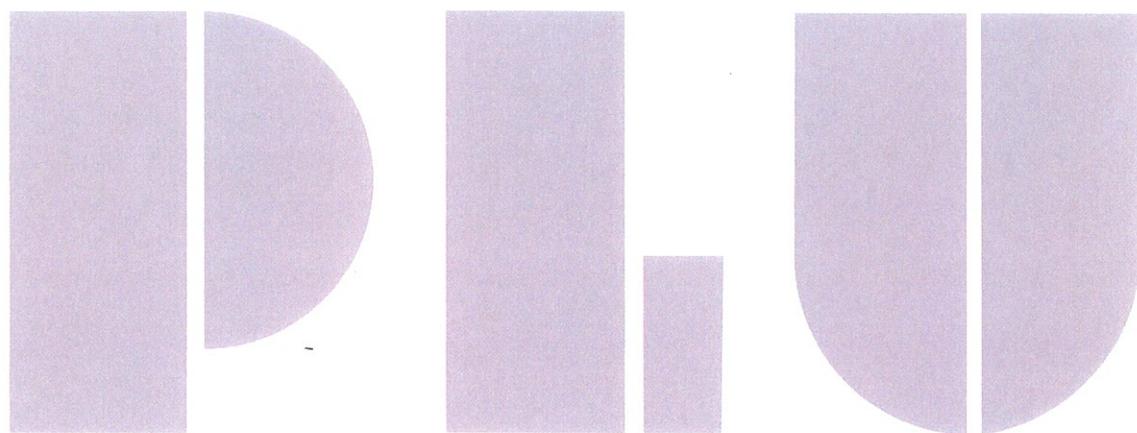




SAINT  
AUBIN  
ÉPINAY

VILLE DE SAINT AUBIN EPINAY

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME



PLAN LOCAL D'URBANISME

n°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elaboration du P.O.S.  
approuvée le 20 juillet 1981

1ère révision du P.O.S.  
prescrite le 8 septembre 1987  
arrêtée le 1 juillet 1988  
approuvée le 21 février 1991

REVISION DU P.L.U.

PRESCRITE LE

27 AVRIL 1999

ARRETEE LE

9 SEPTEMBRE 2004

APPROUVEE LE

30 JUIN 2005

# 1. Le parti d'aménagement

L'objectif de l'aménagement est de réaliser une urbanisation nouvelle qui s'inscrit en continuité avec l'existant tant dans le cadre de vie produit que dans le programme des opérations et l'organisation des structures viaires.

L'objectif de maîtrise du cadre de vie est traduit au niveau du règlement écrit par les règles d'implantation, d'emprise, de hauteur, d'espaces verts et de densité.

En outre, la création d'alignement d'arbres de haut développement, nécessaire pour traiter la limite espace naturel / espace urbanisé, fait l'objet de prescriptions particulières au titre des espaces boisés classés.

La préoccupation de continuité dans l'organisation des structures urbaines est traduite dans les orientations d'aménagements relatives à la voirie, les espaces publics, les liaisons douces, et l'assainissement pluvial.

L'ensemble des orientations énoncées pour ces éléments est bien à prendre comme des principes, avec lesquels les projets devront être compatibles, et non comme des règles impliquant une conformité obligatoire.

## **2 Le programme**

### **2.1 Zone ERA le long de la RD42**

L'aménagement de cette zone, de 1,8 ha, sera d'initiative publique.

La diversité sera un principe de réalisation du programme : tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties recherchées.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble portant au minimum sur 40% de la zone. Dans le cas d'opération d'ensemble partielle, les équipements d'infrastructures réalisés dans ce cadre devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

#### **Assainissement pluvial**

Les eaux pluviales de la zone devront être gérées à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.

#### **Espace public**

Le schéma indique le principe d'espaces publics à créer. Le premier se situe en face de la mairie et doit constituer un espace convivial pour ce centre ville, le second se trouve le long de l'axe de ruissellement traversant la zone et le dernier concerne l'aménagement paysager du bassin.

#### **Voirie**

La zone sera desservie par une voirie principale débouchant sur la RD7 et sur la RD42 en face de l'accès à la salle Saint Romain. Les autres voiries pourront être maillées ou en impasses.

Une liaison piétonne devra être réalisée à l'Est de la zone afin de rejoindre le chemin du Coffe.



