

Département de l'Eure (27)



Plan Local d'Urbanisme de FAINS

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 28 janvier 2020

Dossier approbation du PLU

Pièce n° 4

Commune de Fains
Mairie – 6, rue de Garennes
27 120 FAINS
Tel / Fax : 02 32 36 92 89

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME :

ARTICLE L.151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

ARTICLE L.151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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° 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 ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

ARTICLE R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

ARTICLE R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

ARTICLE R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

SOMMAIRE

I.	Introduction	2
II.	Rappel des orientations générales.....	3
III.	Secteur du bourg, rue de la Serpette.....	4

I. Introduction

Ce document complète le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Le PADD a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Il définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent :

- L'aménagement et le développement pour réhabiliter, restructurer ou aménager la commune : mise en valeur de l'environnement, paysage, entrée de ville, patrimoine...
- L'habitat : étudier les besoins, assurer la mixité sociale, conserver un équilibre,
- Les transports et les déplacements : organiser les circulations, assurer le stationnement nécessaire.

Ce cahier d'orientations d'aménagement présente les orientations d'aménagement relatives au secteur d'extension de l'urbanisation situé rue de la Serpette, au niveau du bourg.

Les projets à venir devront néanmoins être précédés de la réalisation d'études de faisabilité et d'études d'impact plus détaillées, préalablement à leur réalisation.

Ces orientations particulières d'aménagement sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.

Compatibilité n'est pas conformité

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

II. Rappel des orientations générales

Les orientations générales du PLU sont les suivantes :

- Assurer la protection des espaces naturels diversifiés de la commune et du caractère rural de Fains,
- Protéger le patrimoine communal, la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage,
- Planifier la croissance résidentielle de la commune sous forme d'un développement modéré respectueux de la forme urbaine,
- Répondre au besoin en logements de petite et moyenne tailles (2 à 4 pièces), à prix abordables,
- Améliorer les déplacements et renforcer les liaisons dans la commune,
- Assurer la gestion des risques naturels et industriels,
- Préserver l'activité agricole.

Un scénario d'évolution tendancielle a été retenu dans un but prospectif. Il est le suivant :

- Environ 460 habitants en 2030 (avec 2,5 personnes par ménage),
- Une augmentation du développement de petits et moyens logements pour les populations en début ou fin de parcours résidentiel (jeunes ou personnes âgées), décohabitation, accession à la propriété,
- La densification du village dans le respect de sa forme urbaine actuelle,
- La construction de logements supplémentaires rendue possible par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs.

La volonté de la municipalité est de maîtriser une augmentation de la population conforme aux orientations du SCOT (+ 0,5 % / an) d'environ habitants (pour atteindre environ 454 habitants en 2030).

Considérant que le nombre de personnes par ménage va diminuer de 2,52 à 2,5 personnes/ménages, en ligne avec la tendance nationale, afin d'accueillir de nouveaux habitants et de faire face au desserrement démographique, il est nécessaire de construire environ 14 logements

(dont 2 logements pour répondre au besoin pour le point mort, et 12 logements supplémentaires).

Cette évolution nécessite un besoin théorique d'environ 1,4 ha.

Ce développement est compatible avec le SCOT qui envisage pour la commune une extension d'environ 2 ha, permettant la construction de 20 à 24 logements.

La commune souhaite autoriser une évolution du bâti dans le respect de la forme urbaine actuelle, en privilégiant les centralités urbaines et les secteurs biens équipés plutôt que les quartiers archipels.

Pour réaliser ce projet, la commune s'appuiera principalement sur la consommation d'espaces libres (dents creuses), des projets de renouvellement urbain, par mutation du bâti, et ouvrira à l'urbanisation quelques parcelles situées à l'ouest du bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, dans les secteurs les plus adaptés au regard de :

- Leur éloignement de zones naturelles à protéger,
- Leur faible exposition au risque naturel et technologique,
- Leur desserte par les réseaux (eau potable notamment),
- Leur accessibilité,
- Leur positionnement dans le grand paysage permettant une intégration du bâti.

En conséquence, la commune n'a pas besoin d'ouvrir à l'urbanisation 2 ha mais un secteur plus réduit.

