



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE SAINTE MARIE DES CHAMPS



### Elaboration du POS

Prescrite le : 05.07.1978

Approuvée le : 13.01.1984

1<sup>e</sup> Modification

Approuvée le : 04.07.1986

2<sup>e</sup> Modification

Approuvée le : 07.08.1987

### Révision du POS - Elaboration du PLU

Prescrite le : 16.09.2008

Arrêtée le : 02.12.12

Approuvée le :

## **PIECE 3** **Orientations** **d'aménagement et de** **programmation**

# Préambule

Conformément à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. peuvent être énoncées dans les secteurs à aménager qui permettent d'assurer le renouvellement et le développement de la commune.

Etant dans le cadre d'un PLU communal, seules des dispositions portant sur l'aménagement seront présentées dans ce document.

« 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 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. »

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement à venir.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la Commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

## Orientation d'aménagement du centre ville



Cette zone d'environ 3,3 ha est destinée à accueillir sur sa partie sud du logement sur une superficie de 1,5 ha environ.

Au Nord, un espace public d'une superficie de 1,5 ha environ sera créé.

Compte tenu des densités potentielles sur ce secteur central de 30 à 40 logements à l'hectare, il peut être réalisé entre 45 et 60 logements.

Cette aménagement pourra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble privilégiant la mixité de l'habitat : logement collectif aidé et en accession, maisons de ville permettant sur ce secteur central d'accueillir aussi bien de jeunes couples que des personnes âgées dans des logements adaptés.

-  Principes d'accès et de voies à créer
-  Transitions paysagères à créer
-  Liaison douce à créer
-  Alignement boisé structurant à préserver
-  Espace public à créer
-  Voie en impasse poursuivie par liaison douce de même largeur

## **Zone AUC/AUCe : Aménager en continuité du centre ville**

### Assurer la connectivité entre le futur quartier et le centre ville :

Il s'agit d'établir une connexion entre l'avenue René Coty et l'avenue de l'Industrie. L'objectif est de favoriser l'accessibilité entre le projet, le centre ville et plus largement de créer de la transversalité le long de l'axe structurant du centre ville : l'avenue René Coty. Aussi le schéma indique le principe d'une voie à créer à l'Ouest de l'église. Cette voie à créer sera de circulation apaisée, plutôt en sens unique par exemple.

### Travailler les limites du futur quartier :

Il sera nécessaire de travailler la transition entre les activités alentours (bâtiments industriels et voie ferrée) et le futur quartier. Il s'agira de réaliser des transitions paysagères en limite Est et Ouest afin de limiter les covisibilités et d'apporter une qualité paysagère au projet.

### Créer un espace public

Un espace public doit être créé au Nord de la zone. Il desservira ainsi le quartier. Des espaces publics seront créés sur le site (Tels que city stade et espaces verts).

La limite Nord étant bordée par la voie ferrée, il s'agit de créer une transition douce en implantant l'habitat au Sud et l'espace public au Nord, en limite de la voie ferrée : l'important ici étant entre autre de préserver la qualité de vie des futurs résidents.

### Conserver l'alignement boisé structurant :

Cet atout du site doit être conservé afin de structurer le futur quartier, notamment dans le travail de la transition entre espace public et habitat. Cet alignement peut également permettre d'assoir l'espace public et constitue un atout paysager.

### Créer un maillage de voies :

Il s'agit de créer à partir de l'avenue de l'industrie un maillage de voies permettant de desservir les zones d'habitat et l'espace public.

Pour assurer un éventuel maillage interquartier en cas de mutation des bâtiments industriels actuels, les liaisons douces devront être conçues de largeur suffisante pour envisager une poursuite des axes créés vers les autres quartiers.

Ces liaisons douces vont favoriser les cheminements doux notamment au niveau des limites du quartier. L'objectif est également de favoriser l'accès des autres quartiers, aux espaces publics et de sécuriser les cheminements doux entre les écoles et l'espace public par exemple.

## « Le Meniltat »



Sur cet espace de 1,5 ha une opération de logement sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La zone accueillant principalement de l'habitat individuel selon une densité de 12 à 15 logements à l'hectare environ, il serait possible d'envisager la réalisation de 18 à 22 logements.