## 2.2 zone AUC, chemin du Moulin

La zone d'une superficie d'environ 0,6 ha est destinée à accueillir une opération d'ensemble constituée de logements.

La diversité sera un principe de réalisation du programme : tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties recherchées.

### Assainissement pluvial

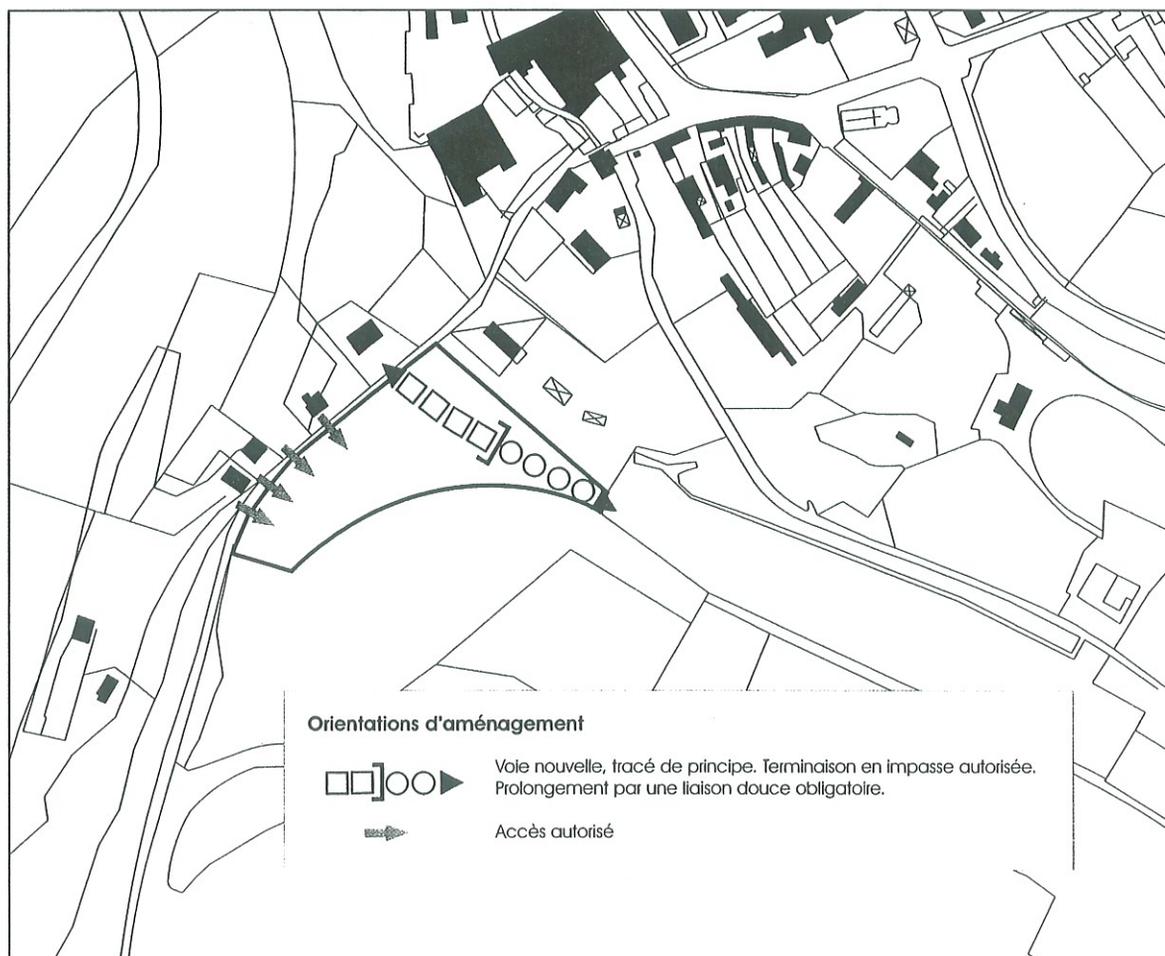
L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce au niveau des parcelles ou de d'opération.

### Voirie

La zone AUC sera desservie par une voie en impasse rejoignant le chemin du Moulin.

Des accès directs sur le chemin du moulin seront possibles pour les constructions n'étant pas desservies par la voirie interne.

