

COMMUNE DE CRIEL-SUR-MER



POS approuvé le :	24 janvier 1980
Modification approuvée le :	22 mai 1987
Révision approuvée le :	27 septembre 2001
Révision du PLU	
Prescrite le :	14 février 2002
Arrêtée le :	2 juillet 2007
Approuvée le :	28 février 2008



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Conformément au 3^{ème} paragraphe de l'article L123-1 (Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003), des orientations d'aménagement peuvent être énoncées dans les secteurs à aménager qui permettent d'assurer le renouvellement et le développement de la commune. Elles sont formulées sous forme écrite et de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans le cadre du PLU de Criel-sur-Mer, des orientations d'aménagement ont été édictées sur toutes les zones AU de la commune.

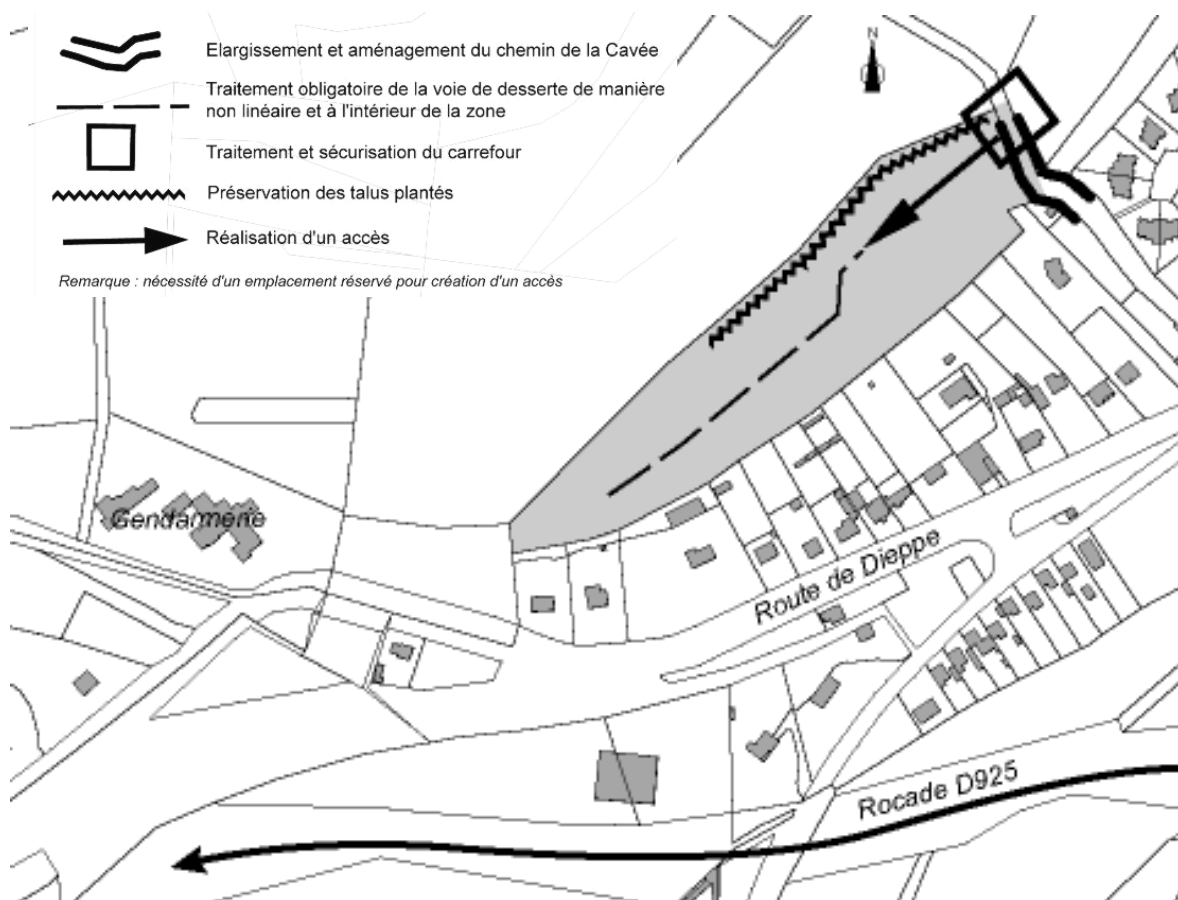
Le principe général qui a conduit à élaborer des orientations d'aménagement est la volonté de réaliser une urbanisation nouvelle qui s'inscrit en continuité avec l'existant tant au niveau du cadre de vie que des structures viaires, mais aussi de ne pas annihiler les possibilités d'urbanisation future, en particulier en évitant la réalisation de constructions au droit des impasses (qui un jour pourront devenir des voies de passage).

