

# Blarbanisme

Ville de

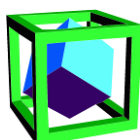
# Saint-Saëns



## Orientations d'aménagement et de programmation

*Document approuvé par le conseil municipal le 21 mars 2017*

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
5 impasse du Coquetier  
76116 Martainville-Epreville

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par l'article L-123-1-4 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les secteurs à enjeux, en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- mettre en valeur l'environnement ;
- mettre en valeur les paysages ;
- mettre en valeur les entrées de villes
- mettre en valeur le patrimoine ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.



## EXIGENCES COMMUNES AUX OPERATIONS D'HABITAT

Ce chapitre a pour objet de présenter de manière unique les dispositions qui sont applicables à toutes les orientations d'aménagement.

### I – Objectifs de densité

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, des objectifs de densité ont été fixés par opération. Les nombres de logements sont mentionnés à titre indicatif.

### II – Objectifs de performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

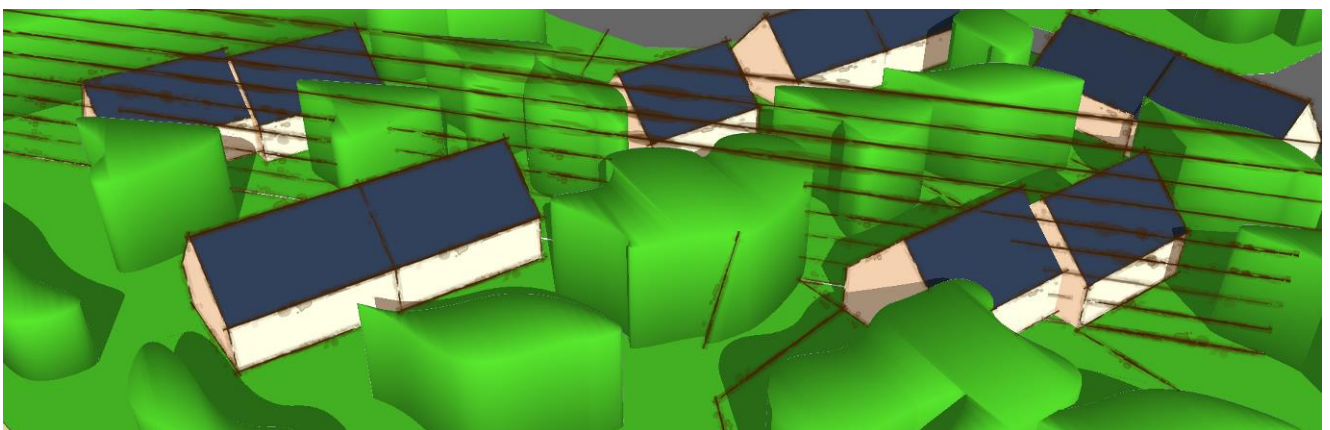
### III – Dispositions relatives aux espaces verts et à la végétation

#### 1. Placer le végétal au cœur des opérations

Des espaces verts collectifs devront être aménagés au sein de toutes les opérations nouvelles, et devenir des espaces de centralité (espaces de jeux, de loisir, de rencontre, de circulation, etc. ...).

Des haies vives, constituées d'essences locales en mélange, seront employées pour créer des transitions à l'intérieur des zones bâties.

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.



*Lien végétal entre les volumes bâtis*

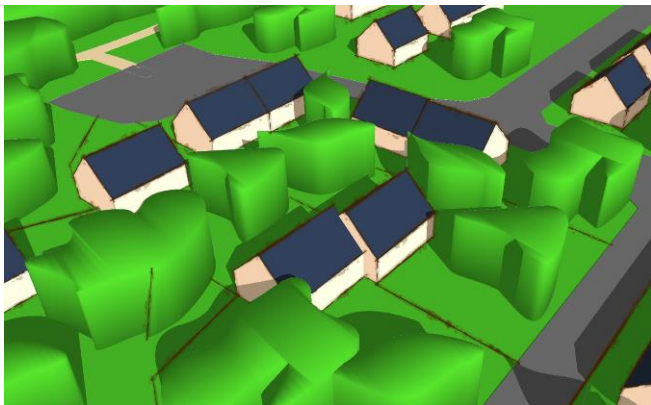
#### 2. Opter pour des compositions urbaines laissant une large place aux espaces verts

Le principe d'implantation des constructions devra ménager des espaces libres où seront plantés des arbres qui formeront des liaisons entre les différents bâtiments.

