réalisés:

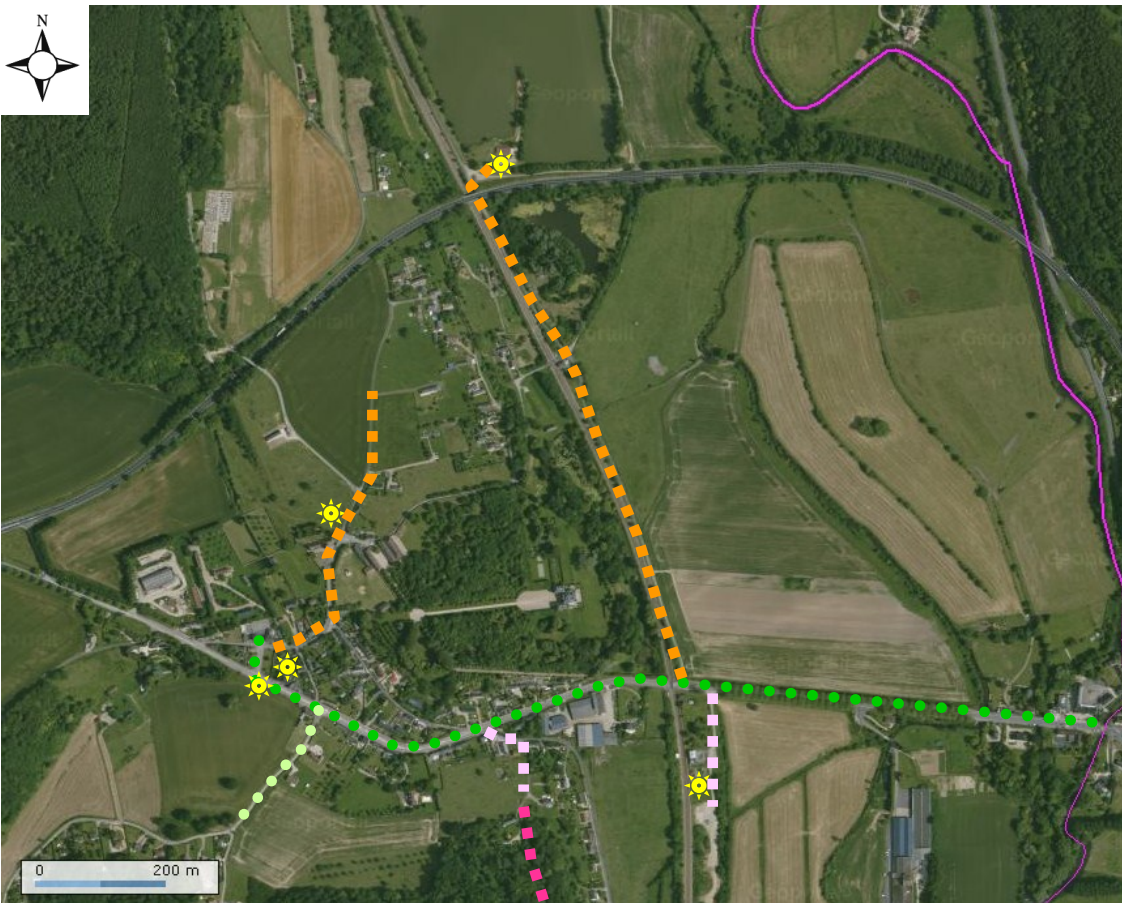
- créer une piste cyclable dans la continuité de la Sente des Bois et en parallèle à la Rue des communes (lisière des bois de Saint-Brice)
- poursuivre le trottoir amorcé le long de la rue des Bas Clos
- réaménager la Rue de l'Eglise de manière à y favoriser une **mixité des usages**, ce qui se traduira par la réalisation d'un **espace pacifié** sur le tronçon reliant le centre bourg (mairie-école) et le secteur du Mont Bothry (Rue des Champs de la Vigne):  
aménagement d'une zone 30, marquage au sol , ...
- aménager la Rue des Etangs pour favoriser et encourager la circulation des cyclistes (marquage au sol avec bande cyclable)

# Orientations d'aménagement et de programmation globales



## THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

-  Points de dépose/ stationnement des vélos à créer
-  Tronçon mixte (piéton / cyclable) existant le long de la Chaussée du Roy et de la Grande Rue
-  Tronçons routiers à aménager pour faciliter et favoriser la circulation des cyclistes (comprenant notamment le tracé de bandes cyclables ) et permettre leur cohabitation avec les véhicules motorisés: Rue de l'Eglise et rue des étangs
-  Rue/Chemin peu fréquenté (e) par les automobilistes pouvant supporter une circulation des cyclistes sans aménagement particulier (Sente des bois)
-  Piste cyclable à créer en lisière des Bois de Saint-Brice (ER n°9)
-  Portion de trottoir à réaliser le long de la Rue des Bas Clos (ER n°7)



## 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), 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;
  - réaliser des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite sur les deux aires programmées (au moins deux places près de l'Eglise + une sur l'aire de stationnement projetée le long de la Grande Rue, en face de la mairie).
- Donner une information complète sur tous les modes de déplacements (affichages, 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.

