





La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, a réformé le Code de l'Urbanisme en modifiant certaines dispositions qui avaient été introduites par la loi SRU.

Elle modifie notamment la portée juridique du P.A.D.D. en créant une nouvelle pièce du dossier de P.L.U., optionnelle, intitulée « **Orientations d'aménagement** ».

Ce sont désormais ces Orientations d'Aménagement, définies en cohérence avec le P.A.D.D. qui sont opposables au tiers, sur un rapport de compatibilité.

Elles peuvent prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville, 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.

**Pour le P.L.U. de Rogerville, les Orientations d'Aménagement définissent les principes d'organisation de la première phase de développement.**

**Sont ainsi concernées les zones à urbaniser AUe, AUea, AUf et AUg ainsi que leurs abords.**












**Les Orientations d'Aménagement présentées ci-après :**

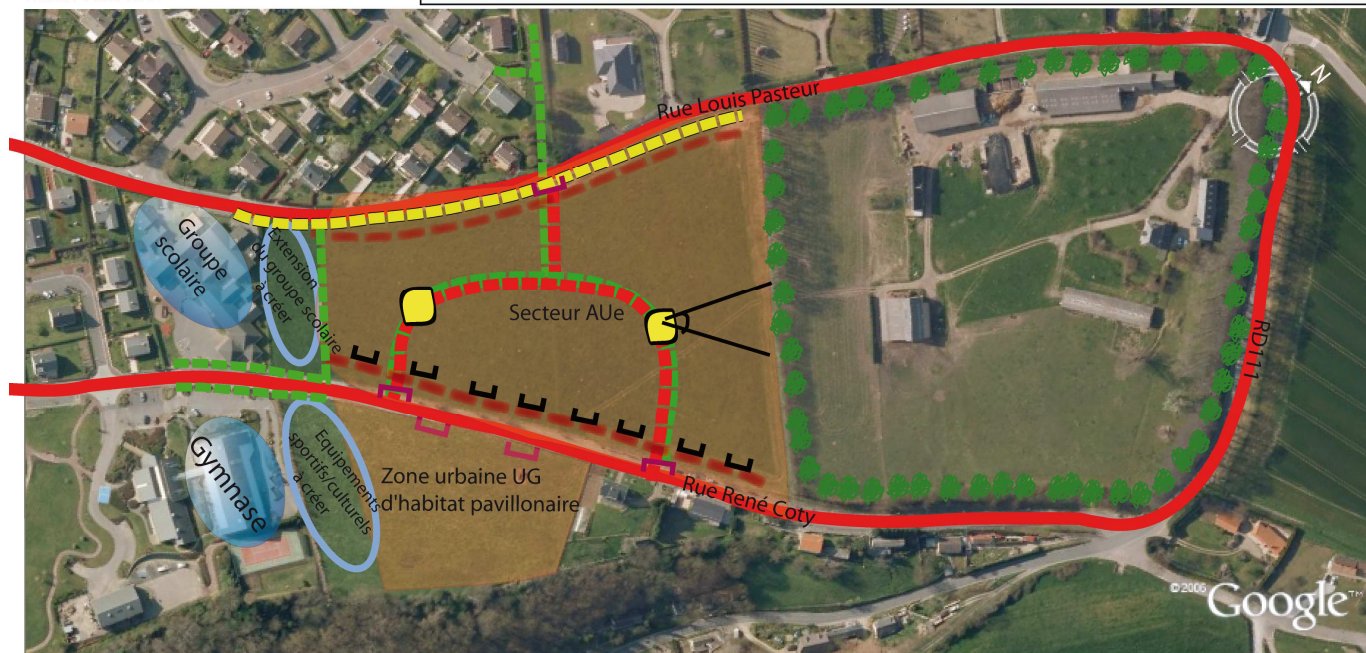
- **s'appuient sur les principes exposés dans le P.A.D.D.,**
- **définissent notamment les principes de liaison des développements futurs avec le tissu bâti existant et leur intégration paysagère,**
- **définissent les lignes force des nouvelles opérations urbaines.**

