

**COMMUNE DE ROUXMESNIL-BOUTELLES
DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PIECE 3/7

**VU POUR ETRE ANNEXE A LA DCM D'APPROBATION
DU**

CACHET DE LA MAIRIE



Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY – NANTES - PARIS – ROUEN – RABAT (MAROC)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE	3
2. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT	4
2.1. Situation des secteurs soumis à OAP : Des secteurs a développer à vocation d'habitat en extension du tissu existant.....	4
2.2. Un aménagement durable.....	5
2.2.1 Une consommation limitée d'espaces naturels ou agricoles.....	5
2.2.2 Rechercher l'efficacité énergétique des bâtiments	5
2.2.3 Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.....	5
2.2.4 Une gestion des eaux de ruissellement à anticiper dans toutes les zones	6
3. SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION	7
3.1. Secteur du Plateau : Offrir des petits logements pour personnes âgées et jeunes ménages à proximité du bourg	7
3.1.1 Une desserte bien maillée, des cheminements doux et des stationnements pensés	8
3.1.2 Des typologies d'habitat variées	8
3.1.1 Un traitement paysager des constructions et du quartier	8
3.2. Secteur du Coteau : Offrir des logements individuels en accession pour répondre à une demande périurbaine	9
3.2.1 Une desserte bien maillée, des cheminements doux et des stationnements pensés	10
3.2.2 L'habitat individuel privilégié en continuité de l'existant	10
3.2.3 Valoriser l'environnement naturel.....	10
3.3. Exemples de typologies de logements	11
3.4. Secteur Maison Blanche à vocation commerciale et artisanale	13
3.4.1 Des connexions avec les quartiers.....	14
3.4.2 Une valorisation et une intégration au paysage agricole	14
3.4.3 Une mise en valeur de la rue	14

1. PRÉAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

2. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

2.1. SITUATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP : DES SECTEURS A DEVELOPPER A VOCATION D'HABITAT EN EXTENSION DU TISSU EXISTANT



2.2. UN AMÉNAGEMENT DURABLE

Les 3 futurs quartiers devront intégrer les préoccupations environnementales dès leur conception, ainsi que dans sa gestion. Le présent document a en effet pour objet d'exiger à l'ensemble des acteurs un haut niveau de qualité environnementale, tant pour le bâti que pour les aménagements extérieurs. L'aménagement du secteur a en effet pour principal objectif la production d'un urbanisme économe en foncier, en énergie et en ressources, qui favorise le vivre ensemble dans un cadre de vie agréable et respectueux de la richesse environnementale du territoire de Rouxmesnil-Bouteilles. L'aménagement futur du quartier s'intègre dans une démarche de développement durable respectueuse de l'environnement et de l'identité des paysages dans lequel il est implanté.

2.2.1 UNE CONSOMMATION LIMITÉE D'ESPACES NATURELS OU AGRICOLES

En cohérence avec le zonage établi pour le PLU, les 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondent aux **zones AU**, zone à urbaniser qui accueilleront des fonctions d'habitat. Ces 3 zones à urbaniser représentent 4,8 hectares bruts pour permettre la production de 74 logements susceptibles d'accueillir environ 185 habitants.

Le développement de la commune par extension de l'existant se concentre sur des secteurs non-bâties situés à proximité directe de la zone urbaine, favorisant une urbanisation cohérente avec les objectifs de resserrement de la commune autour du centre-bourg. Ainsi, les trois secteurs concernés par une OAP sont situés en continuité d'espaces urbanisés, à proximité de l'axe central de la commune.

- Au Sud de la résidence Emmanuelle, sur le plateau
- À l'Ouest de la résidence du Panorama, en entrée de ville depuis Arques-la-Bataille
- Au Sud du futur lotissement des Cépées, dans le vallon de Machonville

Les secteurs de développement se situent dans la continuité d'espaces bâtis de la commune de Rouxmesnil-Bouteilles. Bien desservis par le réseau viaire, ces secteurs peuvent être connectés au cœur de village par une faible extension de réseaux.