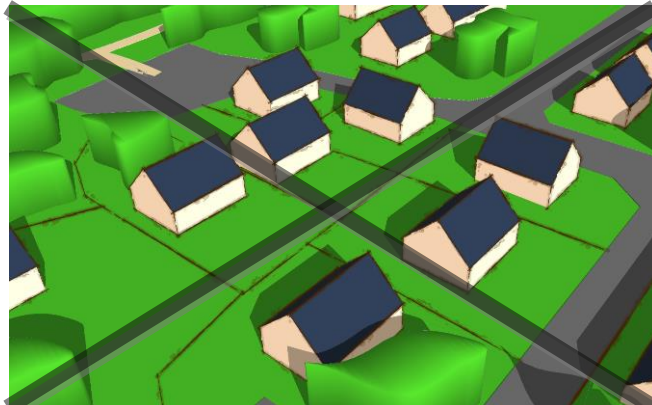


Par exemple, le choix de construire en limites séparatives ou par jumelage permet de dégager de confortables espaces libres à planter (ou aussi : construction en bande / collectifs). De plus, ces dispositions renforcent l'intimité des logements, car elles interdisent l'ouverture de fenêtres vers les voisins.

Les implantations des constructions susceptibles d'être un obstacle à la végétalisation d'un site seront évitées (cas des maisons implantées au milieu de leurs parcelles).



Exemple d'implantation ménageant des espaces libres confortables



Les espaces libres sont trop restreints et morcelés pour être correctement exploités

### 3. Adopter une conception différenciée des espaces verts

Les essences des végétaux composant les espaces verts des opérations d'aménagement devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...