# Orientations d'aménagement du secteur AUe et de la zone UG, en entrée Est de Rogerville, par la rue René Coty

## Entrée Est de Rogerville Orientations d'Aménagement des secteurs AUe et UG

AURH Février 2010

	Secteurs d'extension urbaine à aménager en affirmant l'entrée du bourg		Implantation à 6 mètres maximum de l'alignement
	Principe d'aménagement d'accès aux rues René Coty et Louis Pasteur		Façade principale parallèle à la rue René Coty
	Principe de desserte interne et circulation piétonne associée		Principe d'aménagement de placettes
	Voies piétonnes		Ménager une perspective visuelle vers le corps de ferme.
	Aménagement et élargissement de la rue Louis Pasteur		Préservation des arbres de haut jet
			Equipements publics existants et à créer



Situées sur le plateau, en continuité avec le tissu bâti existant, les zones AUe, AUea, AUf et AUg ont vocation à accueillir un développement résidentiel compatible avec la taille et les caractéristiques urbaines de Rogerville.

### **2.1- LE SECTEUR AUe et son environnement, rue René Coty**

Le secteur AUe se situe entre la rue René Coty et la rue Louis Pasteur, en entrée principale du village de Rogerville, il s'insère entre le groupe scolaire (et sa future extension) et un corps de ferme.

Il s'étend sur environ 3 ha (hormis les espaces inscrits en emplacements réservés pour l'extension du groupe scolaire et l'élargissement de la rue Louis Pasteur)

Ce secteur constituera une extension urbaine de la zone UE (zone urbaine la plus dense, au cœur du bourg) et marquera fortement l'entrée Est de Rogerville (à partir de la RD 111).

La capacité d'accueil du secteur AUe peut être estimée entre 35 et 45 (voir 50) habitations, selon le type de logements et leur implantation.

Sa position stratégique justifie que soient définies les conditions de son urbanisation, tant pour réussir sa liaison avec le bourg que son intégration paysagère en entrée du village.

*L'urbanisation du secteur AUe et de la zone UG (en rive Sud de la rue René Coty) devra répondre aux orientations d'aménagement suivantes :*

#### **□ Densifier le centre du bourg et réussir l'accroche des extensions sur le tissu urbain :**

→ en favorisant des implantations permettant une gestion économe de l'espace, avec une recherche de densité, tout en préservant l'intimité des espaces privés,

→ en organisant la desserte du secteur AUe, à partir d'accès aménagés :

- d'une part, à partir de la rue Louis Pasteur qui sera élargie et réaménagée (une réserve foncière de 5 m de largeur est inscrite au PLU à cet effet),
- d'autre part à partir de la rue René Coty, grâce à l'aménagement de deux branchements.

Ces trois accès devraient permettre de relier l'opération au tissu urbain existant et de compléter le maillage de voies routières, dans un souci de sécurité (tracé en coude réduisant la vitesse) et en évitant que l'opération soit refermée autour d'une impasse.

→ en aménageant, pour la zone UG, des accès groupés deux par deux (ou plus) à la rue René Coty, de manière à limiter les sorties sur la voie principale.

→ en aménageant des cheminements piétons et cyclables favorisant une circulation douce au cœur de l'opération et des liaisons aisées vers les équipements publics (traversée en bordure de l'école).

→ en intégrant la création de parc à vélos auprès des équipements, du futur commerce et, si nécessaire, des arrêts pour les bus et les transports scolaires.

#### **□ Donner à l'opération une qualité paysagère et prendre en compte l'environnement :**









→ en organisant les implantations de manière à marquer l'entrée principale du village : un recul maximum des constructions de 6 mètres par rapport à l'alignement des rues Pasteur et Coty, et une implantation des constructions parallèlement à la rue Coty, souligneront l'effet de rue et constitueront une perspective vers le bourg. Le recul permettra également le stationnement d'un véhicule devant l'entrée du garage, sans encombrer la voie publique.

