

Mairie de Rouville

10 Rue René Delorme

60800 ROUVILLE

COMMUNE DE ROUVILLE  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
3-OAP



2 Bis, rue Louis Armand  
60800 Crépy-en-Valois

urbanisme@cabinet-greuzat.com  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du PLU par le Conseil  
Municipal en date du :  
XX/XX/2021*

*Le Maire,*

I. INTRODUCTION .....	3
II. OAP .....	4
II.1- LE CONTEXTE ET LES ENJEUX .....	4
II.2- LA PROGRAMMATION .....	6
II.3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP .....	6
II.4- SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP .....	8

## **I. INTRODUCTION**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le territoire de ROUVILLE comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le périmètre est reporté sur le plan de zonage du présent PLU.

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation aborde les six thèmes suivants :

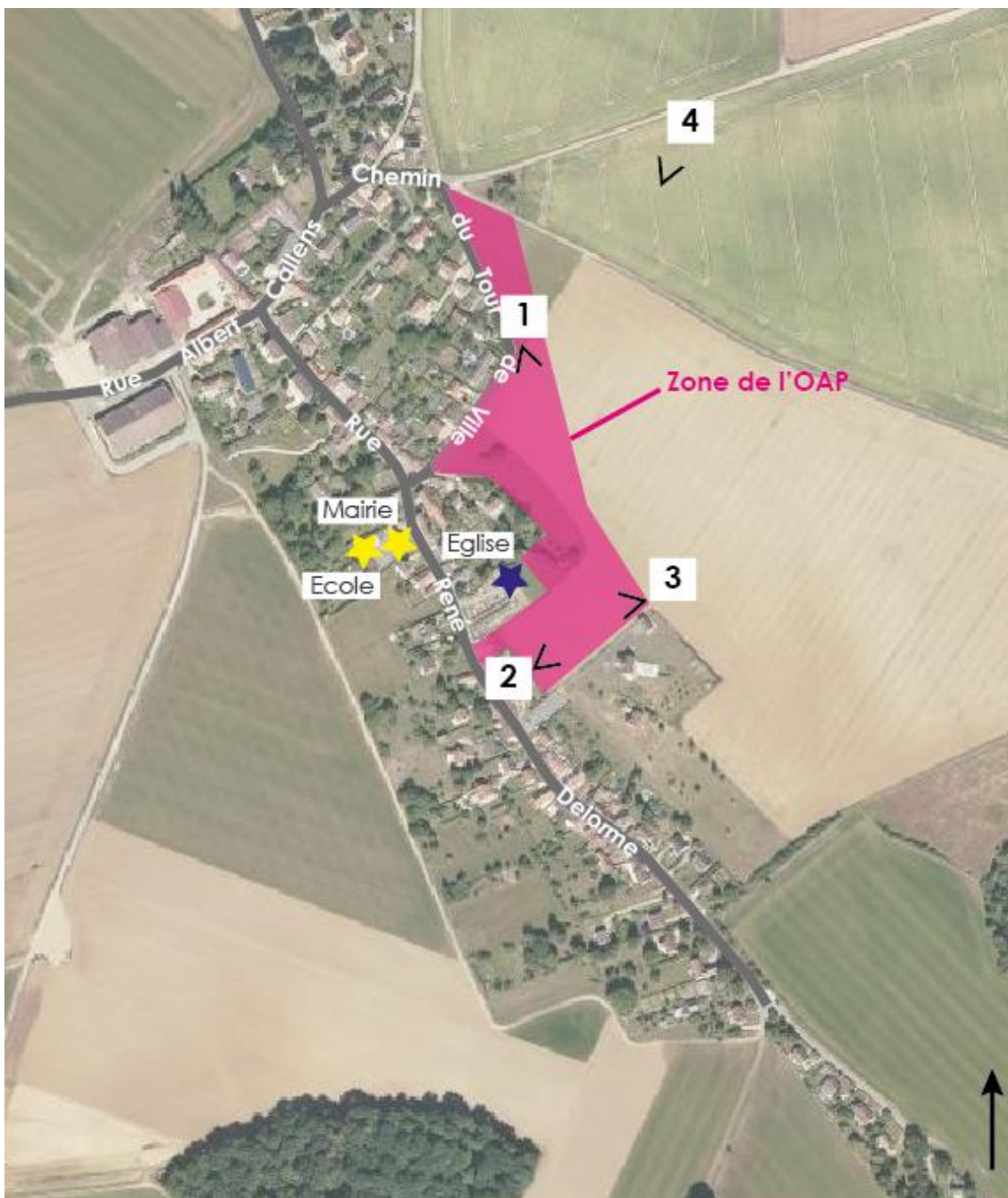
- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation comporte, en plus des textes détaillés dans les chapitres ci-après, un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## II. OAP