## Orientations d'aménagement et de programmation globales



### THEMATIQUE: AMENAGEMENT

- Eviter dans les nouvelles urbanisations les développements en rupture avec les caractéristiques du bâti existant
- Assurer un **traitement paysager** soigné des **zones de développement urbain sensibles**

La mise en place d'orientations particulières d'aménagement sur **trois espaces de développement** stratégiques à urbaniser permettra de :

- déterminer les **articulations** entre les nouvelles voies de ces quartiers et les espaces urbains existants
- faciliter leur **intégration paysagère** à l'environnement naturel et/ou bâti et de **restaurer la biodiversité**, en fonction des enjeux définis

## **2<sup>nd</sup>e PARTIE :**

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

- 1. Entrée Ouest du bourg par la Grande Rue**
- 2. Zone AUb des Bas Clos**
- 3. Zone AUa du Mont Bothry**

## ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Secteur d'extension du bourg le long de la Grande Rue



### SITUATION ET SUPERFICIE—CARACTERISTIQUES

Le secteur se situe en bordure de la Grande Rue (RD 23<sub>E</sub>) en limite Ouest de la partie actuellement urbanisée du bourg.

Il couvre une superficie de **3000 m<sup>2</sup> environ**. Il s'agit d'un labour « semé » de quelques arbres isolés.

Ce secteur a été classé en **zone UA** au règlement graphique du PLU.



## ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Secteur d'extension du bourg le long de la Grande Rue

### ➡ MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX

Le secteur, situé à **proximité immédiate du pôle de centralité du bourg**, représenté par la mairie et son école, a été identifié comme une réelle opportunité pour l'accueil de nouveaux habitants en **limitant les obligations de déplacements**

Toutefois, les **caractéristiques du bâti existant** le long de la Grande Rue, en **font bâti irrégulier**, qui participent à l'identité de Village rue, montrent la nécessité d'une poursuite de l'urbanisation qui s'inscrive en adéquation avec le bâti existant.

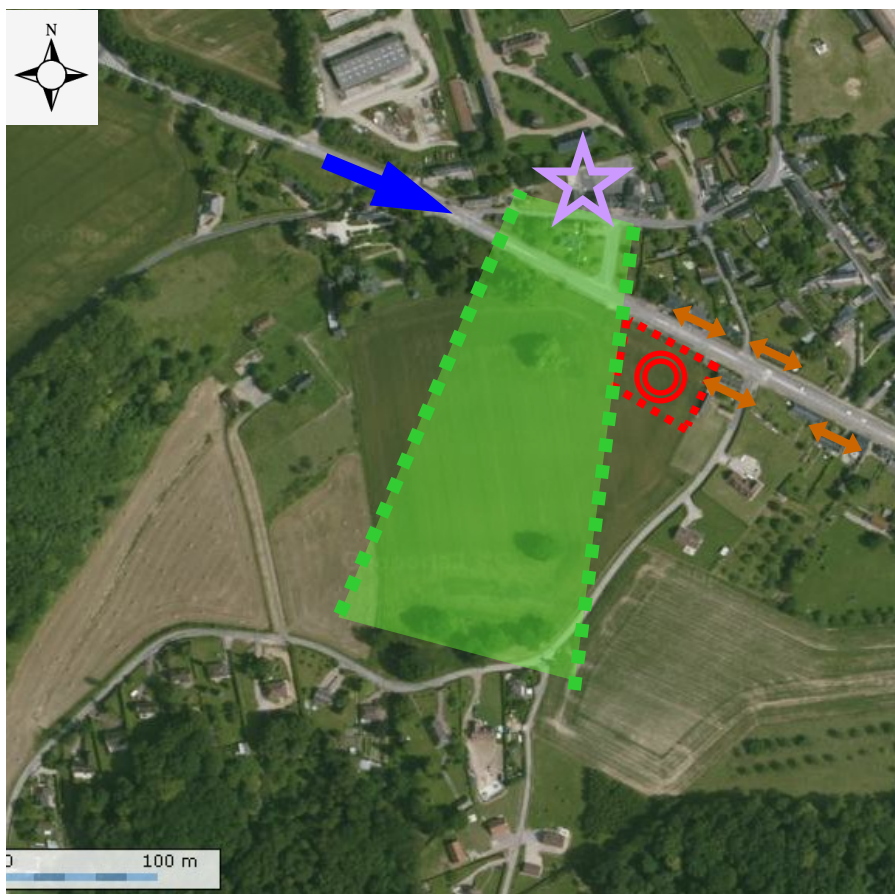
De plus, le secteur est hautement sensible en raison de sa **situation à flanc de coteau**, à **proximité du cône de vue identifié depuis la mairie—école** et en **entrée Ouest du bourg**: il devient donc une véritable « vitrine » de la commune.





## ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Secteur d'extension du bourg le long de la Grande Rue

### ➡ SITUATION ET SUPERFICIE—MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX



Pôle de centralité: mairie-école



Secteur étudié



Entrée Ouest du bourg



Cône de vue à soigner et préserver



Implantation du bâti à l'alignement ou en très faible recul

## ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Secteur d'extension du bourg le long de la Grande Rue

### ➡ PROGRAMMATION

- Accueillir de nouveaux habitants, éventuellement à travers une **offre d'habitat locative** qui pourrait s'avérer judicieuse à proximité immédiate du pôle mairie—école: **3 à 5 logements**.
- Envisager éventuellement, à la place (ou en complément) de la construction de logements, la possibilité d'implantation d'un **petit commerce—épicerie** de **proximité** avec des conditions de stationnement appropriées.