Rouxmesnil-Bouteilles, commune périurbaine aux portes de Dieppe, doit conserver son cadre rural tout en offrant une qualité de vie urbaine aux habitants actuels et à venir. Ainsi, il s'agit de ne pas dénaturer l'identité de la commune en maintenant une urbanisation maîtrisée afin de préserver de vastes espaces naturels.

De plus, l'arrivée de jeunes ménages est un enjeu pour la commune afin de préserver le dynamisme du secteur et la pérennité des équipements. Il s'agira donc d'offrir à ces ménages des logements à proximité du centre-bourg, à des prix abordables.

2.2.2 RECHERCHER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

L'efficacité énergétique des bâtiments sera recherchée afin d'assurer des performances énergétiques significatives.

Les consommations de ressources et les émissions de gaz à effet de serre générées par l'habitat seront fortement réduites. Pour répondre aux exigences environnementales, les nouvelles constructions devront répondre à minima aux exigences de la RT 2012 et aller vers la passivité du bâti.

L'orientation des bâtiments devra permettre un ensoleillement optimum et les logements devront être bi-orientés ou traversants. L'implantation bioclimatique du bâti permettra de profiter des apports solaires toute l'année.

2.2.3 FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENT ALTERNATIFS À LA VOITURE INDIVIDUELLE

Les quartiers, situés à proximité directe du centre-bourg et des aménités, offriront les conditions pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, afin de réduire les pollutions et les nuisances sonores mais également de favoriser

le lien social dans des espaces de rencontre. Ainsi, des espaces et cheminements piétons et cyclistes sécurisés, continus et confortables, permettront de relier le centre-bourg et les services et équipements mais également l'arrêt de bus situé à proximité pour des déplacements en transports en commun. Les espaces de stationnement seront disséminés à proximité de l'habitat et des équipements et services en recherchant au maximum la mutualisation des aires de stationnement.

2.2.4 UNE GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT À ANTICIPER DANS TOUTES LES ZONES

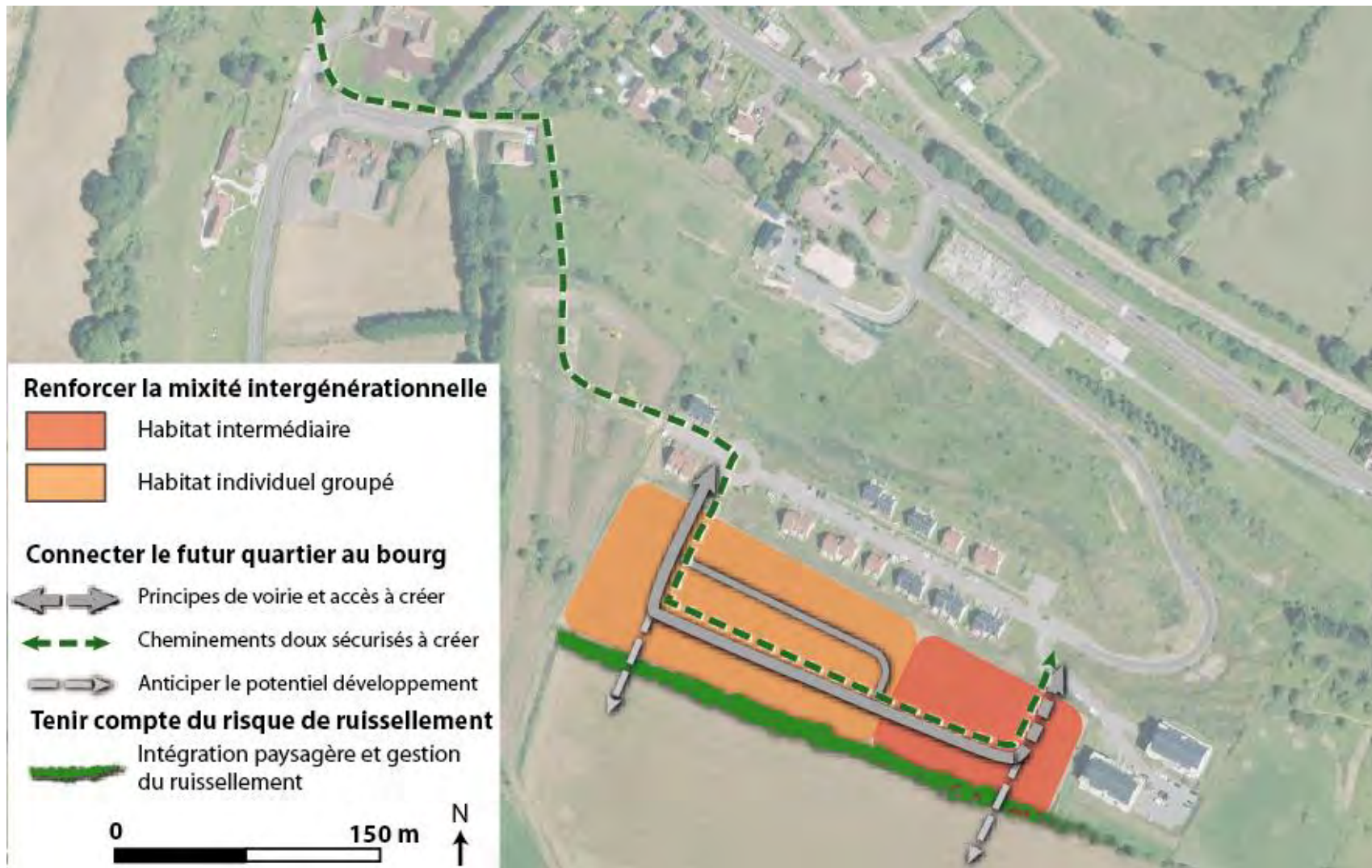
Les deux secteurs les plus à l'Est sont identifiés par le PPRI comme soumis à des risques d'inondations par ruissellement, et il s'agira d'adapter la constructibilité aux risques existants pour assurer la sécurité des habitants. Ces trois zones sont également identifiées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales comme secteurs à urbaniser avec des prescriptions spécifiques.

