
OUVILLE-LA-RIVIERE

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5- O.A.P.

PLU

Prescrit le 07.05.2009

Arrêté le 15.10.2016

Approuvé le 28.09.2017 par le Conseil Commuanutaire de la CC Terroir de Caux

"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 28/09/2017 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme "

Préambule

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Le PLU 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. [...] ».*

Suite à la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que :

« 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, notamment les continuités écologiques, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.123-1-13.

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'Habitat.
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.214-1 et L.214-2 du Code des Transports.

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 mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code

Le présent Plan Local d'Urbanisme n'est concerné que par le 1^{er} alinéa de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation ne concernent que la zone à urbaniser.

I. Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

On retrouve au sein des OAP :

- ✓ les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets;
- ✓ les déplacements où sont identifiés les principales voies, axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements ;
- ✓ les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs.

Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

II. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

Organisation du développement de l'urbanisation au Nord-Est du bourg (Accès RD 925)

(Zone à urbaniser)

DESCRIPTIF

SITUATION

Le bourg d'Ouille-la-Rivière, situé dans la Vallée de la Saône, n'offre pas de potentiel résiduel pour accueillir de l'habitat.

Dans le cadre législatif et réglementaire actuel, la prise en compte de tous les risques naturels (*ruissellements, inondations, cavités souterraines*), des réseaux existants, des voies de circulation et de la sécurité routière a conduit la commune à ne proposer que la présente zone à urbaniser pour répondre aux besoins en logements dans la temporalité du présent document d'urbanisme et ce, afin d'optimiser la ressource foncière.

Bien qu'elle soit actuellement agricole (*prairie*), une partie de cette portion de territoire a dans un autre temps fait partie du patrimoine foncier de la commune et accueillait notamment l'ancien terrain de football.

Situé au Nord-Est du bourg, la zone AU surplombe la Vallée de la Saône. Elle s'imbrique entre un secteur urbain à protéger au titre du L.123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme (*Loi Paysage*) et une zone urbaine à vocation d'activités comprenant uniquement l'entreprise d'un paysagiste.

Au vu de la configuration spatiale du territoire communal (2 entités bâties distinctes - un bourg et un hameau - au sein de 634ha), son urbanisation constitue un enjeu stratégique fort dans le développement de la commune car elle est la seule véritable opportunité dans le bourg à proximité immédiate des services, des équipements publics et des commerces.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Pallier l'absence d'offre résiduelle de la zone urbaine pour accueillir de nouveaux habitants dans le bourg.
- Réaliser une/plusieurs opérations à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement durable,
- Assurer une continuité urbaine entre les différents secteurs déjà urbanisés
- Réaliser de nouvelles liaisons multimodales assurant la greffe réussie du nouveau tissu bâti au bâti ancien
- Réaliser un aménagement urbain et paysager assurant un cadre de vie de qualité et une bonne intégration en entrée de bourg.

COMPOSITION

Il s'agira essentiellement d'un quartier d'habitat au sein duquel quelques petits collectifs pourraient éventuellement permettre d'offrir une alternative au logement résidentiel classique.



Exemple d'immeuble de rapport de quatre niveaux ayant servi de base de réflexion

(Source photographique : EUCLYD GE)

Dans le cas présent, au vu de la topographie des lieux, des constructions en R+2 seraient à privilégier et ce, afin de garantir une bonne insertion paysagère.

Les architectures contemporaines de qualité et les projets HQE ne sont pas exclus : de nouvelles formes urbaines pourraient être intégrées au sein de ce quartier.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Observer un recul de 20m depuis les Espaces Boisés Classés
- Créer une fermeture végétale à l'Est sur les bases du talus existant. Le cas échéant, des plantations de haute tige seraient à privilégier afin de se prémunir des vents.
- Privilégier l'ensoleillement des habitations futures.