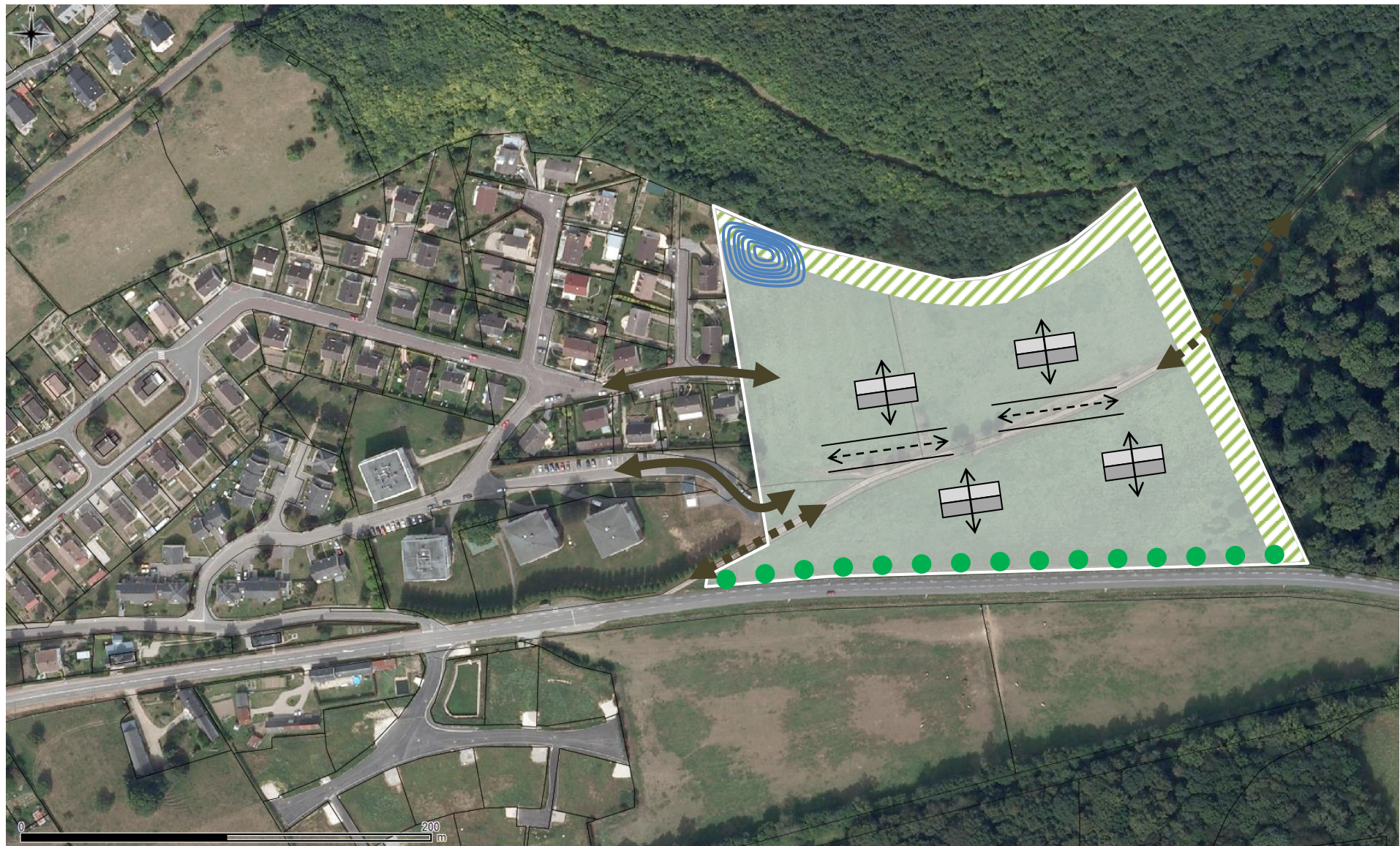
*Conception différenciée des espaces verts (source AREHN)*

#### **IV – Dispositions relatives aux ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront conçus selon des techniques alternatives douces et paysagées (mare, noues, fossés ...).



# ZONE A URBANISER AU BOUT DU VALLON DE LA HAYE



## I – Iconographie

---



*Entrée est de Saint-Saëns – le terrain est sur la droite*

## II – Principe général

---

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la surface blanche sur le plan ci-dessus.

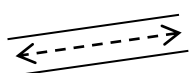
## III – Orientations relatives aux voiries

---

### 1. Voie automobile

Les **nouvelles voies** seront connectées à l'urbanisation existante à l'Est, en deux points : au lotissement du Vallon de la Haye et à la résidence de la Hêtraie. Il n'y aura pas d'accès direct sur la rue du 8 mai 1945.

Les nouvelles voies devront être traitées en harmonie avec celles du lotissement du Vallon de la Haye ou de la résidence de la Hêtraie (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).



La voirie sera établie de manière préférentielle parallèlement aux courbes de niveaux, afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions dans le site, et d'assurer une meilleure gestion des ruissellements.

## 2. Chemins



La continuité des **circulations piétonnes et cyclables** d'Est en Ouest, auparavant assurée par le chemin de la Garennerie, devra être maintenue (mais pas nécessairement selon le même tracé).

De manière générale, toutes les voiries réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

## 3. Stationnement

Plusieurs places de **stationnements collectifs** seront créées sur les emprises publiques, permettant de garer quelques véhicules de visiteurs, en plus de celles exigibles sur les propriétés privées.