De plus, une part importante des terrains devra être conservée en pleine terre et des systèmes d'évacuation des eaux de pluie seront installés sur toute construction nouvelle.

Dans ces 3 secteurs de développement, la gestion pluviale sera travaillée de façon optimale et intégrée. Le ruissellement de l'eau sera géré en amont par une incitation à la récupération des eaux de pluie et l'implantation de système de noues le long de l'axe principal du futur quartier. Sur les parcelles, il s'agira de garder une forte part de terrain en pleine terre et de limiter l'imperméabilisation des sols.

3. SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

3.1. SECTEUR DU PLATEAU : OFFRIR DES PETITS LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES ET JEUNES MÉNAGES À PROXIMITÉ DU BOURG



3.1.1 UNE DESSERTE BIEN MAILLÉE, DES CHEMINEMENTS DOUX ET DES STATIONNEMENTS PENSÉS

La desserte interne du secteur s'appuiera sur la voirie de la résidence Emmanuelle, de préférence en deux accès, permettant d'éviter la création d'une impasse dans le futur quartier. Une liaison principale sera établie à l'Ouest, au niveau du rond-point existant, traversera le futur quartier et se raccordera à l'Est. Le raccordement à l'Est devra faire l'objet d'un réaménagement au niveau des actuels stationnements pour permettre le bouclage de la voirie du futur quartier. Ces principes d'accès pourront évoluer en fonction de leur faisabilité technique.

Au sein du quartier, un axe principal permettra de connecter rapidement ces deux voies à l'Ouest et à l'Est et desservira l'ensemble de la zone.

Un axe secondaire permettra de desservir l'ensemble du secteur d'habitat individuel groupé.

Les voiries principales seront doublées d'un réseau de cheminement doux piétons et vélos, permettant de rejoindre la voirie du lotissement Emmanuelle ainsi que le centre-bourg par l'Ouest. Ces espaces de cheminement doux devront être conçus comme des espaces paysagers, de rencontre, des espaces publics à part entière.