-  Principes d'accès à créer
-  Perspectives à créer
-  Espace public à créer
-  Liaison douce à créer
-  Talus planté à créer
- Front urbain à favoriser

## **« Le Meniltat »**

### **Créer un bouclage des voies existantes tout en structurant le futur quartier :**

Il s'agira de structurer le quartier autour d'une voie connectée à la rue Antoine Corneille et la rue Micheline Ostermeyer pour favoriser la connectivité du futur quartier et limiter les voies en impasse permettant ainsi d'intégrer le projet au lotissement rue Ostermeyer.

### **Créer un espace public de quartier :**

Il s'agit de créer un espace public profitant au projet et aux autres lotissements. En effet, les espaces publics existants sur le quartier pavillonnaire se limitent au réseau viaire. Cet espace sera situé en limite Sud en entrée du projet afin de créer une zone tampon entre la voie principale de desserte (rue Antoine Corneille) et le projet.

### **Favoriser un front urbain :**

Il s'agit de créer un front urbain en limite de l'espace public. Cela permettra de créer une mixité dans les morphologies urbaines proposées ce qui par conséquent devrait engendrer une certaine mixité de l'habitat. Cet espace permettra également d'asseoir l'espace public.

### **Favoriser les vues vers le grand paysage :**

Le diagnostic met en exergue la richesse paysagère dans lequel s'insère le futur projet d'aménagement. Il s'agira donc de préserver des perspectives vers le grand paysage.

### **Créer un talus planté :**

Il s'agit aussi de reprendre l'esprit du clos mesure avec ces talus plantés et de l'intégrer à un quartier nouveau. Le talus aura ainsi pour vocation de protéger le quartier des vents. Ce talus aura aussi pour vocation de marquer les limites de l'urbanisation. Il pourra être planté d'arbres tels que des charmes adaptés à la proximité des constructions.

### **Créer des liaisons douces :**

Une liaison douce en limite du projet et d'un quartier pavillonnaire existant permettra de lier le quartier au réseau de cheminements doux de la commune. Situé entre le futur talus planté et l'espace ouvert sur le paysage, il permettra d'offrir une ballade ouverte sur le paysage agricole environnant.

### **Gérer les eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra répondre aux principes indiqués dans le règlement et le schéma pluvial.

## La rue des chevaux



Cet espace de 2,47 ha doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Compte tenu de sa localisation, des maisons de ville et maisons individuelles pourront être réalisées sur le secteur conduisant à une densité moyenne d'une quinzaine de logements à l'hectare soit une trentaine de logements à terme.

- ← → Liaison douce à créer
- ← Principes d'accès à créer
- Espace public à créer
- Front bâti à créer

## **Zone AUR : La rue des chevaux**

### **Conserver en partie la rue des chevaux en circulation douce et créer un axe de circulation de desserte du quartier :**

Conserver le tronçon actuel de cheminement doux de la rue des chevaux qui borde la partie Est du projet. Il s'agira alors de créer une desserte du projet par une voie qui contournera le cheminement doux et qui rejoindra les tronçons routiers de la rue des chevaux au Nord et au Sud. Ce contournement qui « brise » la linéarité de la voie permet de limiter la vitesse automobile et de préserver le cheminement doux existant.

### **Créer des accès au Nord et au Sud du projet :**

Il s'agit d'assurer une bonne desserte du projet par la réalisation d'un accès par la rue du Meniltat (D55) et d'un autre accès par la rue des chevaux.

### **Créer un espace public :**

Cet espace public agira comme espace tampon entre le quartier pavillonnaire et l'espace agricole. Il aura également comme rôle d'offrir un espace profitable à tout les habitants du quartier et notamment ceux qui bénéficient de parcelles plus petites. Il va également permettre de préserver des perspectives sur l'espace agricole.

