



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement
Orientations d'aménagement
Orientations d'aménagement
Orientations d'aménagement



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES A URBANISER DEFINIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE ET AU REGLEMENT DU PRESENT PLU

En application de l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et le règlement du PLU définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser possédant à leur proximité immédiate les réseaux et les équipements en capacité suffisante pour desservir les constructions de ces zones.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut prévoir des orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement retenues pour le territoire de Barentin concernent **une zone à urbaniser répartie sur 3 sites destinés à être urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.**

Cette zone est classée et identifiée en IAU au règlement et au document graphique du présent PLU. Les orientations d'aménagement ont pour objectif, conjointement au règlement, de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone au regard notamment des fonctionnalités urbaines, du paysage et de l'environnement.

Orientations
d'aménagement
relatives aux sites de
la zone IAU définie au
règlement et au
document graphique
du présent PLU

Les orientations d'aménagement relatives à l'urbanisation des sites à urbaniser de Malaize, Catillon et du Hamelet.

Introduction

Les présentes orientations d'aménagement concernent les sites à urbaniser de Malaize, Catillon, du Hamelet qui sont classés par le règlement du présent PLU en zone IAU.

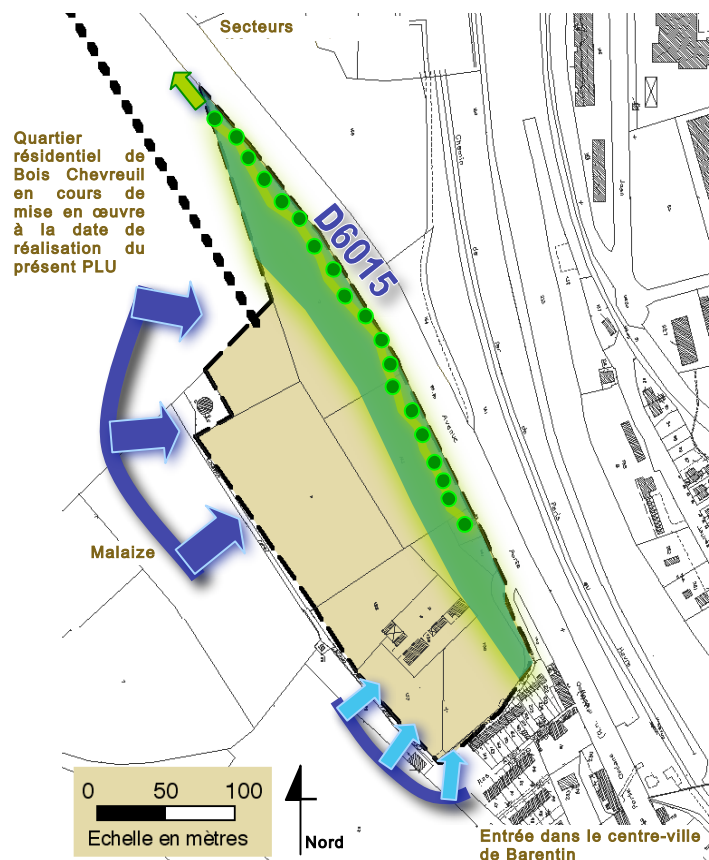
Cette zone est à dominante d'habitat (habitation, équipements...).

Les orientations qui suivent sont complémentaires aux dépositions prévues par le règlement du présent PLU, les deux documents étant opposables aux autorisations d'urbanisme qui seront délivrés dans ces secteurs.







Orientation relative au site de Malaize

Le site de Malaize borde l'opération en cours de mise en oeuvre du Bois Chevreuil formant un ensemble résidentiel global cohérent.

