

le
de
s
a
r
d

Commune d'

Autigny

Orientations d'aménagement et de programmation

Document approuvé par le conseil municipal le 20 janvier 2021



chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5 impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les zones à urbaniser, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent ces zones, notamment en entrée de ville.

Elles comprennent 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

SUR LA COTE DE LA HAYETTE (ZONE AUH)

1. Principe général de l'urbanisation de la zone

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone.

L'opération d'aménagement devra respecter le schéma d'aménagement et les prescriptions ci-dessous, dans un rapport de compatibilité.

2. Programmation de la zone

La zone est destinée à la construction de logements.

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 12 logements par hectare est souhaitée (à mesurer à la parcelle, hors VRD et espaces verts, en moyenne de l'ensemble des lots créés).

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

3. Voies et espaces publics

Un accès sera ouvert sur la côte de la Hayette, en vis-à-vis de l'accès existant à la résidence située en face (résidence de la côte de la Hayette).

1^{er} scénario : desserte traversante

Si un accès peut être trouvé entre le dernier lot du lotissement des Fleurs et le bassin d'orage, alors la voie de desserte de la zone sera traversante.

2^{ème} scénario : voie en impasse

Si une voie traversante ne peut pas être réalisée, alors une placette de retournement sera aménagée à son extrémité, afin que les véhicules de service puissent faire demi-tour

Cette placette sera agrémentée d'espaces verts et de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

En outre, la placette intégrera quelques stationnement visiteurs, à réaliser avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...).

4. Parcellaire et constructions

D'une manière générale, le tracé des voiries internes, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables.

5. Projet paysager

L'alignement d'arbres le long de la Côte de la Hayette sera recréé (arbres d'essences locales de moyen développement). Les nouveaux logements devront observer un recul minimal de 8m par rapport cet alignement.

Au moins 10% de la surface de la zone (soit 1 370 m²) sera traité en espaces verts. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...) sont comptabilisés dans cette surface.

Les végétaux composant les espaces verts seront choisis parmi les essences locales à la région.

