



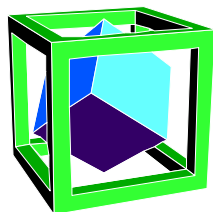
Saint-Aubin Celloville

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Document approuvé
par le conseil municipal
le 24 juin 2009

Orientations d'Aménagement

chargé d'études du P.L.U.:



Urbaniste: Perspectives
Cidex 7 76890 BUTOT
Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

Orientations d'aménagement

SOMMAIRE

- 1- Préambule
- 2- orientations d'aménagement
 - 2.1- Aménagement de terrains au lieudit "les Quatorze Pommiers"
 - 2.2- Aménagement de terrains au lieudit "le Bosc Long"
 - 2.3- Aménagement de terrains au lieudit "les Terres Rouges"

1 - Préambule

Elaborées à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, et du PADD, les orientations d'aménagement représentent un "zoom" sur certains secteurs, où elles précisent le projet communal.

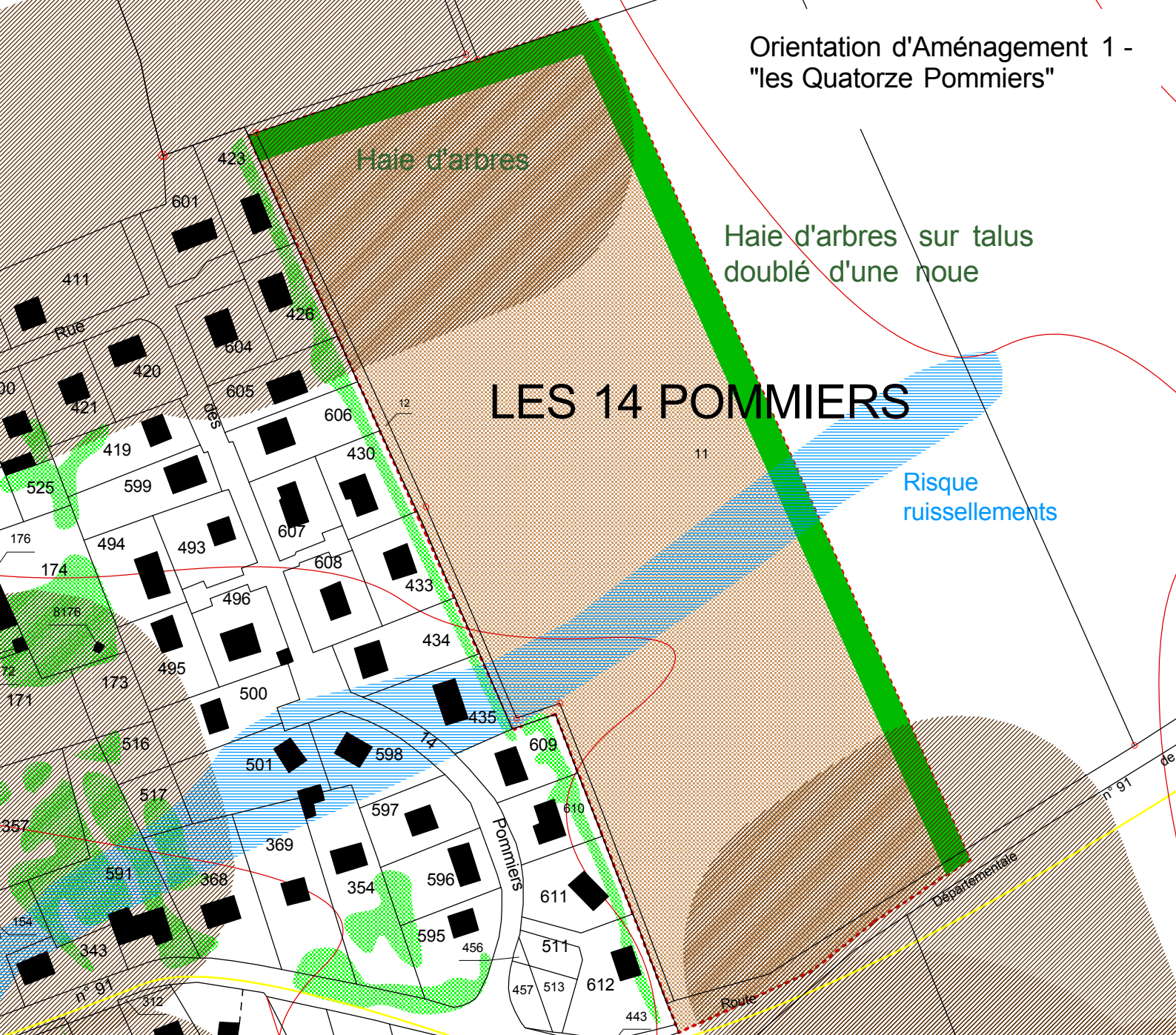
Elles représentent l'une des pièces facultative du PLU; leur contenu est défini par l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.

