



Révision du POS en PLU – Commune de Saint-Martin-du-Vivier

Orientations d'Aménagement et de Programmation



REVISION DU POS EN PLU :

Prescrite le 14 avril 2014
Enquête publique du 10/04/2017 au 12/05/2017 (inclus)
Approbation par délibération du 09/10/2017

CACHET :

Geo
Dev



Dans le cadre de la révision du POS en PLU de Saint-Martin-du-Vivier, des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées sur les secteurs stratégiques d'évolution urbaine de la commune, afin de faire le lien avec les orientations du PADD.

RAPPEL REGLEMENTAIRE :

En application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, par quartier ou par secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères :

« 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 du Code de l'Urbanisme.



CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font partie du dispositif réglementaire du PLU. Les OAP incluses dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Vivier sont **présentées sous formes graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur les schémas de principe de chaque secteur. Les OAP précisent les modalités de la mise en œuvre de la règle.

Les OAP permettent à la commune de Saint-Martin-du-Vivier d'**encadrer et de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser et des espaces de densification du bourg**, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particuliers. **Les projets d'aménagement ou de construction qui concerneront ces secteurs devront être compatibles avec les OAP**, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. Les prescriptions imposées sur chaque OAP sont catégorisées en trois thématiques :

Forme urbaine et organisation du bâti

Organisation des déplacements

Insertion paysagère et environnement

Ci-après, sont présentées **2 orientations d'aménagement et de programmation** :

- ✓ Aménagement de la Ferme du Mesnil-Grémichon (secteur AUa) ;
- ✓ Aménagement d'un secteur dans la Vallée (secteur AUa).

Ci après, pour chaque site sont déclinées :

- ✓ Une fiche « diagnostic » et une vue aérienne du site ;
- ✓ L'orientation d'aménagement et de programmation graphique et écrite.





Situation

Hameau et lieu-dit : la Ferme du Mesnil-Grémichon
Zone du POS : NA **Zone du PLU** : AUa
Cadastre : AK19, 23, 24, 22, 21, 18, 20
Surface : environ 3,8 ha
Occupation du sol : prairie
Topographie : plane
Maîtrise foncière : privée

Contraintes

Contraintes de 1^{er} niveau : périmètre de protection de captage
Contraintes de 2^{ème} niveau : siège social d'une exploitation agricole (les bâtiments d'exploitation sont sur un site secondaire)
Contraintes de 3^{ème} niveau : mare à préserver

Réseaux

VOIRIE
Voie : Avenue du Mesnil-Grémichon ; Rue des Prairies, Allée de la Ferme des Moines
Largeur : 8-10 mètres, 5-6 mètres et 10 mètres

ASSAINISSEMENT
Raccordement : Avenue du Mesnil-Grémichon ; Rue des Prairies, Allée de la Ferme des Moines

EAU POTABLE
Raccordement : avenue du Mesnil-Grémichon ; Rue des Prairies, Allée de la Ferme des Moines

ELECTRICITE
Raccordement : avenue du Mesnil-Grémichon ; Rue des Prairies, Allée de la Ferme des Moines

Atouts

- ✓ Au cœur de la polarité du Mesnil-Grémichon
- ✓ Proximité Bois-Guillaume/Bihorel
 - ✓ Peu de contraintes environnementales
 - ✓ Desserte par les réseaux
 - ✓ Connexion au réseau de cheminements doux

Enjeux

- ✓ Soigner l'accroche avec le tissu bâti existant
- ✓ Diversifier l'offre de logements
- ✓ Améliorer l'accessibilité du site de la Bertelière
- ✓ Prévoir l'amélioration de certaines voiries / accès existants
- ✓ Préserver la qualité du cadre de vie du secteur en appréhendant une approche paysagère sur le site



Potentiel d'accueil

Caractéristiques générales : secteur en prairie, très plat, en dent creuse au sein du tissu urbain du Mesnil Grémichon

Caractéristiques urbaines : un tissu pavillonnaire peu dense, mais vaste au Sud. La présence des secteurs urbains de Bihorel et Bois-Guillaume à l'Est et au Nord.

Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée au cœur de l'agglomération rouennaise

Occupation du sol envisagée : Habitat (accession à la propriété et locatif)

Formes urbaines : logements individuels et groupés

Densité : 15 lgts-20 lgts / ha (objectifs SCOT)

Potentiel total : **environ 45 logements**

Illustrations





Commune de
SAINT-MARTIN-du-VIVIER

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION GRAPHIQUE**

Zone AUa

Forme urbaine et organisation du bâti

- Secteur dédié à une offre mixte de logements
- Site hôtelier à conserver
- Ancienne maison de ferme à conserver
- Espace collectif de détente aux abords de la mare à créer
- Construction existante

Organisation de la desserte et des déplacements

- Mise au gabarit de la voirie d'accès à l'hôtel
- Stationnement à créer en lien avec les besoins de l'hôtel
- Principe de voirie principale
- Desserte secondaire au secteur à envisager
- Liaison douce à conforter
- Principe d'accès principal
- Entrée charretière imposée pour l'accès au site hôtelier
- Accès à créer en vue du désenclavement de la parcelle

Insertion paysagère et environnement

- Masque végétal à créer
- Bande de recul plantée à maintenir ou créer
- Haie à reconstituer avec des essences similaires
- Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, réseau de mares, hydraulique douce, ...)

Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ **Le secteur doit accueillir un nouveau quartier. La municipalité ne souhaite pas que l'opération projetée soit une nouvelle juxtaposition de lotissement.**
- ✓ Développement d'un **programme mixte** de logements, **variant les formes urbaines** (logements individuels, groupés, en bande,...) et de **statuts d'occupation divers, cohérents avec les objectifs du PLH** de la Métropole Rouen Normandie (locatif, location-accession, accession,...).
- ✓ Le site pourrait également intégrer un **équipement public** en fonction des besoins qui seront confirmés dans les prochaines années (ex : petite enfance, services de santé,...).
- ✓ Densité plancher de l'opération = **15 à 20 lgts/ha**, conformément aux dispositions du SCoT de la MRN, **soit un potentiel d'environ 45 logements** sur cet espace d'environ 3,8 ha.
- ✓ L'ancienne **maison de ferme** doit être **conservée et dégagée** de la zone de projet.
- ✓ L'**implantation optimum** des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil (pièces à vivre et jardins).
- ✓ Le projet accueillera un **espace d'agrément** pour les habitants, aux abords de la mare, afin de constituer une zone de transition entre l'ancienne maison de ferme et le programme.

Organisation des déplacements

- ✓ **Un accès principal est identifié** : Rue des Prairies – un accès secondaire pourrait également être créé Allée de la Ferme des Moines
- ✓ **Création de places de stationnement supplémentaires pour La Bertelière et aménagement de l'accès au site.** La haie de houx doit être reconstituée en limite séparative, en houx ou avec des essences similaires.
- ✓ **La voie principale est traversante et partagée.** Elle doit permettre les déplacements doux de manière sécurisée. Elle doit également assurer une gestion des eaux pluviales via un aménagement paysager.
- ✓ Des poches de **stationnement** sur le domaine public pourront être envisagées.
- ✓ Un **accès** à la parcelle au Sud-Est, donnant sur la Rue de la Sente aux Bœufs, doit être envisagé afin de la désenclaver.

Insertion paysagère et environnement

- ✓ **Des alignements boisés** sont à créer ou à conserver comme masque végétal entre le nouveau programme et le bâti existant.
- ✓ **Un recul de 5 mètres planté et agrémenté d'une haie basse** est à préserver le long de l'avenue du Mesnil-Grémichon. Il s'agit de marquer la continuité avec le tissu végétal existant (réseau de haies du Mesnil-Grémichon). Il est cependant intéressant de préserver des vues et espaces ouverts sur le bâti, plutôt que de créer des couloirs végétaux, au vu de la situation du site en entrée de village. Ce même principe est à décliner sur l'Allée de la Ferme des Moines.
- ✓ Une **gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales** est exigée.
- ✓ Les **mares existantes ou projetées** seront connectées à l'aménagement global du site (cheminements pour l'entretien, espace d'agrément,...).

Illustrations



Densité nette imposée : 15-20 logements / ha



Elargir l'accès à La Bertelière – préserver la haie de houx





Situation

Hameau et lieu-dit : la Vallée
Zone du POS : NC **Zone du PLU** : AUA
Surface : 0,75 ha
Cadastre : AC46
Occupation du sol : terre cultivée (maraîchage)
Topographie : plane
Maîtrise foncière : privée

Contraintes

Contraintes de 1^{er} niveau : périmètre de zone de bruit lié à la voie ferrée, périmètre de protection de captage
Contraintes de 2^{ème} niveau : ancien site d'exploitation agricole
Contraintes de 3^{ème} niveau : aucune