### **Créer des fronts bâtis autour de la partie Nord de l'espace public :**

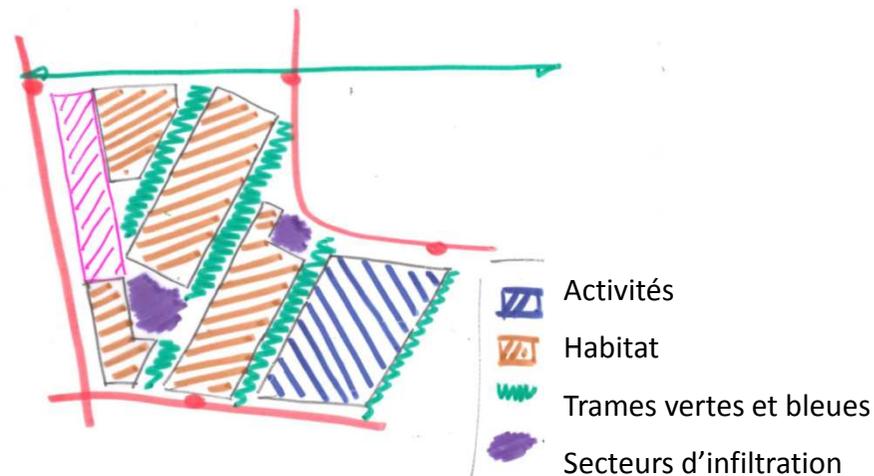
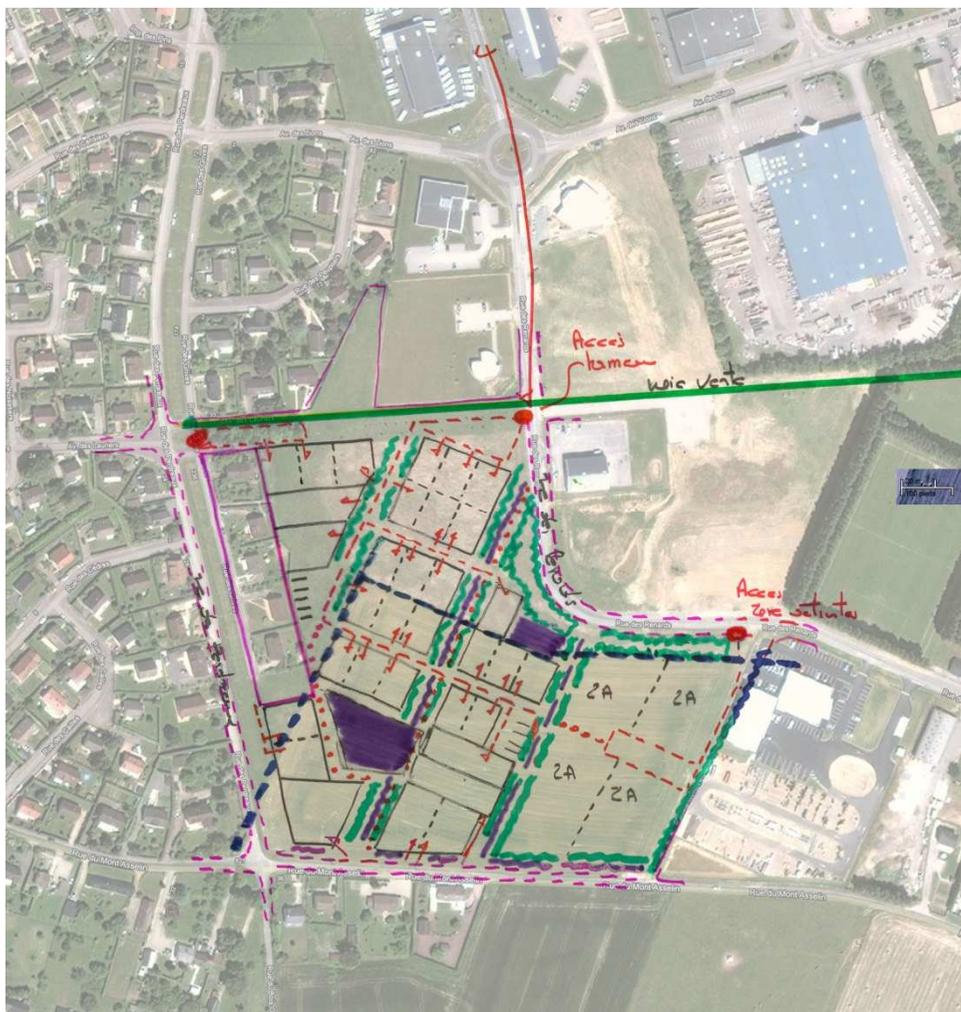
La création d'un espace public en limite Sud d'opération, soit au Nord de la rue des chevaux va permettre de proposer en limite de l'espace public, au nord de la voie de desserte, des fronts bâtis. Cela va engendrer des morphologies urbaines mixtes sur le site du projet et favoriser une certaine mixité sociale.