En effet, la proximité du bourg sera l'occasion de faciliter les mobilités douces, malgré la topographie. Ainsi, la possibilité de rejoindre les transports en commun vers Dieppe sera développée en offrant des itinéraires confortables.

Des stationnements devront être prévus sur les parcelles pour chaque logement, en limitant au maximum le stationnement sur voirie et en favorisant les matériaux perméables. Le stationnement de l'habitat intermédiaire pourra être prévu sous forme d'une ou plusieurs poches de stationnement comme observé à la résidence Emmanuelle.

3.1.2 DES TYPOLOGIES D'HABITAT VARIÉES

Le secteur de développement du Plateau est celui qui accueillera les plus fortes densités, car situé à proximité du bourg. Les densités moyennes seront de 25 logements par hectare et le quartier sera composé de formes urbaines diversifiées, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé, pouvant accueillir des petits ménages (jeunes ou personnes âgées) et de jeunes ménages accédants à de petits terrains.

Typologie	Superficie nette	Superficie brute (+ 30 % VRD)	Densité moyenne	Nb de logements
Habitat intermédiaire	6 838 m ²	8 889 m ²	30 lgts/ha.	20 lgts
Habitat individuel groupé	10 921 m ²	14 197 m ²	22 lgts/ha.	24 lgts
Total zone du plateau	17 760 m ²	23 089 m ²	25 lgts / ha.	44 lgts

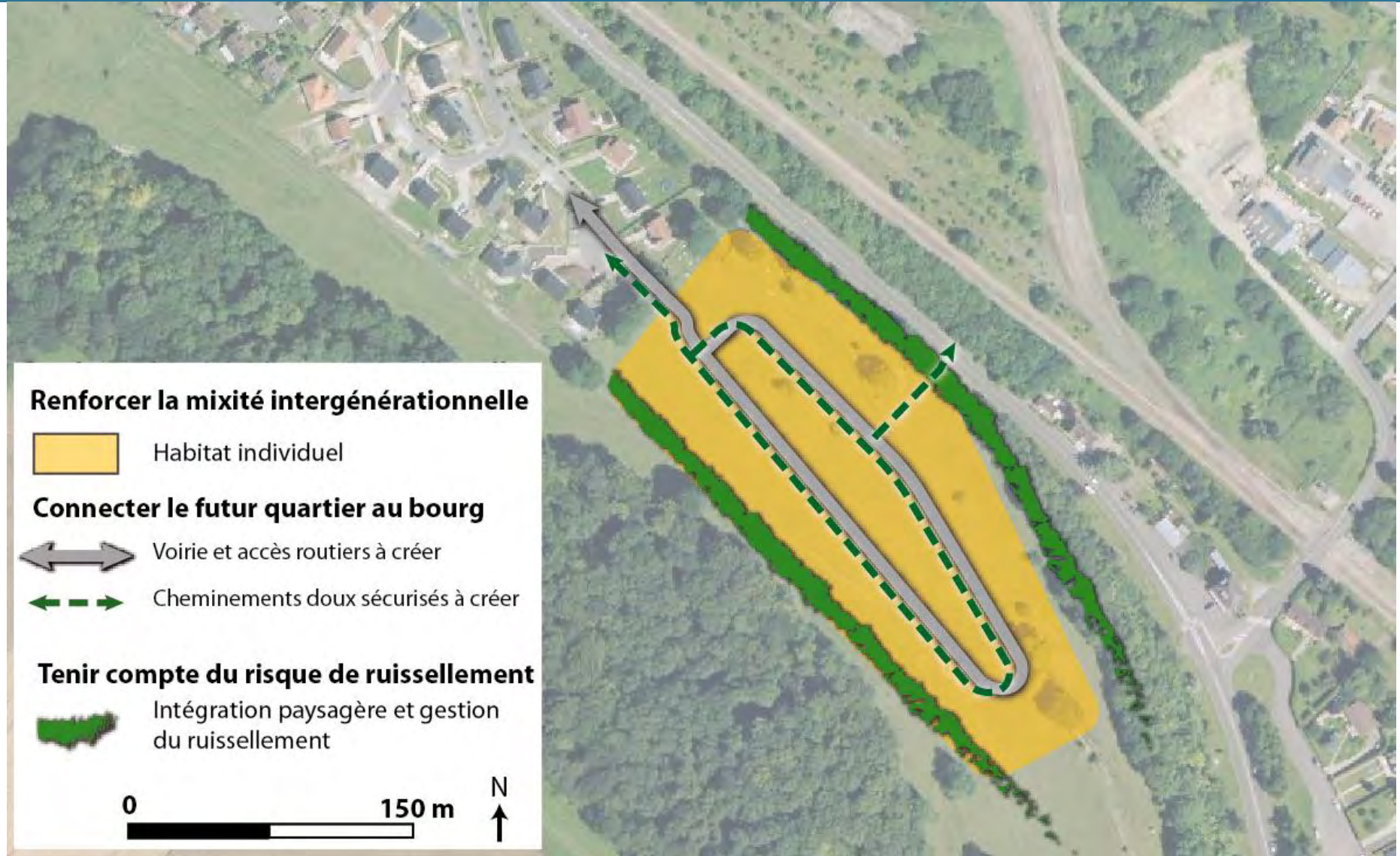
Ainsi, il est envisageable de produire 44 logements sur ce secteur à urbaniser.