Illustration de principe des modalités d'urbanisation



L'organisation du site sera conçue de façon à prolonger la cohérence de gestion paysagère des sites implantés aux abords de la D6015 et à assurer une organisation fonctionnelle des types d'occupations des sols. Le site aura une dominante de secteur d'habitat où pourra s'implanter notamment des habitations (maison de ville, groupées, individuelles..), des équipements ainsi que des commerces et des services sous réserve des conditions prévues par le règlement du présent PLU. Conjointement, le traitement paysager a pour objectif de poursuivre la mise en place de motifs caractéristiques aux abords de la D6015 de façon à constituer une entrée dans le centre-ville visuellement circonscrite par des haies au parcours le plus continu possible (notons que la position en contre-haut de la zone par rapport à la D6015 et la mise en place de la bande de recul assurent un très faible niveau de co-visibilité entre les espaces qui seront construits et la départementale). Ceci s'établit également dans une optique de maîtrise des nuisances notamment sonores issues du trafic présent sur la D6015 et d'assurer des conditions de sécurité accrues en ne permettant pas la desserte du site depuis la départementale, excepté éventuellement des liaisons douces qui pourront être étudiées à condition de garantir une pleine sécurité des piétons. Ce dispositif contribue à la gestion de l'entrée de ville dans le cadre de l'application du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Le schéma ci-contre et la légende explicative ci-après illustrent les modalités d'aménagement du site.

-  Bande de recul des constructions faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité et pouvant recevoir les éventuels dispositifs d'hydraulique douce conçus de façon à assurer un aspect valorisant à cet espace vert.
-  Localisation de principe du secteur pouvant recevoir des constructions. Le recul imposé aux nouvelles constructions est d'au moins 40m par rapport à l'axe de la D6015. Ce recul est voisin de celui adopté dans le quartier voisin recevant le projet en cours de la résidence du Bois Chevreuil.
-  Favoriser la constitution d'une haie plantée sur talus dont l'aspect sera traité en s'inspirant des haies bocagères caractéristiques du plateau de Caux.
-  Favoriser, si possible, la connexion de la haie précitée avec celle existante ou qui s'établira en bordure de la zone.
-  Favoriser l'accès principal à la zone par le quartier du Clos du Bois du Chevreuil. Interdire la création de nouvelle desserte véhicule de la zone depuis la D6015.
-  La rue de Paul Niclausse et la place Bartholomé auront pour objectif de conserver leur vocation de desserte pour les terrains qui les bordent sans constituer un accès principal à la zone afin de ne pas accroître notablement le trafic routier.

Orientation relative au site de Catillon

Le site à urbaniser de Catillon s'insère dans un contexte paysager de plateau ouvert entre un quartier résidentiel au Nord et à l'Ouest, et un groupe bâti traditionnel au Nord-Est. Les autres espaces qui le bordent sont composés de terres agricoles sans haie ni boisement de taille significative à l'échelle du grand paysage.

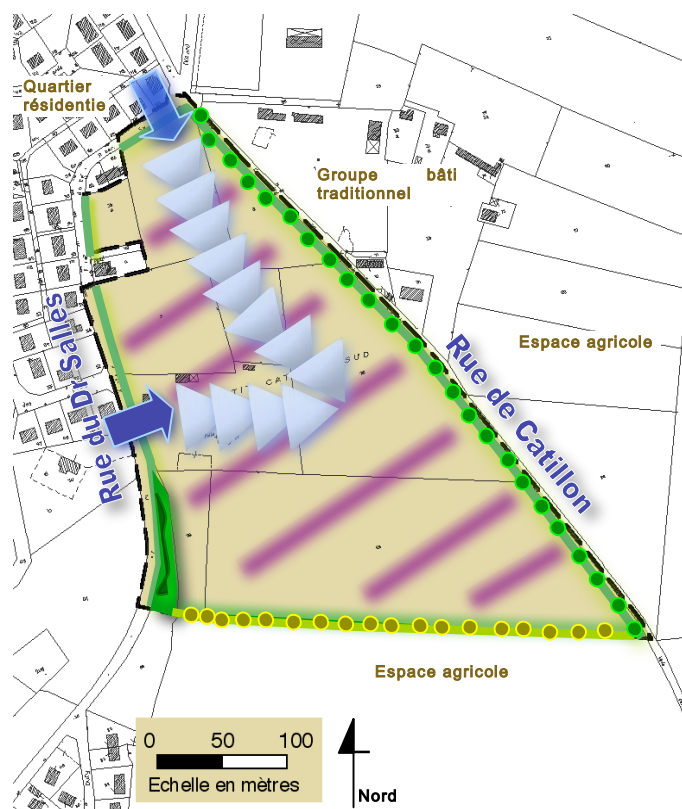
Ce nouveau quartier aura une dominante de secteur d'habitat où pourront s'implanter notamment des habitations (maison de ville, groupées, individuelles..), des équipements ainsi que des commerces et des services sous réserve des conditions prévues par le règlement du présent PLU. En outre, les 3 grands objectifs de l'organisation de ce site résident dans :









