

Etude « Loi BARNIER » RD 927

Aménagement de la zone AU située le long de la RD 927, route de Dieppe à l'entrée de la commune de Malaunay



Sommaire

INTRODUCTION

1 – DIAGNOSTIC

- 1.1 - Localisation et contexte
- 1.2 - Place du site dans le paysage communal
- 1.3 - Analyse visuelle
- 1.4 - Analyse naturelle du site
- 1.5 - Analyse du contexte urbain

2 – ENJEUX ET OBJECTIFS

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- 3.1 – Sécurité et nuisances
- 3.2 – Composition urbaine
- 3.3 – Insertion paysagère et Qualité architecturale
- 3.5 – Schéma des principes d'aménagement à respecter

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malaunay prévoit l'urbanisation de la parcelle AB 27 classée en zone AU. Ce terrain est situé le long de la RD 927, voie classée « à grande circulation » entre Eslettes (présence du rond point permettant de rallier l'autoroute A150 direction Rouen et l'A29 direction Dieppe) et Le Houlme (commune limitrophe de la Vallée du Cailly).

Cette étude dite Loi Barnier (article L111-6 du Code de l'Urbanisme) a pour objet de définir les modalités d'urbanisation et de justifier les règles de construction de la zone classée en zone A et proposée en zone AU dans le futur PLU, actuellement en révision. Les modalités d'urbanisation y sont motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère.

Article L 111- 6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autres des routes visées à l'article L 141-19 du code de l'urbanisme.

L'interdiction mentionnée à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

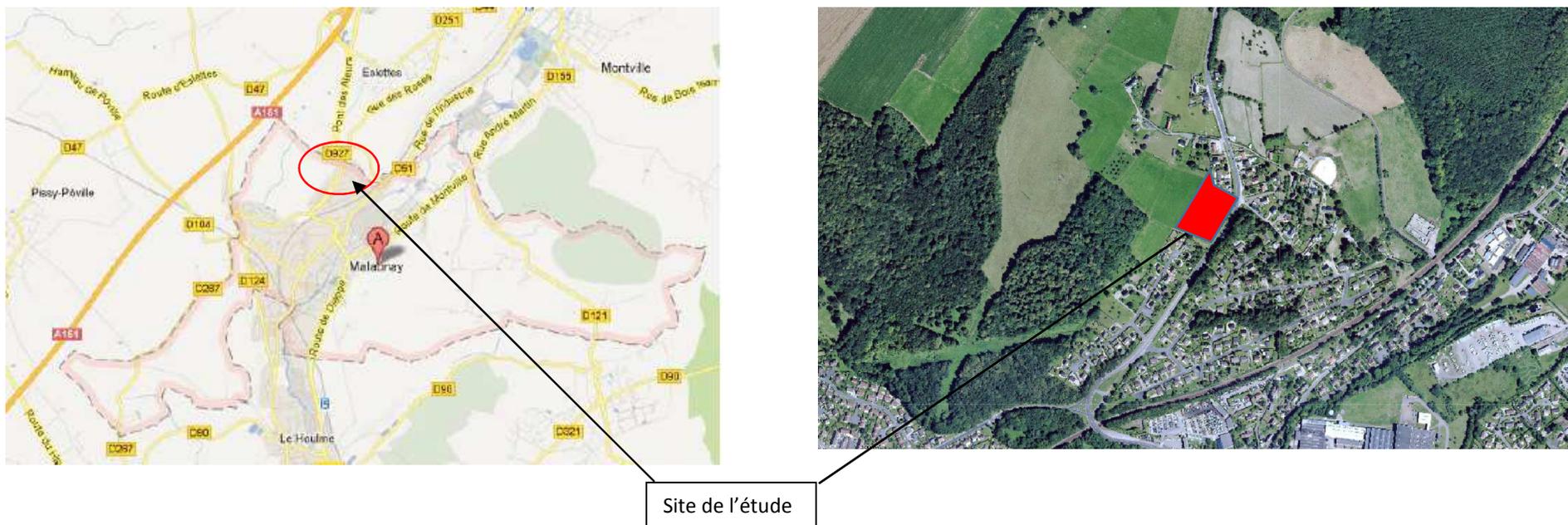
L'article L 111-8 du code de l'urbanisme prévoit que « Le plan local d'urbanisme, (ou un document d'urbanisme en tenant lieu), peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, (en fonction des spécificités locales), que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

