

DÉPARTEMENT DE L'EURE

# Commune de Saint-Pierre-d'Autils

## Plan Local d'Urbanisme



### 3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du:



8, bd du Général Weygand  
14053 CAEN CEDEX 4

Téléphone : 02 31 86 70 50  
Télécopie : 02 31 86 00 74  
Messagerie : [contact@pactarim.fr](mailto:contact@pactarim.fr)

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1 - Contexte législatif

*L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comportent, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, 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. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».*

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

## 2 - Contexte du projet

Saint-Pierre-d'Autils est une commune rurale, située à la sortie de Vernon, à 30 km d'Evreux. Elle bénéficie ainsi d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants.

La municipalité souhaite favoriser l'installation de nouvelles familles en concentrant l'urbanisation uniquement dans le bourg.

Une seule zone a été identifiée, au Sud du bourg, pour une surface brute de 6,3 ha. La surface de constructibilité de cette zone sera impactée par des aménagements divers (aménagement d'une micro-station, préservation des vergers, création d'espaces verts, emprise de nouvelles voiries et sentes piétonnes).

Cette zone AU offre par sa situation de nombreux avantages, notamment une densification du bourg et une desserte par les réseaux déjà présente.

Au sein d'un patrimoine bâti de qualité, la commune souhaite promouvoir un développement durable sur son territoire en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et en proposant un projet favorisant le respect de l'environnement, la qualité de vie à travers la création d'espaces publics, et la mixité sociale.

## 3 - Atouts du projet

La commune de Saint-Pierre-d'Autils a connu une légère baisse de sa population liée à un solde migratoire négatif. Ainsi, celle-ci souhaite inverser la tendance en offrant un nouvel espace constructible, tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture.

Le choix de la zone à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- La situation de la commune à proximité de Vernon qui lui confère une attractivité importante se traduisant par une forte demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement
- le secteur retenu, en cœur de bourg, permet d'engager un projet global et cohérent, à proximité des réseaux

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Le choix d'un développement raisonné ainsi que le respect des densités mentionnées dans le SCOT permettant de concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels en limitant leur consommation
- La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements actuels et futurs au sein du bourg permettant dans ce sens de développer les déplacements doux sur la commune.
- Les sites de développement demeurent éloignés de toute zone sensible ou à risques.

## 4 – Principes d'aménagement

Le PLU permet la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant, à une échelle plus fine que celle du document graphique, les modalités d'urbanisation d'espaces préalablement délimités.

La concrétisation des objectifs de la commune appelle donc la définition de différents principes d'aménagement garantissant une intégration harmonieuse du projet dans son territoire. Ces grands principes régissant l'urbanisation de la zone AU sera à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération.

### 1. UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'offre foncière sera concentrée dans le bourg. En effet, la commune souhaite privilégier la densification de son bourg, en urbanisant des parcelles insérées dans le tissu bâti existant.

Conformément aux dispositions du SCOT, l'urbanisation présentera une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

La diversité des logements devra faire l'objet d'une réflexion approfondie permettant de répondre à la demande par une offre adaptée notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

Afin de préserver un cadre de vie de qualité, un travail approfondi devra être réalisé sur la forme urbaine proposée.

Enfin, en vue de procéder à une urbanisation cohérente étalée dans le temps, il est prévu de réaliser un phasage en trois temps : un tiers maximum de la zone peut être urbanisée tous les trois ans. L'ouverture dans le temps est conditionnée par la réalisation de la phase précédente.

### 2. UNE MIXITE SOCIALE

Afin de permettre à tous de se loger selon ses goûts et ses moyens, de favoriser les parcours résidentiels et tendre vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux sur le secteur, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux sera à envisager. Ainsi, conformément aux objectifs du PLH pour la commune, il est fixé la réalisation de 5 logements locatifs aidés et 2 accessions sociales.

### 3. CONNEXIONS ET DEPLACEMENTS

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi la zone AU bénéficiera de trois accès : deux accès au Nord de la zone, sur la rue Rognon, dont l'un via le chemin de la Grande Sente, et un accès au Sud de la zone, par le biais du même chemin. Ce chemin devra d'ailleurs faire l'objet d'un aménagement afin de pouvoir supporter la circulation automobile interne de la zone.

