

Département de l'Eure
Commune de SAINT-MARCEL



PLAN LOCAL D'URBANISME
Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Pièce n°
3

Mise en compatibilité n°1 du PLU

Arrêté du Maire engageant la procédure, le 12-01-2023 Approuvé, le 20-12-2023



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
<i>I. LE SECTEUR DES MARAICHERS / VIOLET</i>	9
<i>II. LA CREATION D'UN POLE EQUESTRE</i>	13



PREAMBULE

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L151-6 & 7 du Code de l'Urbanisme :

« 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.

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 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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 ».

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.



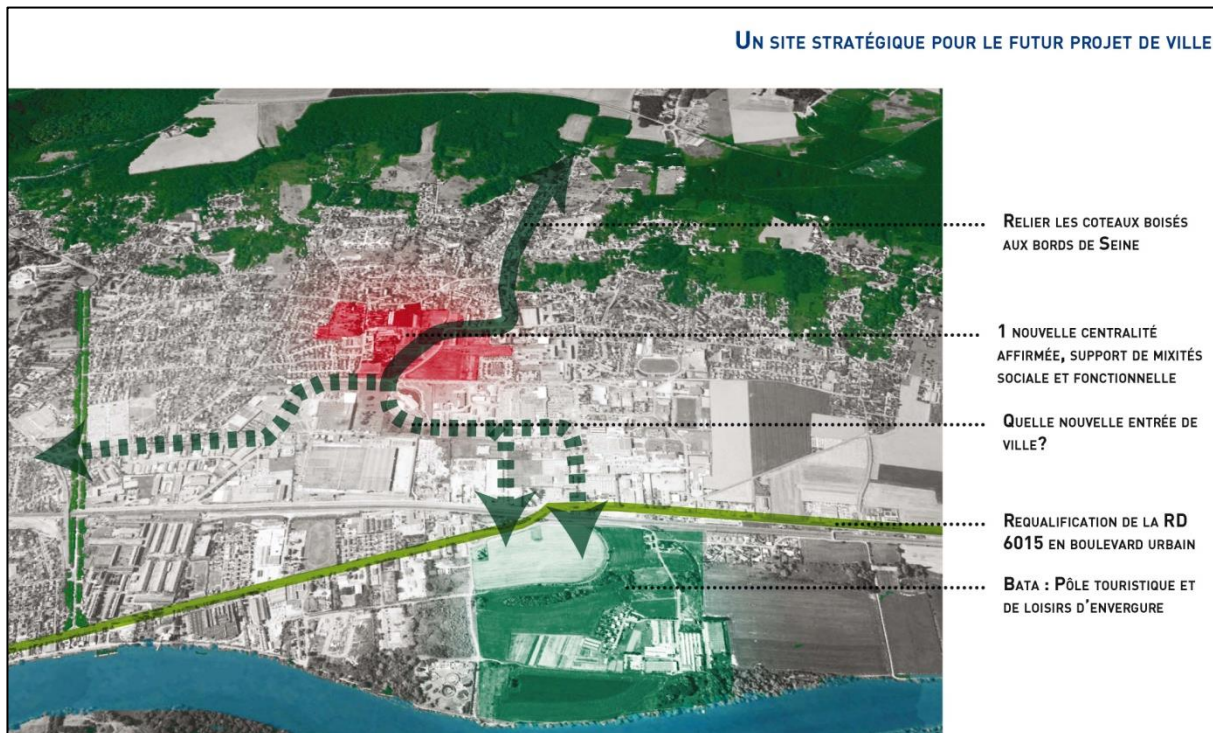
**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

I. LE SECTEUR DES MARAICHERS / VIROLET



A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de St-Marcel a identifié le site des Maraîchers / Virolet comme un secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune. En effet, ce secteur est identifié dans le PADD comme un « **nouveau cœur de ville multifonctionnel, accueillant logements, équipements et activités/commerces** » à concevoir.



Située stratégiquement au cœur de St-Marcel, à proximité des équipements et commerces structurants de la commune (école, centre culturel, piscine, centre commercial,...), le secteur non urbanisé d'environ 11,7 ha des Maraîchers / Virolet offre l'opportunité :

- de créer une nouvelle centralité,
- de connecter entre eux les quartiers du centre ancien, de logements collectifs et pavillonnaires,
- de donner une image et porte d'entrée nouvelles de St-Marcel,
- de connecter, via une coulée verte, les coteaux au Nord et la Seine au Sud.

et surtout de **faire la ville dans la ville** sans avoir à urbaniser des terres agricoles et naturelles (notamment les coteaux), conformément aux attentes communales et des lois Grenelle et ALUR.