→ en réservant des petites placettes au sein de l'opération : espace de convivialité, comportant un traitement minéral et des espaces verts, de jeux et de détente,

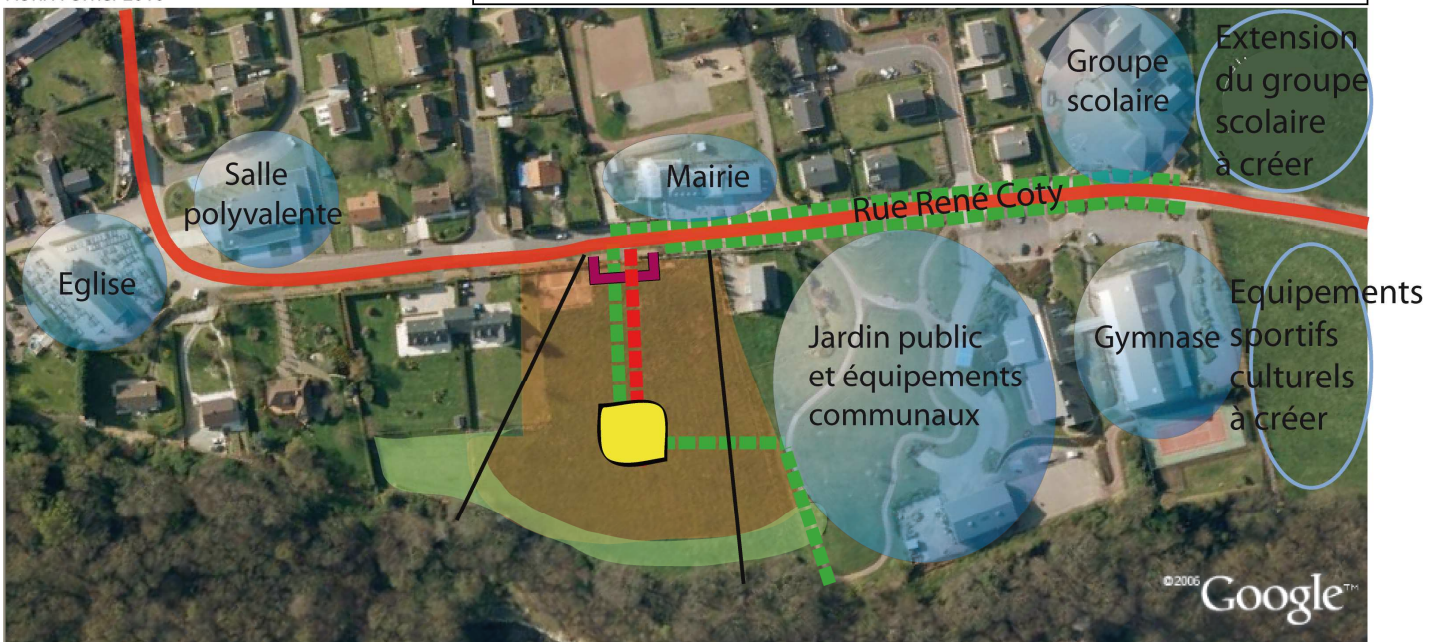
→ en ménageant une perspective visuelle depuis l'opération vers le corps de ferme (paysage typique du Pays de Caux,).

# Orientations d'aménagement du secteur AUea, en rive Sud de la rue René Coty

## Secteur AUea Orientations d'aménagement

	Secteurs AUea d'extension de l'urbanisation à aménager en préservant une perspective sur l'estuaire.		Principe d'aménagement d'une placette au coeur de l'opération
	Préserver une perspective de vue sur l'estuaire		Maintien en espace vert avec intégration d'aménagement hydraulique et traitement paysager
	Principe d'aménagement d'accès à la rue René Coty		Equipements publics existants et à créer
	Principe de desserte interne pour riverains		
	Circulation piétonne		

AURH Février 2010



## **2.2- LE SECTEUR AUea et son environnement, rue René Coty**

Le secteur AUea se situe en rive Sud de la rue René Coty, face à la mairie.

Il s'agit d'un espace non bâti d'environ 6000 mètres carrés, situé entre des habitations et un équipement public : le Jardin de l'Estuaire et les bâtiments des services municipaux de Rogerville.

Ce secteur AUea présente une faible déclivité vers le vallon de Rogerville et bénéficie d'une vue spectaculaire sur l'estuaire.

Ensermé dans le tissu urbain, à proximité directe des équipements publics et des lieux d'animation du village, cet espace a vocation à être urbanisé, à condition toutefois de respecter sa qualité première, c'est-à-dire une perspective visuelle sur l'estuaire.