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

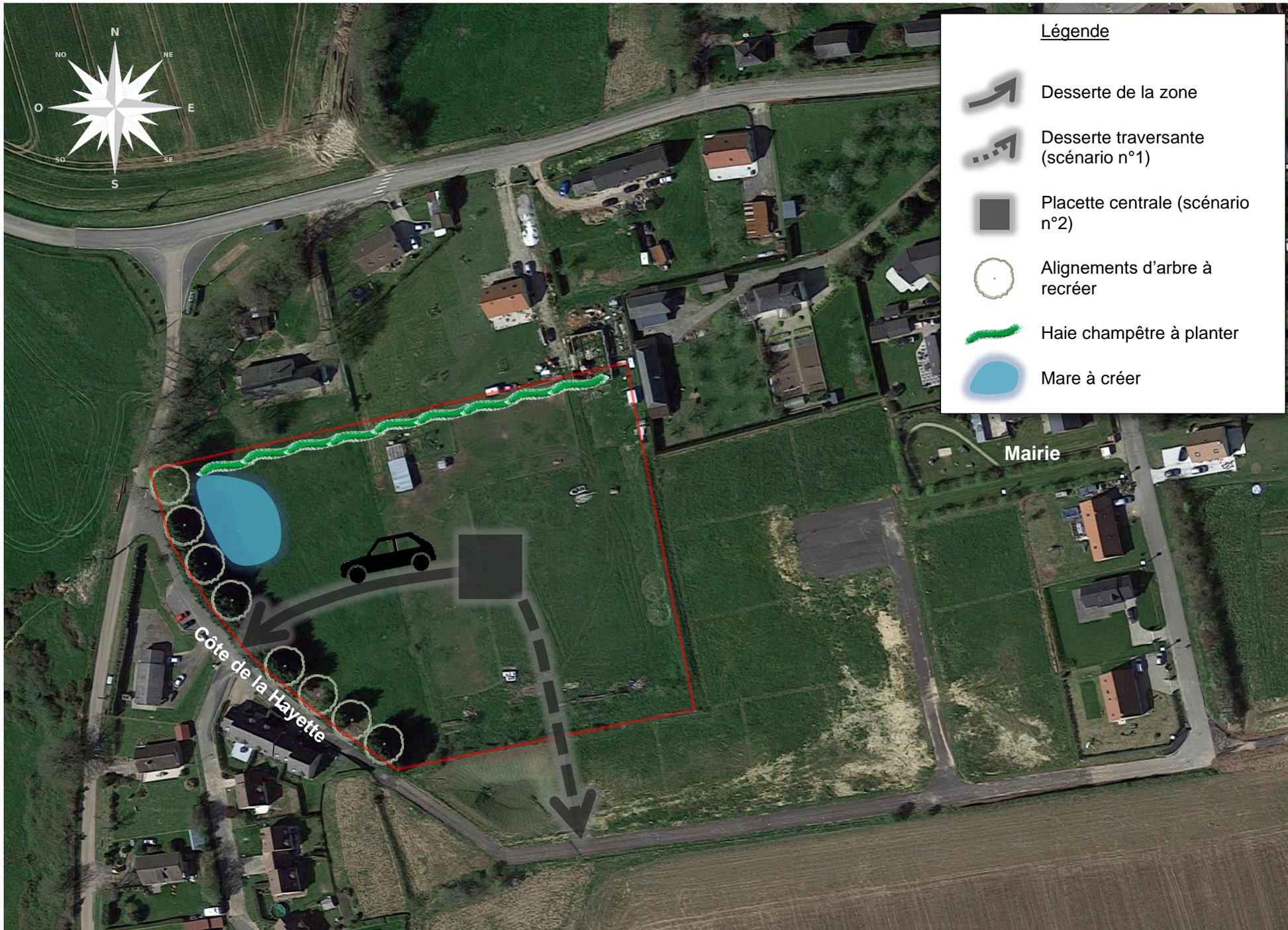
7. Communications numériques

Si le réseau de fibre optique a été mis en service sur la commune avant l'aménagement de la zone, alors le déploiement jusqu'aux nouveaux logements (Fiber To The Home – FTTH) est obligatoire.

Dans le cas contraire, l'aménagement de la zone devra faciliter le déploiement ultérieur jusqu'aux logements lorsque le réseau sera installé (passage de fourreaux « fibre »).

8. Risques naturels

Attention, un indice de cavité souterraine est localisé sur la parcelle B314. Celui-ci devra être levé avant tout projet.



Légende

-  Desserte de la zone
-  Desserte traversante (scénario n°1)
-  Placette centrale (scénario n°2)
-  Alignements d'arbre à recréer
-  Haie champêtre à planter
-  Mare à créer

EXTENSION DU FOYER « LES HAUTES EAUX » (ZONE AUE)

1. Objet de la zone

La zone est réservée à l'extension du foyer médicalisé « Les Hautes Eaux ».

Le projet devra respecter le schéma d'aménagement et les prescriptions ci-dessous, dans un rapport de compatibilité.

2. Voies et réseaux

La voie d'accès et les réseaux seront étendus à partir du site actuel du foyer médicalisé.

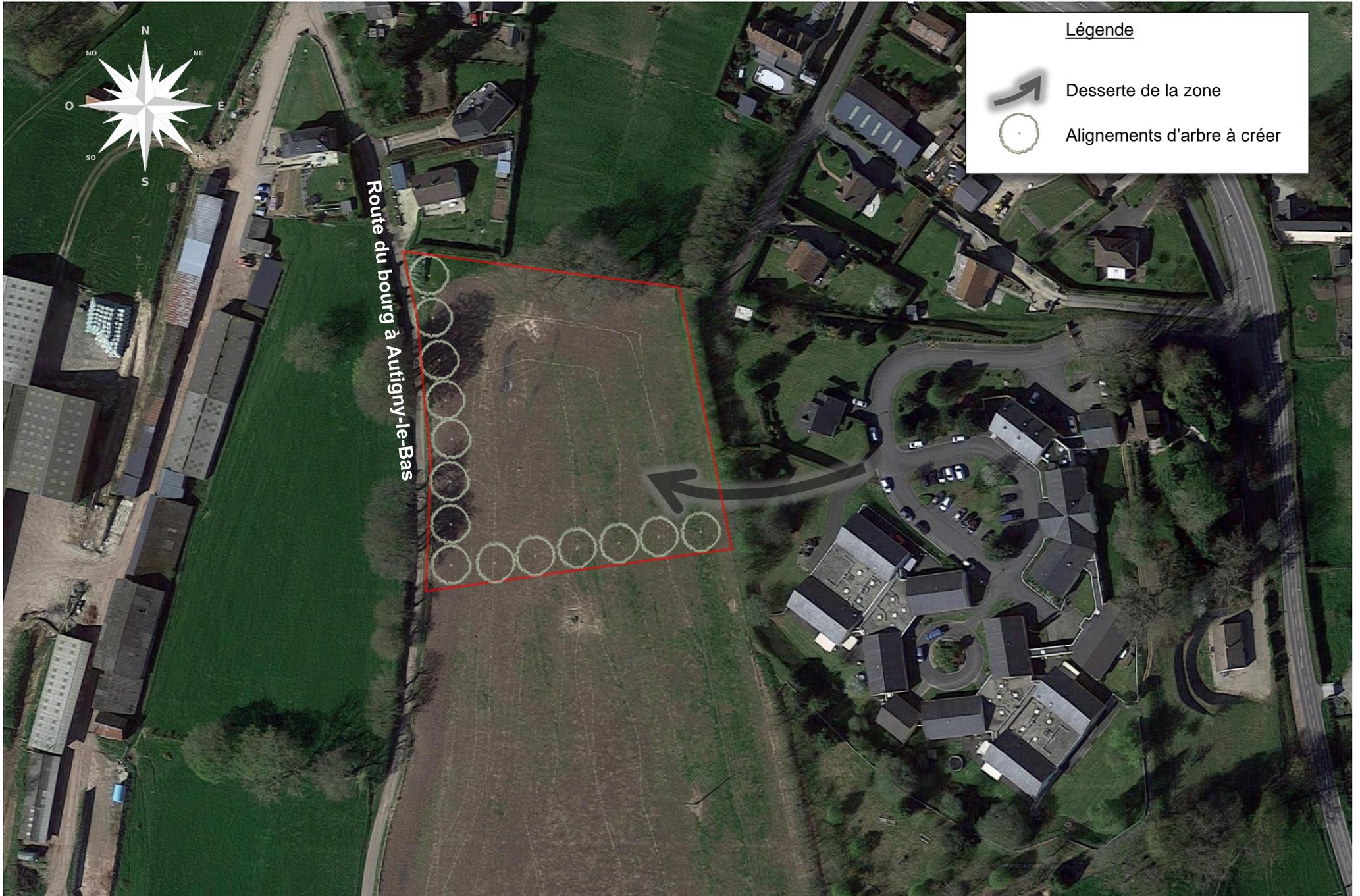
3. Implantation et aspect des constructions