1 - DIAGNOSTIC

1.1 - Localisation et contexte

Le secteur concerné par la présente étude se situe dans le périmètre de la Métropole Rouen Normandie à 12 kms au nord de Rouen. La commune de Malaunay, surnommée « ville à la campagne », est implantée au cœur de la Vallée du Cailly et s'étend sur 8.91km². La commune se situe à proximité de l'autoroute A150 qui permet de rejoindre le centre-ville de Rouen en 15 minutes.

Le terrain, d'une superficie de 11 ha environ, cadastré AB 27, est classé en zone AU du PLU.





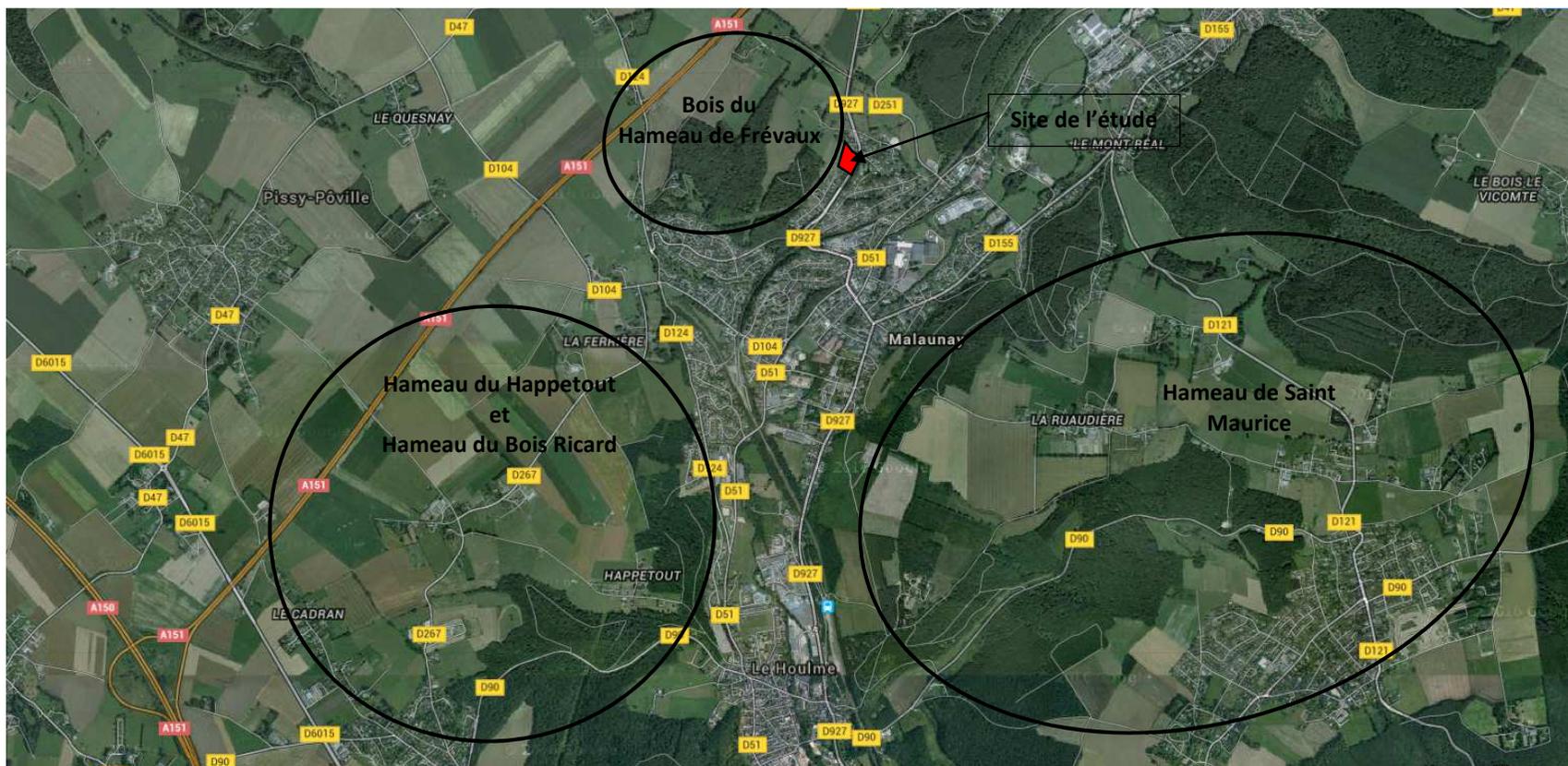
Recul de 75 m de part et d'autre de la RD 927 au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