Leur portée réglementaire est établie à l'article L-123-1. En effet, Le plan local d'urbanisme peut comporter, ce qui est le cas pour Saint Aubin Celloville, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Il comporte également un règlement.

Ces deux documents doivent être cohérents avec le PADD.

Orientation d'Aménagement 1 - "les Quatorze Pommiers"



Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surfaces est colorée en marron et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot. Cette voie interne ne débouchera que sur une seule sortie sur la route départementale.

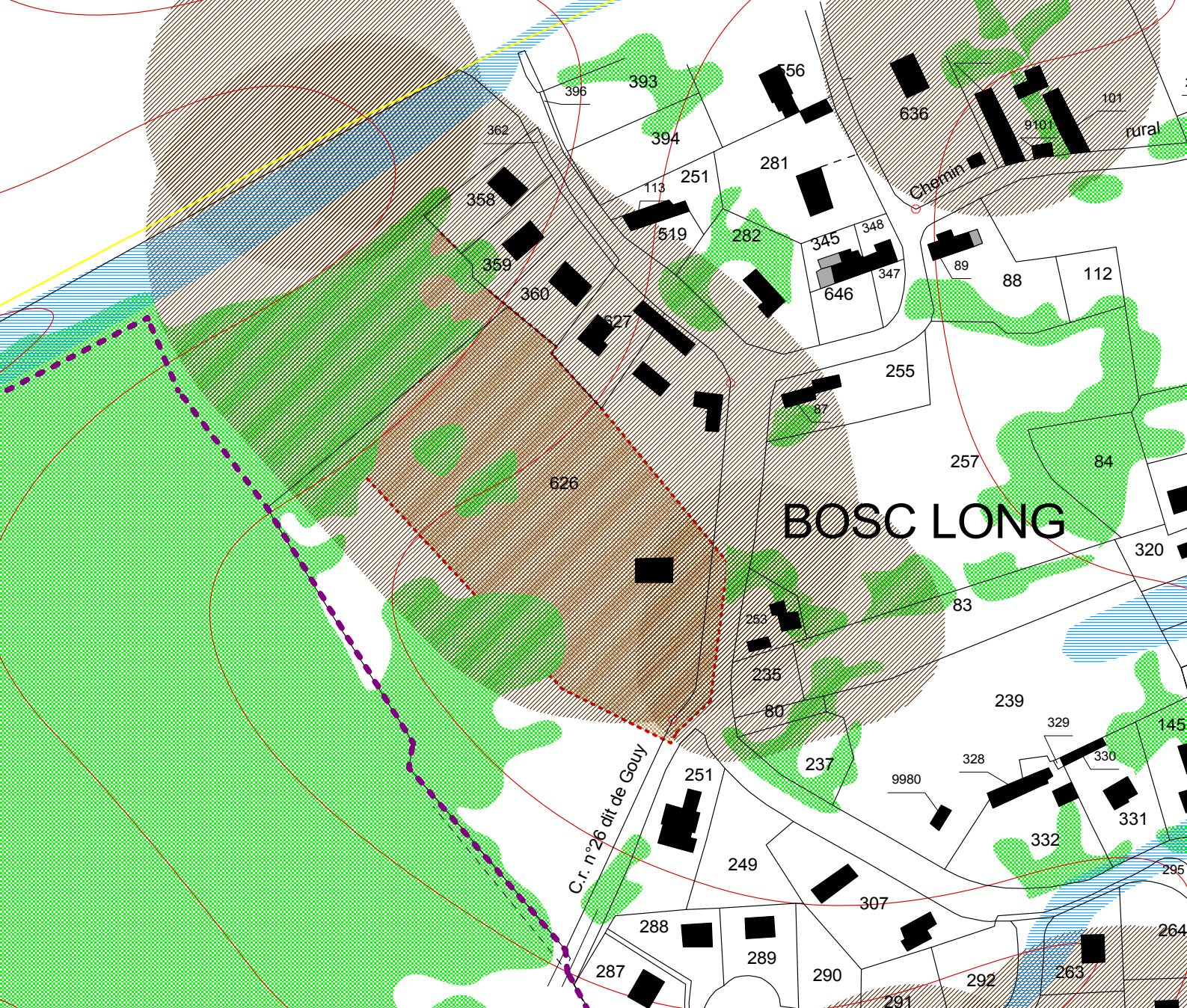
Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, pour accéder, depuis chaque lot, à la route départementale, mais également à la voirie interne du lotissement voisin existant.