Une liaison piétonne prolongera la voie en impasse afin de rejoindre le chemin situé à l'Est de la zone.



## **2.3 Zones AUP au Sud de la RD42**

La zone AUP est d'une superficie de 4,88 ha.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La diversité sera un principe de réalisation du programme : tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties recherchées.

Le cœur du quartier sera appuyé soit sur les éléments hydrauliques soit sur les éléments végétaux.

La piste cyclable longeant le RD42, les prunus et hêtres pourpres devront être conservés dans le cadre de l'aménagement. Un alignement boisé sera créé en limite de la zone naturelle située au sud de la zone (cf. plan de délimitation en zones).

### **Assainissement pluvial**

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Le bassin de stockage avant rejet sera traité en stockage paysagé, en eau permanente et ne nécessitant pas de protection grillagée. Un espace paysager accompagnera d'ailleurs ce bassin (cf. schéma d'aménagement).

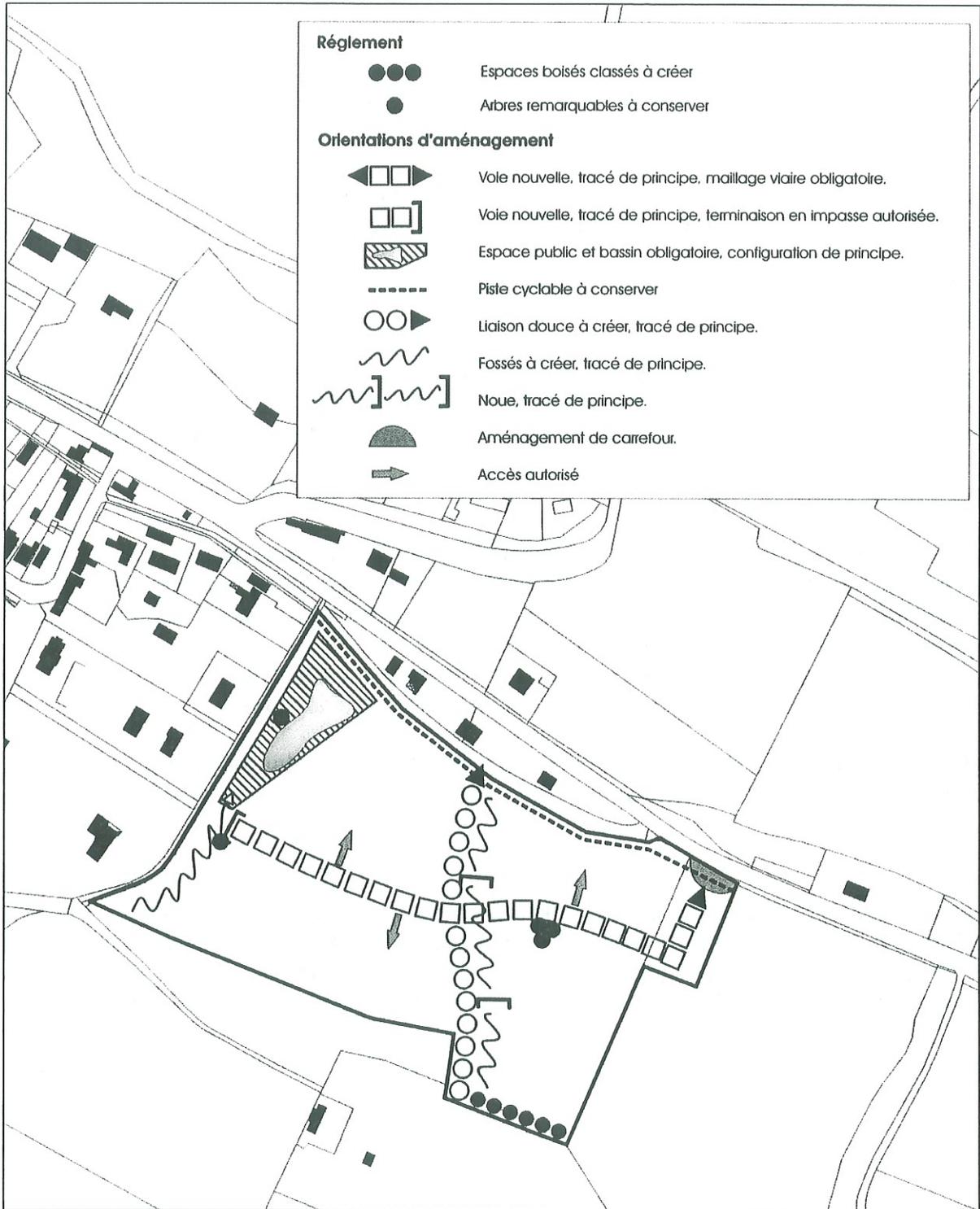
Les aménagements hydrauliques devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

Au niveau des axes de ruissellement, repérés sur le plan de délimitation en zones, des fossés ou des noues accompagnées de liaisons douces seront créées.

