

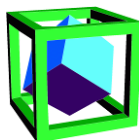
Commune de  
**Saint-Clair-  
sur-les-Monts**



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Arrêté par le conseil communautaire le 31 mars 2016

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
98, Le Petit Chemin 76520 Fresne-le-Plan

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par l'article L151-6 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.

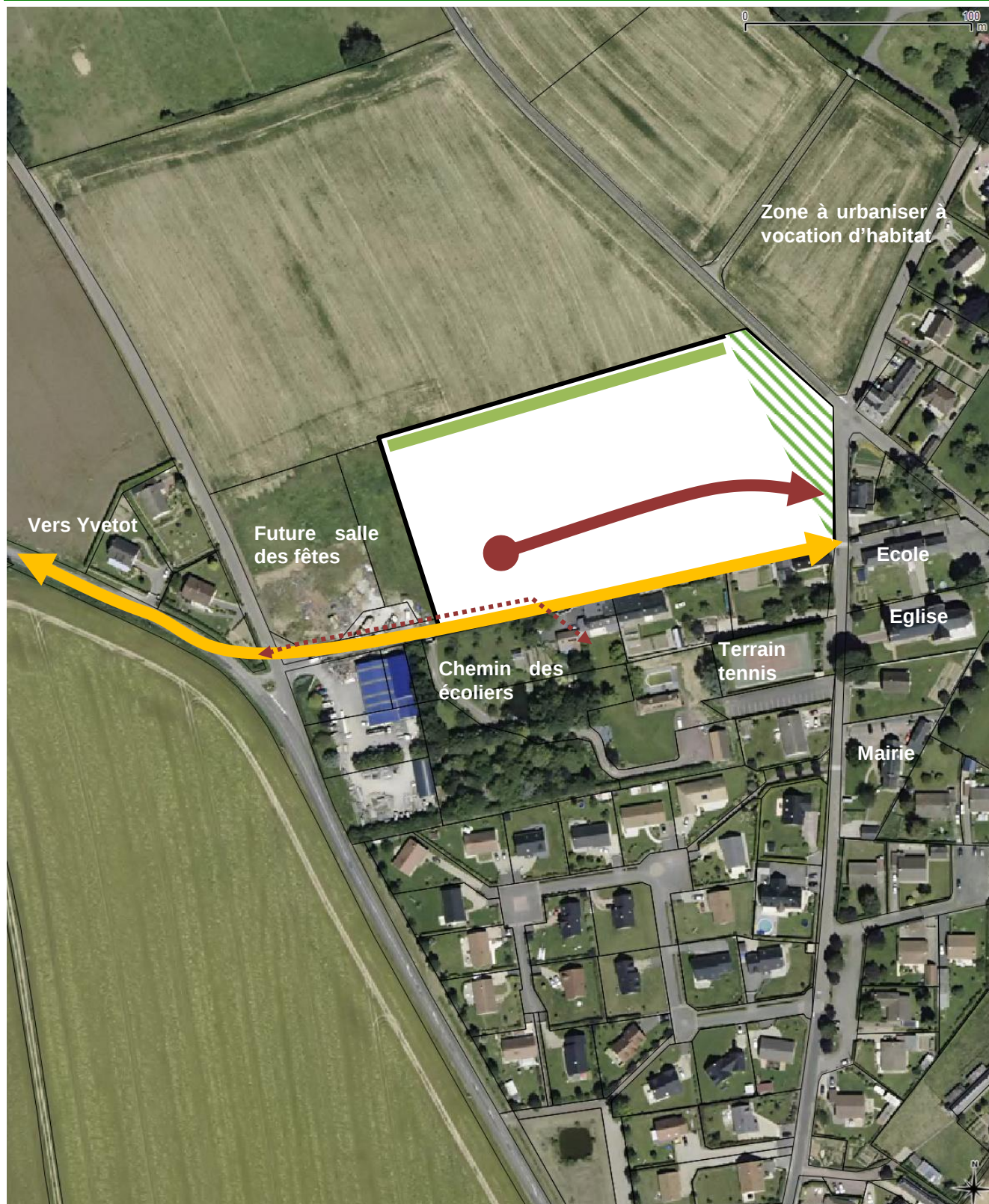
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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.



ZONE A URBANISER DU CHEMIN DES ECOLIERS



## I – Principe général

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface blanche sur le plan ci-dessus.



Le cône de vue depuis la Grande Rue vers l'église fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Cet espace sera traité en espace vert collectif, agrémenté de mobilier urbain (banc, etc. ...).

## II – Orientations relatives aux voiries

### 1. Voie automobile



La voie interne sera connectée à la rue de l'église. Il n'y aura pas d'accès direct sur la rue.