La parcelle concernée est traversée par un axe de ruissellements concentrés provenant de la plaine agricole et se poursuit dans le lotissement situé à l'aval. Compte tenu de la sensibilité extrême du secteur urbanisé situé à l'aval, de cette zone à aménager, une gestion optimale des eaux pluviales de l'opération s'impose.

Les aménagements correspondants pourront utiliser des techniques douces (mares, noues,) et un exutoire adapté (réseau « eaux pluviales » situé sur la route départementale 91 au droit du terrain) devra être recherché.

La zone d'expansion des ruissellements définie sur le plan ci-dessus le cas échéant repositionné après une étude hydraulique, fera l'objet d'un traitement paysager (pouvant être celui qui rejoint la voirie du lotissement voisin). Cet aménagement devra contribuer à améliorer la situation à l'aval.

Par ailleurs, la future urbanisation qui se trouvera à l'aval immédiat de la plaine agricole, peut aussi être impacté par des ruissellements plus diffus. Ainsi, en limite Est de la parcelle et en dehors de l'axe de ruissellements concentré, un talus de protection planté doublé d'une noue devra être mis en place. Enfin, afin que l'impact du futur lotissement sur la zone urbanisée aval soit nul, une noue débouchant sur un ouvrage de régulation pourra être mis en place en limite ouest.