### **Voirie**

Le secteur sera desservi par une voie principale traversant d'Est en Ouest la zone AUP et se terminant obligatoirement en impasse à l'ouest. Une seconde voie, d'une orientation Nord Sud, rejoint la RD42 par l'intermédiaire d'un carrefour. Le programmiste devra intégrer les contraintes de raccordement lié à l'aménagement de la RD42.

Les autres voiries desservant la zone, mais ne figurant pas sur le plan, pourront être maillées ou en impasses.



## **2.4 Zone AUP, route du Champs aux Oiseaux**

Cette zone, d'une superficie d'environ 0,9 ha, est destinée à accueillir une opération d'ensemble.

La diversité sera un principe de réalisation du programme : tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties recherchées.

### **Assainissement pluvial**

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce.

Le schéma indique le principe d'un bassin paysagé et d'un espace vert à réaliser en amont de la zone afin de collecter les eaux provenant de l'axe de ruissellement.

Le bassin de stockage avant rejet sera traité en stockage paysagé, en eau permanente et ne nécessitant pas de protection grillagée.

Le schéma détermine également le principe d'une noue à réaliser. Cette dernière, d'une orientation Nord Sud, reprendra le tracé de l'axe de ruissellement figurant au plan de délimitation en zones.

### **Accès**

La zone AUP sera desservie par un ou des accès sur le RD7. En outre, des aménagements sécuritaires devront être réalisés le long de la voie afin de réduire les vitesses pratiquées.



**Réglement**

- ● ● Espaces boisés classés à créer

**Orientations d'aménagement**

- ■ Aménagement sécuritaire de la voirie
- ▲ Accès de principe,
-  Espace public et bassin obligatoire, configuration de principe.
-  Noue, emprise et tracé de principe

## **2.5 zone AUP, le long du RD7**

Cette zone est d'une superficie d'environ 0,9 ha. Son urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. La diversité sera un principe de réalisation du programme : tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties recherchées.