La préoccupation du cadre de vie est également traduite au niveau du règlement écrit par les règles d'implantation, d'emprise, de hauteur, d'espaces verts et de densité. Certains éléments des orientations d'aménagement ont été traduits au travers des prescriptions complémentaires dans le plan de délimitation en zone, telles que la création d'alignement d'arbres ou encore la mise en place d'emplacements réservés.

L'ensemble des orientations énoncées est bien à prendre comme des principes, avec lesquels les projets devront être compatibles, et non comme des règles impliquant une conformité obligatoire.

1. La zone AURp, au nord de la rue Sainte-Geneviève.....	3
2. La zone AURp, située impasse des Erables	4
3. La zone AUR, chemin du Tourmont	5
4. La zone AURp, rue de Chantereine.....	6
5. La zone AURd de Chantereine	7
6. La zone AUR, rue du Tréport	11
7. La zone AUE de la zone d'activités	12

1. La zone AURp, au nord de la rue Sainte-Geneviève



Cette zone dispose d'une superficie d'environ 2 ha. Avec les hypothèses d'implantation suivantes : 20% de la zone dédié à l'espace public et une moyenne des divisions parcellaires de 1200m², la capacité de ce terrain est estimée à 14 logements.

Cette opération devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans le cas d'opération d'ensemble en plusieurs tranches, les équipements d'infrastructures réalisés à court terme devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

La densité de la zone, classée en AURp, est plus faible que dans les autres zones AUR et AUC, étant donné ces qualités paysagères.

Voirie

Pour pénétrer dans la zone, un accès doit être créé depuis le chemin de la Cavée. Cet accès nécessite un élargissement et un réaménagement de la voie existante, incluant la création d'un carrefour.

Il serait opportun que la voie principale puisse à l'avenir déboucher sur la rue Sainte-Geneviève. Un autre accès pourrait en effet être prévu depuis cette voie.

Une voie principale desservira l'ensemble de la zone, obligatoirement par l'intérieur. Elle pourra être marquée par un alignement d'arbres. Le traitement de la voie sera non linéaire afin de garantir des conditions optimales de sécurité.

Paysage

Les talus plantés existants situés au nord de la parcelle seront préservés.

Assainissement pluvial

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Les bassins de stockage existants et/ou à créer recevront un traitement paysagé et ne nécessitant pas de protection grillagée.

3. La zone AUR, chemin du Tourmont



Cette zone dispose d'une superficie d'environ 2,41ha. Avec les hypothèses d'implantation suivantes : 60% de la zone dédié à l'espace public ou lié aux contraintes topographiques, et une moyenne des divisions parcellaires de 800m², la capacité de ce terrain est estimée à 15 logements.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans le cas d'opération d'ensemble en plusieurs tranches, les équipements d'infrastructures réalisés à court terme devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

Cette zone est concernée par l'application de la loi Barnier. Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de la rocade a donc été identifiée.

Voirie

L'orientation d'aménagement précise que l'accès principale et unique devra être réalisé depuis le chemin du Tourmont. Elle nécessitera le traitement et la sécurisation de l'intersection avec la rue de la Libération.

Une aire de stationnement sera réalisée au sud du groupe scolaire du Tourmont, en limite de la rocade.

Paysage

Les talus plantés ou non devront être conservés en état. Pour le talus principal, il sera l'occasion d'aménager une liaison douce. Toutefois, ils pourront tous être partiellement modifiés, uniquement par la traversée d'une nouvelle voie s'inscrivant plus ou moins « à la perpendiculaire » de cet élément paysager.

L'orientation d'aménagement prévoit la création de haie arbustive, sur le pourtour du parking à créer.