3.1.1 UN TRAITEMENT PAYSAGER DES CONSTRUCTIONS ET DU QUARTIER

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des bâtiments sur des espaces de coteaux visibles depuis la vallée, afin de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage. La création de points de vue sur la vallée depuis les habitations et espaces extérieurs permettra également d'offrir des perspectives intéressantes.

De plus, les fonds de jardins permettront de créer une continuité écologique qui facilitera les déplacements des espèces.

3.2. SECTEUR DU COTEAU : OFFRIR DES LOGEMENTS INDIVIDUELS EN ACCESSION POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE PÉRIURBAINE



3.2.1 UNE DESSERTE BIEN MAILLÉE, DES CHEMINEMENTS DOUX ET DES STATIONNEMENTS PENSÉS

Un unique accès au quartier sera créé au Nord-Ouest du secteur, par raccordement à la voirie de la résidence le Panorama. La voirie formera donc une boucle dans le quartier, sans possibilité de raccordement par la RD 154.

Des aménagements piétons et cyclistes seront créés sur la voirie, afin de faciliter les circulations douces. Un accès uniquement piétonnier sur la RD 154 sera également aménagé entre les parcelles.

Le stationnement se fera sur la parcelle mais l'implantation de la voirie devra être assez large pour permettre également le stationnement de véhicules.

3.2.2 L'HABITAT INDIVIDUEL PRIVILÉGIÉ EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT

Le quartier nouvellement créé s'intégrera au lotissement existant, et présentera des formes urbaines similaires. Ainsi, l'habitat individuel pur sera privilégié, tout en favorisant la création d'un quartier dense.

Typologie	Superficie nette	Superficie brute (+ 30% VRD)	Densité moyenne	Nb de logements
Habitat individuel	15 620 m ²	20 306 m ²	16 lgts/ha.	25 lgts

Ainsi, il est envisageable de produire 25 logements sur ce secteur à urbaniser.

3.2.3 VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Les bois situés en bordures du secteur devront être préservés, et la transition avec ces espaces naturels sera un point de vigilance. En effet, l'intégration paysagère devra être harmonieuse afin de permettre une bonne circulation des espèces. Les clôtures devront ainsi faciliter les circulations.

Les essences d'arbres locales présentes sur la liste du CAUE 76 en annexe du règlement seront préconisées dans les jardins.

3.3. EXEMPLES DE TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Ces exemples sont donnés à titre indicatifs afin d'illustrer ce qu'il est possible de réaliser en termes d'habitat groupé et intermédiaire, mais ne sont absolument pas révélateur du type d'architecture qui sera réalisée dans le futur quartier.

Habitat intermédiaire : L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitations groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés.



