

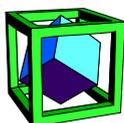
commune de
**SAINT PIERRE
DE VARENGEVILLE**

PLU révision du POS et
élaboration du PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Yves et Gauvain ALEXANDRE
urbanistes

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

SOMMAIRE

- 1- Préambule
- 2- Orientations d'aménagement
 - 2.1- Orientation d'aménagement 1 – au nord du bourg, entre la rue du Château et la rue de la Mare Capelle
 - 2.2- Orientation d'aménagement 2 – à l'est du bourg, entre la rue du Château et la route départementale 43
 - 2.3- Orientation d'aménagement 3 – à l'ouest du bourg, au nord et au sud de la route départementale 43

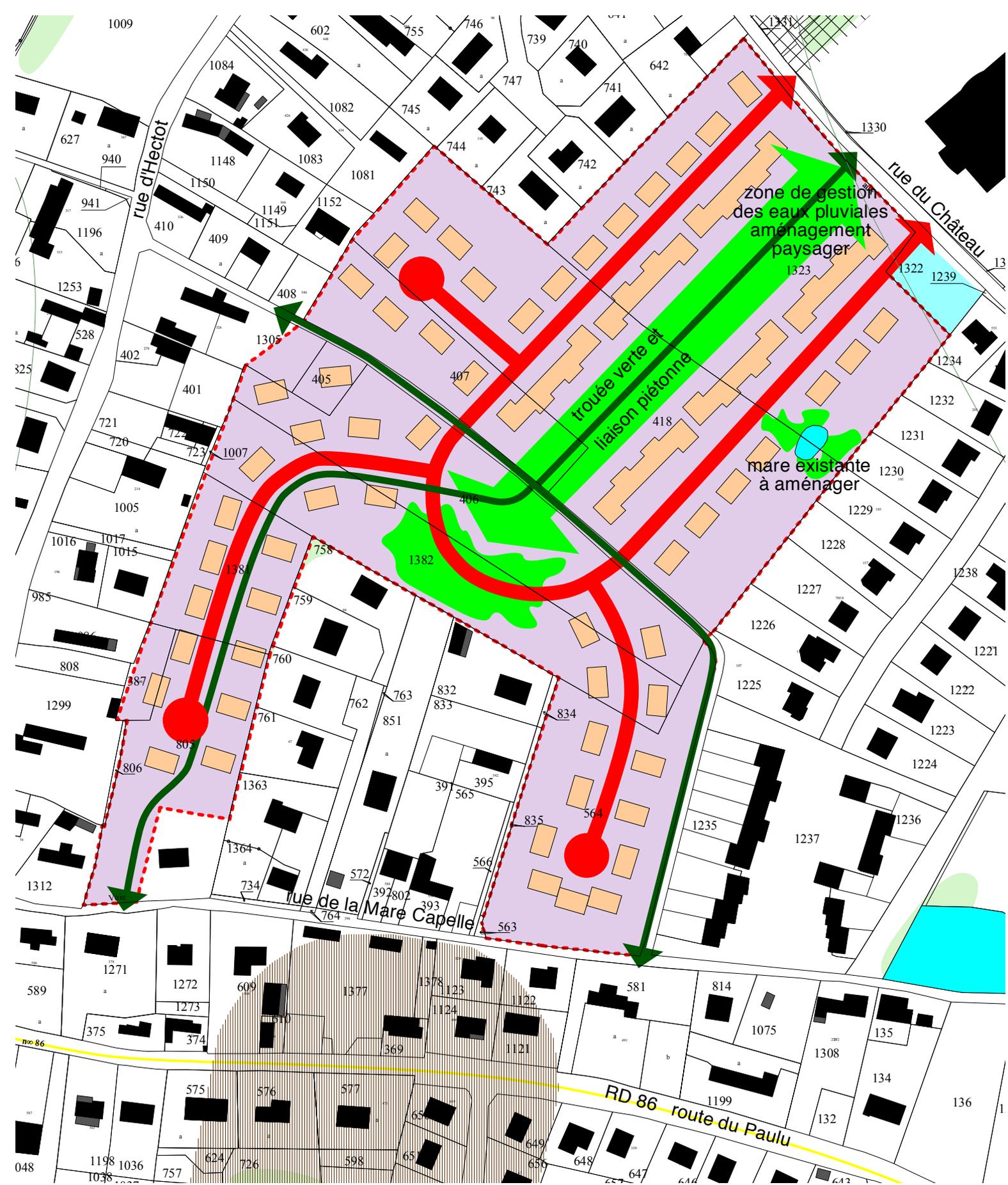
1 - Préambule

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 facultatives 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 Pierre de Varengville, 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.