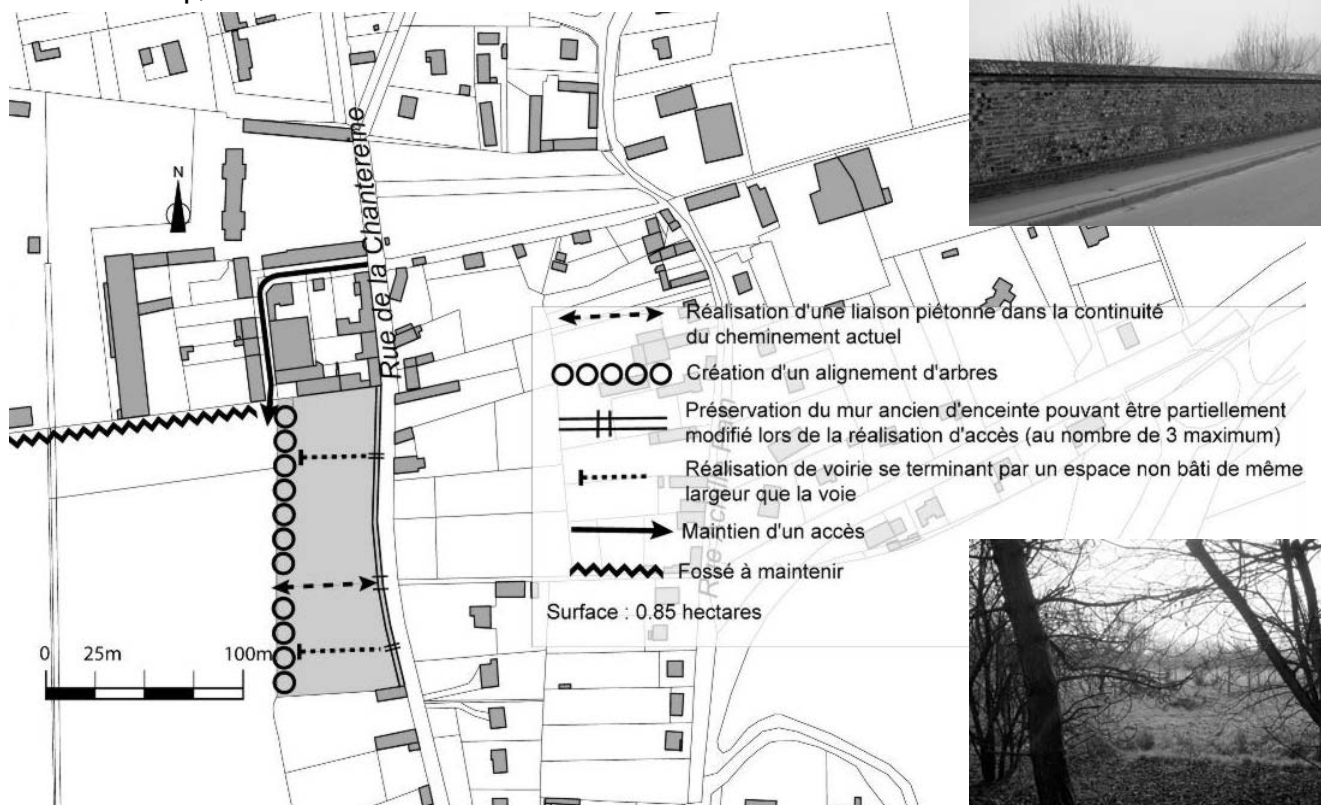
Une bande d'inconstructibilité, d'une largeur de 75 mètres depuis l'axe de la rocade, est établie. Elle sera aménagée en espace vert, qu'il soit partagé ou privatif selon le nouveau découpage parcellaire.

Un alignement d'arbres, le long de la RD925, devra être planté. Cette orientation est également inscrite dans le plan de délimitation en zones par la prescription d'Espace Boisé Classé.

Assainissement pluvial

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Les bassins de stockage existants et/ou à créer recevront un traitement paysagé et ne nécessitant pas de protection grillagée.

4. La zone AURp, rue de Chantereine



Cette zone dispose d'une superficie d'environ 0,85 ha. Avec les hypothèses d'implantation suivantes : 20% de la zone dédié à l'espace public, et une moyenne des divisions parcellaires de 800m², la capacité de ce terrain est estimée à 9 logements.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans le cas d'opération d'ensemble en plusieurs tranches, les équipements d'infrastructures réalisés à court terme devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

La densité de la zone, classée en AURp, est plus faible que dans les autres zones AUR et AUC.