*Une petite épicerie pourrait rendre sa « vitalité »  
quelque peu « perdue » au bourg*

## ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Secteur d'extension du bourg le long de la Grande Rue



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- Assurer une continuité urbaine avec les secteurs déjà urbanisés voisins à travers la reconstitution d'un **front bâti irrégulier à forte densité** avec des **hauteurs équivalentes à celles des constructions rencontrées le long de la Grande Rue**.
- Conserver une **cohérence architecturale** avec les constructions existantes le long de la Grande Rue afin de constituer une image urbaine harmonieuse
- **Orienter les façades principales des constructions parallèlement à la Grande Rue—prévoir des ouvertures principales au Sud**

L'intégration qualitative et volumétrique des constructions devra être une préoccupation majeure



## ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Secteur d'extension du bourg le long de la Grande Rue



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- Soigner les **franges du cône de vue** identifié dans le PADD, par l'implantation de clôtures bois insérées par une haie d'essences régionales variées.

- Planter en arrière cour quelques fruitiers hautes tiges, dans l'esprit des jardins traditionnels existants à proximité— prévoir la possibilité d'envisager la constitution de **jardins partagés**.

L'exposition des jardins découlant des règles d'implantation imposées à l'alignement **permettra de profiter d'un ensoleillement optimum**.

Les jardins devront être maintenus dans un état de propreté exemplaire, avec une esthétique soignée. Les dépôts divers, de quelque nature qu'ils soient, sont proscrits.

*Une ambiance jardinée des arrières cours à recréer*



## ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Secteur d'extension du bourg le long de la Grande Rue



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT: DEPLACEMENTS , TRANSPORTS, TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

- Soigner le traitement de la limite entre le domaine public et le domaine privé, élément constitutif de l'ambiance du Village-rue; assurer une **cohérence et une harmonie sur rue**.
- Prévoir la réalisation des **accès** sur la Grande Rue, dans des conditions de sécurité optimale
- Imposer un stationnement des véhicules en dehors de l'emprise de la Grande Rue et dimensionner les aires de stationnement en fonction de la destination des constructions
- Permettre une **traversée sécurisée** de la Grande Rue pour rejoindre l'école à pied
- Inciter les futurs habitants à accéder aux commerces de proximité de la Rivière Thibouville en empruntant les trottoirs et cheminements piétons de la Grande Rue et de la Chaussée du Roy existants