Compte tenu des caractéristiques de la commune, des facteurs naturels et économiques, le secteur de projet retenu est le suivant :

Secteur de projet retenu	SURFACE	Capacité en logements
Rue de la Serpette / Bourg	1,1 ha	10 logts
Total	1,1 ha	10 logts

III. Secteur du bourg, rue de la Serpette

1. État des lieux

Ce secteur est situé à l'ouest du bourg de Fains, dans la continuité du secteur urbanisé ancien. Il est bordé par la rue de la Serpette (RD 71), la rue des Portes et les parcelles bâties de la rue Louis Duguay. Il fait la jonction avec le lotissement de la Serpette.

Les secteurs alentours sont en partie bâtis :

- Au sud Ouest : constructions pavillonnaires des années 1970 à 2012.
- Au sud Est : bourg ancien de Fains, autour de la rue principale Louis Duguay
- Au nord : espace naturel agricole,
- A l'Est : jardins plantés constituant une transition avec une exploitation agricole,

Le site est actuellement un espace agricole cultivé libre de construction, dont l'accès se fait depuis la rue de la Serpette (RD 71).

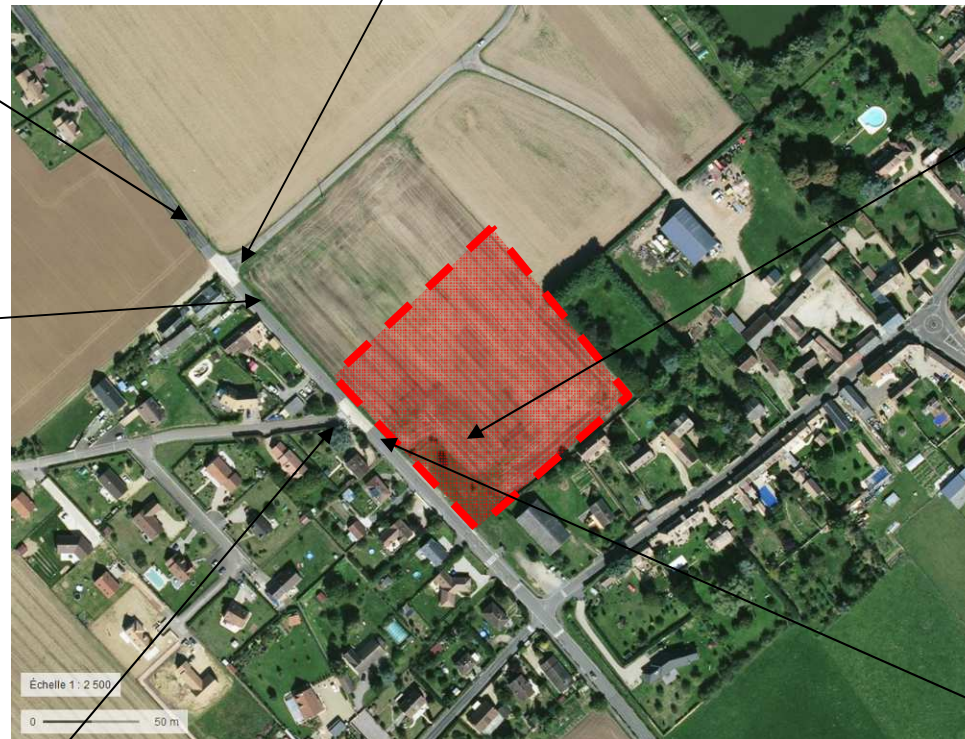
Le secteur concerné était déjà une réserve foncière identifiée au POS. Il est classé en zone à urbaniser AU au PLU.

Il présente une capacité brute de 1,1 ha, soit la possibilité d'une opération d'une dizaine de logements.