Comme en atteste le schéma ci-dessus, en appliquant le recul de 75m, la parcelle devient, pour la plus grande partie, inconstructible.

1.2 - Place du site dans le paysage communal

Le paysage communal est marqué par la présence de forêts et de prairies. Celles-ci offrent une grande ouverture visuelle entre les hameaux situés sur les hauteurs de la commune :

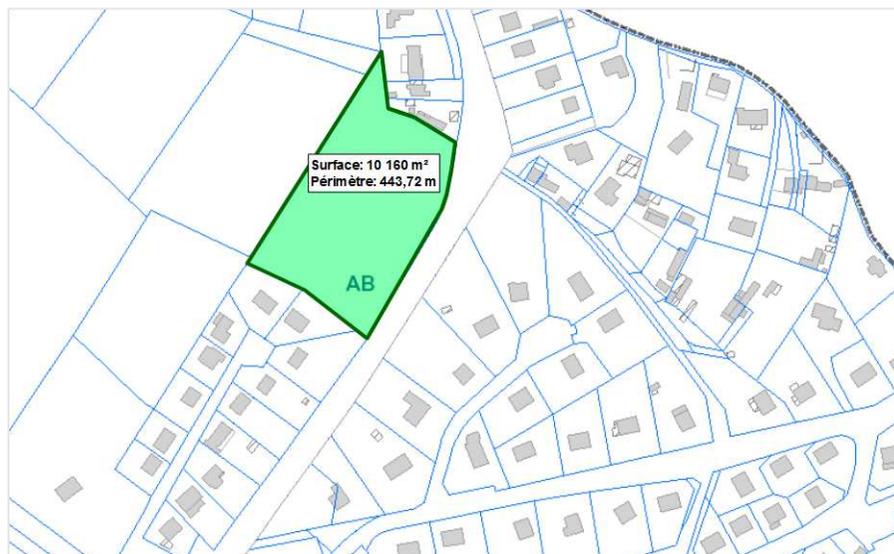
- Hameau du Bois Ricard et hameau du Happetout à l'ouest de la commune,
- Hameau de Saint Maurice à l'Est de la commune,
- Hameau de Frévaux au nord ouest de la commune.



Le linéaire des constructions le long de la RD 927 est doté d'un environnement architectural résidentiel. Le tissu urbain existant s'insère de part et d'autre de quartiers d'habitation de type pavillonnaire (lotissements Les Aleurs, Le Haut Bourg et Hameau de Frévaux). Le terrain de l'étude se situe en entrée de ville et d'agglomération. Il est visible depuis la RD 927.

Le projet consiste à développer l'urbanisation au Nord-Ouest de la commune, le long de la RD 927. Ce secteur d'étude représente pour la commune de Malaunay, une des dernières possibilités d'urbanisation. En effet, la priorité a été donnée, dans le futur PLU à la densification urbaine et au renouvellement urbain.

1.3 - Analyse visuelle



Actuellement, le terrain correspond à un grand champs bordé par des arbres. On distingue les habitations individuelles du lotissement Les Aleurs et le Haut Bourg.

1.4 - Analyse naturelle du site

Topographie :

Le site est dans une plaine agricole, avec la présence d'une pente naturelle.

