

Département de la Seine-Maritime
Commune de Morgny-la-Pommeraye

PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°
3

Révision de POS en PLU :

Prescrite le 04-11-2014

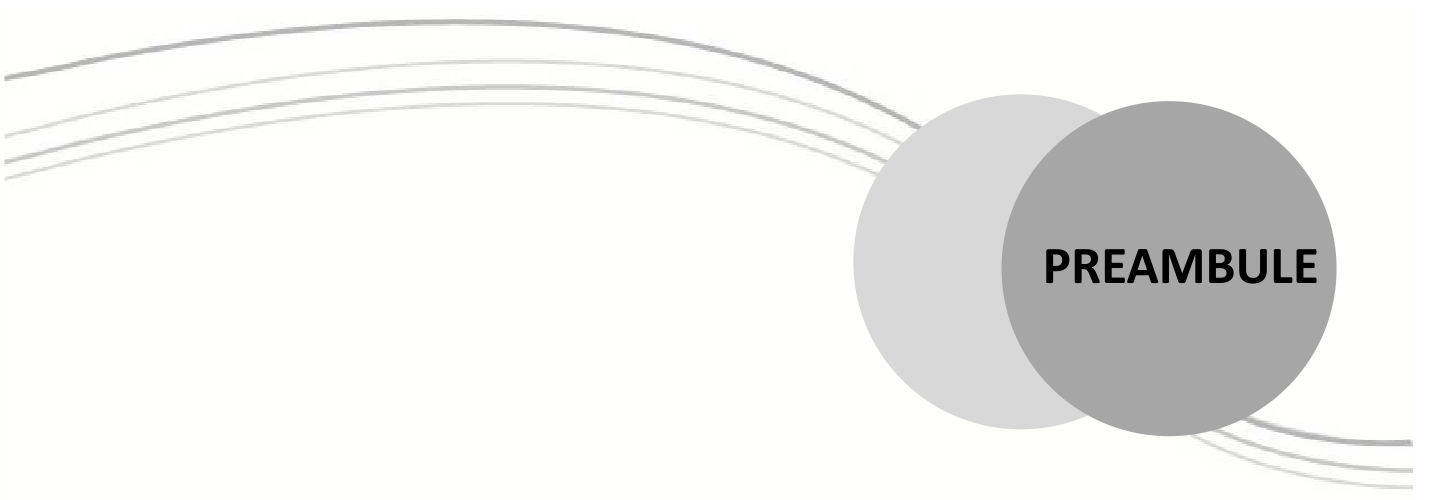
Arrêtée le 15-11-2016

Approuvée le 12-12-2017



SOMMAIRE

Préambule	5
L’orientation d’Aménagement et de Programmation : GARE	7
L’orientation d’Aménagement et de Programmation : CALVAIRE.....	11
L’orientation d’Aménagement et de Programmation : L’EPINE	15
L’orientation d’Aménagement et de Programmation : BRIQUETERIE.....	20
L’orientation d’Aménagement et de Programmation : Parc sportif et de loisirs	24



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

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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.



**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION : GARE**

La commune de Morgny-la-Pommeraye souhaite retrouver une croissance démographique. Son projet de développement urbain est localisé uniquement sur son centre et s'appuie sur 2 axes : le renouvellement urbain et l'extension urbaine mesurée qui permettront de répondre au scénario de développement démographique.

L'analyse de son territoire a permis d'identifier 5 secteurs de projets qui nécessitent une programmation en termes d'aménagements et de logements :

- 2 sont des secteurs de renouvellement et de densification,
- 3 concernent les secteurs d'extension urbaine.

Constats et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « **Gare** » est composée de vastes emprises publiques ou privées (place, placettes et stationnement qui accompagnent la Mairie, la gare, la salle de sport, l'atelier technique municipal une friche industrielle (NORIAP) attachée au transport ferroviaire. C'est le seul lieu dans le secteur centre où il y a une activité commerciale. Une seule autre construction vieillissante est incluse dans le périmètre et a pour vocation du logement.

Ce secteur de 3,6ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Définir un cœur de ville et participer au renforcement du Pôle Gare,
- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune,
- Valoriser des espaces publics notamment aux abords de la gare,
- Conforter les besoins en stationnements à proximité de la gare,
- Proposer un nouvel équipement mixte (équipements, activités),
- Proposer de nouveaux espaces aux activités de proximité.

Principes de l'OAP

1. Permettre le développement de l'activité et proposer une diversification des formes urbaines sur la commune

Dans le secteur centre à conforter, les aménagements doivent permettre le développement de l'activité existante et du logement associé.