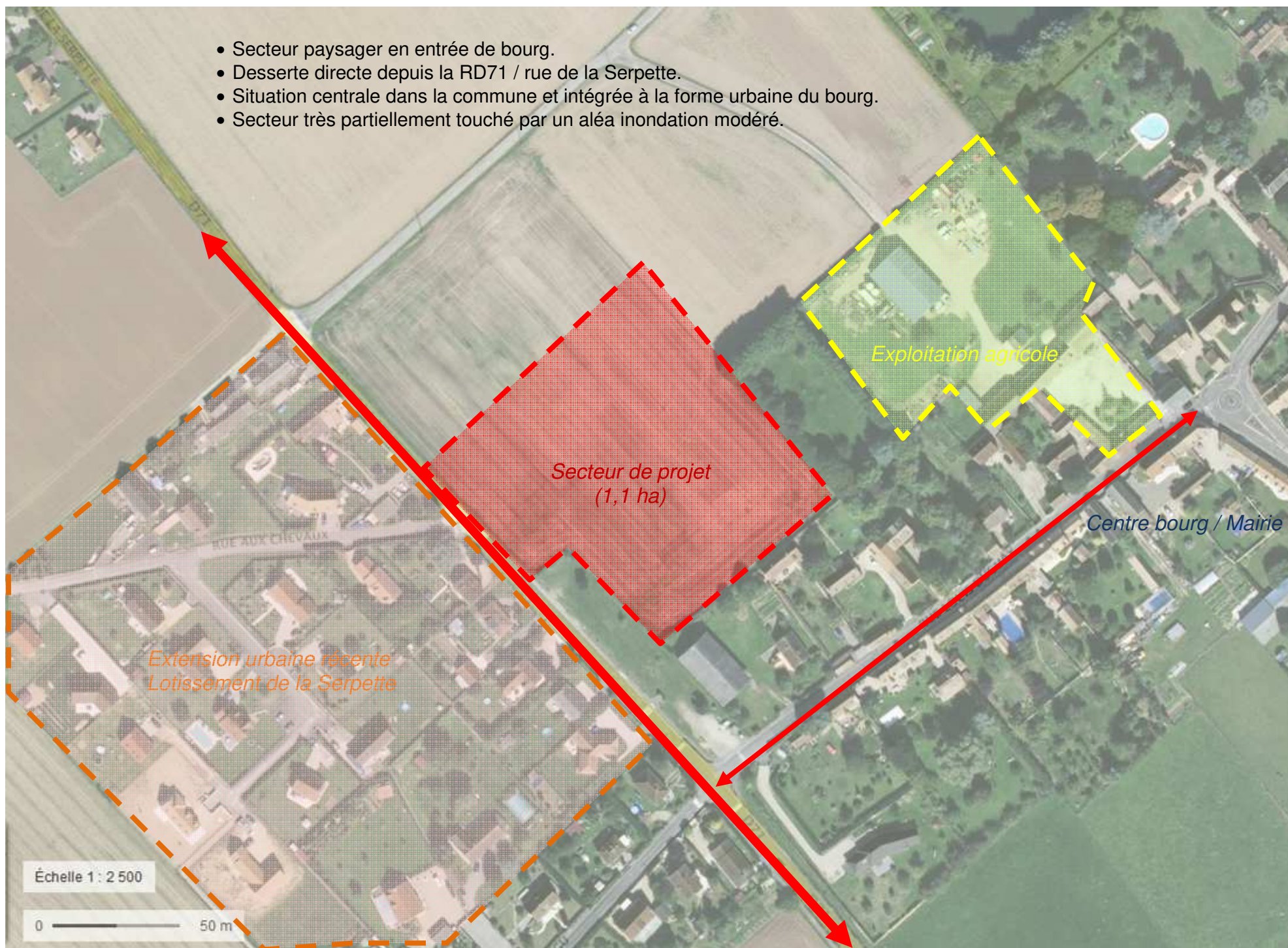


Reportage photographique

Vue depuis le nord-ouest du site



- Secteur paysager en entrée de bourg.
- Desserte directe depuis la RD71 / rue de la Serpette.
- Situation centrale dans la commune et intégrée à la forme urbaine du bourg.
- Secteur très partiellement touché par un aléa inondation modéré.