- la conception d'un espace structuré par une voie principale dont les deux extrémités sont connectées au réseau viaire environnant. Cette voie structurante s'accompagnera d'une voie douce en espace dédié (piéton /vélo).
- la prise en compte très en amont du contexte d'écoulement des eaux superficielles en vue de limiter les phénomènes de ruissellement. Les dispositions d'urbanisme relatives à cet aspect sont prises dans le règlement du présent PLU.
- le traitement des limites du site visant à développer les motifs arborés, notamment sous forme de haies, qui sont sur cette partie du plateau peu représentés (ils ont disparu du fait de l'évolution de l'activité agricole nécessitant des espaces plus ouverts – tendance à l'openfield). Il s'agit, en outre, de favoriser la mise en place d'espaces de transition entre le nouveau quartier et les rues et les terres agricoles.

La morphologie urbaine projetée tiendra compte de la proximité d'un hameau traditionnel afin d'éviter une rupture paysagère déqualifiante de ce patrimoine. Pour cela, la densité de bâti recherchera une certaine compacité mais sera maîtrisée, notamment aux franges de la zone (côté hameau), pour éviter ou atténuer cette rupture morphologique. La gestion des plantations y contribuera également.

Le schéma ci-contre et la légende explicative ci-après illustrent les modalités d'aménagement du site.

Illustration de principe des modalités d'urbanisation



-  Bande de recul des constructions favorisant l'établissement de haies bocagères ou de plantations rases constituant un espace de transition avec les rues et les terres agricoles.
-  Secteur d'implantation des constructions.
-  Plantation à effectuer sous forme de haie plantée sur talus ou d'alignement d'arbres.
-  Plantation à favoriser notamment sous forme de haie plantée sur talus ou d'alignement d'arbres.
-  Boisement à conserver
-  Principe d'accès possible à la zone par la rue du Dr Salles. En dehors d'éventuelles liaisons douces, la création d'accès depuis la rue de Catillon ne sera pas favorisée. En effet, l'aménagement de la zone s'effectuera en ayant pour objectif d'éviter un accroissement notable du trafic routier dans cette rue.
-  Principe d'accès possible dans l'optique de connecter la voie structurante au réseau viaire existant par ses 2 extrémités si les conditions de sécurité routières et la lutte contre les ruissellements le permettent.
-  Illustration indicative du principe de connexion de la voie structurante au réseau viaire existant à ses 2 extrémités. Ce principe pourra être modifié en fonction des exigences liées à la gestion des eaux pluviales et des ruissellements.

Orientation relative au site du Hamelet

Le site à urbaniser du Hamelet prolonge des espaces résidentiels existants dans un contexte paysager ouvert (sens boisements), vallonné et ponctué de quelques alignements d'arbres. Il sera à dominante d'habitat où pourront s'implanter notamment des habitations, des équipements ainsi que des commerces et des services sous réserve des conditions prévues par le règlement du présent PLU.