EQUIPEMENTS

→ En termes de déplacement

L'urbanisation de ce secteur nécessite :

- La création de modalités de desserte sécurisée depuis la RD 925 sans remettre en cause la sécurité routière sur cet axe de communication

ACTUALISATION 2016

L'étude complémentaire d'entrée de ville (cf pièce n°7 du présent dossier de PLU) a mis en évidence que l'accès ne pouvait se faire que par la RD 925. La commune, par le biais d'un bureau d'étude VRD, a soumis une solution technique à l'avis de la Direction des Routes. Par retour de courrier (courrier du 10/08/2016), la Direction des Routes stipule que « l'étude que vous avez réalisée a permis de vérifier la faisabilité technique d'un tel aménagement (un giratoire sur la RD 925) (...) Il conviendra cependant, en fonction de la nature et de l'importance de la zone à urbaniser, d'approfondir les réflexions dans le but de définir le carrefour le mieux approprié à cet endroit, le principe d'un giratoire n'étant pas l'unique aménagement envisageable. »

Actuellement, il est essentiellement utilisé par l'entreprise existante d'un paysagiste.

Il est autorisé de tourner à gauche en provenance de Dieppe (Ligne pointillée au milieu de la chaussée)



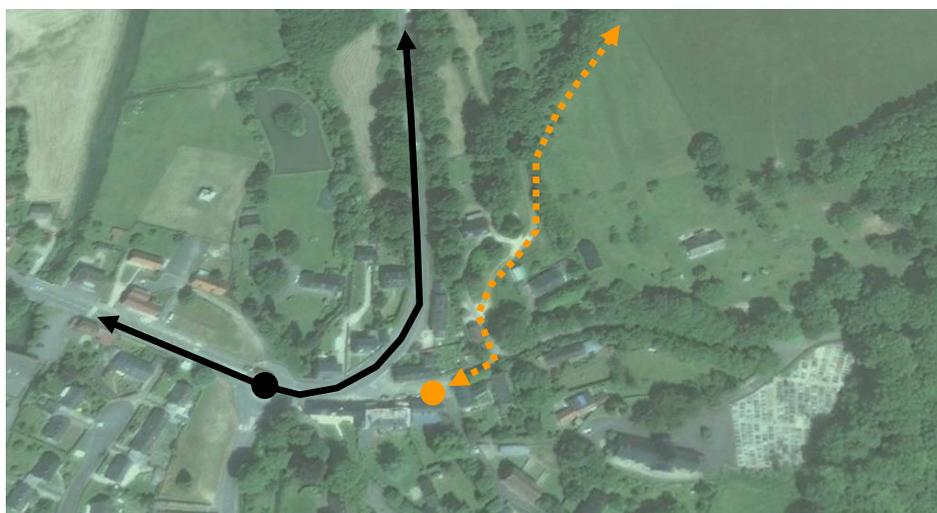
Source photo : Google Earth

- La création d'une voie de desserte depuis l'accès sécurisé jusqu'au cœur de la zone à urbaniser
- La création de voies multimodales au sein de la zone à urbaniser lesquelles devront permettre tous types de déplacements (voitures, piétons, cyclistes...).
- La création d'une liaison douce sur la base du CR n°27 pour se rendre dans le bourg (équipements publics dont l'école, commerces et services)

Elle permettra de rejoindre la placette à l'intersection de la Cote Sainte Apolline et de la Rue François Boivin puis les trottoirs existants qui mènent vers les équipements publics, les commerces et les services.

Légende commune aux deux photos

- ↔ Route Départementale (RD 925)
- Nœud de communication RD 925/ RD 152 / RD 54
- ↔ Liaison douce à créer sur la base du CR n°27
- Intersection de la Cote Apolline et de la Rue François Boivin





Source photos : Google Earth

→ **En termes de gestion des eaux pluviales**

Au vu de la topographie des lieux, de la perméabilité des sols et des aménagements hydrauliques déjà réalisés par le SBV Saône, Vienne et Scie en contrebas de la zone à urbaniser, l'urbanisation de ce secteur nécessite une gestion des eaux pluviales via des aménagements d'hydraulique douce (*définition d'un maillage de noues*).

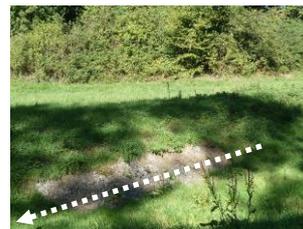
A cet effet, il est nécessaire de se reporter au règlement d'assainissement pluvial du SGEP, zone J4.

Aménagement hydraulique réalisé en décembre 2011 en contrebas de la zone AU

ACTUALISATION 2016



AMONT
situé immédiatement
en contrebas de la zone
AU



**Sens d'écoulement
des eaux pluviales au sein
de l'aménagement
hydraulique**

AVAL
Voie
communale
(Côte Sainte
Apolline)



En terme de gestion des eaux usées

Comme indiqué dans le rapport de présentation, l'urbanisation de ce secteur nécessite une gestion des eaux usées via des dispositifs d'assainissement non collectif.

Rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2013, l'Assainissement Non Collectif (ANC) relève de la compétence de la Communauté de Communes Saône et Vienne. Le diagnostic de l'état existant sur le territoire communal d'Ouille-la-Rivière est finalisé (Cf le détail en page 123 du rapport de présentation du PLU).

En effet, la prise en compte de la somme des contraintes connues au sein du territoire communal (*risques naturels, salubrité, règle de la réciprocité, protections naturelles, prise en compte des éléments naturels et bâtis au titre de la Loi Paysage...*) et, plus particulièrement dans le bourg, n'a pas permis d'ouvrir à l'urbanisation une zone déjà desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Notons qu'avant toute extension du réseau d'assainissement collectif à la zone à urbaniser, le SIAEP d'Ouille-la-Rivière doit au préalable mettre aux normes tant la station d'épuration existante située sur le territoire communal de Longueil que le réseau existant dans le bourg d'Ouille-la-Rivière.

TAXE D'AMENAGEMENT

Le taux de la Taxe d'Aménagement a été fixé à 3% sur l'ensemble du territoire communal fin 2014. Ce taux peut faire l'objet d'une reconduite tacite d'année en année jusque fin 2017.

Rappel des modalités de calcul de la Taxe d'Aménagement :

× **Mode de calcul** : Assiette x Valeur x Taux

× **Pour les constructions** :

L'assiette de la taxe repose sur la surface de la construction ainsi calculée :

- Somme des surface de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est > 1,80m
- Calculée à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies
- Multipliée par une valeur au mètre carré :
 - 701€ hors IDF (valeur 2016)
 - 795€ en IDF (valeur 2016)

Ces valeurs sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté du Ministère chargé de l'urbanisme

× **Pour les installations et les aménagements** :

- Le nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs (X 3 000€)
- Le nombre d'emplacements d'habitations légères de loisirs (X 10 000 €)
- La superficie de la piscine (X 200 €)
- La superficie des panneaux photovoltaïques au sol (X 10 €)
- Le nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m (X 3 000 €)
- Le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) (X 2 000 €)

× **L'abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction, il est de 50%.**

⇒ *La valeur forfaitaire par m² sera donc de : 352.50€ hors IDF et 399,50€ en IDF*

Il concerne :

- *Les logements aidés et hébergements sociaux*
- *Les 100 premiers m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale*
- *Les locaux à usage industriel ou artisanal dont les entrepôts et hangars non couverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale*
- *Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale*

× **Les exonérations de plein droit :**

- *Les constructions et aménagements destinés au service public*
- *Les constructions aidées (PLAI, Prêt Locatif Aidé d'Intégration)*
- *Les locaux agricoles*
- *Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN (Opérations d'Intérêt National), des ZAC et des PUP*
- *Les aménagements prescrits par un PPRi*
- *La reconstruction de locaux sinistrés*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans*
- *Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5m²*

× **Exonérations facultatives sur délibération :**

Totalement ou partiellement sur :

- *Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, hors PLAI*
- *50% de la surface excédant 100m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)*
- *Les locaux à usage industriel*
- *Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400m²*
- *Les immeubles classés ou inscrits*

× **Exemple de calcul pour une maison individuelle de 120m² à Ouville-la-Rivière, taux communal de 3%**