Motivations qui guident le projet :

- Limiter la consommation d'espace naturel,
- Limiter le coût d'aménagement et d'équipements publics,
- Respecter la typologie locale et la forme urbaine,
- Réaliser un projet permettant un bon fonctionnement urbain : desserte, accès, stationnement, mise en relation avec le reste du bourg, fonctionnement des services publics (OM, VRD...),
- Programmer une évolution cohérente répondant à la demande : logements en accession, ou possibilité de locatif,

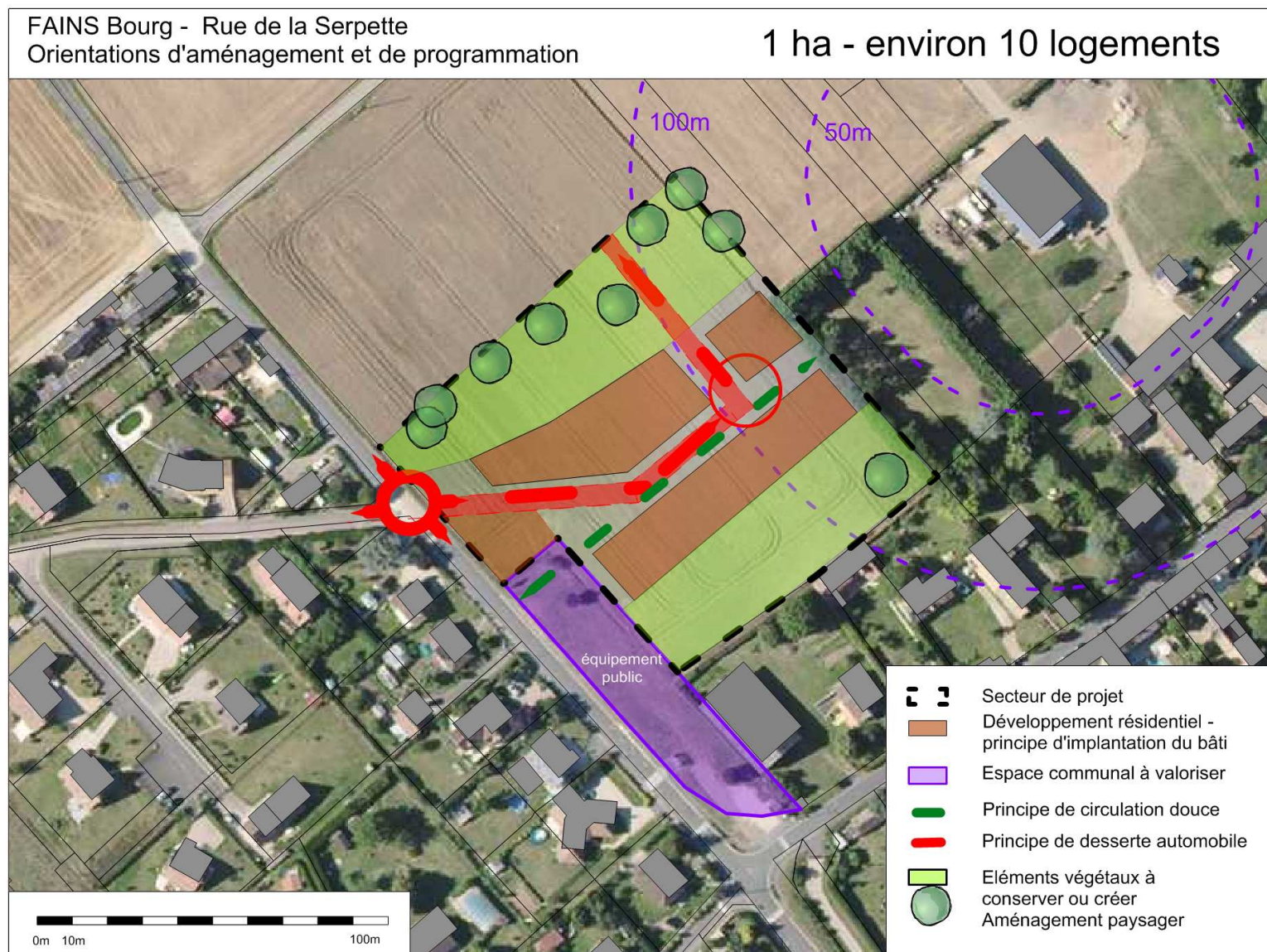
Le site présente de nombreux avantages :