### **Créer des liaisons douces :**

Il s'agit de créer des liaisons douces pour conforter le maillage existant et les déplacements doux des quartiers pavillonnaires existants situés au Nord de la parcelle de projet. Il s'agit ainsi de sécuriser et favoriser les cheminements piétons.

**Concernant la gestion pluviale du secteur,** selon le schéma pluvial, sur ce secteur, il est souhaitable d'acquérir une bande de terrain en amont immédiat de la voie ferrée afin d'assurer la pérennité du fonctionnement par infiltration. Ce "terrain exutoire" pourra être aménagé de sorte à améliorer la qualité des ruissellements infiltrés et protéger la nappe phréatique (mise en herbe, fascines, aménagements de bétaille favorisant la filtration...). Il est également possible de réaliser un ouvrage d'infiltration sur ce secteur, assurant la gestion future des eaux de l'ensemble du projet d'urbanisation en amont

## Le secteur de « la bascule »



Cette opération pourra être réalisée en plusieurs phases calquées notamment sur les limites de propriété communales actuelles (la commune ayant la maîtrise foncière d'une partie du terrain).

La partie Est d'environ 15000m<sup>2</sup> sera réservée à l'activité économique peu nuisante compatible avec l'environnement urbain et une morphologie urbaine adaptée à l'habitat localisé à proximité.

La zone d'habitat de 3,9 ha environ, localisée à l'ouest, sera réservée à la création de maisons de ville ou de maisons individuelles suivant une densité de 12 à 15 logements à l'hectare, elle pourrait accueillir entre 45 et 60 logements.

- Principe d'accès à la zone
- - - Principe de voirie
- ..... Principe de voie douce à créer
- ~ Trame verte (haies champêtre, alignements boisés tels que charmes)
- ~ Chemin de l'eau
- Bassins paysagers
- - - Limite de propriété communale (limite de phasage possible)

## **Le secteur de « la bascule »**

### *Gérer les eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales devra répondre aux principes indiqués dans le règlement et le schéma pluvial (gestion privilégiant l'hydraulique douce en fonction des caractéristiques des sols, création de bassins paysagers ...). Il s'agira également de réduire la consommation d'eau potable en favorisant la récupération des eaux pluviales et également d'utiliser les espèces végétales peu consommatrices d'eau.

### *Recréer l'esprit du clos masure tout en protégeant le quartier de certaines nuisances :*

Il s'agit ici de mettre en place une association de talus et de noues afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur site. Ces eaux s'infiltreront dans des bassins d'infiltration en profitant notamment du léger dénivelé repéré dans le diagnostic. Cela aura également pour but de concourir à la qualité paysagère du quartier. La création des écrans végétaux permettra de mettre en place des écrans visuels afin de limiter les nuisances lumineuses émises par les activités économiques localisées aux alentours. Ces bandes paysagées auront une largeur d'une vingtaine de mètres.

### *Faciliter la transition entre la zone d'industrie et le projet :*

Pour faciliter la transition entre projet d'habitat et activités existantes, il est indiqué le principe d'implantation d'une zone d'activités économique peu nuisante sur la partie Est de la zone de projet. Il s'agit ainsi d'apporter une transition par la volumétrie des constructions de la zone d'activité qui sera un intermédiaire entre les volumétries de la zone économique et celle du projet d'habitat.

Une transition paysagère plantée d'une quinzaine de mètre de large permettra également de créer une transition entre le nouveau quartier mixte et la zone d'activités existante.

Il s'agit de créer un maillage de voies à partir des accès identifiés sur le schéma afin de permettre des circulations apaisées (y compris engins de secours et de collecte des déchets). La hiérarchisation des voies devra être lisible au travers de la répartition des modes et de son paysagement et permettre le développement de différents modes de transport (piétons, vélos, routier).