### II.1- LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est située en frange du tissu urbain, à l'Est de la Rue René Delorme. Le secteur s'étend autour de l'Eglise et bénéficie de la proximité de la mairie et de l'école. Le site est desservi au Nord par le Chemin du Tour de Ville qui s'accroche à la Rue Albert Callens et à la Rue René Delorme. Le périmètre de l'OAP, reporté sur le plan de zonage, couvre 2,47 ha.







Le site est bordé à l'Est par un ouvrage de protection des risques hydrauliques récemment aménagé de façon à prendre en compte la gestion des eaux pluviales. Le site constitue un espace non urbanisé qui s'inscrit dans le tissu pavillonnaire formé par les constructions du Chemin du Tour de Ville et par celles de la Rue Delorme. L'urbanisation de la zone permet de structurer l'aménagement du secteur en intégrant à l'espace urbanisé les deux pavillons isolés, situés à l'arrière du front bâti de la Rue René Delorme.

Le site est en partie occupé par des terres agricoles actuellement cultivées, et au nord par la présence de deux cages de football. Un bassin de retenue permettant la gestion des eaux de ruissellement est située dans la pointe ouest du site. L'espace derrière l'église est enherbé et non cultivé.

La zone n'est soumise à aucun risque naturel majeur à aléa fort à très fort. Elle n'est pas concernée par un périmètre de site naturel classé ni par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Situé au contact direct de l'espace agricole, le site couvert par l'OAP porte en revanche un enjeu d'insertion paysagère.

## II.2- LA PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour principale destination l'accueil de nouveaux logements afin de répondre aux objectifs de croissance visés dans le PADD.

La programmation envisagée est d'environ 31 logements individuels. Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en deux phases.

La première phase prévoit la réalisation de 6 nouveaux logements au nord de la zone le long du chemin de la Tour qui pourra débuter dès l'approbation du PLU sous forme d'opération d'ensemble ou en coup par coup.

La seconde phase ne pourra débuter que lorsque la première phase sera entièrement réalisée et permettra la réalisation de 25 nouveaux logements en une seule opération d'ensemble.

L'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services sont autorisés.

La réceptivité sur la zone de développement.

	Surface brute (ha)	VRD 30% (ha)	Surface hors VRD (ha)	Nb de logements prévus	Densité nette logements/ha
Zone AU	2,47 ha	0,74 ha	1,73 ha	31 logements	18 log/ha

Sur l'ensemble de la zone, il est prévu la réalisation de 31 logements soit une densité nette (hors VRD) de 18 logements par hectare. L'OAP répond à l'objectif du SCoT en termes de densité.

## II.3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La noue qui longe en frange Est la partie Nord de la zone de l'OAP est plantée, facilitant ainsi l'insertion paysagère des constructions et la transition avec l'espace agricole. Cette noue a été élaborée suite à l'étude de gestion des eaux pluviales sur le territoire en 2010. La frange Est du secteur de l'opération, qui ne bénéficie pas du même traitement en raison de l'étroitesse du merlon, devra également être bordée de haies d'essences locales et variées dans sa partie sud.

L'accès au nouveau quartier depuis la Rue René Delorme devra être souligné par un aménagement paysager incluant des plantations d'arbustes.

Les places de stationnement destinées aux visiteurs devront être groupées, faire l'objet d'un traitement paysager et réalisées avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Un espace vert sera créé au cœur du quartier, comme indiqué dans le schéma de principe de l'OAP. Cet espace est destiné à constituer un lieu de convivialité pour l'ensemble du village et à assurer la gestion des eaux pluviales.

Ce nouvel espace public permettra de faire le lien entre le centre ancien du village et le nouveau quartier. Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager de l'espace afin de participer à l'amélioration du cadre de vie du village.

L'OAP distingue deux secteurs d'habitat :

- un secteur d'habitat individuel dense : les constructions devront proposer des formes urbaines favorisant la densité tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'agit de réaliser des logements de type locatifs intermédiaires.