●●●●● alignement d'arbres

▨ zone à risque d'effondrement de cavité souterraine

■ mare ou bassin de retenue existant

■ aménagements paysager végétaux à créer

— voies piétonnes et cyclables

— voies primaires et secondaires

orientation 1

Orientation d'aménagement 1

L'orientation d'aménagement concerne un futur quartier, situé en zone AU du plan local d'urbanisme, situé entre la rue du Château, au nord, et la rue de la Mare Capelle, au sud.

La vocation de ce secteur est principalement un habitat diversifié, intégrant des maisons isolées et des maisons jointives, pouvant accueillir des familles, des jeunes ménages, des personnes isolées et/ou des personnes âgées.

Le nombre, la distribution, l'implantation, les dimensions et la forme des constructions et des voiries figurant sur le plan ci-joint ne sont qu'indicatifs, et fournis à titre d'exemple.

Par contre, les indications suivantes précisent les conditions d'aménagement dans une relation de compatibilité :

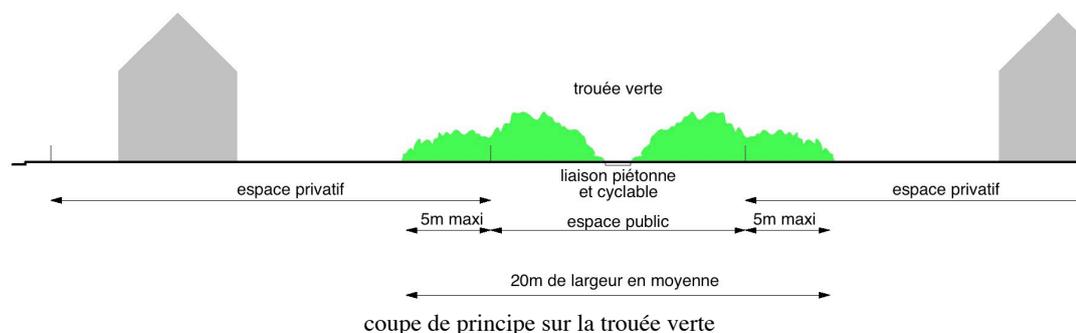
Le secteur décrit sur le plan en teinte mauve (et entouré d'un trait mixte rouge) ne pourra être aménagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de sa surface.

Le programme d'aménagement comprendra une proportion d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Chaque habitation sera desservie par des voiries automobiles internes au secteur ne débouchant que sur la rue du Château (aucune desserte automobile ne pourra se faire vers la rue de la Mare Capelle ou vers la voie communale traversant le secteur).

Ces voiries automobiles doivent être associées à des trottoirs de chaque côté, dont l'un au moins doit présenter une largeur minimum de 1,5m.

Une trouée verte, faisant l'objet d'un aménagement paysager végétal, coupera le secteur en deux parties depuis la rue du Château, vers le sud-ouest jusqu'à hauteur de la parcelle B851. Cette trouée verte présentera une largeur moyenne de 25m environ, pouvant intégrer une partie des jardins privés des maisons adjacentes (sur une largeur maximale, de chaque côté, de 5m), les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues et bassins), des liaisons piétonnes et cyclables, ainsi que des aires de jeux.