- Le site de projet est en zone jaune et très partiellement en zone bleue du PPRI. Il est donc soumis à un risque de remontée de nappe et à un aléa d'inondation très modéré. La pente faible, présente sur le site, permettra de gérer les ruissellements à la parcelle,
- Le site de projet est partiellement concerné par le périmètre d'éloignement autour de l'exploitation agricole,
- Le site de projet est constitué d'une seule unité foncière, accessible, et entourée de voiries dont la RD71,
- Les parcelles constituant l'unité foncière figuraient déjà comme réserve foncière dans le POS. De ce fait, l'inscription en zone de projet dans le PLU renouvelle la situation vis-à-vis de l'exploitant agricole,
- La zone de projet n'est pas bâtie,
- La zone de projet est comprise dans la forme urbaine, dans une centralité fonctionnelle, et constitue une extension du tissu urbain limitée,
- Le site de projet permettra d'engager à terme une réflexion d'extension vers le nord.
- Le secteur est à l'échelle de la commune : 1,1 ha, soit une augmentation de moins de 5 % de la partie actuellement urbanisée (PAU).

Cet espace s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village (pas d'étalement linéaire), et s'intégrera dans le paysage.

2. Orientations d'aménagement pour le secteur du bourg, rue de la Serpette

L'orientation d'aménagement est réalisée pour définir les principes d'accès, des polygones d'implantation du bâti, et les obligations en matière de plantation des parcelles.



Programme :

Construction de logements permettant de densifier l'urbanisation en épaississant le bourg. Cette opération comprendra :

- *Environ 10 logements répartis sur 1 ha de surface utile, avec une densité moyenne de 10 à 12 logements / ha selon les options concernant l'assainissement, et un souci de mixité dans des constructions du type :*
 - Accession / locatif, de petite et moyenne taille pour répondre à la demande. Possibilité de logements modulables en duplex, ou niveaux séparés.
 - Exposition traversante nord/sud entre rue et jardin.
 - Maison en bande : bâtiments R+1+C, implantés à l'alignement.
 - Petit collectif : bâtiments R+2+C, implantés à l'alignement, avec une hauteur maximale de 9 m de haut,
- *Les lots créés seront dédiés au logement sous forme de lots à bâtir en accession, ou en locatif.*
- *Le règlement permettra la réalisation d'un bâti plus dense que l'existant, sous forme par exemple de maison en bande, ou logements groupés permettant de répondre à la demande en petit et moyen logements.*
- *Organisation de la desserte depuis la Rue de la Serpette qui sera réaménagée pour améliorer la sécurité.*
- *Le secteur sera desservi par une voie nouvelle en impasse qui pourra à terme se prolonger vers la rue des Portes afin de réaliser un bouclage, en conservant le tracé historique des chemins. L'objectif est d'optimiser le linéaire de nouvelle voie créé.*
- *La desserte principale pourra être complétée par des cheminements piétons dans l'îlot.*
- *Des espaces de stationnement à intégrer au bâti, et à prévoir dans les espaces extérieurs publics (voirie) et privés.*

Le bâti sera organisé en une implantation groupée pour favoriser son intégration paysagère dans le bourg. Son implantation permet une orientation sud / sud-ouest, favorisant une construction bio-climatique.

Les bâtiments seront principalement implantés à l'alignement des voies pour optimiser les espaces de jardin. Ils devront respecter les polygones d'implantation définis, et le respect des masses végétales des jardins. L'aménagement pourra être séquencé pour conserver des vues traversantes et limiter les ombres portées vers le bâti existant à l'est.

L'opération pourra être réalisée par les propriétaires, contraints par l'OAP, ou par un aménageur - bailleur social, ou encore par la commune qui dispose d'un droit de préemption urbain.

Des solutions permettant une bonne gestion des eaux de ruissellement sont à mettre en oeuvre.

Les espaces paysagers du projet permettront une bonne intégration avec le milieu naturel alentour (haie bocagère / ou haie champêtre). Ces aménagements joueront également un rôle de protection du vent, de rétention des eaux, de lutte contre l'érosion des sols, et de corridors écologiques (nichage, biodiversité) afin de limiter l'impact du projet et de respecter la proximité des espaces de coteau de la Vallée de l'Eure classés en Natura 2000.

La réalisation du projet pourra être phasée dans le temps.

Exemple d'intégration paysagère par le respect des recommandations paysagères et architecturales



État initial



Implantation du bâti à
l'alignement de
l'espace public, dans
le respect des
volumes traditionnels

Intégration du bâti et structuration
de l'entrée de ville par les
aménagements paysagés sur
l'espace public et privé (haies,
plantation sur rue...)