Voirie

L'orientation d'aménagement précise que trois accès maximum, depuis la rue de Chantereine, pourront être réalisés. Leur aménagement devra assurer les conditions de sécurité sur cette voie passante.

Les nouvelles voies de desserte devront se terminer par une emprise non bâtie, de même largeur que la voirie jusqu'au droit de cette parcelle.

Au minimum, une liaison douce sera aménagée dans le prolongement de la sente des Loups. Une autre, au nord, pourra être envisagée en continuité avec l'impasse de Chantereine.

Paysage

Un alignement d'arbres, en limite ouest de la zone, devra être planté. Cette orientation est également inscrite dans le plan de délimitation en zones par la prescription d'Espace Boisé Classé. Les arbres plantés pourront être des arbres fruitiers (pommiers, cerisiers, poiriers,...) en cohérence avec le verger avoisinant.

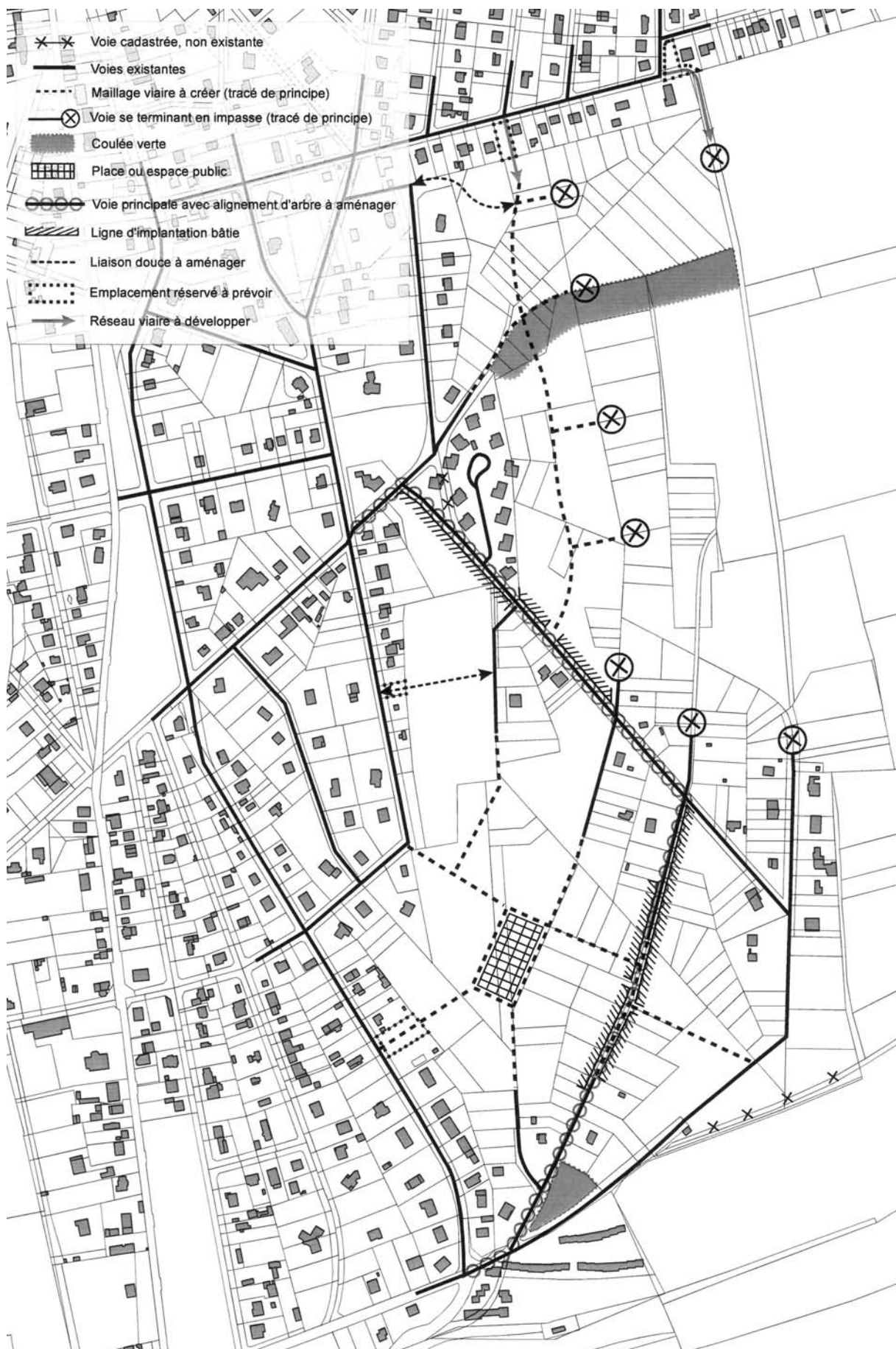
Le mur ancien en brique et silex devra être conservé en état et restauré si besoin ait. Il pourra être partiellement démoli, uniquement lors de la réalisation d'accès depuis la rue de Chantereine.