La construction vieillissante existante devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, avec pour objectif **la création minimum de 4 petits logements (typologie T1, T2 ou T3)** et la création en rez-de-chaussée de surfaces dédiées à de l'activité et convertibles en local associatif ou en logement.

Une réflexion et une étude particulière devra être menée pour définir le programme de reconversion de la friche « NORIAP »

2. Une valorisation de l'espace public qui conforte la centralité et qui facilite et sécurise les déplacements

La revalorisation des espaces publics doit permettre de créer une entrée de ville qualitative et sécurisée.

Les aménagements doivent permettre de répondre aux besoins en stationnements et à leur diversification (Stationnements vélos, emplacements réservés pour le co-voiturage, stationnement PMR, permettre le stationnement et la recharge de véhicule électrique à long terme).

Les aménagements devront prendre en compte le développement durable, dans le cadre du choix des matériaux utilisés, à la présence du végétal dans ce secteur urbain, veiller aux économies d'énergie notamment pour les systèmes d'éclairage, et à la gestion des eaux pluviales notamment la prise en compte des axes de ruissellement qui traversent le site.












Enfin, par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines sur et en limite de site, il doit être réalisé une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte

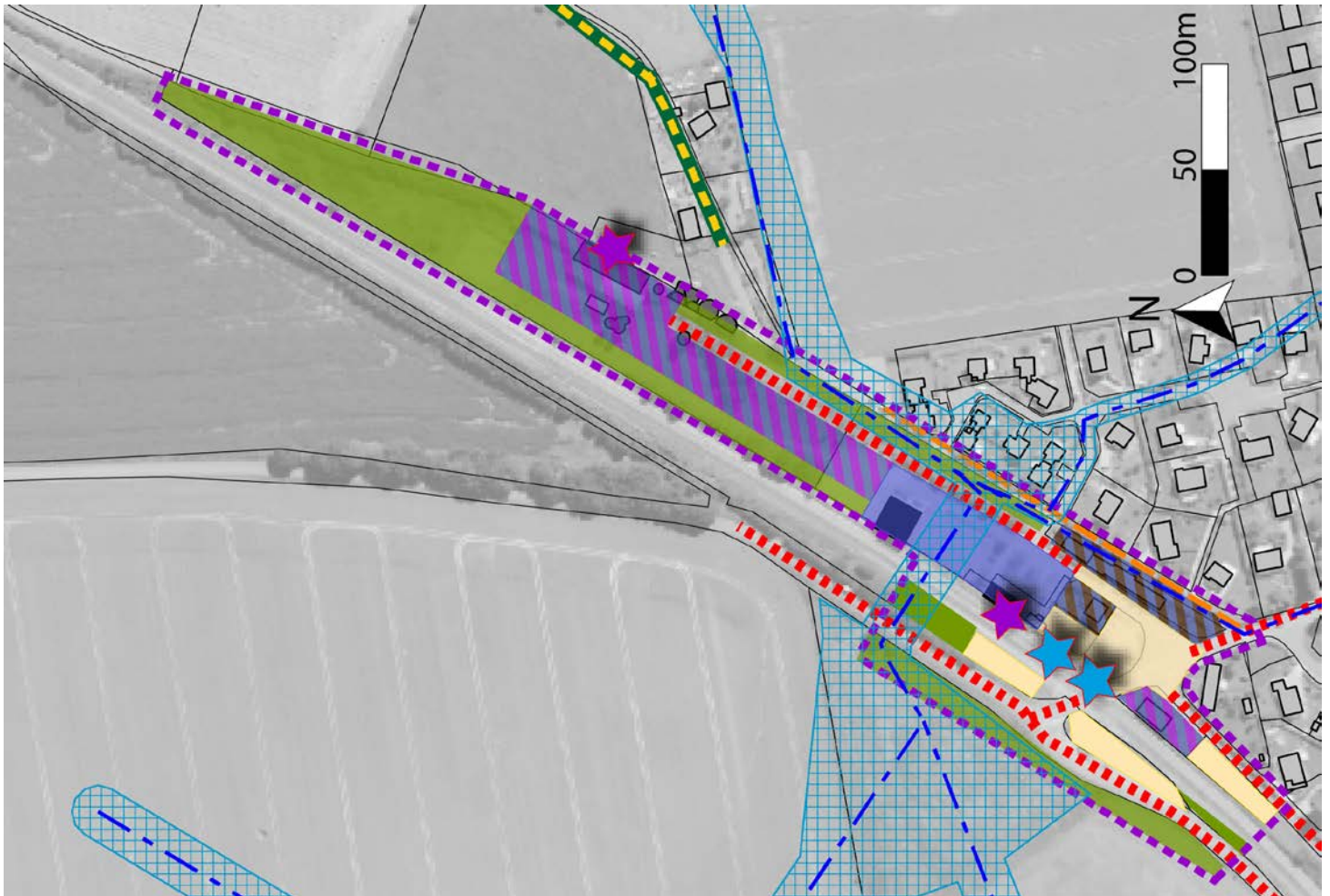
3. Permettre un aménagement du secteur dans son intégralité