La voie communale traversant le secteur sera aménagée, voire élargie, pour constituer une liaison piétonne et cyclable entre la rue d'Hectot et la rue de la Mare Capelle. Une

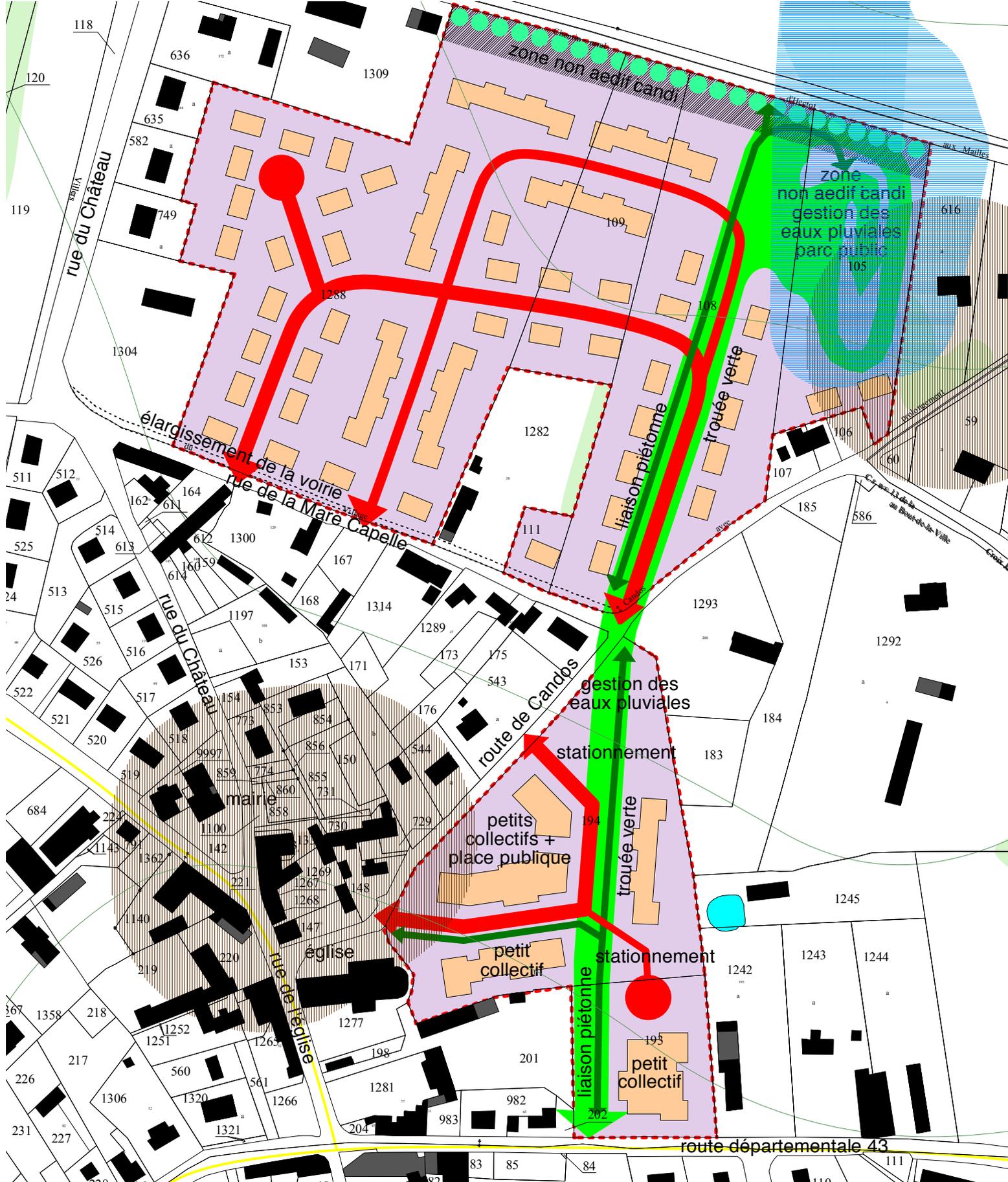
autre liaison piétonne et cyclable sera créée entre la rue du Château et la rue de la Mare Capelle, au sud-ouest du projet.

L'ensemble des aménagements de voiries et de liaisons piétonnes permettra l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les eaux pluviales générées par le projet seront gérées sur la parcelle, dans le cadre d'un risque d'occurrence centennal. Un débit de fuite de 2l/s et par hectare aménagé est toléré, vers la rue du Château ou le bassin de retenue existant le long de cette rue. Cette gestion des eaux pluviales favorisera les techniques douces (noues, mares, etc.).