Le projet devra être conçu pour s'harmoniser avec les constructions existantes du foyer médicalisé, tout en assurant une transition qualitative avec l'espace rural (notamment dans les vues depuis la route du bourg à Autigny-le-Bas).

La présence d'une ferme d'élevage à l'ouest du terrain doit être prise en compte dans la conception du projet, afin de limiter les risques de nuisances (choix de l'implantation et de l'orientation des volumes bâti, position des ouvertures, ...).

4. Projet paysager

Un alignement d'arbres sera planté le long de la route du bourg à Autigny-le-Bas, ainsi qu'au sud du terrain, au contact avec la zone agricole.



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRE DE LA VALLEE (ZONE AUy)

1. Principe général de l'urbanisation de la zone

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone.

L'opération d'aménagement devra respecter le schéma d'aménagement et les prescriptions ci-dessous, dans un rapport de compatibilité.

2. Programmation de la zone

La zone est destinée à l'accueil de petites et moyennes entreprises, de type mixte-artisanal.

3. Voies et espaces publics

L'accès principal à la zone d'extension sera assuré depuis la partie existante.

Un accès secondaire pourra être pratiqué sur la rue de la Vallée, afin d'organiser une circulation traversante et faciliter la desserte des véhicules de service. Cet accès sera à sens unique (entrée seule, pas de sortie vers la rue de la Vallée).

La rue de la Vallée sera élargie vers la route de Veules (RD142).

4. Projet paysager

Les alignements d'arbres existants seront conservés, et au besoin confortés (arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement).

De nouveaux talus cauchois, plantés d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement, seront créés sur les limites nord et ouest de la zone d'extension, afin de bloquer les vues depuis le bourg d'Autigny et depuis la route de Fontaine-le-Dun. L'alignement d'arbres situé à l'ouest de la partie existante sera prolongé vers le nord.

Les végétaux composant les espaces verts seront choisis parmi les essences locales à la région.

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

5. Gestion des eaux

Le terrain de l'ancienne station d'épuration d'Autigny (parcelle ZB22) sera recyclé afin d'assurer la gestion des eaux pluviales de l'opération.

Attention, un réseau des eaux usées traverse la zone AUy, et au niveau de la lagune, il y a un poste de refoulement.

6. Communications numériques

Si le réseau de fibre optique a été mis en service sur la commune avant l'aménagement de la zone, alors le déploiement jusqu'aux nouvelles entreprises (Fiber To The Office – FTTO) est obligatoire.

Dans le cas contraire, l'aménagement de la zone devra faciliter le déploiement ultérieur jusqu'aux entreprises lorsque le réseau sera installé (passage de fourreaux « fibre »).

Légende



Desserte de la zone



Elargissement de la rue de la Vallée



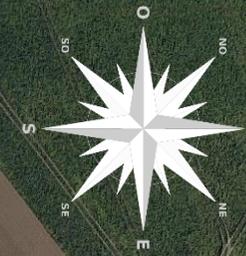
Alignements d'arbre à conserver et à conforter



Alignements d'arbre à planter



Zone de gestion pluviale



Zone d'activités communautaire de la Vallée (partie existante)

Route de Veules (RD142)

Rue de la Vallée