Surface x Valeur x Taux

$$100\text{m}^2 \times 350.50\text{€} \times 3\% = 1051.50\text{€}$$

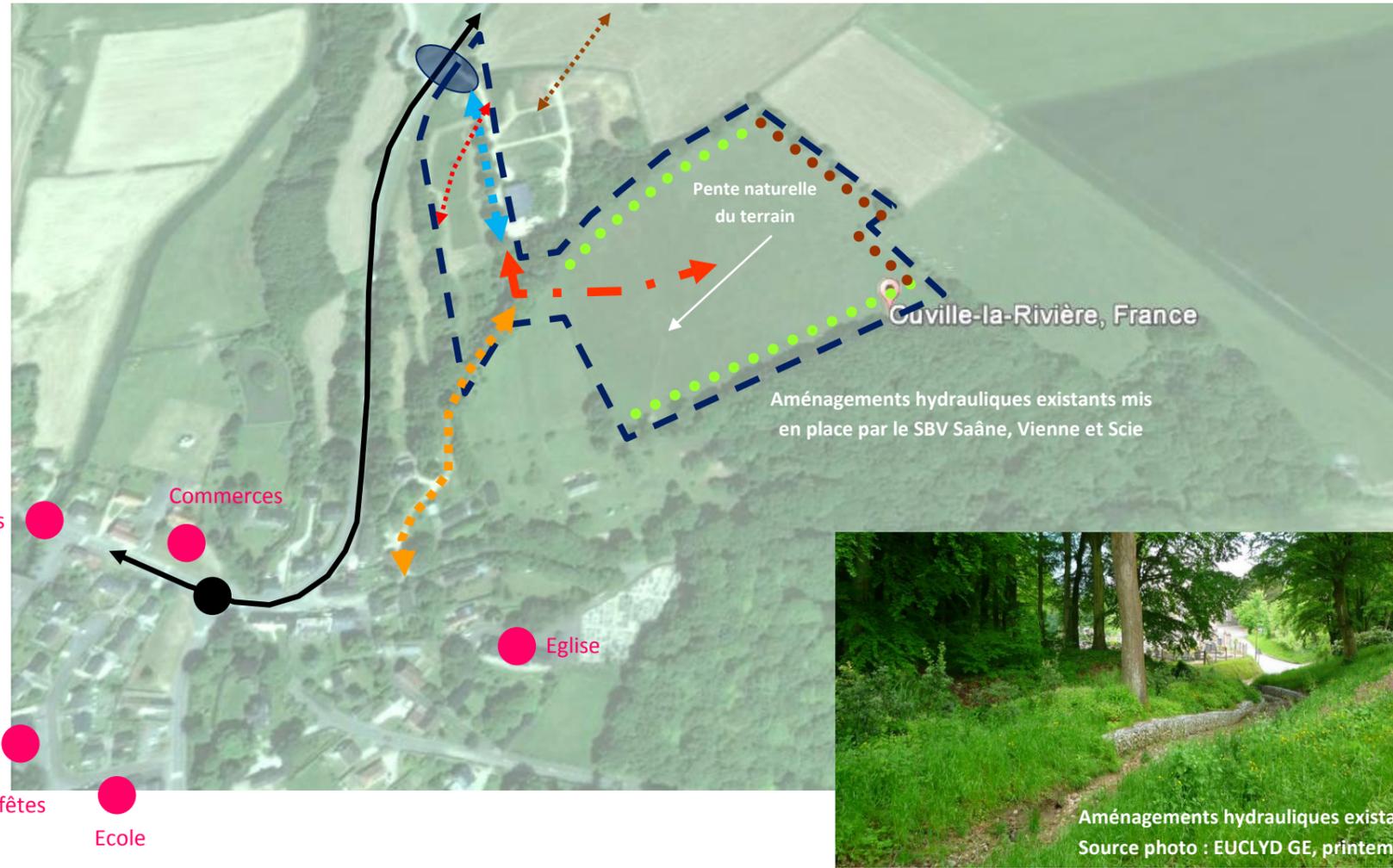
$$20\text{m}^2 \times 701\text{€} \times 3\% = 420.60\text{€}$$

} **Total = 1472.10€ en 2016**

Orientations d'aménagement (valeur opposable)

source photo : Google Earth

Vue aérienne de la zone AU



- Route Départementale (RD 925)
- Nœud de communication RD 925/ RD 152 / RD 54
- Modalités de desserte sécurisée à créer (cf pièce n°7 relative à l'étude d'entrée de ville)
- Voirie de desserte à créer depuis l'accès sécurisé existant jusqu'au cœur de la zone à urbaniser
- Voirie multimodale à créer pour gérer tous les types de déplacement
- Recul de 20m depuis les Espaces Boisés Classés
- Talus planté (haute tige) à (re)créer
- Liaison douce à créer sur la base du CR n°27
- Equipement public / Commerce / Service
- Recul de 35m depuis l'axe de la RD 925
- Recul de 75m depuis l'axe de la RD 925

Vue sur la zone AU en venant de Dieppe

Accès existant depuis la RD 925 pour les seuls besoins d'une entreprise paysagiste