Ainsi, dans un souci de maîtriser l'urbanisation de ce secteur, de rationaliser l'espace et de garantir son bon fonctionnement, l'urbanisation se réalisera dans le cadre d'une opération d'ensemble, répondant à certaines conditions d'aménagement.

Cette opération pourrait comporter un programme mixte comprenant des habitations pavillonnaires « libres » et un habitat adapté, de plain pied, pour personnes à mobilité réduite ou âgées (de type « Papy loft ») organisé autour d'une placette centrale.

La capacité d'accueil serait de l'ordre de 6 à 8 pavillons (en cas d'implantation libre) et d'une dizaine de logements (en cas d'un habitat adapté, avec jumelage des constructions).

*L'urbanisation du secteur AUea devra répondre aux Orientations d'Aménagement suivantes :*

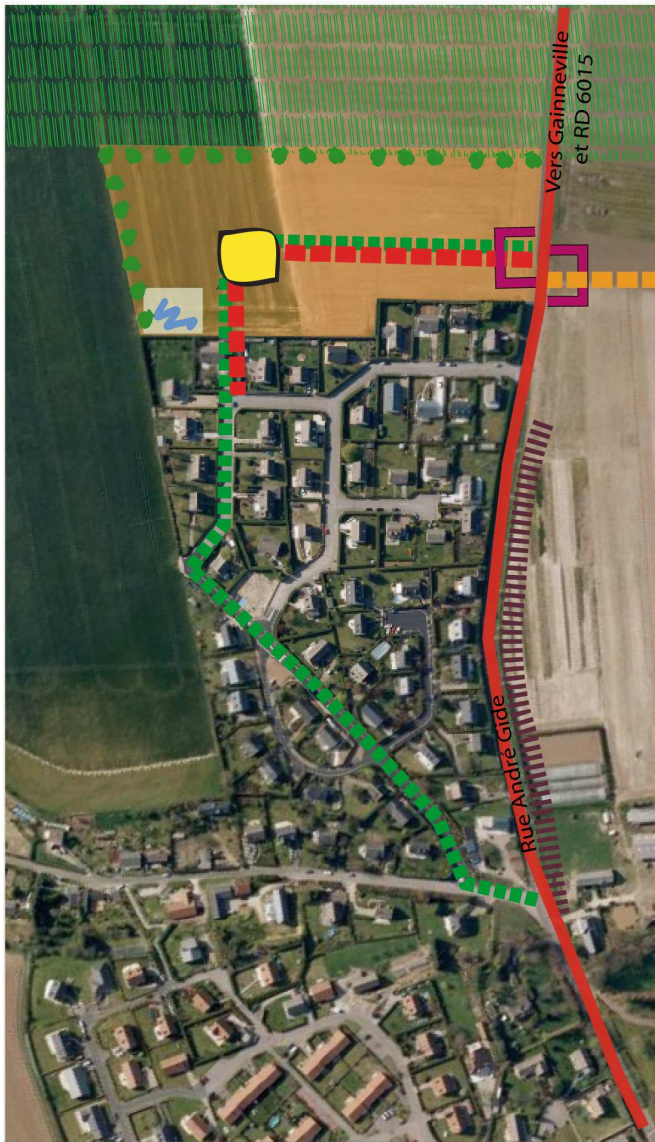
### **□ Organiser l'urbanisation autour d'un accès central**

- par la réalisation d'un branchement routier sur la rue René Coty, cet accès s'accompagnerait d'un cheminement piéton sécurisé (trottoir) et pourrait intégrer, si nécessaire, un arrêt de bus.
- une liaison piétonne sera ménagée vers le Jardin de l'Estuaire afin d'ouvrir l'opération vers l'espace public et les équipements communaux et d'éviter que l'opération se referme sur une impasse,
- une placette, au cœur de l'opération constituera un lieu de convivialité,
- l'accès central et la placette ménageront une perspective ouverte vers l'estuaire.