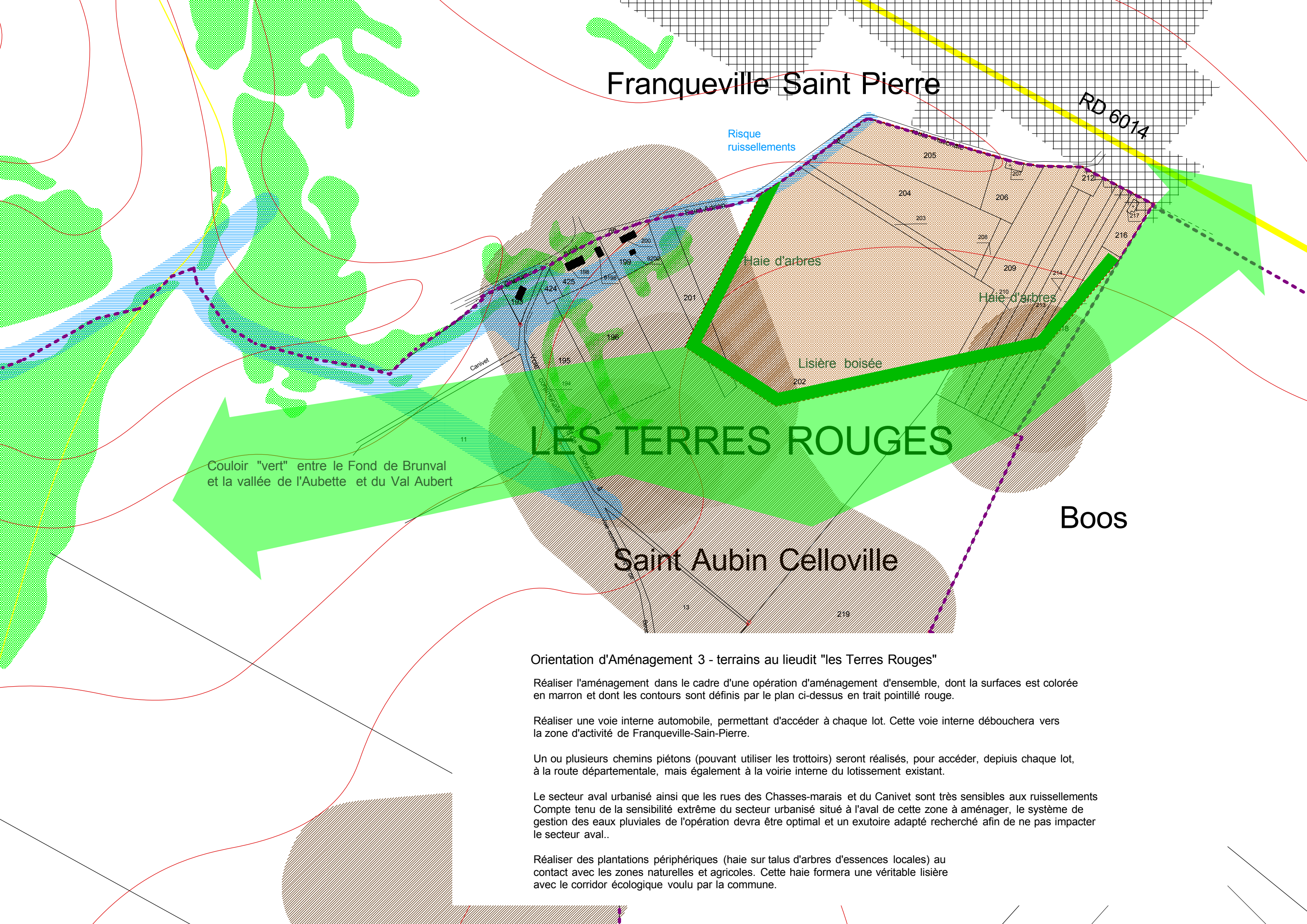
Orientation d'Aménagement 2 - terrains au lieudit "le Bosc Long"

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surfaces est colorée en marron et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot. Cette voie interne ne débouchera que sur une seule sortie sur la route départementale.

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, pour accéder, depuis chaque lot, à la route communale.

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Ces aménagements utiliseront des techniques douces (mares, noues sectionnées, etc.).



Franqueville Saint Pierre

RD 6014

Risque ruissellements

Haie d'arbres

Haie d'arbres

Lisière boisée

LES TERRES ROUGES

Couloir "vert" entre le Fond de Brunval et la vallée de l'Aubette et du Val Aubert

Boos

Saint Aubin Celloville

Orientation d'Aménagement 3 - terrains au lieudit "les Terres Rouges"

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surfaces est colorée en marron et dont les contours sont définis par le plan ci-dessus en trait pointillé rouge.

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot. Cette voie interne débouchera vers la zone d'activité de Franqueville-Sain-Pierre.

Un ou plusieurs chemins piétons (pouvant utiliser les trottoirs) seront réalisés, pour accéder, depuis chaque lot, à la route départementale, mais également à la voirie interne du lotissement existant.

Le secteur aval urbanisé ainsi que les rues des Chasses-marais et du Canivet sont très sensibles aux ruissellements. Compte tenu de la sensibilité extrême du secteur urbanisé situé à l'aval de cette zone à aménager, le système de gestion des eaux pluviales de l'opération devra être optimal et un exutoire adapté recherché afin de ne pas impacter le secteur aval.

Réaliser des plantations périphériques (haie sur talus d'arbres d'essences locales) au contact avec les zones naturelles et agricoles. Cette haie formera une véritable lisière avec le corridor écologique voulu par la commune.