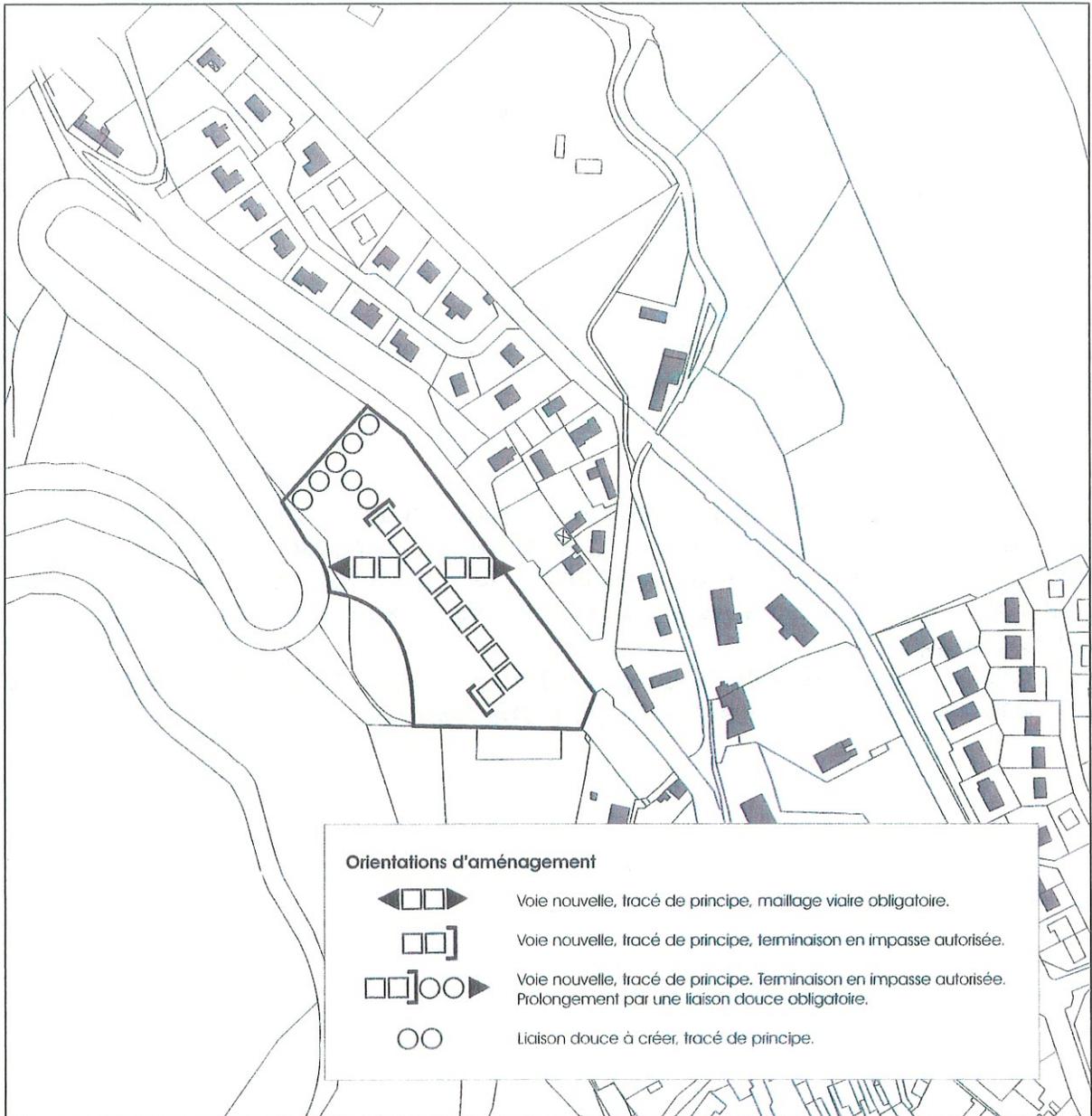
### **Assainissement pluvial**

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce soit au niveau des parcelles soit au niveau de l'opération. Dans ce dernier cas, le bassin de stockage avant rejet sera traité en stockage paysagé, en eau permanente et ne nécessitant pas de protection grillagée.

### **Voirie**

La zone AUP sera traversée par une voie rejoignant à deux endroits la RD7. Lorsque la parcelle située dans le prolongement de l'impasse est une parcelle non bâtie (A, N ou U) une emprise végétalisée, de même emprise que la voirie sera ménagée jusqu'au droit de cette parcelle afin de permettre des perméabilités avec l'espace naturel.

Une liaison douce sera réalisée tel qu'indiqué au schéma graphique afin de rejoindre le cheminement projeté sur le plan de délimitation en zones du PLU.



## **2.6 zone AUH , route du Faulx**

La zone AUH, d'une superficie d'environ 1,4 ha est destinée à accueillir une opération d'ensemble de logements.

La diversité sera un principe de réalisation du programme : tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties recherchées.