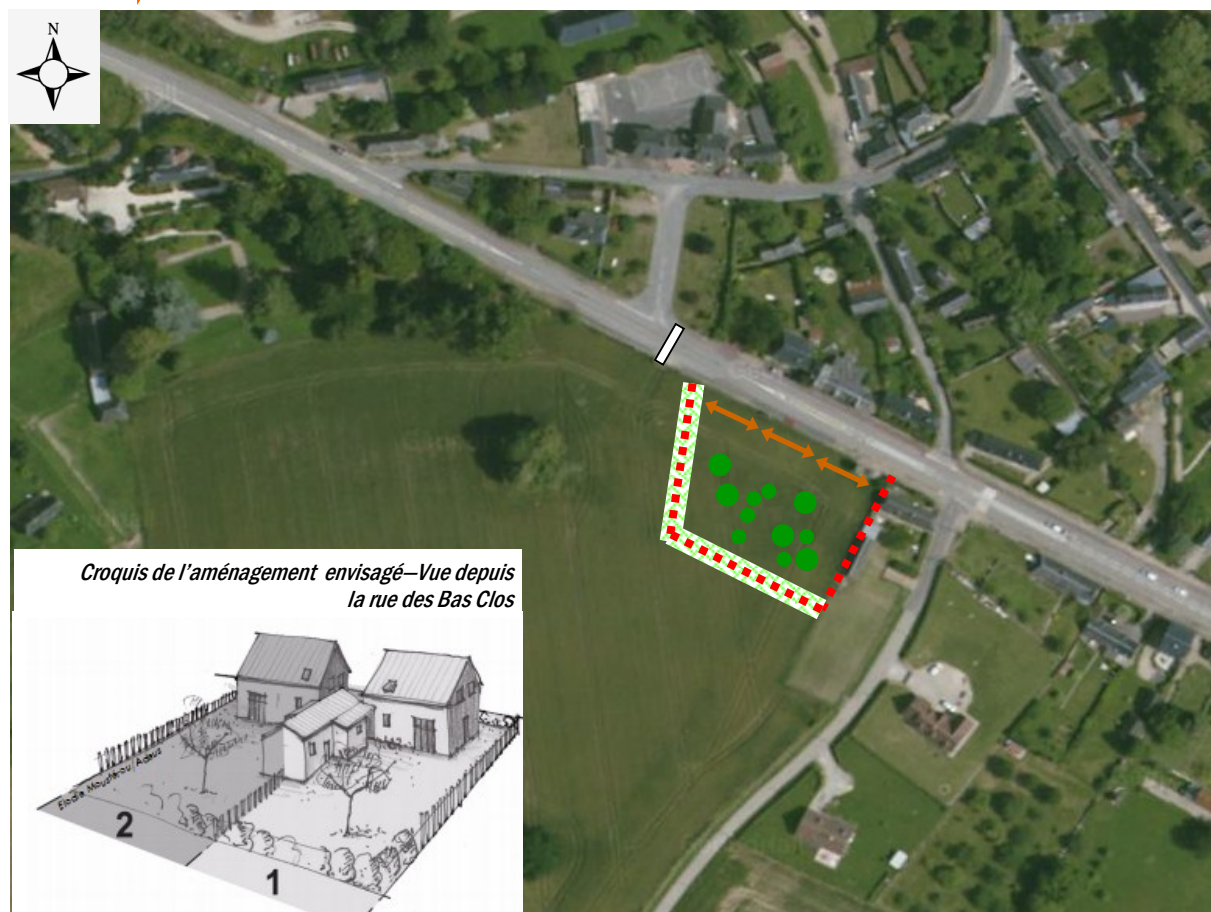






*Un traitement de l'espace public homogène le long de la Chaussée du Roy*



## ORIENTATION PARTICULIERE N°1 : Secteur d'extension du bourg le long de la Grande Rue

### ➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE



-  Orientation principale des façades à respecter et implantation des constructions en front de rue irrégulier
-  Frange arbustive de qualité à récréer, constituée d'essences régionales variées
-  Jardins paysagés en fond de cour
-  Traversée piétonne sécurisée de la RD 23<sub>E</sub> (Grande Rue)

## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos

### ➡ SITUATION ET SUPERFICIE—CARACTERISTIQUES

Le secteur se situe le long de la **Rue des Bas Clos**, en périphérie Nord de la partie actuellement urbanisée du quartier des Bas Clos.

Il couvre une superficie de **5 500 m<sup>2</sup> environ**. Il s'agit d'une portion de la-bour.

Ce secteur a été classé en **zone AUb** au règlement graphique du PLU.



## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos

### ➡ MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX

Le secteur, situé à **proximité immédiate du pôle de centralité du bourg**, représenté par la mairie et son école, a été identifié comme une réelle opportunité pour l'accueil de nouveaux habitants en **limitant les obligations de déplacements**

Toutefois, la **situation du secteur à flanc de coteau**, le rend hautement sensible en terme d'intégration paysagère, d'autant qu'il est **visible**, à la fois depuis **la place de l'Eglise** et depuis la **place de la mairie**. Il constitue donc une **sorte de « vitrine » de la politique d'urbanisation de la commune** et, à ce titre, doit être **particulièrement exemplaire**.

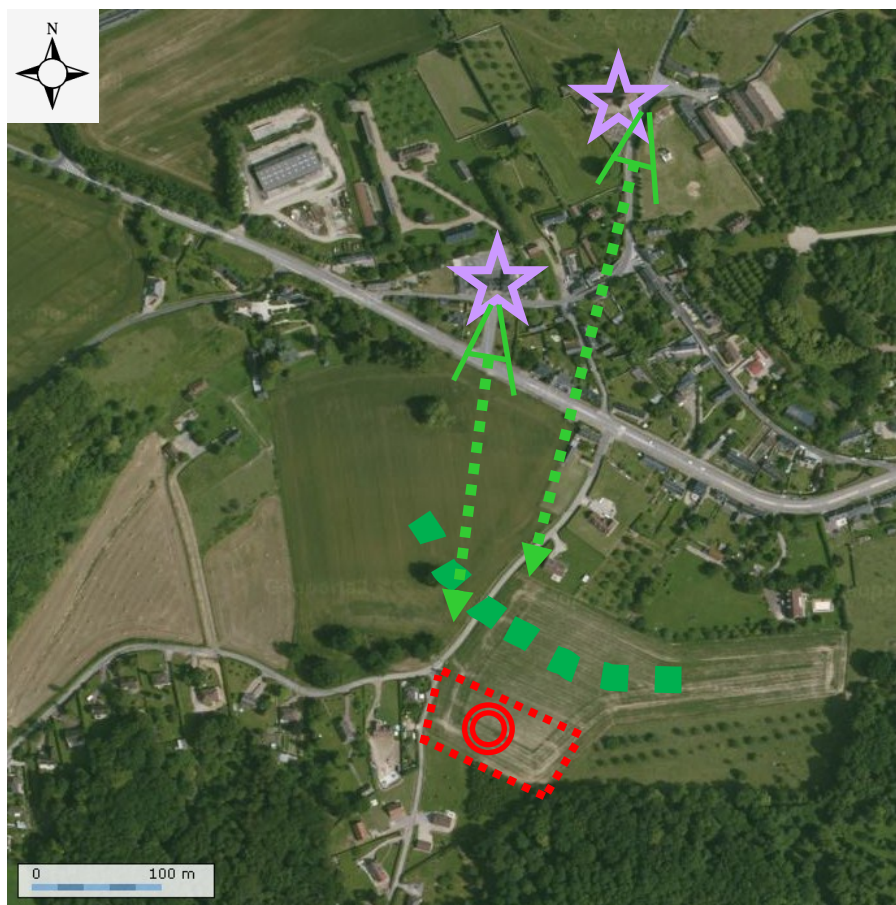




## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos



### SITUATION ET SUPERFICIE—MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX



Eléments de centralité de la commune : mairie-école et église



Secteur étudié



Cônes de vue à soigner et préserver



Espace de respiration paysagère maintenu avec le bourg

## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos

### ➡ PROGRAMMATION

- **Opération à vocation principale d'habitat** n'excluant pas d'éventuelles activités compatibles avec le voisinage résidentiel
- Opération destinée à accueillir de nouveaux habitants, éventuellement à travers une **offre d'habitat locative** qui pourrait s'avérer judicieuse à proximité immédiate du pôle mairie—école: **3 à 4 logements projetés.**
- **Bâti de type individuel**, avec accession à la propriété, pouvant être mêlé à de l'**habitat intermédiaire en location.**