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble à suivre obligatoirement, de façon à être aménagé en globalité.

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

OAP «GARE»	
	Secteur d'équipement à valoriser
	Espace en mutation, création d'un espace mixte : - activités : pépinière d'entreprise, espace de coworking (espace de travail partagé)...
	- équipements : salle polyvalente, atelier municipal, espace technique, espace de représentation et de spectacle...
	- et espaces publics associés qui devront mettre en valeur le lien avec les équipements majeurs (Mairie) : place, placette, parvis, espaces de stockage...
	Sont exclus tout programme de logements, d'hébergement ou d'accueil notamment au regard des nuisances qui s'appliquent sur le secteur.
	Espace de renouvellement en espace mixte : logements / activités
	Espaces verts à préserver ou à créer / protection des nuisances à prendre en compte (nuisances sonores, risques de ruissellements) / Valorisation des entrées de ville
	Équipements majeurs (et annexes) à conforter ou à créer
	Équipements « techniques » liés au pôle gare à requalifier : - Quai, espace d'attente - Relais ou poste à prévoir pour le développement des communications électroniques
	Requalification des espaces publics : - Aménagement du carrefour - Aménagement des stationnements - Amélioration de l'accessibilité
	Aménagement des axes structurants : - Sécurisation - Amélioration de la cohabitation des modes de déplacements
	Requalification des dessertes
	Axes de ruissellement et zone d'expansion





**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION : CALVAIRE**

Constats et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « **CALVAIRE** » est composée de 3 grandes propriétés foncières identifiées comme potentiel foncier. Deux parcelles sont en façade de la rue du Calvaire : axe majeur d'entrée et de traversée du bourg ; la troisième est en façade de la route de Mondétour autre axe de traversée du bourg.

Ce secteur était, autrefois, traversé par un chemin agricole. En second rang du secteur est localisé l'équipement de santé et d'action sociale.

Ce secteur de 1,62ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Conforter l'ambiance urbaine de la rue du Calvaire,
- Sécuriser les traversées de bourg et le franchissement de la rue,
- Recréer des continuités piétonnes entre les secteurs résidentiels et les équipements,
- Répondre en partie aux besoins en logements.

Principes de l'OAP

1. Favoriser et accompagner le renouvellement et la densification des anciens secteurs d'habitats individuels.

Les aménagements doivent permettre la division foncière et une optimisation du foncier.

Le secteur a pour vocation à accueillir du logement individuel :

La taille maximale des parcelles non-bâties issues de la division est de 450m².

La division et l'implantation du bâti devra permettre la création d'un front bâti sur la rue du Calvaire.

2. Mettre en œuvre des continuités dans les déplacements et les formes urbaines.

L'aménagement et la division du foncier doit garantir la création d'une continuité piétonne vers la rue des Clos.

La limite avec le secteur de l'équipement de santé et d'action sociale devra être plantée, pour ménager les vues et les nuisances entre le secteur résidentiel et l'équipement.









Les aménagements de la rue du Clavaire devront conforter son caractère urbain, favoriser la cohabitation des modes de déplacement, l'apaisement des flux et favoriser l'accès aux parcelles à créer.

3. Permettre un aménagement du secteur dans son intégralité

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble à suivre obligatoirement, de façon à être aménagé en globalité.

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

OAP « CALVAIRE »	
	Espace dédié à la création de logement de type maison individuelle, habitat groupé et opération d'habitat coopératif
	Principe d'implantation et d'alignement de façades
	Espace public et de convivialité à créer, sécurisation des accès
	Espaces verts à créer et à inscrire dans des continuités.
	Frange urbaine à aménager et à planter, envisager la gestion des eaux pluviales
	Principe d'organisation des axes principaux : - Sécurisation - cohabitation des modes de déplacements - S'inscrire dans le maillage général
	Principe d'organisation des dessertes : - Limiter les impasses - Lier avec des continuités piétonnes et/ou des espaces accessibles - Envisager les dessertes comme des espaces communs et de convivialité
	Principe d'organisation des liaisons et continuités douces (piétons, vélos...)