La mare existante à l'est du secteur sera réhabilitée, aménagée, et restera accessible et visible depuis l'espace public.

Un éclairage public est à prévoir pour toutes les voies automobiles et piétonnes, ainsi que pour la trouée verte et la mare réhabilitée.



- alignement d'arbres
- zone à risque d'effondrement de cavité souterraine
- zone à risque de ruissellement d'eaux pluviales
- aménagements paysager végétaux à créer
- voies piétonnes et cyclables
- voiries primaires et secondaires

orientation 2

Orientation d'aménagement 2

L'orientation d'aménagement concerne un futur quartier, situé en zone AU du plan local d'urbanisme, situé entre la rue du Château, au nord-ouest, et la route départementale 43, au sud.

Ce futur quartier comprend deux secteurs, respectivement au nord et au sud, séparés par la route de Candos.

La vocation du secteur nord est principalement un habitat diversifié, intégrant des maisons isolées et des maisons jointives, pouvant accueillir des familles, des jeunes ménages, des personnes isolées et/ou des personnes âgées.

Le nombre, la distribution, l'implantation, les dimensions et la forme des constructions et des voiries figurant sur le plan ci-joint ne sont qu'indicatifs, et fournis à titre d'exemple.

Par contre, les indications suivantes précisent les conditions d'aménagement dans une relation de compatibilité :

En ce qui concerne le secteur nord

Le secteur nord, décrit sur la plan en teinte mauve (et entouré d'un trait mixte rouge), ne pourra être aménagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de sa surface.

Le programme d'aménagement comprendra une proportion d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Chaque habitation sera desservie par des voiries automobiles internes au secteur ne débouchant que sur la rue de la Mare Capelle ou sur la route de Candos.

Ces voiries automobiles doivent être associées à des trottoirs de chaque côté, dont l'un au moins doit présenter une largeur minimum de 1,5m.

Une trouée verte, faisant l'objet d'un aménagement paysager végétal, coupera le secteur du nord au sud, pour joindre le chemin rural situé au nord au croisement entre la rue de la Mare Capelle et la route de Candos. Cette trouée verte, espace public, présentera une largeur moyenne de 15m environ, pouvant intégrer une voirie automobile, les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues et bassins), des liaisons piétonnes et cyclables, ainsi que des aires de jeux.

L'ensemble des aménagements de voiries et de liaisons piétonnes permettra l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les eaux pluviales générées par le projet seront gérées sur la parcelle, dans le cadre d'un risque d'occurrence centennal. Un débit de fuite de 2l/s et par hectare aménagé est toléré, vers le nord est. Cette gestion des eaux pluviales favorisera les techniques douces (noues, mares, etc.).

Un éclairage public est à prévoir pour toutes les voies automobiles et piétonnes, ainsi que pour la trouée verte et la mare réhabilitée.

Une haie brise-vent sera implantée, au nord, tout au long de la voie communale. Les espaces situés à moins de 15m de cette haie brise vent seront non aedificandi.

En ce qui concerne le secteur sud

Le secteur sud, décrit sur la plan en teinte mauve (et entouré d'un trait mixte rouge), ne pourra être aménagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de sa surface.

Le programme d'aménagement comprendra une proportion d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Chaque habitation sera desservie par des voiries automobiles internes au secteur ne débouchant que sur la rue de Candos.

Ces voiries automobiles doivent être associées à des trottoirs de chaque côté, dont l'un au moins doit présenter une largeur minimum de 1,5m.

Une trouée verte, faisant l'objet d'un aménagement paysager végétal, coupera le secteur du nord au sud, pour joindre la route de Candos et la route départementale 43. Cette trouée verte, espace public, présentera une largeur moyenne de 15m environ, pouvant intégrer une voirie automobile, les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues et bassins), des liaisons piétonnes et cyclables, ainsi que des aires de jeux.

L'ensemble des aménagements de voiries et de liaisons piétonnes permettra l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les eaux pluviales générées par le projet seront gérées sur la parcelle, dans le cadre d'un risque d'occurrence centennal. Un débit de fuite de 2l/s et par hectare aménagé est toléré, vers le nord est. Cette gestion des eaux pluviales favorisera les techniques douces (noues, mares, etc.).