## IV – Orientations relatives au bâti

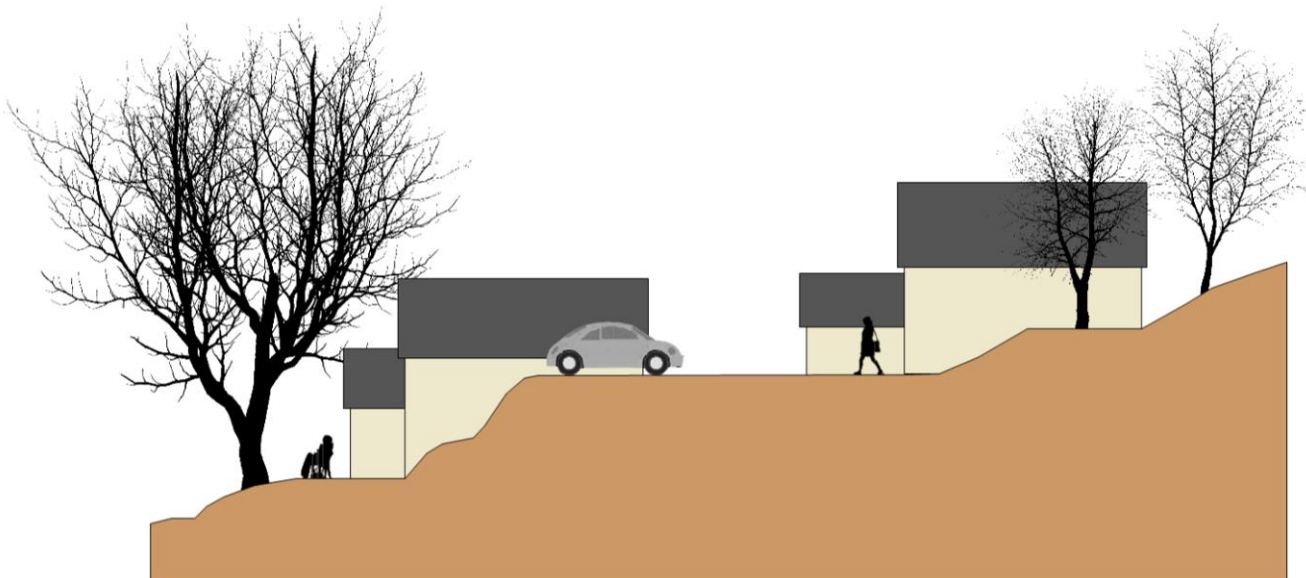
Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent **s'adapter au mieux au terrain naturel**, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie sera utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment. La réalisation d'accès extérieurs de plain-pied à différents niveaux des bâtiments sera recherché (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain-pied depuis la rue sera privilégié.



Pour ce faire, l'orientation des constructions privilégiera celle des courbes de niveau (environ 350° azimut nord).





L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une **diversification des façades et des pignons**, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

## V – Orientations relatives à la végétation

### 1. Obligation de planter

- ● ● ● Une **haie multi-strates** devra être plantée le long de la rue du 8 mai 1945, afin de créer une continuité naturelle avec la forêt d'Eawy. Elle comportera au minimum une strate basse continue d'essences locales (haie basse traditionnelle), confortée à intervalles réguliers par des arbres moyen ou grand développement (strate arborée présentant au moins un arbre tous les 10m, de hauteur supérieure à 5m).

Cette haie doit permettre :

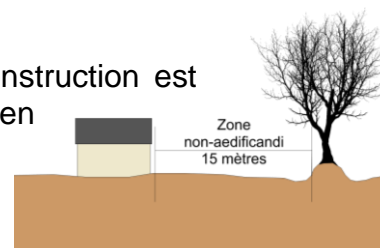
- de bloquer les vues plongeantes depuis la route de Maucombe (strate basse <1,8m)
- d'assurer la continuité visuelle avec la forêt d'Eawy (strate haute > 5m).

Le pré-verdissement par plantation anticipée de l'alignement d'arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

### 2. Zone non-aedificandi



Une **zone non-aedificandi** de sécurité, où toute construction est interdite sur une largeur de 15 mètres, est instituée en lisière de la forêt d'Eawy.



Cet espace devra rester le plus naturel possible afin de conserver sa fonctionnalité d'écotone en lisière de la forêt d'Eawy.