### **□ Intégrer l'opération dans le paysage et l'environnement**










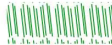
- en réservant la partie la plus pentue en « espace vert tampon » entre le vallon boisé et l'urbanisation du secteur AUea. Cet espace permettra de donner un recul par rapport aux arbres, de garantir l'ensoleillement et d'éviter des difficultés au regard des branchements aux réseaux d'eau et d'assainissement. De plus, cette bande verte jouera un rôle de corridor biologique pour la faune et la flore et limitera le ruissellement des eaux pluviales vers le vallon.
- en limitant la hauteur des constructions à 3 mètres maximum hors tout, afin de dégager la vue sur l'estuaire,
- en autorisant des toitures terrasse, afin de respecter la limitation de hauteur et en incitant à la réalisation de toitures intégrant des installations d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie, telles que des toitures végétalisées qui garderaient un aspect verdoyant à ce secteur.

## Orientations d'aménagement du secteur AUF, Nid de Corneilles en entrée Nord-Ouest de Rogerville, par la rue André Gide



### Entrée Nord-Ouest de Rogerville Orientations d'aménagement du secteur AUF Nid de Corneilles

AURH Décembre 2008

	Secteur AUF d'extension de l'urbanisation à aménager
	Aménagement d'un accès à la rue André Gide, sécurisé et marquant l'entrée de ville
	Principe de desserte interne pour riverains
	Principe de liaison piétonne et cyclable à créer ou à conforter
	Principe d'aménagement d'une desserte
	Principe d'aménagement d'une placette au coeur de l'opération, accompagnée de cheminements piétons
	Plantation d'arbres de moyen jet
	Préservation de talus
	Principe d'aménagement hydraulique sur site (bassin, fossé, prairie inondable...) intégrant un traitement paysager
	Coupure verte



## **2.3- LE SECTEUR AUf, au Nid de Corneilles**

Le secteur AUf se situe en prolongement direct lotissement du Nid du Corneilles (classé en zone UF), Il constitue l'extension urbaine Nord-Ouest du bourg et marquera l'entrée Ouest de Rogerville (à partir de la RD 6015).

Le secteur AUf s'étend sur environ 2,5 ha.

L'urbanisation de ce secteur serait du même type que le tissu urbain du lotissement pavillonnaire contigu.

La capacité d'accueil du secteur AUf peut ainsi être estimée à environ 25 à 35 habitations.

La position géographique du secteur AUf, en entrée du bourg, nécessite que soient définies les conditions de son urbanisation, tant pour réussir sa liaison avec le bourg que son intégration paysagère.

*L'urbanisation du secteur AUf devra répondre aux orientations d'aménagement suivantes :*

### **□ Réussir l'accroche de l'opération sur le village :**

→ en organisant la desserte du secteur AUf, à partir de deux accès aménagés :

- d'une part, à partir de la rue Maurice Leblanc (voie interne au lotissement du Nid du Corneilles), grâce à l'aménagement du passage existant,
- d'autre part, à partir de la rue André Gide, grâce à l'aménagement d'un carrefour, au niveau du milieu de la parcelle. Les accès directs à la rue André Gide ne seront pas autorisés pour des raisons de sécurité routière.

Ces deux accès devraient permettre de relier l'opération au tissu urbain existant et de compléter le maillage de voies routières (évitant ainsi la constitution d'une opération refermée autour d'une impasse).

→ en aménageant un cheminement piéton et cyclable au coeur de l'opération, puis traversant le lotissement du Nid de Corneilles, afin de relier les urbanisations Nord-Ouest avec le centre du bourg et les équipements publics, évitant ainsi la circulation de piétons et de cyclistes sur la rue André Gide.

→ en intégrant, si nécessaire, un arrêt de bus ou de transport scolaire.

### **□ Donner à l'opération une qualité paysagère et prendre en compte l'environnement**

→ en organisant les implantations de manière à réserver une placette collective, espace de convivialité, au coeur de l'opération, comportant un traitement minéral et des espaces verts, de jeux et de détente,