Rouxmesnil-Bouteilles (UPS12271)

Plan local d'urbanisme – Orientations d'Aménagement et de Programmation











Habitat individuel groupé : L'habitat individuel groupé correspond à une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels.



3.4. SECTEUR MAISON BLANCHE A VOCATION COMMERCIALE ET ARTISANALE



Vocation majoritairement commerciale avec une mixité des fonctions attendue (ex : services, équipements, loisirs,...)

-  Vue sur le grand paysage à valoriser depuis les entrées du quartier
-  Traitement paysager le long des 2 axes structurants (implantation à l'alignement des constructions voisines)
-  Traitement paysager d'interface avec l'espace agricole (entre 15 et 25 m)
-  Traitement paysager pouvant être privé d'interface avec les riverains
-  Alignement d'arbres à valoriser ou à créer
-  Accès à la zone autorisée
-  Création d'une trame viaire avec une voie « forrière » longeant l'espace paysager agricole
-  Liaison douce ou piétonne obligatoire
-  Création d'un front bâti de qualité
-  Secteur de renouvellement et requalification des abords d'entrée de ville

Il s'agit d'un projet à vocation intercommunale qui existe depuis longtemps et a évolué au fil des ans. Les communes de Dieppe, Rouxmesnil-Bouteilles, et Saint-Aubin-sur-Scie, ainsi que l'agglomération, ont réussi à s'entendre autour de ce projet qui a fait l'objet d'une étude d'aménagement. A l'origine à vocation mixte d'activités et d'habitat, le projet a évolué pour n'accueillir que des activités, en lien avec les besoins de certaines enseignes pour une implantation locale dans l'agglomération.

Porté par Dieppe Maritime et identifié au SCOT, le développement du secteur de la Maison Blanche vise à aménager un parc d'activités commerciales et de petits artisanats à ciel ouvert, dans la continuité des activités commerciales existantes le long de la nationale 27. L'aménagement de ce secteur permettra notamment l'implantation d'enseignes commerciales, d'équipements publics, de services et d'hébergements touristiques visibles depuis l'axe routier, situés à proximité des transports en commun et du cœur de l'agglomération. De plus, le développement du secteur de la Maison Blanche vise à requalifier l'entrée de l'agglomération par la qualité paysagère et environnementale de ses aménagements.

3.4.1 DES CONNEXIONS AVEC LES QUARTIERS

Le secteur de la Maison Blanche est pensé dans une optique d'intégration aux quartiers limitrophes. Cette volonté passe par la création d'un tissu viaire dans le prolongement des voies existantes, ainsi de liaisons douces.

3.4.2 UNE VALORISATION ET UNE INTÉGRATION AU PAYSAGE AGRICOLE

Le paysage agricole environnant est pris en compte à travers l'aménagement d'un espace transitoire faisant le lien avec les espaces à vocation commerciale et artisanale. Par ailleurs, l'intégration de ces nouvelles activités passe également par

la création d'alignements d'arbres venant cadrer son emprise et orienter le regard vers le lointain. L'interface avec les activités déjà présentes au nord de la zone est également prise en compte.

3.4.3 UNE MISE EN VALEUR DE LA RUE

La valorisation des activités commerciales et artisanales passe par la création d'un font bâti de qualité au niveau de la route nationale.

Accessibilité é mobilité	Promouvoir une mobilité durable	- Plan de Déplacement Interentreprises proposé -Opportunité de création d'une voie vélo, en externe du site (est), pour relier le projet de création de l'Avenue Verte (le long de la RD154 au nord) -Développer les transports en commun au sein du secteur (dimensionnement des voiries intérieures)
	Réduire les nuisances induites par les déplacements	- Risques de nuisances liées aux flux de camions de Leroy Merlin ou du Retail Park. Si d'autres activités sont intégrées (tourisme, hôtellerie, restaurant, aire de jeux, espace de promenade, jardins familiaux,...), dissocier les flux pour garantir la tranquillité des usagers avec des zones apaisées, en particulier au niveau de l'entrée principale, le long des axes structurants existants et en lien avec Val Druel
	Renforcer l'accessibilité de tous les usagers	Pour les prescriptions à venir : - Adapter les cheminements piétons de manière à assurer l'accessibilité aux PMR : adaptation de l'interface trottoir/transports en commun au niveau de l'arrêt de bus, pente des cheminements, choix des revêtements de chaussées,...