Au nord-ouest, les fossés, éléments naturels intervenant dans la lutte contre les inondations, devront être conservés. Cette orientation est inscrite au plan de délimitation.

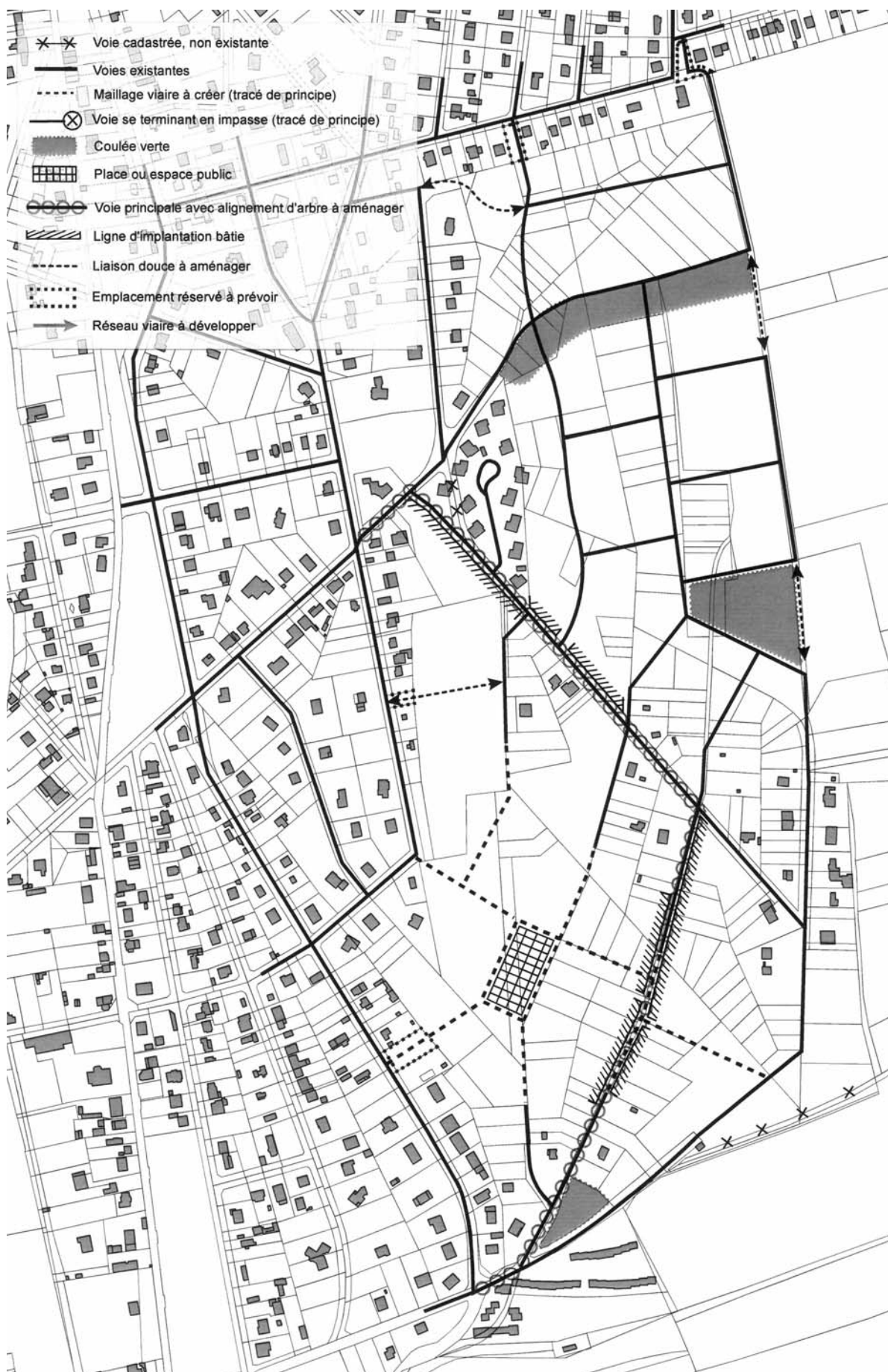
Assainissement pluvial

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Les bassins de stockage existants et/ou à créer recevront un traitement paysagé et ne nécessitant pas de protection grillagée.

5. La zone AURd de Chanteraine



Orientations d'aménagement à respecter dans le cadre du PLU



Orientations d'aménagement donner à titre indicatif, illustrant des principes d'aménagement à long terme sur la zone AU stricte.



Cette zone dispose d'une superficie d'environ 12,19 ha. Avec les hypothèses d'implantation suivantes : 30% de la zone dédié à l'espace public, et une moyenne des divisions parcellaires de 700m², la capacité de ce terrain est estimée à 120 logements.

Cette opération ne sera pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Toutefois, les équipements d'infrastructures réalisés à court terme devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

La diversité sera un principe de réalisation du programme, tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties recherchées.

Voirie



L'orientation d'aménagement précise les voies existantes doivent être maintenues et réqualifiées, voire redimensionnées, en fonction de leur futur statut. Il s'agit de la rue Jean Vacandard, l'Avenue de l'Etoile et l'Avenue des Coteaux.

Le document du cadastre indique le tracé d'une voie, au sud-est de la zone, qui en réalité n'existe pas. Les orientations d'aménagement précisent par conséquent qu'elle ne soit pas pris en compte dans l'aménagement futur de la zone.

Le réseau viaire devra être créé en cohérence avec les voies existantes. Ainsi, des accès devront être réalisés dans le prolongement des voies suivantes ou perpendiculairement aux voies existantes :

- rue de Floques (au nord-est : nécessité d'un emplacement réservé),
- rue Marie-Laure (au nord : nécessité d'un emplacement réservé),