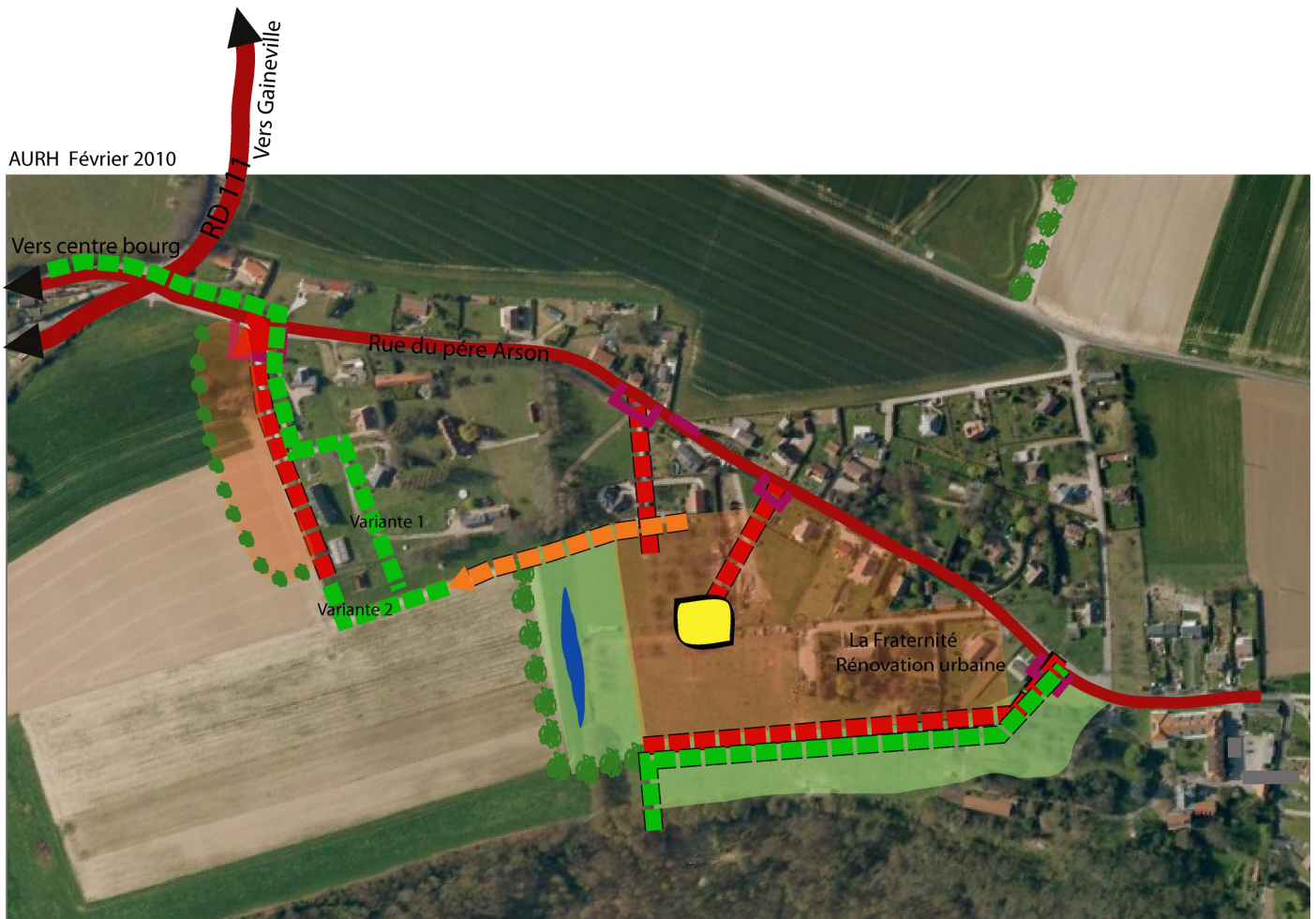
→ en aménageant des systèmes de retenue des eaux pluviales aux points bas du secteur, intégrant des techniques d'hydraulique douce, de manière à ne pas aggraver le ruissellement sur les fonds voisins et sur la rue André Gide. Ces aménagements s'appuieront sur une qualité paysagère (traitement des abords en espaces verts...), valorisant l'opération,

→ en ancrant l'opération dans le paysage traditionnel du Pays de Caux, par la plantation d'arbres de moyen jet, en limite Nord et Ouest de l'opération. Des arbres de moyen jet rappelleront les clos masures cauchois tout en préservant l'ensoleillement des parcelles.