**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION : L'EPINE**

Constats et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « **L'EPINE** » est composée d'une vaste parcelle agricole et d'une parcelle privée en dent creuse. C'est un secteur en continuité de 2 lotissements et à proximité de la gare. Il comprend 3 accès bien identifiés.

La proximité du centre et de la gare permet d'envisager l'implantation de formes bâties variées : petits collectifs, intermédiaires (maisons de ville) et des maisons individuelles.

Ce secteur de 3,4ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Conforter le centre-bourg notamment en tirant parti de la proximité de la gare,
- Répondre aux besoins en logements de la commune,
- Aménager les limites du bourg et les transitions avec le secteur agricole,
- Favoriser un urbanisme et une architecture bioclimatique.

Sur ces 3,4 ha :

- environ 1.9 ha correspondent à la zone à urbaniser AUB,
- environ 0,9 ha correspondent à des espaces classés en zone N,
- environ 0,6 ha correspondent à des espaces classés en zone UB, dont seulement 0.37 hectares sont dédiés à la création de logements. Cette espace correspond a une parcelle libre identifiée au sein de potentiel foncier mobilisable.

Principes de l'OAP

1. Ce secteur doit permettre de répondre majoritairement aux besoins en logements de la commune.

Ce secteur doit permettre la création minimum de 29 logements dont :

- 9 logements aidés, locatifs et en accession,
- 20 petits logements T1, T2 et T3 maximum (les petits logements pourront être des logements aidés).

Dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation (Cf. point 3), les espaces privilégiés pour du logement collectif et des petits logements pourront être questionnés en vue d'une optimisation spatiale et financière de l'opération d'aménagement.

2. Favoriser la cohérence urbaine et ménager les transitions entre les secteurs urbains et agricoles.

Le secteur pourra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les aménagements devront prendre en compte les risques et la gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Les aménagements devront permettre la création de liaisons piétonnes sécurisées vers les équipements et plus particulièrement la gare et l'école.

L'implantation du bâti et les plantations doivent souligner la topographie des lieux.

Les aménagements devront veiller particulièrement à la prise en compte de la gestion des eaux pluviales au regard des axes de ruissellement en aval du site.














Enfin, par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines en limite de site, il doit être réalisé une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

3. Permettre un aménagement du secteur dans son intégralité

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble à suivre obligatoirement, de façon à être aménagé en globalité.

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

OAP «L'ÉPINE»	
	Espace dédié à la création de logement de type maison individuelle, habitat groupé et opération d'habitat coopératif
	Espace privilégié pour du logement dense de type petit collectif.
	Espace privilégié pour des opérations de petits logements (T1, T2, T3)
	Principe d'implantation et d'alignement de façades
	Espace public et de convivialité à créer, sécurisation des accès
	«Point haut» du relief : souligner les caractéristiques du lieu et privilégier un espace planté associé à un espace public et de convivialité
	Espaces verts à créer et à inscrire dans des continuités.
	Frange urbaine à aménager et à planter, envisager la gestion des eaux pluviales
	Espaces à privilégier pour une gestion des eaux pluviales. D'une manière générale privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noue, fossé, bassin...)
	Principe d'organisation des axes principaux : - Sécurisation - cohabitation des modes de déplacements - S'inscrire dans le maillage général
	Principe d'organisation des dessertes : - Limiter les impasses - Lier avec des continuités piétonnes et/ou des espaces accessibles - Envisager les dessertes comme des espaces communs et de convivialité
	Principe d'organisation des liaisons et continuités douces (piétons, vélos...)
	Axes de ruissellement et zone d'expansion





**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION : BRIQUETERIE**

Constats et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Briqueterie » est composée d'une parcelle agricole et d'une partie 'libre' de la zone UE. C'est un secteur en continuité de l'équipement de santé: « Maison Alzheimer ».

Sa vocation est d'adapter l'accueil et la prise en charge des personnes âgées. Il s'agit de :

- prévoir de nouveaux équipements et services adaptés aux besoins des personnes âgées en anticipant l'impact du vieillissement de la population sur les équipements et les services.
- conforter l'EHPAD existant « Maison Alzheimer » sur le territoire communal. L'objectif est de ne pas compromettre ses possibilités d'évolutions en cohérence avec le développement démographique et des commerces prévus autour du pôle gare. Il s'agit de permettre l'ancrage de cet équipement, d'assurer sa pérennité dans une logique d'ensemble.