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

A l'extrémité de cette voie interne, une aire de retournement de 20m de large, libre de stationnement et d'obstacle, sera aménagée. Cette palette de retournement sera paysagée par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, d'essences à choisir selon le guide des plantations du règlement.



La voie interne devra préserver l'accès à la maison située sur la parcelle A678 (au niveau du portail existant).

Il n'y aura pas de lien automobile entre la rue de l'église et la route départementale 5.

### 2. Chemins

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. ...).



Le chemin des écoliers devra être maintenu (largeur minimale 1,5 m), et séparé de la chaussée réservée aux véhicules par une haie végétale sur toute la longueur de la zone.

Des liaisons piétonnes devront être prévues entre la voie de desserte interne et le chemin des écoliers.

### 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.



### III – Orientations relatives au bâti

---



Le cône de vue depuis la Grande Rue vers l'église devra être préservé. Une zone de transparence paysagère doit être respectée à la pointe est de la zone (espace hachuré).

Dans cette zone, les constructions sont interdites.

### IV – Orientations relatives à la végétation

---

#### 1. Talus planté



Un nouveau talus sera planté sur la limite nord avec la plaine agricole. Il sera planté d'arbres d'essence locale en taillis, d'essences à choisir selon le guide des plantations du règlement.

#### 2. Zone de transparence paysagère



Le cône de vue depuis la Grande Rue vers l'église devra être préservé. Une zone de transparence paysagère doit être respectée à la pointe est de la zone (espace hachuré).

Dans cette zone, seules les plantations d'arbres de petit développement sont autorisées.

### V – Objectif de densité

---

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les projets présentent une densité nette<sup>1</sup> d'au moins 13 logements par hectare, soit au moins 17 logements pour l'ensemble de la zone.

---

<sup>1</sup> La densité nette se mesure à l'échelle de la parcelle, à la différence de la densité brute qui prend en compte la surface utilisée pour les voiries, les espaces verts et les équipements publics.



ZONE A URBANISER DE LA RUE DU CHATEAU



## I – Principe général

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface blanche sur le plan ci-dessus.



Le recul de 7m par rapport à la Grande Rue fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Cet espace sera traité en espace vert paysager en entrée de ville.

## II – Programmation de la zone

Au moins 50% des logements produits seront adaptés aux seniors, en plain-pied, de type T3 au maximum. La conception des logements permettra leur évolution au rythme du vieillissement et du handicap des occupants (équipements sanitaires, cuisine, équipements de confort, etc. ...).

## III – Orientations relatives aux voiries

### 1. Voie automobile



La voie interne sera connectée à la rue du château. Il n'y aura pas d'accès direct sur la rue.

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

A l'extrémité de cette voie interne, une aire de retournement de 20m de large, libre de stationnement et d'obstacle, sera aménagée. Cette palette de retournement sera paysagée par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, d'essences à choisir selon le guide des plantations du règlement.



La voie interne devra préserver l'accès au château de Mézerville (dans l'angle du terrain).

### 2. Chemins

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

Les logements adaptés aux seniors devront présenter plusieurs modèles bâtis, afin d'éviter un aspect monotone et garantir une bonne diversification des volumes et du traitement des façades.



## V – Orientations relatives à la végétation

---

### 1. Talus planté



Un nouveau talus sera planté sur la limite nord avec la plaine agricole. Il sera planté d'arbres d'essence locale en taillis, d'essences à choisir selon le guide des plantations du règlement.