Un éclairage public est à prévoir pour toutes les voies automobiles et piétonnes, ainsi que pour la trouée verte et la mare réhabilitée.

Orientation d'aménagement 3

L'orientation d'aménagement concerne un futur quartier, situé en zone AU, AUc et AUy du plan local d'urbanisme, situé entre le chemin de la Briqueterie et le sud ouest du bourg.

Ce futur quartier comprend trois secteurs, AU, AUc et AUy et leurs alentours.

La vocation du secteur AU est principalement un habitat diversifié, intégrant des maisons isolées et des maisons jointives, pouvant accueillir des familles, des jeunes ménages, des personnes isolées et/ou des personnes âgées.

La vocation du secteur UAc est l'activité commerciale

La vocation du secteur AUy est l'activité artisanale et industrielle.

Le nombre, la distribution, l'implantation, les dimensions et la forme des constructions et des voiries figurant sur le plan ci-joint ne sont qu'indicatifs, et fournis à titre d'exemple.

Par contre, les indications suivantes précisent les conditions d'aménagement dans une relation de compatibilité :

En ce qui concerne le secteur AU :

Le secteur AU, décrit sur la plan en teinte mauve (et entouré d'un trait mixte rouge), ne pourra être aménagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de sa surface.

Le programme d'aménagement comprendra une proportion d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Chaque habitation sera desservie par des voiries automobiles internes au secteur ne débouchant que sur le chemin de la Briqueterie (les accès sur la route départementale sont interdits).

Ces voiries automobiles doivent être associées à des trottoirs de chaque côté, dont l'un au moins doit présenter une largeur minimum de 1,5m.

Une trouée verte, faisant l'objet d'un aménagement paysager végétal, coupera le secteur d'est en ouest, en partant du chemin de la Briqueterie, à l'est. Cette trouée verte, espace public, présentera une largeur moyenne de 50m environ, pouvant intégrer une partie des jardins privatifs des maisons adjacentes, une voirie automobile, les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues et bassins), des liaisons piétonnes et cyclables, ainsi que des aires de jeux.

L'ensemble des aménagements de voiries et de liaisons piétonnes permettra l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les eaux pluviales générées par le projet seront gérées sur le secteur, dans le cadre d'un risque d'occurrence centennal. Un débit de fuite de 2l/s et par hectare aménagé est

toléré, vers le nord est. Cette gestion des eaux pluviales favorisera les techniques douces (noues, mares, etc.).

Un éclairage public est à prévoir pour toutes les voies automobiles et piétonnes, ainsi que pour la trouée verte et la mare réhabilitée.

Une haie brise vent plantée sur talus sera implantée le long de la route départementale 43. Les espaces situés à moins de 15m de cette haie brise-vent seront non aedificandi.

Les risques d'effondrement de cavités souterraines devront être levés.

En ce qui concerne le secteur AUc :

Le secteur AUc, décrit sur la plan en teinte orange (et entouré d'un trait mixte rouge), ne pourra être aménagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de sa surface.

Les accès automobiles ne pourront se faire que depuis le chemin de la Messe (les accès sur la route départementale 43 sont interdits).

Un cheminement piéton, en provenance du nord du bourg, est à prévoir en direction du chemin de la Messe.

L'ensemble des aménagements de voiries et de liaisons piétonnes permettra l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les eaux pluviales générées par le projet seront gérées sur le secteur, dans le cadre d'un risque d'occurrence centennal. Un débit de fuite de 2l/s et par hectare aménagé est toléré, vers le nord est. Cette gestion des eaux pluviales favorisera les techniques douces (noues, mares, etc.).

Un éclairage public est à prévoir pour toutes les voies automobiles et piétonnes, ainsi que pour la trouée verte et la mare réhabilitée.

Une haie brise vent sera implantée tout autour du secteur (à l'exception de la limite séparative avec le chemin de la Messe).

En ce qui concerne le secteur AUy :

Le secteur AU, décrit sur la plan en teinte grisée (et entouré d'un trait mixte rouge), ne pourra être aménagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de sa surface.