Pour ce faire, le PLU prévoit l'optimisation du foncier résiduel (~0,4ha) de la zone UE par l'ouverture à l'urbanisation de près de 0,3 ha zone AUe. Cette extension permet de recréer un potentiel foncier de développement cohérent notamment compte tenu de la localisation de la voirie existante, pour s'inscrire en continuité de celle-ci et optimiser les infrastructures déjà créées.

Ce secteur de 7000 m² offre ainsi une opportunité pour :

- permettre le développement d'équipement de santé,
- conforter l'attractivité en termes d'emploi sur le territoire,
- répondre aux besoins liés au vieillissement de la population à l'échelle extra-communal,

Principes de l'OAP

- 1. Ce secteur doit permettre de répondre aux besoins en développement de l'équipement de santé en réponse au vieillissement de la population.***
- 2. Favoriser la cohérence urbaine et ménager les transitions entre les secteurs urbains et agricoles.***

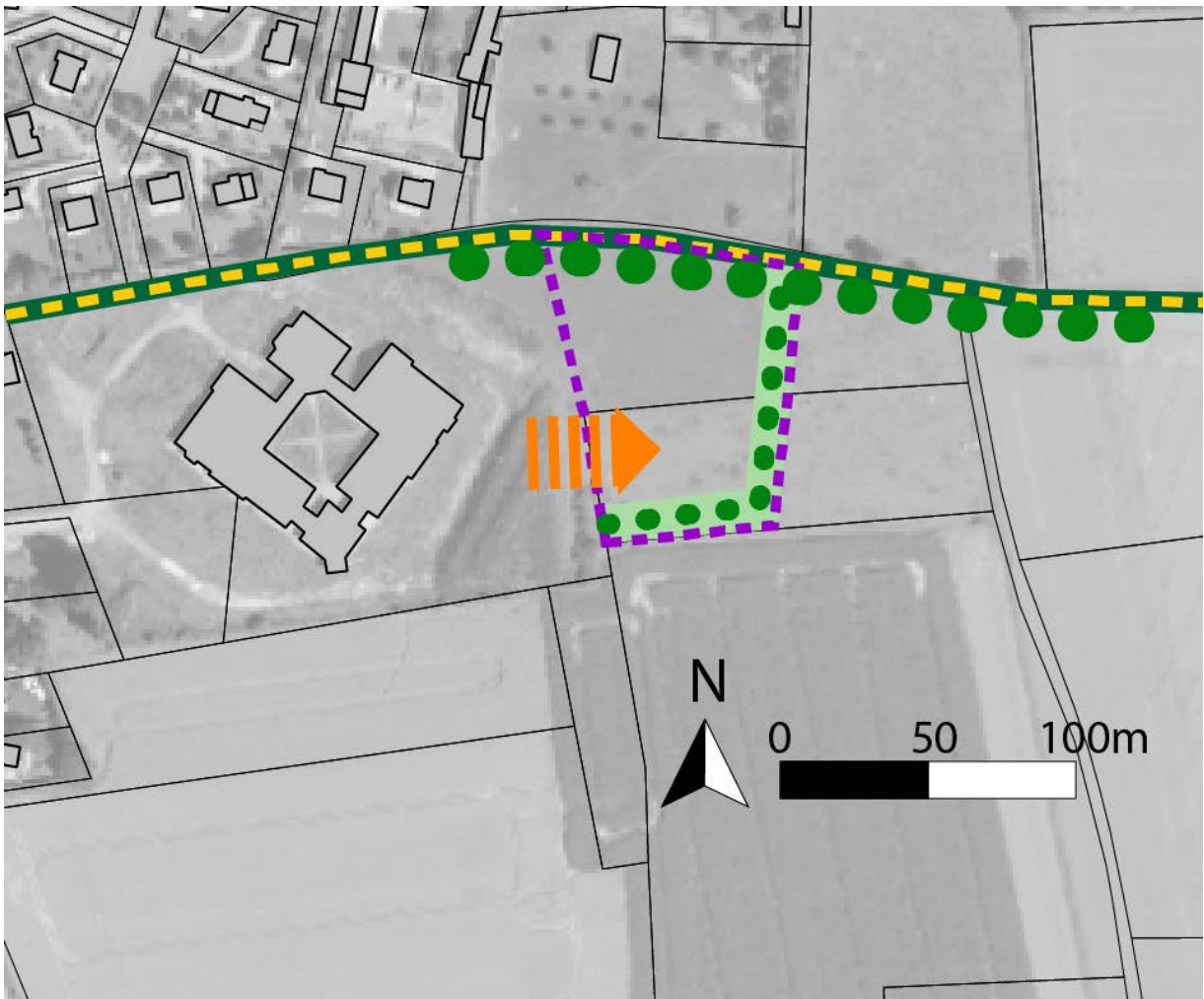
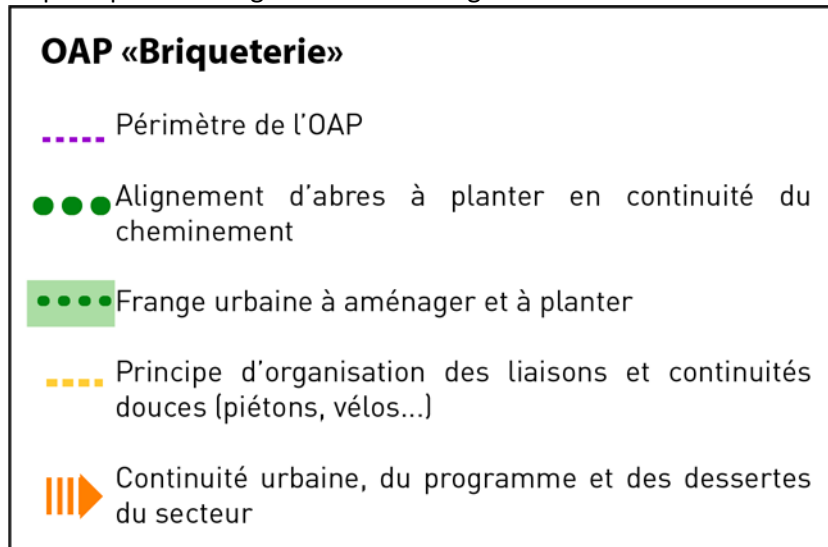
Le développement de ce secteur devra favoriser la continuité urbaine et de desserte depuis l'équipement existant.