## VI – Objectif de densité

---

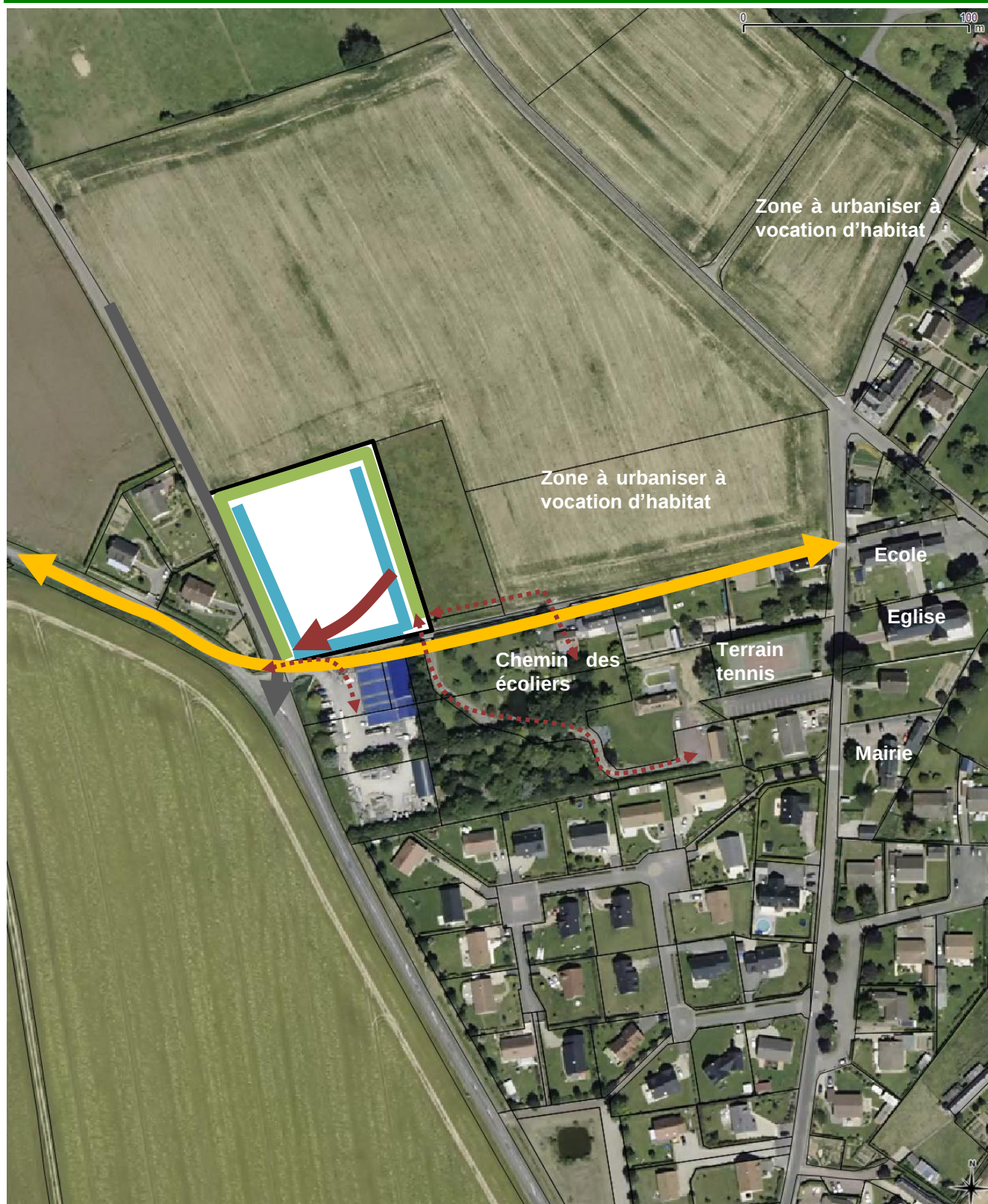
Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les constructions en accession à la propriété présentent une densité nette<sup>2</sup> d'au moins 13 logements par hectare.

---

<sup>2</sup> La densité nette se mesure à l'échelle de la parcelle, à la différence de la densité brute qui prend en compte la surface utilisée pour les voiries, les espaces verts et les équipements publics.



SALLE DES FETES



## I – Principe général

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la surface blanche sur le plan ci-dessus.

## II – Orientations relatives aux voiries

Le nouvel équipement sera accessible depuis la route départementale 5 (accès aux véhicules) et depuis le chemin des écoliers (accès piéton).



La route départementale 5 sera élargie sur la parcelle 627 (projet de sécurisation du croisement de la RD5 et de la rue Joseph Coddeville, sous maîtrise d'ouvrage de la direction de la route).

Un parc de stationnement sera réalisé pour le fonctionnement de la salle des fêtes. Il sera divisé en poches de stationnements, recoupées de végétation permettant d'en atténuer l'impact visuel.

La voie interne devra desservir :

- la maison située sur la parcelle A678 (au niveau du portail existant) ;
- la maison située sur la parcelle A694 (le portail se situe à l'autre extrémité de la parcelle A678)
- l'entreprise située sur les parcelles A165 (portail existant), A581 et A582.

Il n'y aura pas de lien automobile entre la rue de l'église et la route départementale 5.

## III – Orientations relatives à la végétation



De nouveaux talus seront plantés sur les limites nord, ouest et est avec la plaine agricole. Ils seront plantés d'arbres d'essence locale, en haut-jet ou en taillis, d'essences à choisir selon le guide des plantations du règlement.

## IV – Isolation vis-à-vis de l'urbanisation riveraine

L'implantation et la conception de la salle des fêtes permettront de limiter les nuisances pour les riverains (isolation phonique des parois, implantation des entrées / sorties, etc. ...).



De plus, un dispositif visant à isoler les logements riverains des activités de la salle des fêtes (lumière, bruit, circulation des véhicules, etc. ...) sera mis en place. Par exemple :

- Mur anti-bruit ;
- Haut talus planté de plantes couvrantes et d'arbres à feuilles persistantes ou marcescentes (par exemple : houx, hêtre), en taillis.