*L'habitat intermédiaire n'est pas un concept nouveau, mais sa définition n'en est pas pour autant évidente aujourd'hui.*

*L'habitat intermédiaire constitue véritablement une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier que le Grenelle de l'environnement impose de réaliser.*

*L'habitat intermédiaire se présente comme une nouvelle forme d'habitat soucieuse d'économiser l'espace naturel, en incitant à l'utilisation de parcelles réduites avec des formes urbaines adaptées.*

*La Normandie est aujourd'hui confrontée à cet enjeu de gestion économe de l'espace, dans une problématique de coûts élevés et de pénurie du foncier. Il devient indispensable de ne plus éparpiller l'habitat. Or, celui-ci, sous sa forme individuelle diffuse, est trop « gourmand » en foncier, et le grand collectif ne s'intégrerait pas dans un village tel que Fontaine la Soret.*

*L'habitat intermédiaire constitue alors une réponse pertinente à la fois en terme de gestion économe de l'espace mais aussi en terme d'attentes de nature, d'intimité et d'appropriation de l'espace de la population.*

## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

Compte tenu de la faible emprise de la zone, des enjeux et de son appartenance à un seul propriétaire, son **développement** devra faire l'objet **d'une opération d'aménagement d'ensemble** (éventuellement par tranche), pour assurer la **cohérence de l'aménagement**.

- **Intégrer la zone au tissu urbain environnant ou projeté.**
  - L'aménagement de la zone devra prévoir des **possibilités de raccordement ultérieures à des opérations prévues sur des terrains contigus** qui pourraient éventuellement faire l'objet d'une urbanisation sur le long terme, après transformation du PLU



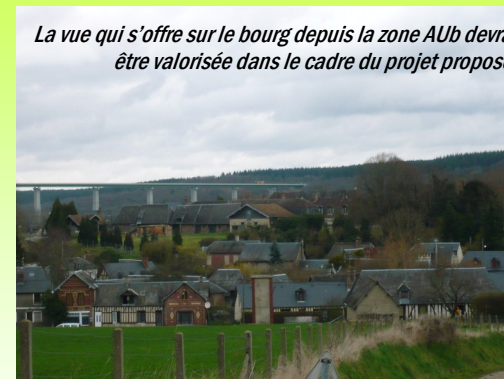
## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- Soigner les cônes de vues identifiés et garantir l'intégration paysagère de l'opération.
  - Encadrer la **hauteur des constructions** pour en limiter l'impact sur le paysage
  - Proposer un **gabarit-enveloppe** et une **architecture** des constructions en accord avec les modèles traditionnels locaux ou faisant l'objet d'une composition architecturale novatrice, parfaitement intégrée à l'environnement naturel ou bâti
  - Créer une **frange arbustive en périphérie de l'opération** et, plus particulièrement, sur la **limite Nord-Est**, ménageant toutefois des ouvertures et percées visuelles sur le bourg. Cette frange verte devra faire l'objet d'un **préverdissement**, être constituée d'essences régionales variées et être suffisamment dense pour atténuer l'impact des futures habitations

*La vue qui s'offre sur le bourg depuis la zone AUb devra être valorisée dans le cadre du projet proposé*



## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- **Renforcer les objectifs de plantation** au sein même de l'îlot par la constitution de **clôtures exclusivement végétales** à base d'essences locales variées. Une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'îlot devra être assurée.
- Proposer des **cours et des jardins richement arborés** par des arbres à haute tige d'essences régionales (fruitiers, par exemple), restituant le caractère et les motifs identitaires des formes bâties de Haute Normandie
- **Gérer les eaux pluviales** du projet à travers une approche globale . La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements.

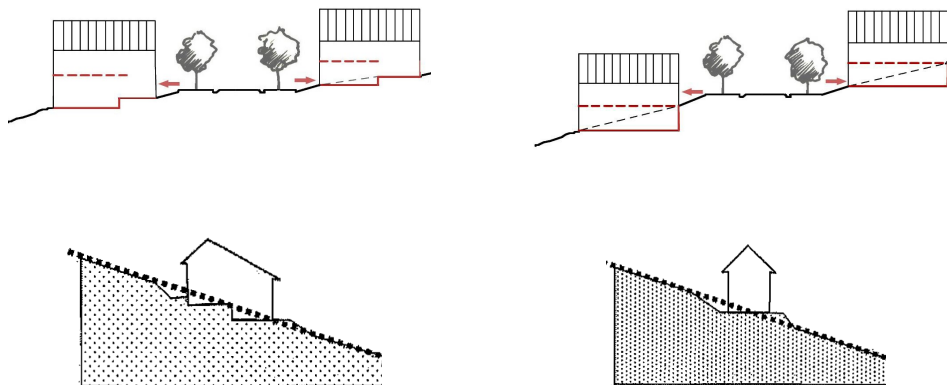


*Type de haie d'essences régionales variées à proposer dans l'aménagement de la zone, afin de favoriser la diversité écologique et une intégration harmonieuse du bâti dans son cadre naturel environnant*

## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos

### ➡ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: ADAPTATION A LA DECLIVITE DU TERRAIN

- Tenir compte de la topographie du site dans la composition du projet
- Implanter le bâti en respectant les courbes de niveaux du terrain naturel avec le minimum de terrassement, en évitant les remblais et déblais abusifs (cf. schémas ci-dessous).