Réseaux

VOIRIE
Voie : route de la Vallée
Largeur : 10 mètres

ASSAINISSEMENT
Raccordement : route de la Vallée

EAU POTABLE
Raccordement : route de la Vallée

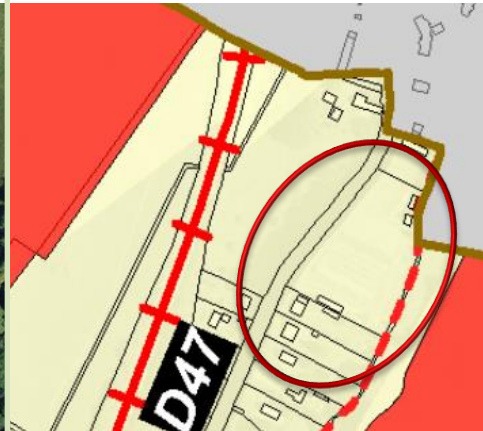
ELECTRICITE
Raccordement : route de la Vallée

Atouts

- ✓ Situé dans le bourg à proximité des équipements (1km du pôle Mairie/école/Maison Normande)
- ✓ Peu de contraintes environnementales
- ✓ Présence des réseaux
- ✓ Connexion au réseau de cheminements doux

Enjeux

- ✓ Soigner l'accroche avec le tissu bâti existant
- ✓ Diversifier l'offre de logements
- ✓ Aménager les accès au site par la Route de la Vallée



Potentiel d'accueil

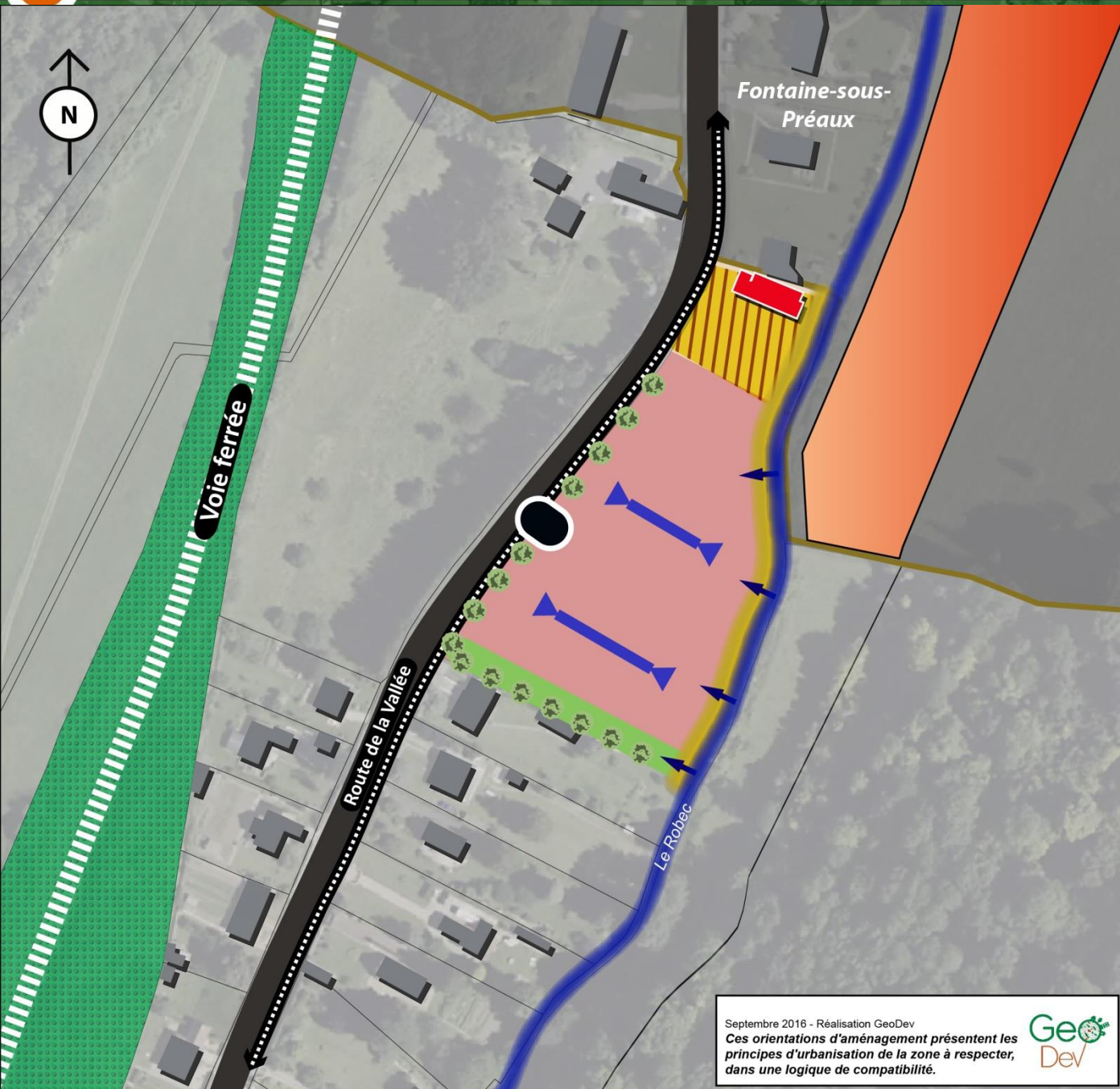
Caractéristiques générales : secteur actuellement à vocation agricole sans élevage à proximité immédiate (maraîchage dont l'activité est en cessation).