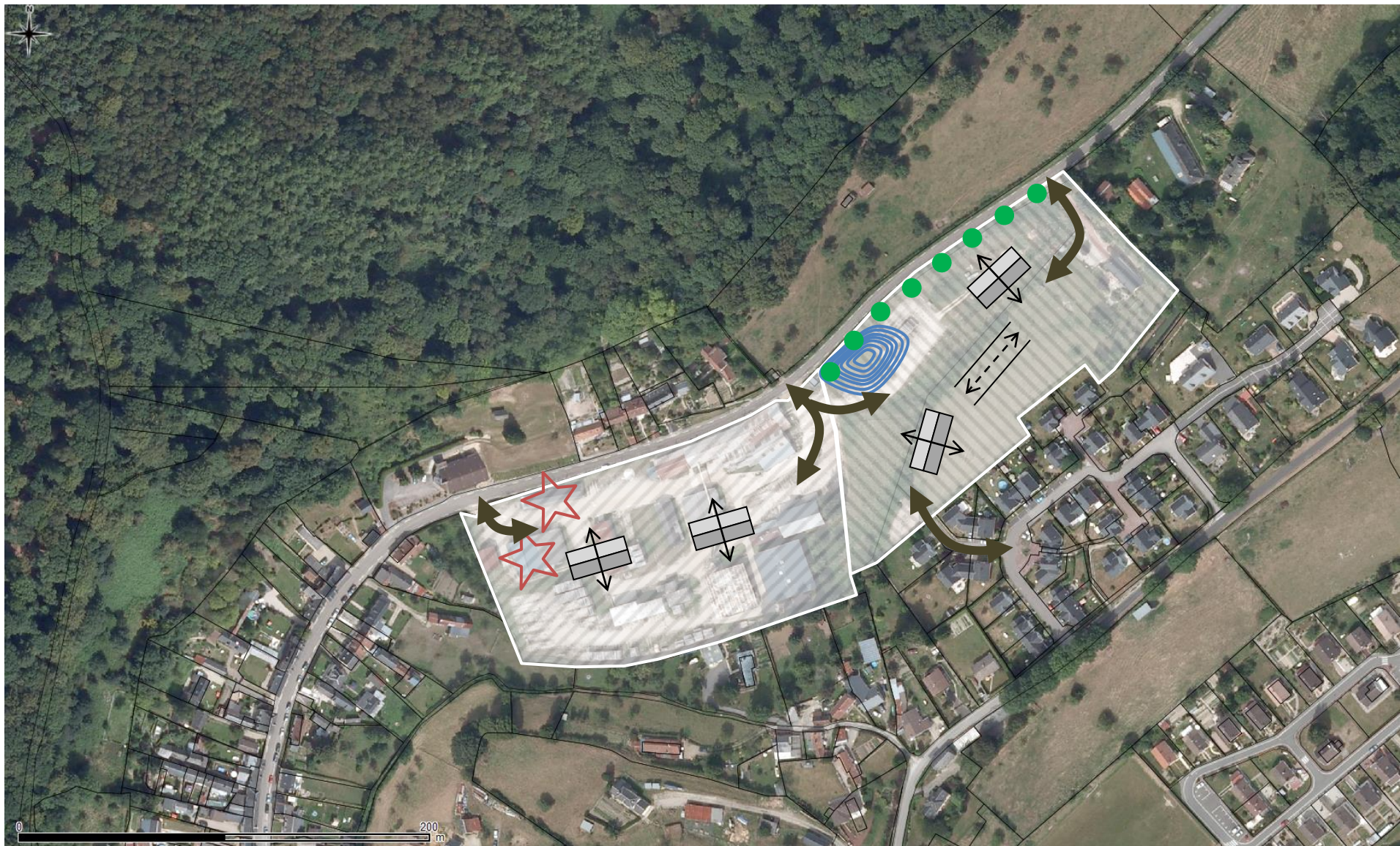
## VI – Objectif de densité

---

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, le projet devra présenter une densité brute de 16 logements par hectare (correspondant à une densité nette d'environ 20 logements par hectare), soit au moins 61 logements.