### **Assainissement pluvial**

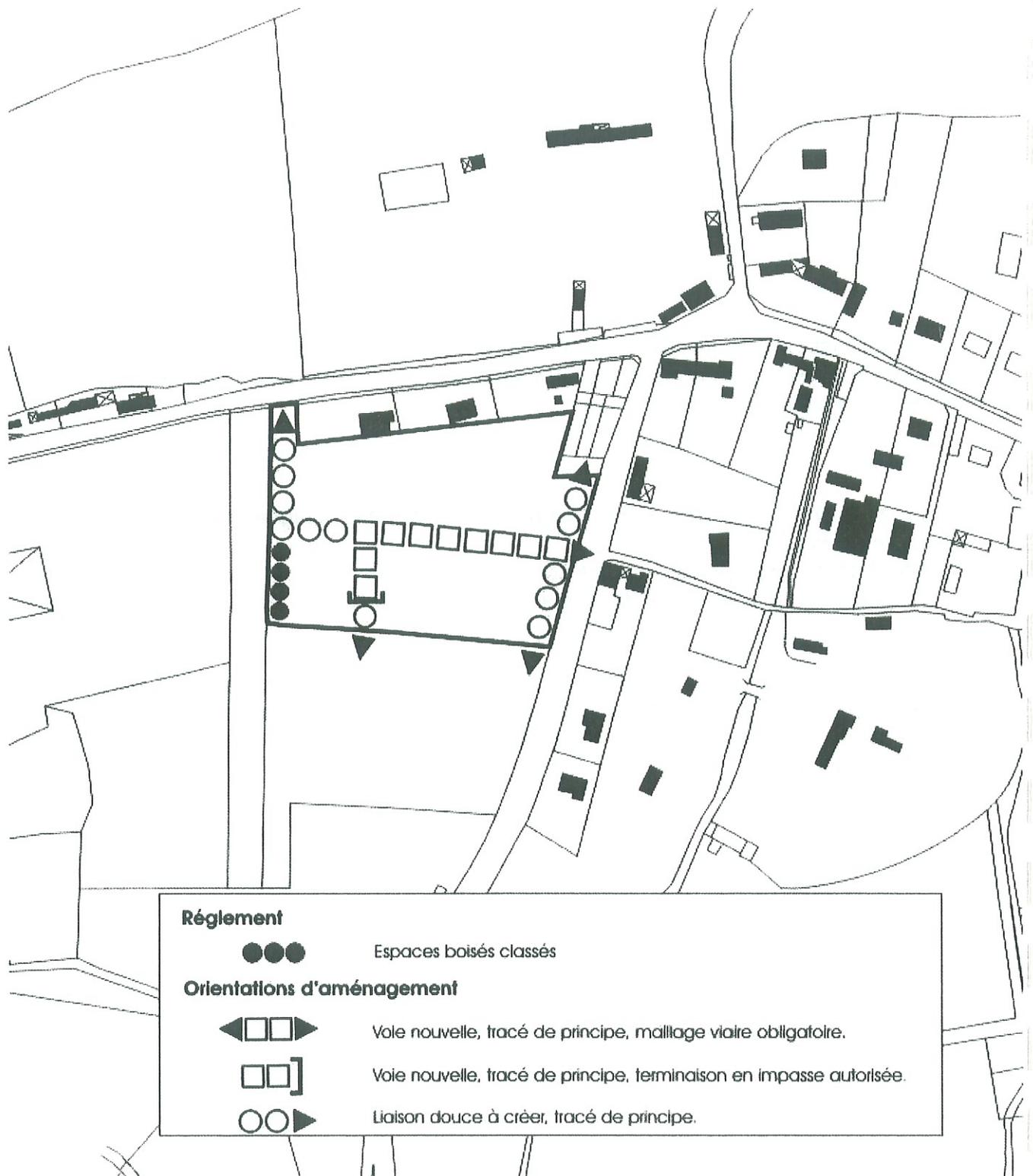
L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Le bassin de stockage sera traité en stockage paysagé, en eau permanente et ne nécessitant pas de protection grillagée.

### **Voirie**

La zone AUH sera desservie par une voie principale rejoignant en deux endroits la route du Faulx.

Le tracé de principe de deux liaisons douces est également inscrit : la première en direction de la piste cyclable longeant la RD42 et la seconde longeant la route du Faulx.

Lorsque la parcelle située dans le prolongement de l'impasse est une parcelle non bâtie (A, N ou U) une emprise végétalisée, de même emprise que la voirie sera ménagée jusqu'au droit de cette parcelle afin de permettre des perméabilités avec l'espace naturel.



## 2.7 zone AUL, le long de la RD91

Cette zone d'une superficie d'environ 3,8 ha est destinée à accueillir un espace touristique ou culturel.

L'accès à la zone se fera par l'accès existant sur la RD91 afin de ne pas bouleverser cet espace patrimonial.

Il n'a pas été indiqué le principe de voie de desserte à l'intérieur de la zone. Néanmoins, les aménagements qui seront réalisés à l'intérieur de la zone devront permettre de mettre en valeur le patrimoine existant et de conserver les points de vue sur cet espace remarquable.

Un certain nombre de prescriptions figurent d'ailleurs sur le plan de délimitation en zone et le règlement (boisement à créer en limite de la zone avec l'espace naturel, espace vert à conserver en arrière de la zone, patrimoine historique à préserver).