Le projet reposera sur une hiérarchisation de la voirie et traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation. La trame viaire ne devra pas être uniformément rectiligne, mais prendre davantage la forme de

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

courbes afin de respecter la trame urbaine existante. Les voies nouvelles doivent permettre, en toute sécurité, les circulations piétonnes. Au-delà des principales voies internes, le projet d'urbanisation doit favoriser les déplacements doux : ainsi, le schéma d'aménagement prévoit que soit maintenue la sente piétonne existante localisée en limite Est de zone, selon un axe Nord-Sud, reliant la rue Rognon à la RD73. Une seconde sente est projetée au Sud de la zone AU, au sein d'un nouvel aménagement paysager, afin de créer une connexion piétonne Est-Ouest.

Concernant la collecte des déchets, un point d'apport volontaire pour le verre devra être implanté pour desservir et offrir un service de proximité aux habitants de ce secteur. Les aménagements doivent permettre de garantir la collecte des déchets sans générer de désordre de type pollution visuelle.

#### 4. UN SOIN PORTE A L'INTEGRATION PAYSAGERE

L'intégration paysagère des futures constructions doit être traitée avec soin. La situation du projet au cœur d'une zone déjà urbanisée impose une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant. Ainsi :

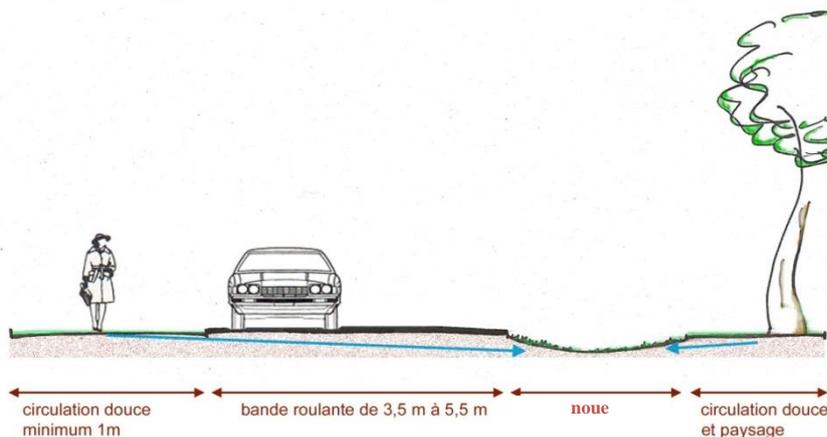
- Les vergers ou alignements d'arbres devront être préservés au maximum et être intégrés dans le projet d'aménagement lorsque cela est possible, notamment par le biais de création d'espaces verts ou espaces publics. La conservation d'un verger existant se fera sous condition d'un bon état phytosanitaire. En cas de destruction d'un verger, il sera nécessaire de replanter l'équivalent.
- La plantation de haies d'essences locales assurera l'interface entre l'espace urbanisé et les espaces naturels.
- Un aménagement paysager devra être réalisé au Sud de la zone afin de respecter une certaine distance entre les nouvelles constructions et les bâtiments agricoles (environ 50 mètres). Un second aménagement paysager sera réalisé à l'Est de la zone, le long de la sente piétonne existante, afin d'accueillir le projet d'une micro station pour l'assainissement, dont l'emplacement sera à préciser lors de l'aménagement de la zone AU et, les parcelles se situant en fond de terrain, recevoir les eaux de ruissellement.

#### 5. UNE CONCEPTION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Le fonctionnement de la zone urbaine ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Les implantations du bâti devront favoriser les expositions au Sud.

Les abords des voiries (principales et secondaires) pourront s'accompagner d'aménagements spécifiques de gestion alternative des eaux pluviales tels que des noues.

Principe d'aménagement de voie incluant la gestion douce des eaux pluviales



*La noue accompagne les voies. Elle filtre, absorbe, retient, ralentit et guide les eaux pluviales et de ruissellement.*

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