- rue Guillaume Le Conquérant ,
- Avenue de Belgique
- Avenue Paul Moreau (à l'ouest : nécessité d'un emplacement réservé).

Dans la mesure du possible, les voiries nouvelles devront se raccorder aux voiries existantes requalifiées, mentionnées ci-dessus (cf. : schéma proposé).

L'aménagement et le dimensionnement des nouvelles voies devra clairement marquer leur statut en voie primaire, secondaire ou tertiaire. Ainsi, les voiries principales devront être structurées par un alignement d'arbres et par une ligne d'implantation bâtie.

L'aménagement des croisements de voies internes devra assurer une bonne visibilité. Pour cela, un raccordement à angle droit sera privilégié afin d'éviter des angles aigus.

Les nouvelles voies de desserte, en limite Est de secteur et se terminant en impasse, devront être aménagées obligatoirement par une emprise publique végétalisée, de même largeur que la voirie jusqu'au droit de cette parcelle.

Deux liaisons douces seront aménagées : l'une dans le prolongement de l'avenue de Rouen et l'autre perpendiculairement à la rue Moreau (emplacement réservé).

La réalisation de voie de desserte en impasse est interdite si elle dessert plus de 8 logements.

Espace public

Les orientations d'aménagement indiquent la réalisation de deux espaces publics, comme éléments constitutifs du cadre de vie du nouveau quartier de Chantereine :

- une coulée verte au niveau de l'axe de ruissellements. Elle pourra être aménagée avec des noues et structurée par une liaison douce. Elle permettra de récolter les eaux de ruissellements provenant de l'amont. Une seule voie de desserte pourra la border.
- Dans la partie sud de la zone, une place publique devra être créée. Son aménagement devra répondre aux besoins des nouveaux habitants (ex. : aire de jeux, aire de pétanque, square,...). Elle sera dimensionnée afin de garantir son statut d'espace public principal. Elle pourra être structurée par des fronts bâtis, constitués de maisons de villes ou de petits collectifs.

