Commune de
Breuilpont

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 14/12/2013
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Breuilpont,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 14/12/2013
APPROUVÉ LE :

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airele · Institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

PREAMBULE **2**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **3**

CONTEXTE 4

ORIENTATIONS 5

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc de prescriptions réglementaires écrites qui vont renforcer les conditions d'aménagement en imposant des règles sur le volume des bâtiments, leur hauteur, leur aspect, le traitement des franges paysagères, etc. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Breuilpont a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces, etc. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Deux zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. Le secteur Victor Hugo - Mont Vallet
2. Le secteur de Saint-Chéron

L'objectif des élus est de renforcer l'urbanisation de la zone agglomérée en s'appuyant sur des secteurs libres de construction relativement importants localisés au cœur de la zone urbaine. Ces secteurs, situés au cœur des parties actuellement urbanisées et sur des emprises privées, constituent des secteurs d'enjeux sur lesquels il est primordial de définir certains garde-fous.

Contexte

Le secteur Victor Hugo – Mont Vallet

Cet espace non bâti d'un peu moins de 1 hectare, est localisé au niveau du Mont Vallet. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir des logements. Il est inscrit dans un tissu pavillonnaire existant. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur bordé au Nord et au Sud par la rue du Mont Vallet. A l'Est le secteur est longé par la rue Victor Hugo (RD836).
- Environnement proche : Le secteur se situe au sein du tissu urbanisé, non loin des équipements et des commerces. On note la présence des réseaux (eau potable, assainissement, électricité…).
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit d'un « cœur d'ilot » composé de boisements, fonds de jardins. La topographie se caractérise par une pente d'environ 3% allant de l'Est à l'Ouest.

Le secteur de Saint-Chéron

Il s'agit d'un secteur localisé au hameau de Saint-Chéron. Le secteur vient conforter l'urbanisation existante en se positionnant sur les fonds jardins des habitations localisées sur le flanc Est de la rue des Cornouillers. L'ensemble des fonds de jardins ne peut être étudié, dans la mesure où une nouvelle urbanisation prend place sur le secteur. Aussi il se décompose en deux parties : une au Nord et l'autre au Sud portant la surface étudiée à environ 1,5 hectare. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur longé dans sa partie Nord et Est par un chemin agricole et au Sud par la rue du Clos Hallot.
- Environnement proche : Le site étudié prend place sur les fonds de parcelles des habitations localisées sur le flanc Est de la rue des Cornouillers. Il s'inscrit dans la plaine agricole qui s'étend vers l'Est et le Nord. Aussi un bâtiment agricole est présent au Nord du secteur, un périmètre de 50m de retrait est à respecter.
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit de fonds de jardins observant une pente générale allant du Nord au Sud.

Orientations

Le secteur Victor Hugo – Mont Vallet

Les principes suivants sont déclinés :

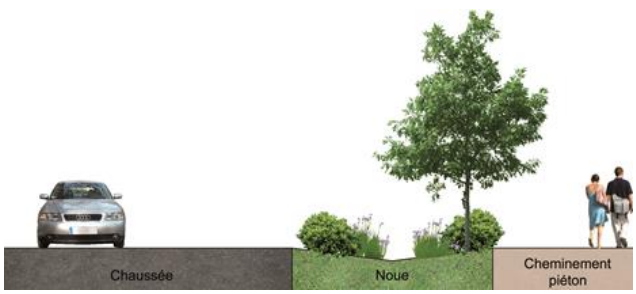
Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier a vocation d'habitat

- Assurer la vocation d'habitat de ce secteur.
- Favoriser la mixité intergénérationnelle en diversifiant les typologies d'habitat.
- La densité moyenne de logements/ha prescrite par le SCOT est à respecter dans l'ensemble de l'opération. elle peut favoriser des formes d'habitat variée favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu. Elle doit encourager la mise en place d'espaces publics et d'espaces d'intimité au sein des espaces privatifs.

Mitoyenneté des habitations
Fauville-en-Caux (76)

Organiser le quartier autour d'un espace public sous forme de coulée verte

- Réaliser un principe de voirie avec un sens de circulation. L'entrée étant établie depuis la rue Victor Hugo et la sortie étant définie rue du Mont Vallet. Ce principe de maillage a pour objectif de fluidifier le trafic au sein de l'ensemble du quartier et d'éviter ainsi un engorgement de la rue du Mont Vallée et des nuisances trop fortes aux abords des zones résidentielles.
- Créer un principe de voirie pensé comme un espace de centralité (point de rencontre des habitants du quartier) structurant et relativement généreux.
  Il s'articule autour d'une voirie à double sens, d'une noue paysagère qui permet la gestion en hydraulique douce des eaux pluviales et d'un cheminement ouvert aux différents modes de mobilité douces. La voirie est agrémentée de quelques arbres de hautes tiges et arbustes. Cet espace public à dominante végétale doit permettre créer un espace de respiration au sein du quartier.