Hydrologie :

« La gestion des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. L'ouvrage de gestion des eaux pluviales sera situé au point bas de la parcelle, tous les ouvrages de stockage devront être aériens. »

Un fossé est d'ores et déjà présent le long du terrain. Il longe la RD 927 (voir photo ci-dessous).



Végétation :

Le site est aujourd'hui non bâti et occupé par des terres non cultivées. Il s'agit d'un herbage, où des animaux viennent paître occasionnellement.

1.5 - Analyse du contexte urbain

L'urbanisation du site

Ce site est cerné par une urbanisation pavillonnaire avec la présence de trois lotissements. Deux de ces lotissements comprennent une centaine de logements (aut Bourg et le Hameau de Frévaux.)



2 – ENJEUX ET OBJECTIFS

Le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit l'urbanisation de cette zone afin de répondre à la forte demande de terrains constructibles, tout en permettant de densifier le tissu bâti existant. Cependant, étant situées en bordure de la RD 927, les constructions seront soumises à un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Ce qui rend le terrain, pour sa plus grande partie, inconstructible.

Le site de l'étude s'insère entre deux espaces de tissus urbanisés assez similaires. Les d'habitations déjà bâties, de type pavillonnaires, sur le secteur ne sont pas dotées d'une grande qualité architecturale.

Cela pourra être l'occasion de revaloriser le linéaire urbanisé selon des choix simples d'implantation du bâti et de réaliser un aménagement paysager.

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (issue de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU et l'étude complémentaire sur l'insertion paysagère et la qualité architecturale du CAUE)

3.1 – Sécurité et nuisances

Ce secteur se situe dans un espace en évolution. Actuellement, des travaux d'aménagement d'entrée de ville sont en cours de réalisation par la Métropole Rouen Normandie. Ces travaux prévoient :

- Réfection globale de la voirie et des trottoirs de la RD 927,
- Reprise de bordures et des entrées riveraines,
- Pose de barrières de sécurité avec jardinières,
- Reprise des îlots centraux,
- Création de passage piéton,
- Création de cheminements piétons avec éclairage public facilitant les modes de déplacements doux jusqu'au terminus de la ligne de bus F4,
- Aménagement de ralentisseur type coussin,
- Implantation de poteaux d'éclairage public,
- Réaménagement des espaces verts existants avec des plantations supplémentaires (sapin, jardinières...)
- Aménagement des quais bus aux normes PMR,
- Création d'un STOP et d'un passage piéton sur la RD 927 afin de réduire la vitesse et laisser la priorité aux transports en commun.



L'OAP prévoit pour les voies de circulation à l'intérieur de la zone AU :

- Les voies de circulation présenteront des courbes harmonieuses qui ralentiront la vitesse et raccourciront le champ de vision,
- Des cheminements piétonniers seront à créer le long de chaque voie de circulation et séparée de la voie de circulation par une haie végétale,
- Les matériaux drainants seront privilégiés,
- Les déplacements doux/piétonniers devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale.

Un certain nombre d'aménagement sont prévus pour réduire la vitesse de la RD 927, et limiter l'impact de la zone AU sur cette voirie qualifiée « à grande circulation ». Ces mesures permettent de limiter l'impact des nouvelles constructions dans ce tissu urbain déjà « dense ».

3.2 – Composition urbaine

La future organisation urbaine déterminera l'optimisation du site et sa qualité. L'urbanisation devra respecter les principes d'aménagements étudiés dans le présent document et dans l'OAP décrite dans le PLU version 2016.

Les constructions devront respecter le style régional ou prendre le parti architectural du bio-climatisme, comme cela est précisé dans l'OAP. Cette dernière prévoit :

- La typologie d'habitat est réservée, à l'habitat individuel pur accompagné de 30% de logements publics.
- Une densité de 600 m² maximum par parcelle sera à conserver.
- Un seul accès sera autorisé pour l'ensemble de la zone : l'accès dans le coin Sud de la parcelle reste pertinent suivant la déclivité du terrain, le talus, et pour la visibilité sur la côte de Dieppe.
- La voirie interne sera réalisée en bouclage de manière à permettre la desserte par les secours et services.
- Les façades des constructions devront être parallèles aux limites de la parcelle, et en cohérence avec le lotissement d'à côté.