Caractéristiques urbaines : un tissu pavillonnaire au Nord et au Sud. Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée dans le bourg de Saint-Martin-du-Vivier

Occupation du sol envisagée : Habitat
Formes urbaines : logement pavillonnaire
Densité : 15 lgts-20 logts / ha
Potentiel total : **9 à 12 logements**

Illustrations





Commune de
SAINT-MARTIN-du-VIVIER

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION GRAPHIQUE**

Zone AUa

Forme urbaine et organisation du bâti

- Secteur dédié à une offre mixte de logement
- Maison de ferme existante à conserver
- Orientation du bâti à favoriser
- Zone dédiée à l'habitat de la commune de Fontaine-sous-Préaux
- Construction existante

Organisation de la desserte et des déplacements

- Liaison douce à conforter
- Principe d'accès principal

Insertion paysagère et environnement

- Masque végétal à créer
- Végétation de type " ripisylve" à conserver et intensifier le long du Robec
- Recul de 5 m par rapport à la berge du Robec
- Espace de transition paysagère et de continuité écologique végétalisée (5m)

Septembre 2016 - Réalisation GeoDev
Ces orientations d'aménagement présentent les principes d'urbanisation de la zone à respecter, dans une logique de compatibilité.



Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Secteur à vocation **d'habitat**.
- ✓ **Densité plancher de l'opération = 15 à 20 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 9 à 12 logements sur cet espace d'environ 7500 m².**
- ✓ Le programme souhaité est orienté sur du **logement individuel** groupé pour préserver une trame urbaine aérée, perméable au passage de la faune et de la flore ainsi que pour proposer une offre de logements différenciée du parc actuel
- ✓ L'**implantation optimum** des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil (orientation des constructions proposée).

Organisation des déplacements

- ✓ **Création d'une voirie principale** favorisant les déplacements doux. La voirie, vraisemblablement sans issue, devra être aménagée de sorte que tout véhicule puisse manœuvrer pour faire demi-tour.
- ✓ **Les liaisons douces** existantes doivent être **confortées** (élargies, améliorées selon les besoins mais en aucun cas supprimées).
- ✓ **Un seul accès est proposé pour la desserte du site, en double sens de circulation.**

Insertion paysagère et environnement

- ✓ Un **recul de 5 mètres** est exigé le long de la Route de la Vallée, ce recul sera planté.
- ✓ **Maintien de la haie existante en limite du site.**
- ✓ **Aménager une noue végétale le long de la voirie principale**, en vue de paysager l'espace et de gérer les eaux pluviales.
- ✓ **Préserver un espace « tampon » entre les habitations et la rivière** : pour maintenir/aménager une végétation de type ripisylve, un recul de 5 mètres par rapport à la berge sera imposé.
- ✓ Aménager des **espaces privatifs de qualité**, comprenant des superficies végétales suffisamment vastes pour contribuer au passage de la faune et de la flore.
- ✓ Maintenir une **bande de 5 mètres végétalisée** en limite Sud du site comme espace de **transition paysagère** et de **continuité écologique**.

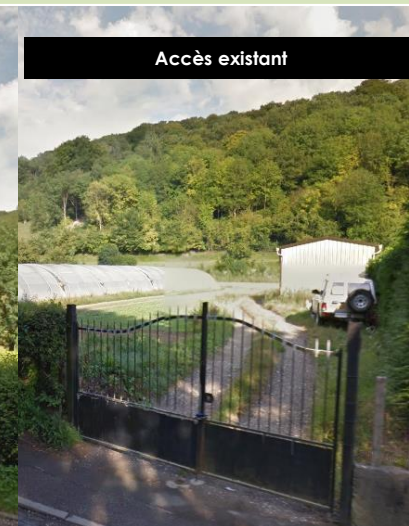
Illustrations



Vue depuis la Route de la Vallée



Préserver l'ancienne maison de ferme et prévoir un nouvel accès Route de la Vallée



Accès existant