Coupe de principe

Exemple : Le Clos des Pommiers Saint-Aubin-Epinay (76)

En vue d'accompagner la voirie principale, la réalisation d'axes secondaires peut être envisagée pour une gestion plus adaptée de la desserte.

- Une aire de retournement doit être prévue dans la partie Nord de l'opération. Pensée comme un petit espace public, elle doit pouvoir à terme évoluer vers un principe de désenclavement des parcelles Nord en cas d'urbanisation future. Elle aura ainsi vocation à créer un point de centralité dans le quartier, destiné à favoriser les échanges et la rencontre des habitants.

Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale

- Conserver certaines des essences arborées présentes sur le site, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur intégration dans l'aménagement du secteur.
- Prévoir en limite d'opération la création d'un espace vert récréatif de type espace potager ou verger par exemples. Cet espace est destiné à maintenir des qualités rurales et paysagères au sein de l'opération. Il est pensé comme un espace commun aux différents logements du quartier.
- Traiter de manière de manière qualitative les limites de l'opération en frange avec le tissu bâti existant en apportant un traitement végétal (haies composées d'essences locales variées de type haie arbustive champêtre) et/ou minéral (murets en pierre de pays) en corrélation avec l'ensemble paysager dans lequel se situe le secteur.
- S'appuyer sur les pentes présentes sur le secteur afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues et bassins d'infiltration).
- Conservation des murs de facture existants à hauteur de 80% minimum.

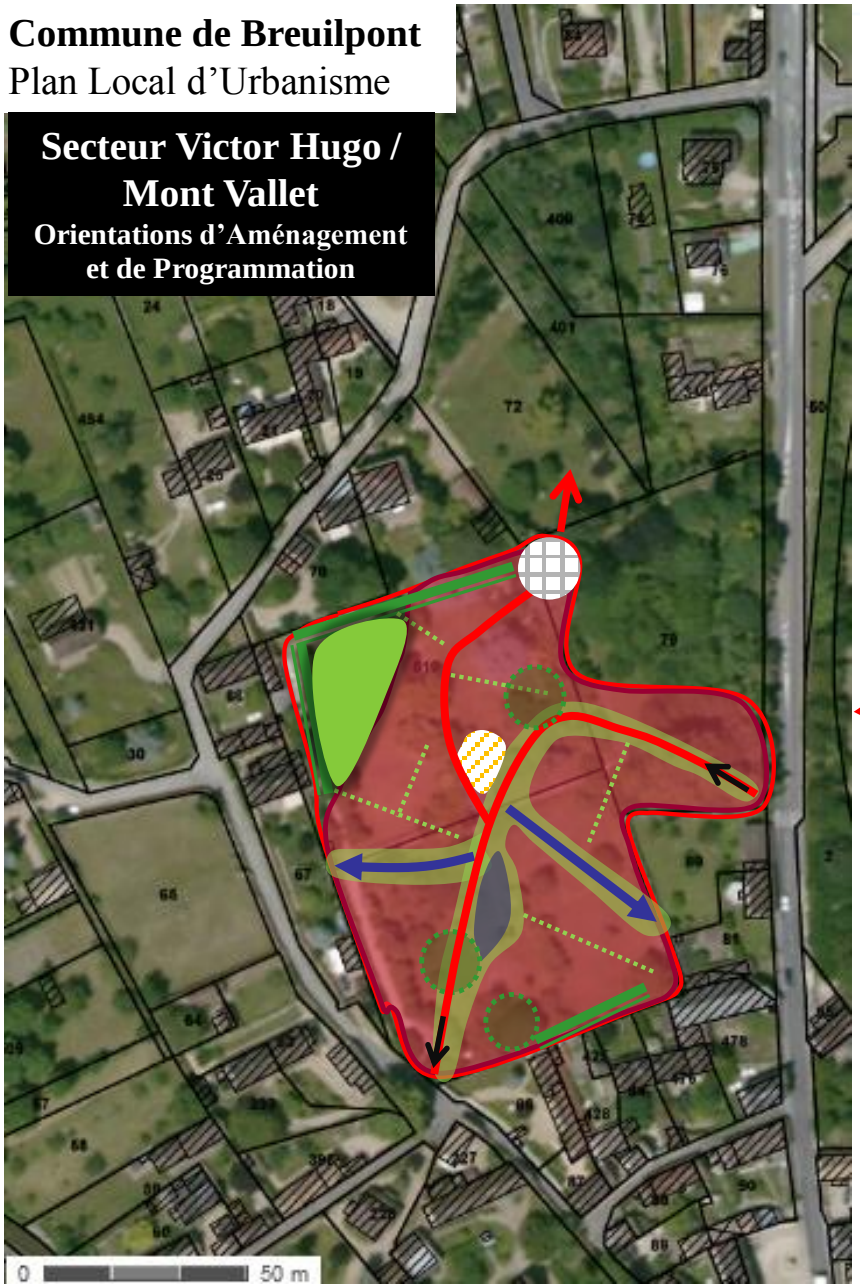
Créer un espace de mutualisation de la collecte des déchets ménagers