B. PRINCIPES DE L'OAP

1. *Une nouvelle centralité multifonctionnelle*

La commune souhaite atteindre environ 5700 habitants en 2030. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat privé et social. Une proportion de minimum 15% de logements locatifs sociaux pour les nouvelles opérations d'habitat est intégrée. Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires et collectifs) répondront à la demande endogène de la commune.

Au minimum 390 logements devront être construits sur le site des Maraîchers/Violet, soit une densité résidentielle minimum de 43 log/ha. Ce secteur contribue à environ trois quarts des besoins démographiques de la commune d'ici 2030 (environ 517 logements) tout **en respectant les principes de densité du SCOT de la CAPE (à savoir au minimum 25 logements/ha).**

Les logements devront être diversifiés pour répondre aux parcours résidentiels et à la diversité sociale de l'ensemble de la population endogène de la commune et des futurs nouveaux arrivants.

Ils privilégieront des typologies moins consommatrices d'espaces, majoritairement des logements collectifs (environ 40%), des logements intermédiaires superposés (environ 25%) et des logements individuels groupés (environ 10%). Des logements individuels (environ 25%) viennent compléter la programmation et assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires adjacents.

De densités plus importantes que dans le reste de la ville et de formes plus compactes, ces nouveaux logements, accompagnés d'activités, équipements et commerces, concourront à **créer une nouvelle centralité.**

Au niveau du boulevard de Gaulle, en face du pôle nautique et couplés aux logements collectifs, des **activités, commerces et équipements sont programmés.**

Ceux-ci viennent compléter la programmation du futur centre-ville multifonctionnel.

2. *Une structuration de l'espace public permettant de créer des liens avec l'environnement urbain et paysager*

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Une voie principale sera créée en parallèle du boulevard de Gaulle afin d'« apaiser » les circulations au cœur de la future centralité, le long du boulevard de Gaulle transformé en « zone de rencontre ».

Cette nouvelle voie reliera la rue Grégoire, existante et sur laquelle se grefferont des voies secondaires et de desserte du futur quartier.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées entre le centre nautique / zone d'activités économiques et les équipements majeurs de la commune (écoles, mairies, équipements culturels, ...)/quartiers résidentiels.

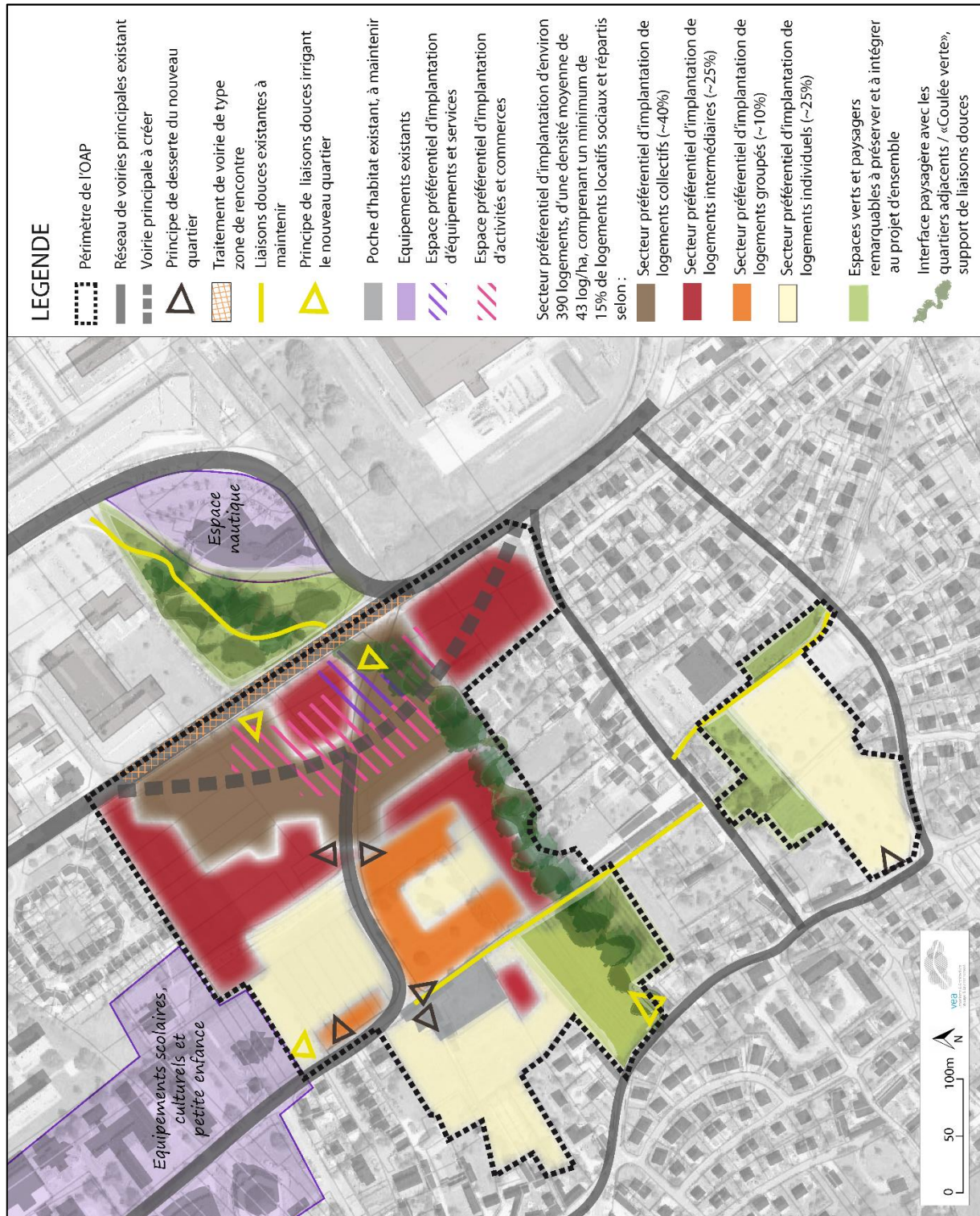
Afin de s'insérer au mieux dans son environnement urbain et paysager, les formes urbaines les plus denses, soit les logements collectifs et intermédiaires, seront réparties principalement le long du boulevard structurant de Gaulle.