La nouvelle voie sera reliée au réseau existant (RD 927). Elle constituera la voie de desserte unique des différents lots au sein du site, afin de minimiser l'espace de circulation, tout en permettant l'accompagnement des déplacements doux à la voirie principale.

3.3 – Insertion paysagère et Qualité architecturale

Le site disposera de protection visuelle par la présence de végétation. « Le talus devra être conservé et entretenu » conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du futur PLU. Le site est composé d'un espace incliné de l'Ouest à l'Est. Il n'existe pas de réelle sensibilité du point de vue des perspectives lointaines. Côté rue dans la bande des 75 m, il est préconiser une logique d'habitat résidentiel peu dense avec parcelles en lots libres en cohérence avec le bâti alentour et faîtage avec pignon aveugle côté.

Son changement de destination entrainera une modification paysagère et visuelle de l'entrée d'agglomération, ce qui le rend sensible au niveau des vues rapprochées. Néanmoins, la typologie des logements prévus dans l'OAP « est réservée à l'habitat individuel pur accompagné de 30 % de logements publics » permettra un impact moindre sur la perception du voisinage proche.

De plus, une zone tampon non constructible sera appliquée par rapport à la limite de la voirie afin de maintenir un talus de protection par rapport à la RD.

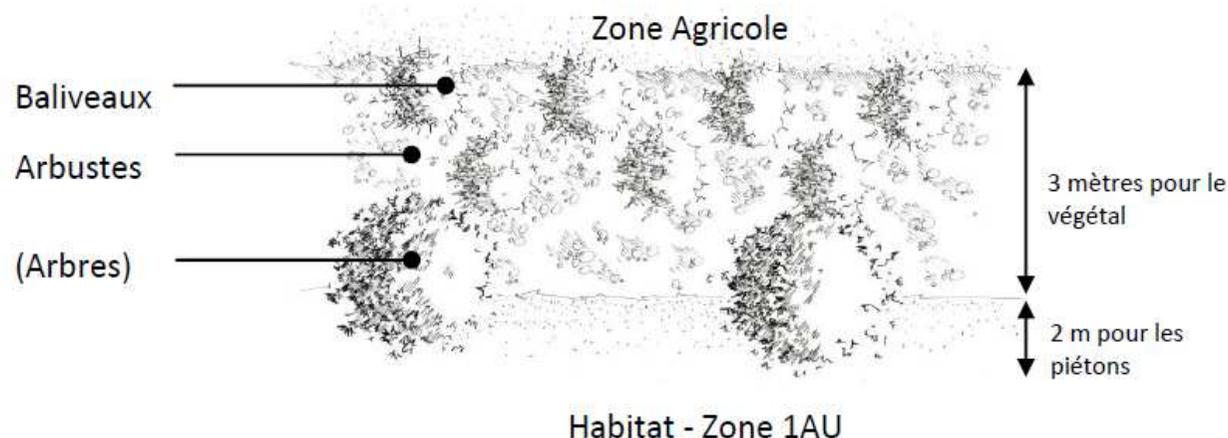
Végétalisation

- Végétalisation des futures zones urbanisées, notamment en accompagnement des voiries.
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / intégration dans des noues longeant les voiries internes.
- des plantations au pourtour de la zone aménagée pour une meilleure intégration du site.

Gestion de l'interface zone bâtie à vocation d'habitat / zone agricole

- Création d'une ceinture verte, pouvant être accompagnée de cheminements piétonniers, en limite d'urbanisation.

PRINCIPE DE LA CEINTURE VERTE



- Au sud de la parcelle, préconiser des limites plantées sur talus afin d'assurer une protection visuelle dense et continue.
- Au nord de la parcelle, préconiser une limite moins dense avec des arbres de hauts jets ponctuels (environ 2 par parcelle).

Les déplacements doux : les déplacements piétonniers devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale. Une connexion devra être effectuée entre le site de l'étude et les aménagements réalisés pour la mobilité douce, le long de la RD.

3.4 – Schéma de principe d'aménagement à respecter