- Assurer un principe de collecte des ordures ménagères afin de faciliter la collecte et dégager l'espace public.
- Intégrer le dispositif de collecte dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles et olfactives (réalisation de haies composées d'essences locales, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures…).
- Créer une aire de stationnement visiteurs d'une demi-douzaine de places au minimum aux abords de l'axe structurant du quartier.

Commune de Breuilpont
Plan Local d'Urbanisme

Secteur Victor Hugo / Mont Vallet

Orientations d'Aménagement et de Programmation



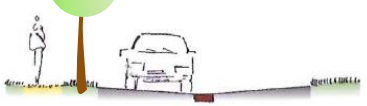
Une vocation d'habitat

Principe de localisation de l'habitat avec une diversification des typologies

Principe de densité moyenne tel que défini dans le SCOT

Assurer la desserte pour tous

Principe de desserte du secteur



Principe de sens de circulation

Principe de parking mutualisé et collecte des déchets

Principe d'aire de retournement des véhicules type placette publique permettant une desserte arrière ultérieure

Assurer l'intégration du projet

Traitement qualitatif des limites séparatives des habitations

Traitement qualitatif des limites du quartier

Principe de conservation de certaines essences d'arbres présentes présentant également un bon état phytosanitaire et végétalisation de la voirie

Principe d'espace vert commun type potager ou verger

Récupération des eaux pluviales

Principe de conservation des murs existants

Le secteur de Saint-Chéron

Les principes suivants sont déclinés :

Une vocation d'habitat

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Assurer l'accès au secteur

- Garantir la desserte du secteur par la création d'axe de circulation avec aire de retournement permettant la desserte de chacune des parties de l'opération à partir du chemin agricole pour l'une et de la rue du Clos Hallot pour l'autre. Ce principe de voie avec aire de retournement doit permettre de fluidifier le trafic des véhicules dans chacune des entités du nouveau quartier. Les voies et aires de retournement doivent être adaptées à la circulation qu'elles desservent. Les aires de retournement doivent être pensées de façon à ne pas créer d'obstacles en cas d'éventuel maillage des voies de circulation de l'ensemble des zones. Ces voies et aires de retournement doivent être conçues dans un esprit de raccordement ultérieur.

Les circulations doivent être envisagées de la manière suivante : Principe de voie mixte ou voie partagée afin de conforter le maillage de circulation des piétons et créer un aménagement adapté à l'importance du projet.

Intégrer le secteur dans le paysage

- La limite Est, est à travailler au regard de l'intégration de la nouvelle opération. Il s'agit de créer une haie composée d'essences locales, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage. De la même manière il s'agit de préserver la haie existante au Nord en préservant les essences existantes (sous réserve d'un bon état phyto sanitaire).

Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : *Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand*)

- Planter des limites séparatives composées d'essences locales.
- Créer un espace tampon à dominante végétale d'emprise suffisante afin de respecter le périmètre de réciprocité lié à la présence du bâtiment agricole, créer un espace tampon à dominante végétale également lié à la prise en compte de l'activité agricole de stockage encore existante en partie Sud de l'opération.
- Planter les abords de la voie de circulation en l'accompagnement de quelques plantations basses et arbres tiges.

Principe d'accompagnement de la voirie par des plantations basses et des arbres tiges
(Source : Photothèque – CAUE 76

Gérer les eaux pluviales du secteur

- Gestion à la parcelle des eaux pluviales de toiture.
- Assurer la gestion des eaux pluviales du secteur le long de la voie de circulation.