Les formes urbaines moyennement denses, soit les logements groupés se situent au cœur de nouveau quartier et les formes urbaines les moins denses, soit l'habitat individuel, se situent en interface avec les quartiers pavillonnaires adjacents, au Sud/Sud-Ouest du nouveau quartier. Les

entrées et carrefours du futur quartier seront aménagés qualitativement et en lien avec les secteurs avoisinants.

C. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



II. LA CREATION D'UN POLE EQUESTRE



A. CONSTATS ET OBJECTIFS

Le terrain actuel de l'hippodrome d'environ 34 ha, situé sur les hauteurs de St-Marcel au croisement des RD64 et 73, est aujourd'hui abandonné en tant que champ de course.

Un pôle équestre, dont le permis de construire a été accordé en octobre 2015, doit être créé sur ce site, afin d'accueillir des concours hippiques nationaux et internationaux.

L'objet de cette OAP est de cadrer l'aménagement de ce secteur, entouré de boisements et cultures agricoles.



Vue depuis la RD73

B. PRINCIPES DE L'OAP

1. La création d'un pôle équestre

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment principal, de 400 boxes à chevaux et d'un bâtiment de stockage.

Le bâtiment principal accueillera à terme du public, restaurants, boutiques et équipements nécessaires à ces activités.

Un développement de ce pôle est prévu à plus long terme, autour des équipements actuellement projetés (création de nouvelles pistes et nouveaux boxes, parcours de cross, ...).

L'accès principal (VL, PL et pompiers) au site se fera au niveau de la RD64, via la création d'un giratoire. Des stationnements et accès, y compris pour handicapés, sont prévus en nombre suffisant.

2. Une insertion paysagère de qualité et l'intégration du risque inondation

La volumétrie générale des bâtiments s'inséreront parfaitement dans le site, plutôt naturel. Des ossatures et bardages bois seront principalement utilisés.

Les teintes principales des bâtiments seront de bois clair qui griseront dans le temps et d'enduit ton pierre.

Près d'une centaine d'arbres de haute tige seront plantés dans les aires de stationnement et le long des voies d'accès. Les arbres, haies et bosquets existants seront conservés.

Les clôtures seront traitées par un grillage vert doublé de haies végétales.

Le terrain présentant en pente assez importante (2% en moyenne du Nord au Sud), des bassins d'absorption seront créés au Sud afin de recueillir les eaux pluviales et les surfaces au sol très peu imperméabilisées.

C. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