- un secteur d'habitat individuel moins dense : les constructions proposeront des formes urbaines moins denses et permettront une transition douce avec le paysage agricole.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour principale destination l'accueil de nouveaux logements.

La programmation envisagée est de 31 logements individuels, dont 6 logements individuels en première phase au nord de la zone d'étude et 25 nouveaux logements en seconde phase. Une part de 15 % minimum des logements de la seconde phase devra être attribuée à des formes urbaines plus denses, permettant une mixité des typologies de logements.

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ainsi que celles à destination d'activités de services sont autorisées. En cas d'habitat groupé, l'aménageur devra respecter la loi ELAN concernant l'accessibilité aux PMR.

L'espace vert créé sera aménagé de façon à constituer un espace de détente et de loisirs.

#### La qualité environnementale et la prévention des risques

Le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est concerné par aucun risque naturel majeur d'aléa fort à très fort.

Le site peut cependant être traversé par les eaux de ruissellement en raison de la topographie du quart Nord-Est du territoire. Suite aux résultats de l'étude hydraulique menée en 2010 et annexée au PLU, la commune a aménagé une noue et un merlon le long de la frange Est du secteur ; ainsi la zone de développement est protégée et prend en compte la gestion des eaux pluviales.

L'OAP devra prendre en compte le zonage des eaux pluviales en vigueur afin d'éviter les effets négatifs sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'espace vert créé au cœur du secteur aménagé permettra la bonne gestion des eaux pluviales et un bassin de rétention paysager sera aménagé à l'entrée de la zone, comme indiqué dans le schéma de principe de l'OAP.

Les aires de stationnement destinées aux visiteurs et la voie de circulation douce devront être réalisées avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Une place au moins devra être non imperméabilisée sur l'unité foncière.

#### Les besoins en matière de stationnement

Des places de stationnement destinées aux visiteurs devront être aménagées au sein de l'opération, un minimum de 20 places perméables devra être prévu. Elles devront être groupées, faire l'objet d'un traitement paysager et réalisées avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

L'espace vert créé au cœur du quartier pourra accueillir des places de stationnement sans que cela ne constitue sa fonction principale.

Les garages en sous-sol sont interdits.

#### La desserte en transports en commun

La commune n'est desservie que par une ligne scolaire qui peut toutefois être empruntée par tous, moyennant le coût d'un trajet. L'arrêt de bus est situé Rue Albert Callens, à moins de 300 m de la zone de l'OAP, et est accessible par la Rue René Delorme. Une liaison douce à créer dans le cadre de l'opération permettra de rejoindre la Rue René Delorme depuis le centre du secteur de l'OAP.

#### La desserte du terrain par la voie et les réseaux

Le secteur sera desservi par une voie qui s'accrochera à la Rue René Delorme et rejoindra le Chemin du Tour de Ville, au Nord de la zone de l'OAP. La voie sera aménagée de façon à limiter la vitesse de circulation des véhicules.

Une liaison douce sera créée permettant un accès direct à la rue René Delorme depuis le cœur du secteur. Dans la mesure du possible l'aménagement des trottoirs devra être réalisé avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Le raccordement de l'opération se fera sur les réseaux existants le long de la Rue René Delorme et du Chemin du Tour de Ville.













Le raccordement à la fibre optique devra être prévu par l'aménageur.

L'ensemble des constructions devra obligatoirement rehausser le rez-de-chaussée à + 30 cm du terrain naturel afin d'éviter les risques liés aux écoulements.

## **II.4- SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP**

Les aménagements du secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter la programmation (développée au chapitre II.2), les principes d'aménagement (édictees au chapitre II.3) ainsi que les principes généraux illustrés par le schéma d'aménagement de l'OAP figurant sur la page suivante.



-  Périmètre de l'OAP
-  Phase 1
-  Phase 2
-  Noue/merlon existants
-  Principe de voie de desserte
-  Elargissement de la voie
-  Principe de circulation douce
-  Espace de convivialité et de gestion des eaux pluviales
-  Espace vert et de gestion des eaux pluviales
-  Haie végétale
-  Habitat individuel dense (5 log)
-  Habitat individuel (26 log)

**Receptivité**  
 Phase 1 = 6 logements  
 Phase 2 = 25 logements  
 Densité nette prévue =  
 18 logements par hectare