Programmer l'aménagement du secteur

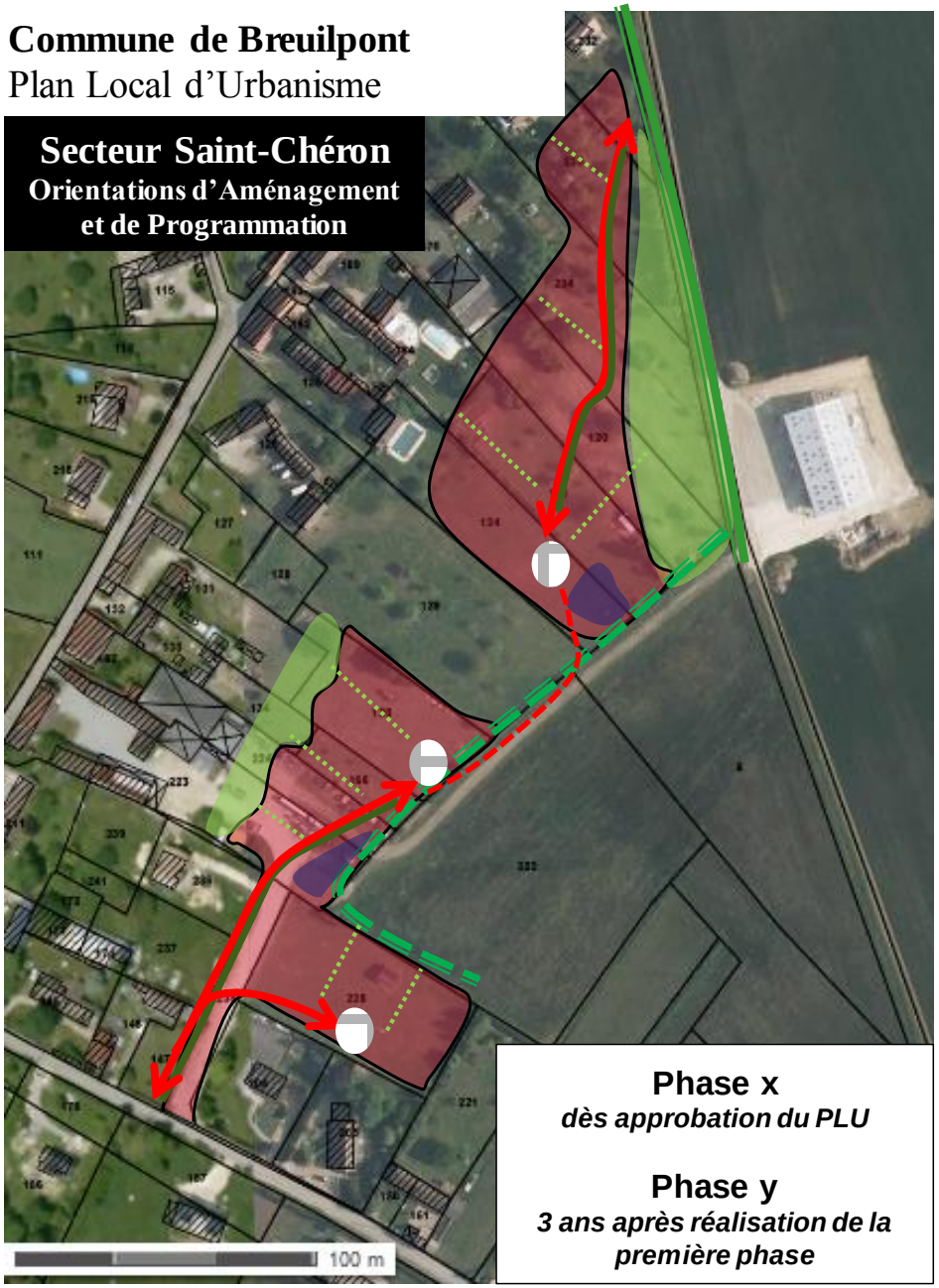
Un échéancier est mis en place afin d'assurer une réalisation de l'opération en deux phases.

- Première phase : Dès après approbation du PLU.
- Seconde phase : 3 ans après réalisation de la première phase.

Ces phases ne se trouvent pas localisées afin de ne pas pénaliser les porteurs de projet. En effet, eu égard au nombre important de propriétaires individuels, il a été décidé de ne pas opter pour un choix arbitraire de localisation de début d'opération. Il est demandé dans le cadre des présentes OAP de respecter l'échelonnement de la constructibilité selon deux grandes phases.

Commune de Breuilpont
Plan Local d'Urbanisme

Secteur Saint-Chéron
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Phase x
dès approbation du PLU

Phase y
3 ans après réalisation de la première phase

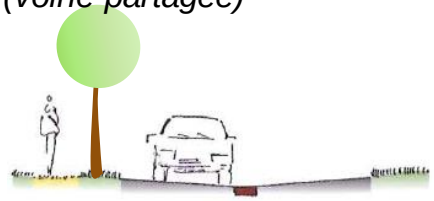
Une vocation d'habitat

Principe de localisation de l'habitat

Principe de densité moyenne tel que défini dans le SCOT

Assurer la desserte pour tous

Principe de desserte du secteur *(voirie partagée)*



Principe d'aire de retournement

Principe de bande végétalisée le long des voies

Assurer l'intégration du projet

Traitement qualitatif des limites séparatives des constructions

Conservation de la lisière végétale

Assurer la réalisation d'une lisière végétale

Principe de gestion des eaux pluviales (s'appuyer sur le relief)

Principe d'espace tampon afin d'assurer la prise en compte d'un périmètre de réciprocité