Un troisième espace public devra être aménagé et qualifier l'entrée sud de la zone

Assainissement pluvial

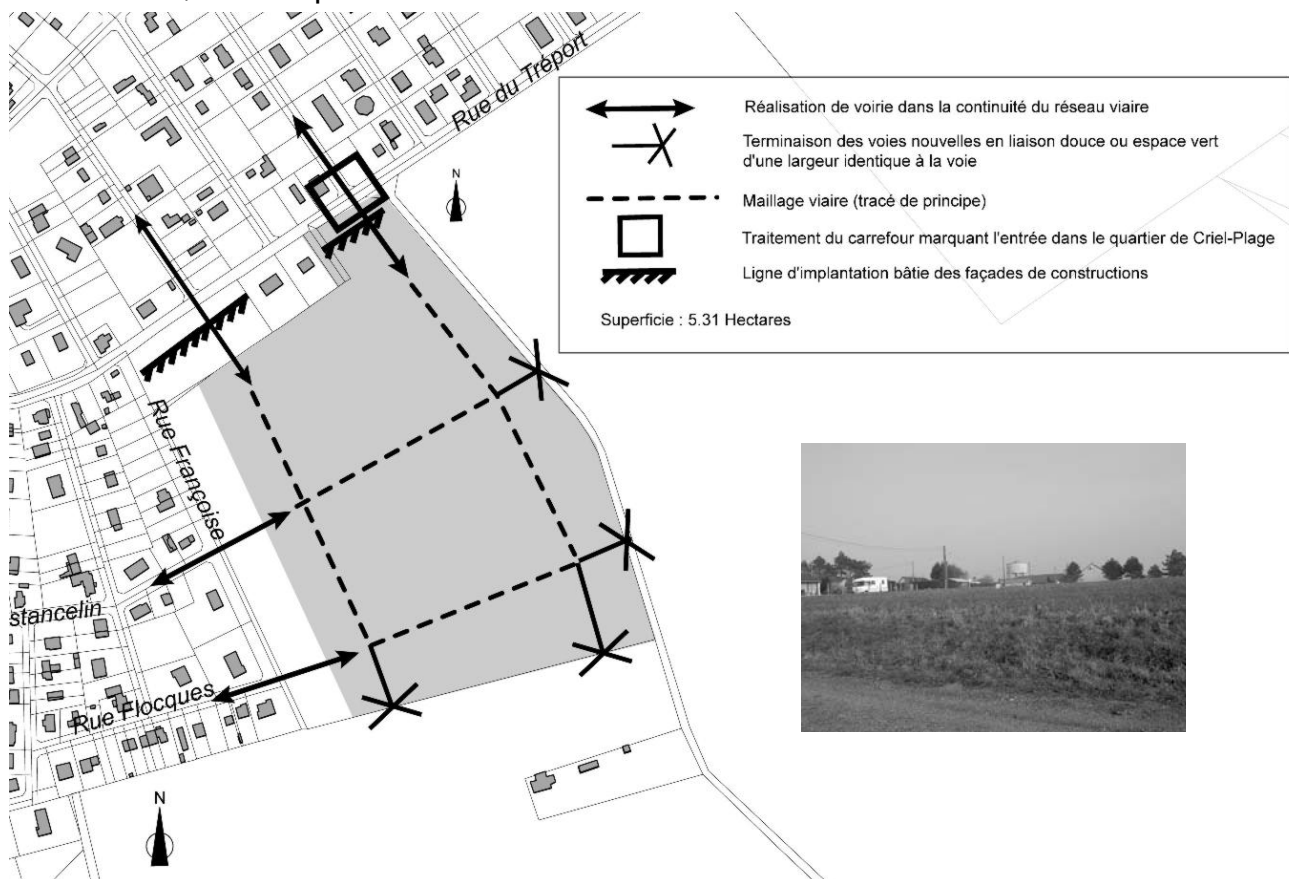
L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Les bassins de stockage existants et/ou à créer auront un traitement paysagé et ne nécessitant pas de protection grillagée.

Les axes de ruissellements présents sur la zone, bénéficieront d'un traitement paysager. Ces axes paysagers seront constitutifs des espaces publics du secteur, éventuellement traités en noue, ils seront aussi l'occasion de créer des cheminements piétons.