# Orientations d'aménagement des secteurs AUg, à la Mardure et à Campemeille

## Quartier de Campemeille

### Orientations d'aménagement des secteurs AUg



	Secteurs AUg d'extension de l'urbanisation à aménager		Principe d'aménagement d'une placette au coeur de l'opération
	Principe de dessertes routières		Principe d'aménagement hydraulique intégrant un traitement paysager
	Principe de cheminements piétons et modes doux		Plantation d'arbres de haut jet
	Principe de desserte agricole (10m de largeur)		Plantation d'arbres de moyen jet
	Aménagement d'accès sécurisés de la rue du Père Arson		Maintien d'une couverture végétale (espace naturels, prairie, parc, espaces boisés...)

## 2.4- LES SECTEURS AUg et leur environnement

Les secteurs AUg sont situés dans le quartier de la Mardure et Campemeille :

- le secteur Ouest « la Mardure » se trouve à proximité du carrefour de la RD 111 avec la rue du Père Arson : il occupe un espace d'environ 6000m<sup>2</sup>,
- le secteur central (près de la Fraternité) se trouve au cœur du quartier et couvre environ 3 ha.

Ces secteurs AUg sont contigus à la zone UG du hameau de Campemeille, ils ont vocation à accueillir une urbanisation pavillonnaire, de même type.

Toutefois, dans un souci de rationalisation de l'espace et d'un meilleur fonctionnement, les développements futurs se réaliseront dans le cadre d'opérations d'ensemble, répondant à certaines conditions d'aménagement.

La capacité d'accueil des secteurs AUg peut être estimée à environ 25 à 30 logements.

*L'urbanisation des secteurs AUg devra répondre aux orientations d'aménagement suivantes :*

### □ Relier les opérations à la voie routière desservant le quartier (la rue du Père Arson)

#### - pour le secteur AUg de la Mardure (Ouest) :

- en créant un seul accès à la rue du Père Arson, pour l'ensemble des parcelles à desservir et en aménageant cet accès de manière à garantir la sécurité routière.

#### - pour le secteur AUg de Campemeille :

- en aménageant trois accès à la rue du Père Arson, afin de constituer, avec les voies internes de l'opération, un maillage de voies, évitant ainsi un fonctionnement de l'opération en impasse,
- en réservant à l'Ouest un accès (d'environ 10 m de largeur) pour la desserte des terres agricoles du plateau de la Mardure.
- en intégrant, si nécessaire, des arrêts de bus ou de transports scolaires.

En aménageant un cheminement piétonnier, permettant une circulation sécurisée vers le centre-ville et les équipements et services.

### □ Intégrer ces opérations dans le paysage et l'environnement

#### - pour le secteur AUg de la Mardure :

- en recherchant un traitement paysager harmonieux, notamment sur la limite Sud-Ouest : plantations d'arbres de moyen jet d'essences locales, rappelant les haies traditionnelles du Pays de Caux, tout en prenant en compte l'ensoleillement des parcelles.

#### - pour le secteur AUg de Campemeille :

- en organisant les implantations de manière à réserver une placette collective, espace de convivialité, au cœur de l'opération,
- en réservant, au Sud-Ouest un espace non construit d'environ 7000m<sup>2</sup> pour des aménagements hydrauliques et paysagers,
- en aménageant des systèmes de retenue des eaux pluviales, intégrant des techniques d'hydraulique douce. Ces aménagements participeront à la valorisation paysagère de l'opération et constitueront une offre d'espaces collectifs de jeux et de détente, tant pour l'opération que l'ensemble du quartier.
- en recherchant une continuité de ces espaces environnementaux avec la placette de l'opération, les cheminements et dessertes environnantes, permettant une circulation piétonne au sein du quartier et une liaison avec les espaces boisés.
- en intégrant l'opération dans le paysage cauchois par la plantation d'arbres de hauts jets, en limite Sud-Ouest de l'espace environnemental (ces plantations se trouveront à 45 m de distance de la zone construite, évitant ainsi l'ombre sur les habitations).
- en réservant un « espace vert tampon » entre le vallon boisé et l'urbanisation du secteur AUg, cet espace vert jouera un rôle de corridor biologique pour la faune et la flore et limitera le ruissellement des eaux pluviales vers le vallon et l'A29.