*Une déclivité dont il faudra tenir compte dans la conception du projet et l'implantation des futures constructions*



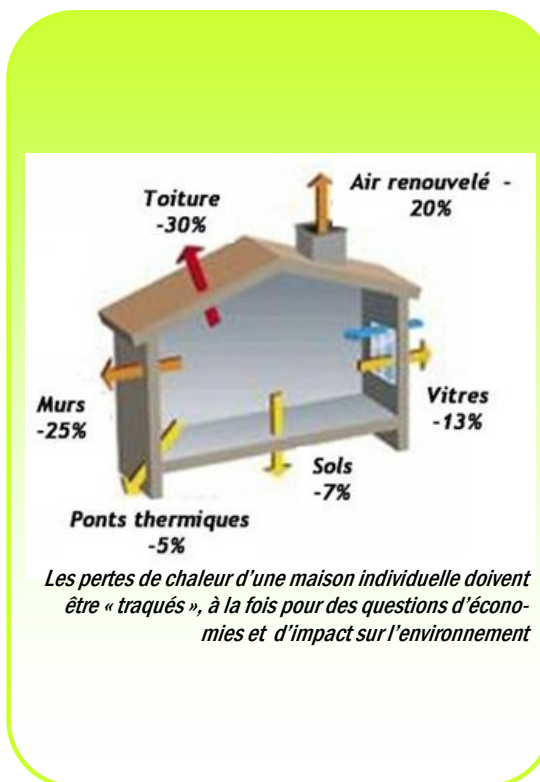
## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos

### ➡ 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**.

- **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 boisée des coteaux; limiter la hauteur des constructions afin de limiter les ombres projetées
- Proposer une conception des constructions (forme, matériaux, ...) faisant la part belle à l'**isolation thermique et les économies d'énergie**



## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos

### ➡ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: DEPLACEMENTS

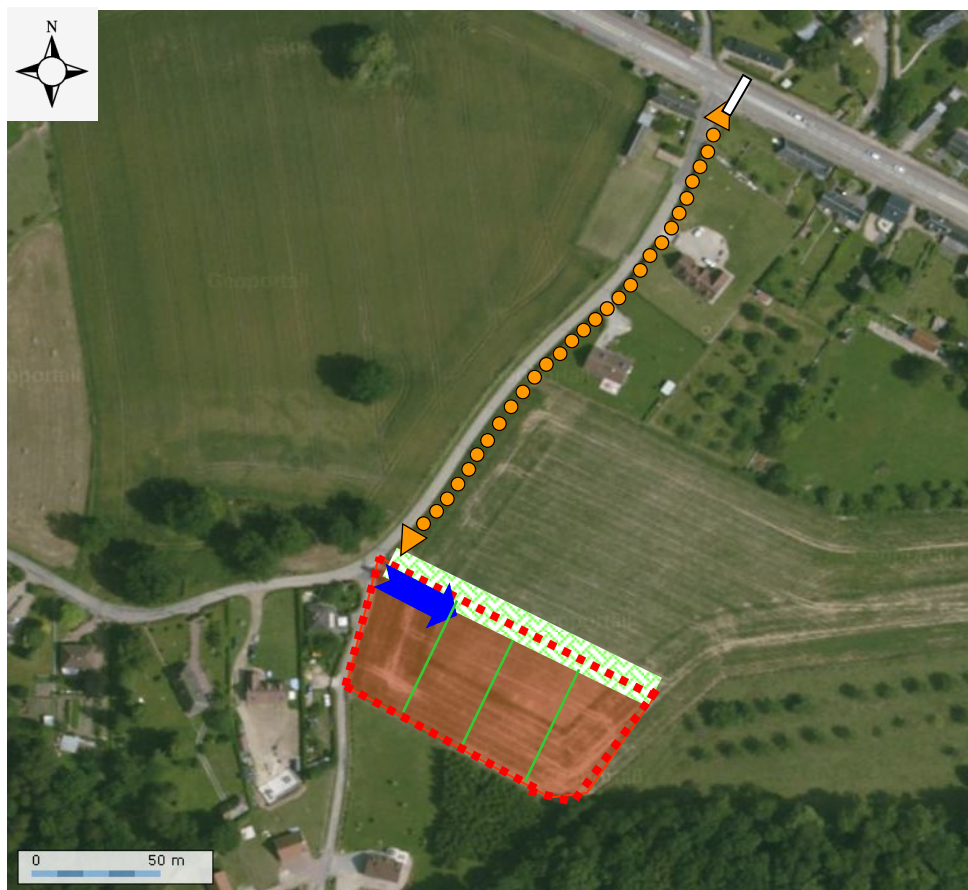
- Prévoir le raccordement de l'opération au cœur de centralité du bourg, représenté par la mairie-école, par des modes doux de déplacements, notamment en exploitant l'amorce de trottoir réalisée le long de la Rue des Bas Clos