Eaux pluviales Eau potable	Réguler les eaux pluviales à la parcelle	Pour les objectifs d'aménagement : -Associer le SIRCA à la conception du projet pour intégrer en amont les enjeux de gestion de l'eau pluviale -Gestion en hydraulique douce présentant des atouts de valorisation de la présence de l'eau -Intégrer les aménagements hydrauliques préconisées par le SIRCA dans le schéma d'aménagement (hors zone d'aménagement Retail Park a priori). -Limiter l'imperméabilisation par les choix d'implantation de bâti et les matériaux : chaussées poreuses, toitures terrasse végétalisées, parkings en evergreen, voies piétonnes perméables,...
	Réutiliser les eaux pluviales	-Gestion en hydraulique douce présentant des atouts de valorisation de la présence de l'eau
	Réduire les consommations des bâtiments en eau potable	
	Traiter les eaux polluées	Pour les objectifs d'aménagement : - Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales, en s'appuyant sur de la phytoremédiation par exemple (en fonction des flux de véhicules attendus).

Patrimoine naturel Biodiversité	Accroître la biodiversité et la préserver	Analyse du SRCE de 2014 : - Absence de réservoirs de biodiversité sur le secteur. Le site Maison Blanche est identifié comme un secteur de corridor pour les espèces à fort déplacement. - Les milieux à préserver sont les suivants : haie, mare, bosquet, clos-masure, alignement d'arbres, prairie, vergers, ... - Le schéma d'aménagement prévoit de préserver et renforcer les alignements d'arbres et de préserver les boisements
	Valoriser le paysage	- Les vues vers le Grand Paysage sont préservées par des percées vers l'est (OAP) -Le traitement des espaces de transition avec le milieu agricole est qualitatif, notamment avec le maintien des alignements d'arbres -Interface paysagère prévue entre le secteur et les tissus urbains environnants
	Renforcer la qualité des espaces verts	Pour les objectifs d'aménagement : une attention particulière est à prévoir sur la conception des espaces verts (espèces, principes de gestion différenciée, coefficient d'emprise végétale ambitieux, pré-verdissement de l'allée cavalière, ...)

Energies	Optimiser la performance des bâtiments	En attente des éléments sur le potentiel énergies renouvelables de la ZAC (dans le cadre de l'étude d'impact) Attention à l'orientation des bâtiments au sud de l'allée cavalière
	Améliorer la conception des espaces publics	Pour les prescriptions à venir : choix de luminaires différenciés suivant l'usage des voiries et leurs statuts (voiries structurantes, voiries de desserte, cheminements doux). Eclairage économe en énergie et directif, vers le sol.
	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	En attente des éléments sur le potentiel énergies renouvelables de la ZAC (dans le cadre de l'étude d'impact)
	Sensibiliser aux économies d'énergie	

Mixités fonctionnelles	Les objectifs de la charte, proposés sur un quartier à dominante logements, ne sont plus entièrement adaptés.	Attente d'une validation de la programmation avant analyse. Pour les prescriptions à venir : -Attention aux formes urbaines retenues pour qualifier l'entrée de ville, assurer la lisibilité des accès (signalétique avec une identité claire) -Attention à la consommation de terres agricoles -Attention de la monospécificité de la zone
Cadre de vie et santé		-Point d'attention sur la sécurité des circulations piétons / cycles / automobiles : différenciation possible des accès en fonction du profil d'usagers -Eloignement des centre d'attractivité (d'où l'enjeu des Transports en Commun)
Economie du projet		Réflexion en coût global à prévoir - Rappel des contraintes pouvant être impactantes dans l'économie du projet : cavités / blockhaus / fouilles archéologiques / SIRCA
Chantier vert		