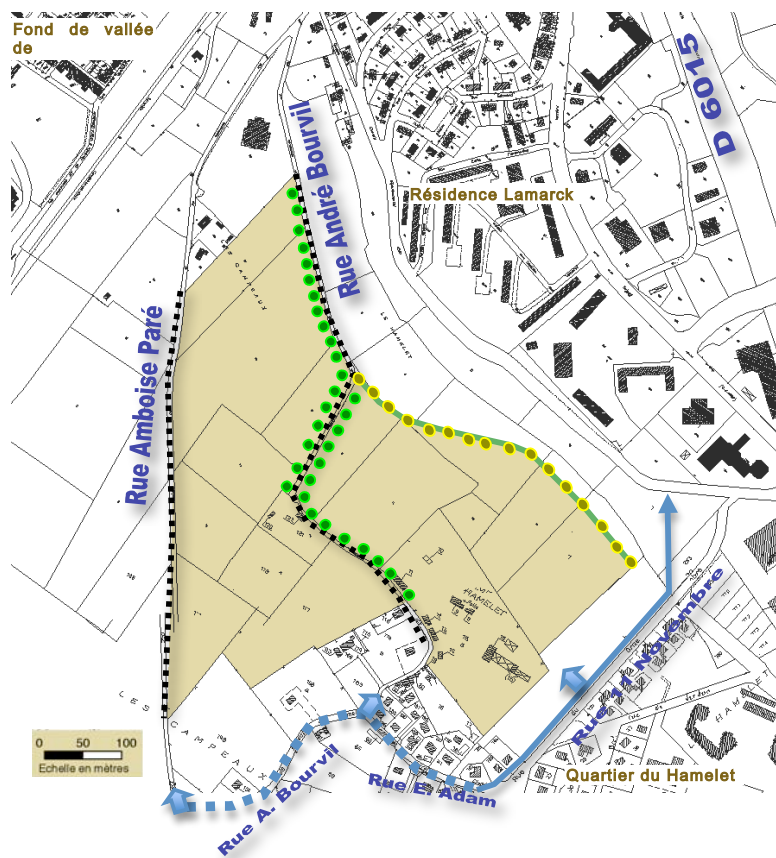
Il recevra un bâti diversifié pouvant comporter notamment petits collectifs, maisons de villes, individuelles ou groupées.

En outre, les 3 grands objectifs pour l'urbanisation de ce site réside dans :

- L'insertion paysagère. Il s'agira de préserver les alignements d'arbres existants afin de former un corridor urbain vert le long de la rue A. Bourvil. En outre, la frange est de la zone réservera une bande inconstructible pour permettre une végétalisation assurant la transition avec les espaces naturels limitrophes. Les dispositions d'urbanisme relatives à ces aspects sont précisées dans le règlement du présent PLU.
- Une organisation cherchant à varier la densité de bâti pour dynamiser le paysage urbain et favoriser l'aménagement d'espaces internes publics ou verts.
- L'accroche de voies douces internes aux voies existantes périphériques afin de favoriser les cheminements piéton / cycle vers le Hamelet et le fond de vallée.

Le schéma ci-contre et la légende explicative ci-après illustrent les modalités d'aménagement du site.

Illustration de principe des modalités d'urbanisation du site



- Bande de recul des constructions d'au moins 5m à préserver pour favoriser l'établissement de haies bocagères ou de plantations d'arbres de haut jet constituant un espace de transition les espaces naturels environnants (prairies).
- ⋯ Rues existantes Amboise Paré et André Bourvil à intégrer à la réflexion globale de l'aménagement de la zone et pouvant servir de base à la voirie structurante ou constituer des axes d'appuis complémentaires afin de faciliter la hiérarchisation des niveaux de trafic. Leurs abords pourront constituer le support de voies douces (piéton / cycle vers le Hamelet et le fond de vallée) en espace dédié lorsque l'espace disponible est suffisant (secteur de partage de voirie à prévoir, le cas échéant).
- ➡ Voie douce existante périphérique à la zone (rue du 11 novembre). Il s'agira de favoriser l'accroche de liaisons douces internes à la zone à cette voie ainsi que vers le quartier du Hamelet et le fond de vallée.
- ➡ A titre indicatif, accroche des liaisons douces de la zone à la voie piétonne existante et à son prolongement possible (cf ci-après)
- ⋯ Etudier la faisabilité du prolongement de la voie douce existante dans les rues E. Adam et A. Bourvil (sous forme de voie séparée ou de partage de voirie) pour rechercher un bouclage avec la rue A. Paré.
- Plantation à favoriser sous forme de haie bocagère sur talus ou d'alignement d'arbres.
- Alignements d'arbres existants (issus d'une replantation récente faite par la commune – 160 hêtres) : il s'agit de favoriser leur préservation et leur prise en compte dans la gestion paysagère de la zone de façon à consolider une continuité verte. Cet objectif de préservation ne s'opposera pas aux éventuels besoins de coupes, abattages ou défrichements liés à la sécurité et à la salubrité publique, rendus nécessaires par le fonctionnement des réseaux de services publics ou liés à des besoins de création d'accès sur la rue qui ne pourraient pas être réalisés ailleurs.