## ORIENTATION PARTICULIERE N°2 : Secteur d'extension du bourg en lien avec le quartier des Bas Clos

### ➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE



-  Accès principal à la zone à prévoir
-  Trottoir amorcé le long de la Rue des Bas Clos à poursuivre
-  Traversée piétonne sécurisée de la RD 23E (Grande Rue)
-  Parcellaire donné à titre indicatif, matérialisé par des haies basses d'essences régionales
-  Frange arbustive de qualité à créer, constituée d'essences régionales variées

## ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Secteur d'extension du quartier du Mont Bothry



### SITUATION ET SUPERFICIE—CARACTERISTIQUES

Le secteur se situe en bordure de la **Rue des Champs de la Vigne** en périphérie Ouest de la partie actuellement urbanisée du Mont Bothry.

Il couvre une superficie de **18 000 m<sup>2</sup> environ**. Il s'agit d'herbages « semés » de quelques arbres isolés.

Ce secteur a été classé en **zone AUa** au règlement graphique du PLU.



## ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Secteur d'extension du quartier du Mont Bothry

### ➡ MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX

Le secteur, situé à **proximité immédiate** d'un des pôles de centralité du bourg, représenté par la **place de l'Eglise**, a été identifié comme une réelle opportunité pour l'accueil de nouveaux habitants.

Les terrains concernés sont des **herbages**, inégalement pâturés, sans potentiel agronomique reconnu. Ils sont mis en valeur par quelques troupeaux d'ovins qui appartiennent aux particuliers des parcelles riveraines.

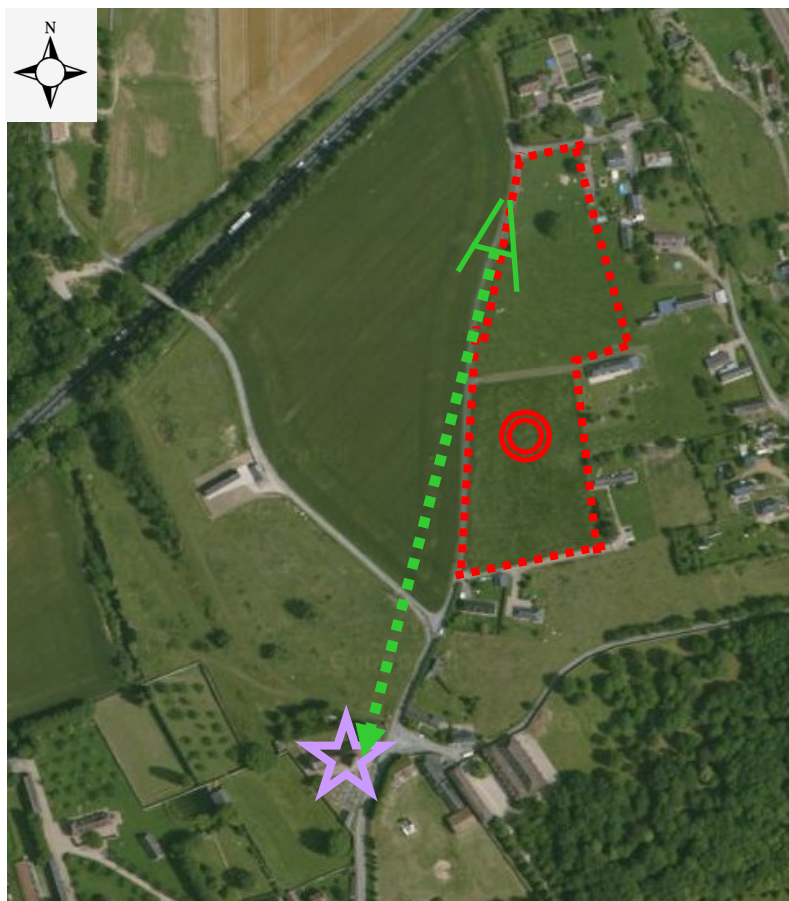
La **situation de la zone, sur les franges du cône de vue à préserver sur l'Eglise et en vis à vis de vastes labours complètement ouverts**, la rend particulièrement sensible en terme d'intégration paysagère.



## ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Secteur d'extension du quartier du Mont Bothry



### SITUATION ET SUPERFICIE—MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX



Elément de centralité de la commune : place de l'église



Secteur étudié



Cône de vue à soigner et préserver

## ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Secteur d'extension du quartier du Mont Bothry

### ➡ PROGRAMMATION

- **Opération à vocation principale d'habitat résidentiel** n'excluant pas d'éventuelles activités compatibles avec le voisinage résidentiel
- Typologie de l'habitat envisagé essentiellement individuel, **par accession à la propriété**, n'excluant pas du locatif privé: **10 à 12 logements** projetés.



## ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Secteur d'extension du quartier du Mont Bothry



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

L'urbanisation de la zone devra être pensée de manière cohérente afin d'assurer une **transition harmonieuse** entre espace bâti et **espace agricole contigu**.

Son urbanisation pourra être menée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** et des travaux d'extension (éventuellement de renforcement) des réseaux existants à proximité.