Les aménagements devront permettre la valorisation du cheminement existant en tant que liaison piétonnes sécurisées vers les équipements et plus particulièrement la gare et l'école et vers le territoire.

Les aménagements favoriseront la création d'une frange urbaine végétalisée.

3. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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





**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION : PARC SPORTIF ET DE LOISIRS**

Constats et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du parc sportif et de loisirs est composée de parcelles agricoles et d'équipements sportifs de plein-air (du terrain de foot, du terrain multiport et d'un espace de stationnement). Ces parcelles :

- se situent en continuité de l'urbanisation,
- sont desservies par les réseaux,
- se situent à proximité de l'école, du centre de loisirs et de la garderie.

La vocation de l'OAP est d'encadrer les futurs aménagements pour permettre de :

- poursuivre la réalisation du parc sportifs et de loisirs par la création d'une aire de jeux,
- sécuriser les déplacements des enfants en leur permettant de rejoindre les terrains de jeux par des liaisons piétonnes,
- conforter l'attractivité de la commune.

Le secteur de l'OAP s'étend sur environ 2,2 ha et comprend :

- environ 1.2 ha correspondant aux zones U de l'ancien POS (terrain de football existant, accès existants)
- environ 1 ha correspondant à l'extension de la zone urbaine (ancienne zone NCa permettant la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs, sur cet espace est déjà implanté un terrain multisport ~1000m²).

Principes de l'OAP

Ce secteur doit permettre de :

- 1. répondre aux besoins de la population en termes d'équipements sportifs et de loisirs,***
- 2. sécuriser les déplacements des enfants entre l'école/la garderie/le centre de loisirs et les espaces de jeux/terrains de sport,***
- 3. favoriser la cohérence urbaine et ménager les transitions entre les secteurs urbains et agricoles.***

Le développement de ce secteur devra favoriser la continuité urbaine et de desserte depuis l'école, la garderie, la cantine et le centre de loisirs. Les aménagements devront permettre la valorisation des cheminements existants en tant que liaison piétonnes sécurisées vers les équipements et plus particulièrement la gare et vers le territoire.

Un accès entre les espaces agricoles et la RD15 devra être maintenu et adapté aux engins agricoles.

Les aménagements favoriseront la création d'une frange urbaine végétalisée.

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