# ZONES A URBANISER DE LA RUE D'HAUSSEZ



## I – Iconographie



*Entrée nord-est de Saint-Saëns – le site est sur la gauche*



*Intérieur du site Innovex*

## II – Principe général

L'orientation d'aménagement porte sur deux ensembles fonciers, dont les aménagements devront être réalisés de manière cohérente :


- A l'Ouest, le site industriel de l'entreprise Innovex ;
- A l'Est, la prairie en pente.

Les aménagements devront être réalisés dans le cadre de deux opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur chaque surface blanche sur le plan ci-dessus.

## III – Orientations relatives aux voiries

---


### 1. Voie automobile

 Les **nouvelles voies** seront connectées à la rue d'Haussez. Deux accès seront possibles en partie Ouest, un seul accès en partie Est.

Un accès secondaire, permettant d'éviter d'emprunter la rue d'Haussez inondable lors d'épisodes pluvieux importants, sera ouvert sur la résidence du Catelier au Sud.

Une connexion entre les parties Est et Ouest sera prévue.

Le traitement des voies nouvelles devra induire une différenciation nette avec la rue d'Haussez, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

 Leur tracé sera établi en tenant compte de l'orientation de la pente, notamment là où la **déclivité** est la plus marquée, afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions dans le site, et d'assurer une meilleure gestion des ruissellements. Ainsi en partie Est, la rue sera établie de manière préférentielle parallèlement aux courbes de niveau.

### 2. Chemins

Toutes les voiries réalisées permettront le **cheminement des vélos et des piétons**, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

### 3. Stationnement

Plusieurs places de **stationnements collectifs** seront créées sur les emprises publiques, permettant de garer quelques véhicules de visiteurs, en plus de celles exigibles sur les propriétés privées.

## IV – Orientations relatives au bâti

---

### 1. Implantation

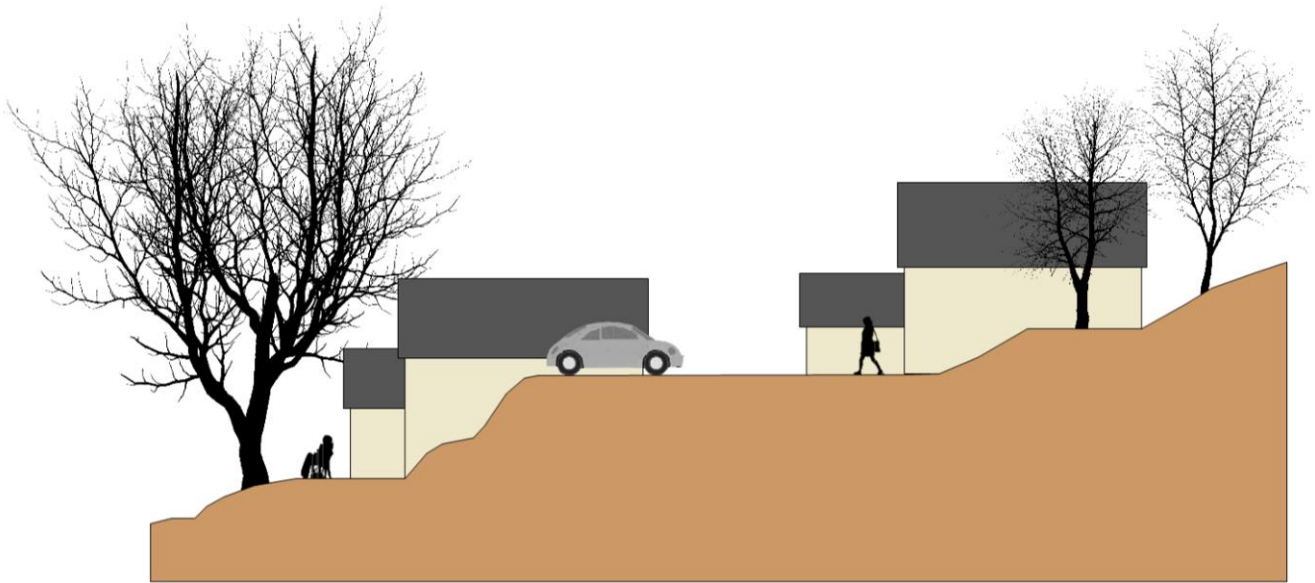
Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent **s'adapter au mieux au terrain naturel**, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie sera utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment. La réalisation d'accès extérieurs de plain-pied à différents niveaux des bâtiments sera recherchée (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain-pied depuis la rue sera privilégié.