- **Proposer une urbanisation de qualité et fonctionnelle.**
  - Rationaliser et mutualiser la création d'accès individuels directs sur la Rue des Champs de la Vigne
  - Prévoir en option la possibilité d'améliorer la perméabilité et les liaisons au sein même du hameau par la réalisation d'une **voie de desserte interne** reliant la Rue du Mont Bothry à la Rue des Champs de la Vigne, de préférence en sens unique.

*La pression de la périurbanisation sur les communes rurales, peut se traduire par la construction individuelle de pavillons en chapelet, le long des voies existantes, sans recul suffisant pour pouvoir ensuite recalibrer la voirie, afin de l'adapter à de nouvelles fonctions (circulation piétonne, vélo ...) et à un trafic accru, et sans soucis d'urbaniser en profondeur.*

*Le résultat est la création de cheminements routiers très accidentogènes, en raison des nombreuses intersections créées, le gaspillage de l'espace agricole ou naturel délaissé en fond de parcelle et la dégradation du paysage.*



## ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Secteur d'extension du quartier du Mont Bothry



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT: FORME URBAINE ET INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- Soigner le cône de vue sur l'Eglise et la frange avec l'espace agricole limitrophe
  - Créer une **frange arbustive en périphérie Ouest de l'opération**. Cette frange verte devra être constituée d'essences régionales variées et être suffisamment dense pour atténuer l'impact des futures habitations



*Exemple de frange arbustive à créer en périphérie Ouest de la zone AUa*

## ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Secteur d'extension du quartier du Mont Bothry

### ➡ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: DEPLACEMENTS

- **Faciliter le raccordement de l'opération au cœur de centralité du bourg, représenté par la mairie-école, par des modes doux de déplacements**
  - Adapter la voie de desserte interne de l'opération aux différents modes de déplacements
  - Aménager la Rue de l'Eglise et la Rue des Champs de la Vigne pour favoriser une mixité des usages

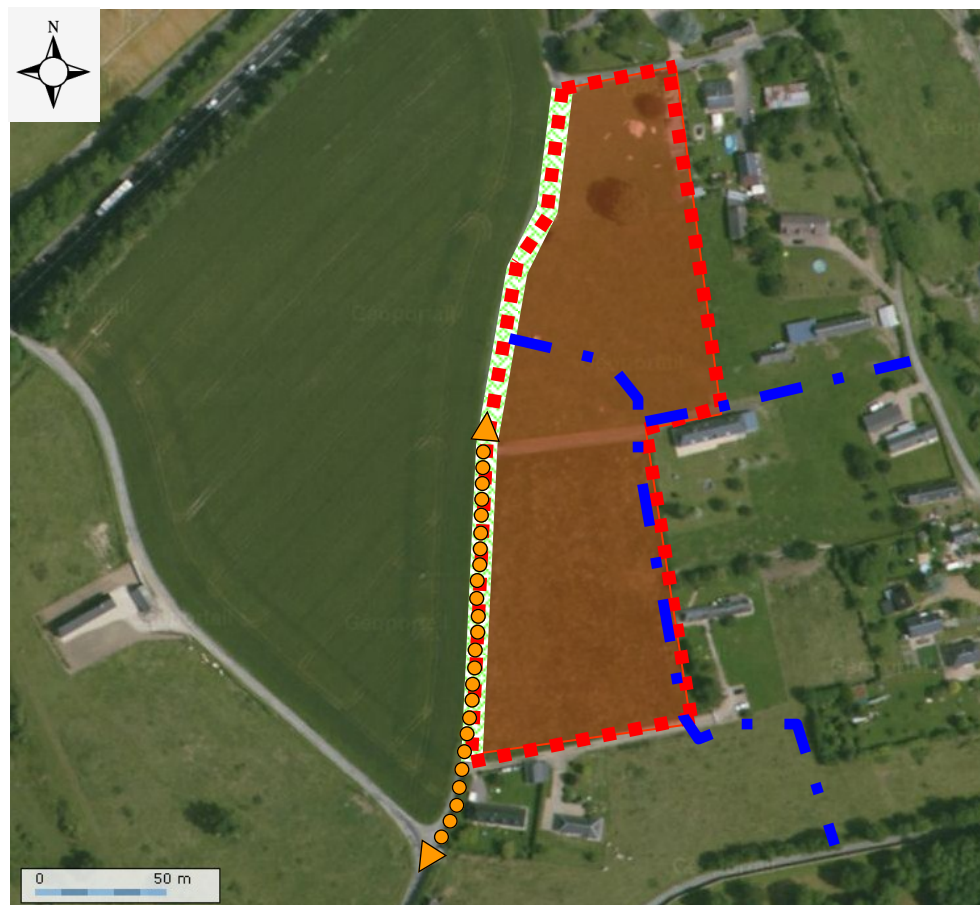
*Portion de la Rue de l'Eglise à aménager*





## ORIENTATION PARTICULIERE N°3 : Secteur d'extension du quartier du Mont Bothry

### ➔ PRINCIPES D'AMENAGEMENT: SYNTHESE



Voie de desserte interne à créer  
(optionnelle; localisation indicative)



Aménager la Rue des Champs de la  
Vigne et la Rue de l'Eglise en voie  
mixte



Frange arbustive de qualité à créer,  
constituée d'essences régionales  
variées