### *Créer des liaisons douces :*

Il est nécessaire pour ce secteur de mettre en place des liaisons vers le terrain de football et le futur équipement de loisirs en projet sur la zone d'activité. Les boisements existants le long de ce cheminement devront être préservés.

A l'intérieur du quartier, il s'agit également d'accompagner la trame verte par des cheminements piétons.

## La zone d'activités commerciale

L'organisation du secteur de 4,44 ha permet d'envisager la réalisation de la zone d'activités commerciale en deux phases. En effet, le secteur est organisé avec les commerces en limite nord de zone et d'un espace de stationnement mutualisable au sud. Ainsi l'aménagement de la partie Ouest (proche du centre bourg) sera aménagée en priorité. La seconde phase consistera à poursuivre l'aménagement du parking central et l'organisation de nouveaux bâtiments commerciaux autour de cet espace.



-  Principes d'accès à créer
-  Maintenir les vues sur l'allée des Tilleuls
-  Liaison douce à créer
-  Maintien et création d'alignements boisés structurants
-  Création d'espaces verts structurants d'entrée de ville
-  Haie champêtre à créer
-  Limite de phasage

## **Zone d'activité commerciale et qualité d'entrée de ville (voir également ETUDE L111.1.4)**

### **Créer une zone d'activités commerciale :**

Il s'agit de conforter l'offre d'activités commerciale sur le pôle urbain d'Yvetot et d'apporter une mixité des fonctions sur la commune en créant cette zone d'activités commerciale.

### **Préserver la qualité de l'entrée de ville :**

La zone étant située le long de d'une voie à grande circulation, une étude doit être réalisée au titre de la loi Barnier L111-1-4 afin d'autoriser les constructions dans la bande de 75m le long de cet axe et de prévoir un aménagement cohérent de l'entrée de ville. (Cette étude est jointe en annexe du rapport de présentation.) Il s'agit ici de travailler l'aménagement en créant des espaces verts structurants afin de qualifier l'entrée de ville. Ce secteur accueillera notamment des bassins paysagers recueillant les eaux pluviales, éventuellement une aire de jeux ...

### **Préserver les vues sur l'allée des Tilleuls :**

Il s'agit ici de préserver les vues existantes depuis la route départementale 6015, vers l'allée boisée des tilleuls qui marque visuellement l'entrée de ville.

### **Créer des liaisons douces :**

Des liaisons douces seront créées pour desservir la zone d'activités commerciale et la relier au centre ville de Sainte-Marie-des-Champs. Un cheminement doux longera la Route Départementale 6015 et devra permettre de circuler en sécurité le long de cet axe. En outre, des cheminements doux devront permettre aux clients de circuler dans la zone. Ils seront accompagnés d'alignements boisés structurant.

**Créer des voies de pour assurer la desserte de l'opération :** des aménagements routiers seront créés en lien avec la RD6015 afin de desservir en sécurité la zone commerciale mais également la zone d'activité artisanale localisée au sud du secteur.

### **Maintenir et créer des alignements structurants :**

S'appuyer sur la trame verte existante et le verger situé sur la parcelle limitrophe pour faire pénétrer la végétation au cœur du projet. Il s'agit de favoriser l'intégration du projet dans le paysage existant et de recréer une ambiance reprenant l'esprit de verger et de clos masures.

### **Phasage et programmation :**

- Les travaux de la première phase à l'ouest, en lien avec les zones urbaines devrait débuter en octobre 2013 pour une ouverture en avril 2014. (programmation : grande surface alimentaire de 3500m<sup>2</sup>, 4 boutiques 270m<sup>2</sup>, une brasserie, Retail Park de 4420m<sup>2</sup> composé de 3 moyennes surfaces et de 2 boutiques)
- Pour la deuxième phase, localisée à l'Est en continuité de la zone économique, le calendrier suivant est envisagé : CDCEA : 1er semestre 2013, PC : 1er semestre 2014, Début des travaux : 2e semestre 2014, ouverture mi 2015. (Programmation : enseigne bricolage sur 4500 m<sup>2</sup> et 2900 m<sup>2</sup> de moyennes surfaces)