Pour ce faire, en partie Est, l'orientation des constructions privilégiera celle des courbes de niveau (environ 290° à 320° azimut nord).






L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une **diversification des façades et des pignons**, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

## 2. Constructions à conserver

 Les constructions anciennes de qualité présentes en partie Ouest seront préférentiellement préservées et mises en valeur.

Les bâtiments de qualité médiocre seront démolis.

## V – Orientations relatives à la végétation

 Un **alignement bocager** devra être planté le long de la rue d'Haussez, sur la partie en prairie.

Le pré-verdissement par plantation anticipée de l'alignement d'arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

Des arbres de moyenne hauteur seront alignés le long des voies nouvelles. Ils formeront des redents boisés destinés à faciliter l'insertion paysagère du bâti implanté sur les pentes.

## VI – Risque de pollution

Le site de l'entreprise Innovex est inventorié dans la base de données BASIAS des sites susceptibles d'être pollués (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement - HNO7600047) :

-  Activité : Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis (depuis 1943).
-  Produits utilisés : Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène, ...

Le niveau de pollution devra être vérifié, et si la pollution est avérée, il faudra rendre ce site compatible avec l'usage prévu.



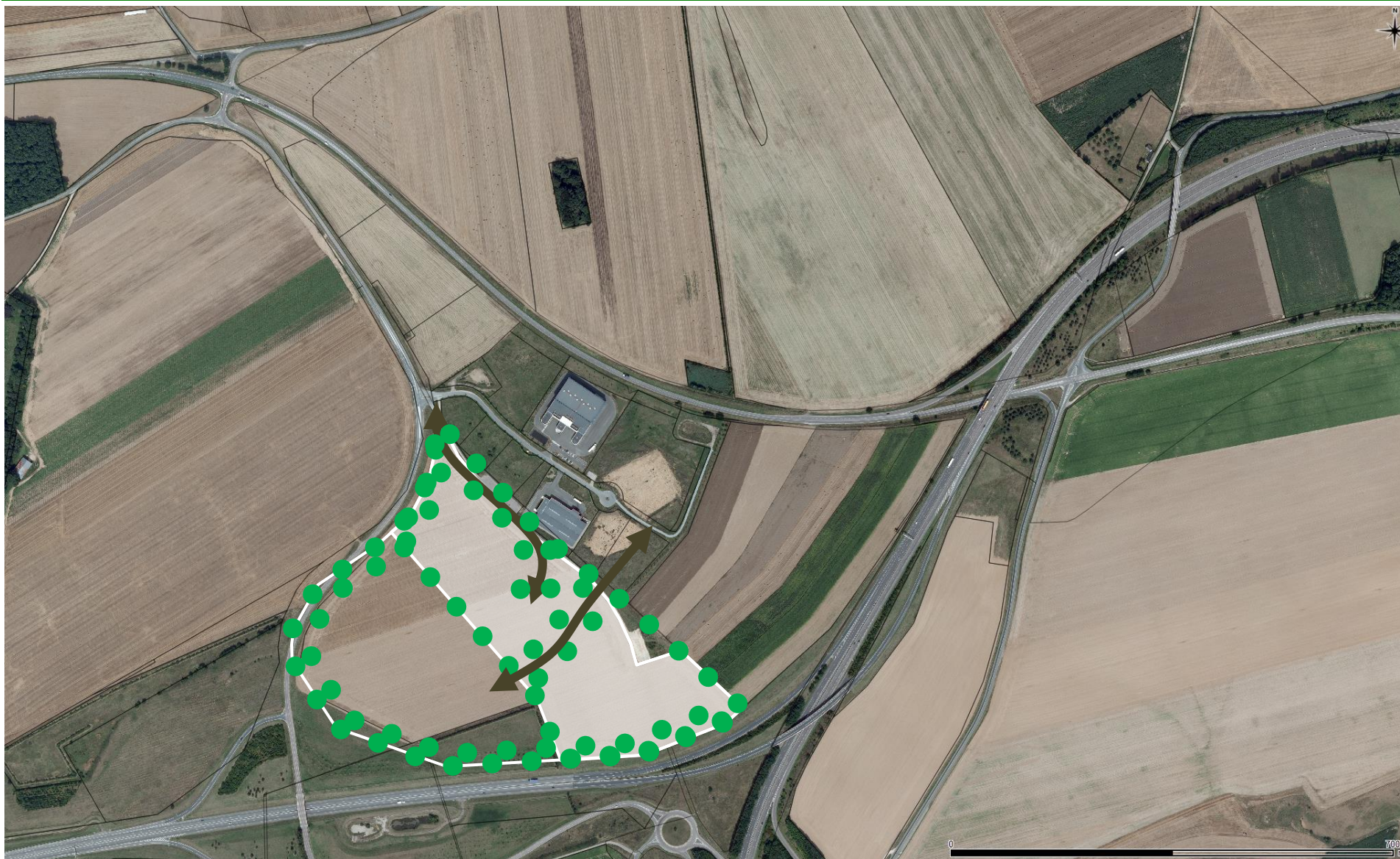
## VII – Objectif de densité

---

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, les projets devront présenter une densité d'au moins 20 logements par hectare, soit respectivement au moins 27 logements en partie Ouest et 25 logements en partie Est.



## EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE INTERCOMMUNALE DU PUCHEUIL



## I – Iconographie



*Accès nord à la zone existante (mars 2015)*



*Allée principale de la zone existante (avril 2012)*