Des orientations d'aménagement compatibles avec le développement à long terme de la zone

Un schéma d'aménagement a été établi sur la zone AU strict (d'une superficie de 6,22 ha). Il permet de montrer que les orientations d'aménagements prescrites garantissent l'urbanisation de la zone à long terme et un cadre de vie agréable.

6. La zone AUR, rue du Tréport



Cette zone dispose d'une superficie d'environ 5,31ha. Avec les hypothèses d'implantation suivantes : 30% de la zone dédié à l'espace public, et une moyenne des divisions parcellaires de 800m², la capacité de ce terrain est estimée à 46 logements.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans le cas d'opération d'ensemble en plusieurs tranches, les équipements d'infrastructures réalisés dans ce cadre devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

La diversité sera un principe de réalisation du programme, tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties recherchées.

Voirie

L'orientation d'aménagement précise que les voies principales devront être réalisées dans la continuité de celles existantes, à savoir : rue du Général Estancelin, rue de Flocques, rue Fournier et rue Colliez. Ces voies seront raccordées. Pour cela, la réalisation d'impasse desservant plus de 8 logements est interdite.

Les voies, en limite de secteur et en impasse, devront se terminer par une emprise végétalisée, de même largeur que la voirie jusqu'au droit de cette parcelle.

Un front bâti peut être créé le long la rue du Tréport. Cette orientation implique que les façades seront orientées sur la rue du Tréport et que le retrait par rapport à l'emprise publique sera le même que celui des constructions existantes.

Un aménagement de la rue du Tréport sera réalisé afin de garantir les conditions de sécurité pour les riverains et pour les automobilistes. Le traitement qualitatif de cette voie pourra être l'occasion de marquer l'entrée du quartier de Criel-Plage.

Espace public

Un espace public pourra être créé afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

Assainissement pluvial

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Les bassins de stockage existants et/ou à créer recevront un traitement paysagé et ne nécessitant pas de protection grillagée.

7. La zone AUE de la zone d'activités



Cette zone, d'une superficie d'environ 5,98ha, est destinée à accueillir principalement des activités artisanales et commerciales.

Cette zone est concernée par l'application de la loi Barnier. En raison des prescriptions établies ci-dessous, la bande d'inconstructibilité de 75 mètres est réduite à 35 mètres par rapport à l'axe de la rocade.

Voirie

La partie nord-ouest de la zone sera desservie par deux accès : l'un depuis la rue de la Libération et l'autre depuis la rue des Jardins. Ce dernier accès nécessitera la réalisation d'une voie, au travers de parcelles aujourd'hui non urbanisées. Cette orientation a fait l'objet d'un emplacement réservé sur le plan de délimitation en zones (ER n°11 de 500 m²). L'aménagement de la zone devra garantir la possibilité de créer une voie principale entre ces deux accès. Le gabarit devra être suffisant pour desservir ce secteur destiné à accueillir des activités et par conséquent des camions.

La partie est de la zone sera directement desservie par la rue des Jardins, qui devra être requalifiée afin de garantir la circulation des véhicules et d'offrir un cadre de vie agréable aux riverains.

Le chemin agricole, situé entre des deux parties, devra être conservé et ne devra pas être utilisé comme voie principale de desserte à la future zone d'activités.

Un accès secondaire, ou une liaison douce, pourront être réalisés à l'ouest de la zone, juste après le tunnel de la rocade, à condition que les conditions de sécurité routière soient satisfaites (en particulier par rapport à la visibilité des automobilistes).

Paysage

L'orientation d'aménagement précise que les boisements existants doivent être conservés et qu'un alignement d'arbres doit être créé en limite de la rocade RD925. Cette orientation est inscrite sur le plan de délimitation en zones au travers de la prescription complémentaire des Espaces Boisés Classés.

Les talus existants sont à conserver en état, sauf ponctuellement et uniquement pour l'aménagement de voie à l'intérieur de la zone. Dans ce cas-là, la voie devra être réalisée plus ou moins à la perpendiculaire des talus.

Une bande d'inconstructibilité, d'une largeur de 35 mètres par rapport à l'axe de la rocade, est établie le long de la rocade. Elle pourra être aménagée en espace vert collectif ou être utilisée par les artisans, par exemple, comme un zone de stockage, d'aire de stationnement, d'espace de verdure,...

Assainissement pluvial

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Les bassins de stockage présents à créer auront un traitement paysagé et ne nécessitant pas de protection grillagée