Chaque installation d'activité sera desservie par des voiries automobiles internes au secteur ne débouchant qu'en direction du giratoire, vers l'ouest (les accès sur la route départementale sont interdits). En l'absence de réalisation du giratoire (préalable, simultanée ou dans un avenir compatible avec la réalisation du projet), une autre solution d'accès unique à la route départementale devra être étudiée, préservant la sécurité des usagers de cette route départementale et de cet accès, et tenant compte de

l'augmentation des flux que ce nouvel accès engendrera. Cet accès fera l'objet d'un aménagement paysager.

Les voiries automobiles internes doivent être associées à des trottoirs de chaque côté, dont l'un au moins doit présenter une largeur minimum de 1,5m.

L'ensemble des aménagements de voiries et de liaisons piétonnes permettra l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les eaux pluviales générées par le projet seront gérées sur le secteur, dans le cadre d'un risque d'occurrence centennial. Un débit de fuite de 2l/s et par hectare aménagé est toléré, vers le nord est. Cette gestion des eaux pluviales favorisera les techniques douces (noues, mares, etc.).

L'espace nord-ouest de ce secteur est affecté à la gestion finale des eaux pluviales. Son aménagement paysager prendra en compte la mise en place regroupée et architecturée des enseignes, dans le cadre d'un jardin paysager visible depuis la route départementale 43.

Un éclairage public est à prévoir pour toutes les voies automobiles et piétonnes, ainsi que pour la trouée verte et la mare réhabilitée.

Une haie brise vent sera implantée le long de la route départementale 43, ainsi que sur toutes les limites séparatives du secteur.

Des haies brise-vent internes complémentaires dans le sens perpendiculaire à la route départementale 43 compléteront cette structure.

Les terrains nécessaires à l'élargissement de la route départementale 43 et à l'implantation de trottoirs, faisant l'objet d'emplacements réservés, sont à prendre en compte.

En ce qui concerne les alentours :

Ces espaces alentours concernent essentiellement les abords du futur contournement ouest du bourg et le croisement giratoire entre ce futur contournement et la route départementale 43.

Les espaces environnant le giratoire devront faire l'objet d'un aménagement paysager annonçant l'entrée de ville, mais ménageant les vues nécessaires à la sécurité routière.

La route débouchant actuellement sur la route départementale au droit du futur giratoire sera fermée vers la route départementale (en laissant l'accès à la maison située le plus au sud). Elle fera l'objet d'un aménagement paysager ménageant son utilisation par le GR25.

La traversée de la route départementale par le GR25 fera l'objet d'un aménagement routier préservant la sécurité des piétons (marquage au sol, passage clouté, panneau routier, etc.)

Le contournement routier sera conçu pour limiter la vitesse des usagers automobiles et poids lourds, tant par sa largeur, limitée, que par son parcours, sinueux (le PLU prévoit des emplacements réservés à cet effet, ainsi que pour les espaces nécessaires aux aménagements paysagers environnants).

Ces sinuosités permettront de limiter la destruction des éléments paysagers existants, notamment lorsqu'ils forment l'environnement du GR25.

Cet environnement sera complété, au droit du futur site de gestion des eaux pluviales, par des plantations.

Le GR25 traversera le futur contournement ouest du bourg au droit de l'entrée actuelle du château, qui sera conservée. Le cheminement piéton et cycliste continuera vers le nord en longeant la limite parcellaire du château, alternativement proche et éloigné du contournement.

Quand cette séparation sera la plus faible, elle sera représentée par une haie végétale de 1,00m. Dès que cette distance augmentera, compte-tenu des sinuosités de la route, la séparation sera constituée de véritables bosquets.

Le contournement sera ainsi longé, soit de bosquets, soit d'alignements d'arbres de haut-jet.

A l'est du secteur AUy, et jusqu'au secteur AUc, les abords de la route départementale feront l'objet de plantation d'arbres de haut jet dans les parcelles naturelles ou faiblement urbanisées.

Au droit du secteur AUc, un chemin piéton (faisant également office de piste cyclable), permettra de rejoindre le nord du bourg (le PLU a prévu un emplacement réservé à cet effet).