## II – Principe général

L'aménagement de la zone AUz devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la surface blanche sur le plan ci-dessus.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement est élargi à une éventuelle extension ultérieure vers le sud-ouest (trait blanc), afin d'anticiper le verdissement de l'ensemble de la zone.



### III – Orientations relatives aux voiries

---

#### 1. Voie automobile

Les antennes en attente à la limite de la zone d'activité actuelle seront **prolongées** dans le site l'extension.

Les voiries internes seront aménagées de manière à permettre un éventuel aménagement ultérieur des terrains situés au sud-ouest.

Les nouvelles voies devront être traitées en harmonie avec celles de la zone d'activité actuelle (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

#### 2. Chemins

Toutes les voiries réalisées permettront le **cheminement des vélos et des piétons**, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

En particulier, les services collectifs (service de restauration, aire de covoiturage) devront être accessibles à pied depuis tout point de la zone d'activité.

### IV – Orientations relatives à la végétation

---

- ● ● Des plantations seront réalisées :
  - **Tampon boisé** d'une largeur de 20 m environ sur les limites avec l'autoroute A29 et la route départementale 98 ;
  - **Alignement bocager** en limite entre les zones Uz et AUz ;
  - **Alignements bocagers** à l'interface entre les blocs cohérents éventuellement prévus au « II. Principe Général » ;
  - **Alignement bocager** de part et d'autre des voies de desserte ;

Le pré-verdissement par plantation anticipée des arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

En particulier, le tampon boisé de 20 m de large sur la zone AUz pourra être prolongé le long de l'éventuelle extension ultérieure de la zone vers le sud-ouest (pré-verdissement).

Les essences des végétaux composant les alignements bocagers et les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires). Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

### V – Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

---

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront conçus selon des techniques alternatives douces et paysagées (mare, noues, fossés ...).

