

PLU arrêté le 30 juin 2011

PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération en date

du

Le Maire

Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Orientations d'aménagement relatives à certains secteurs



Plan Local d'Urbanisme



Juin 2011



Portée des orientations générales relatives à certains secteurs

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme peut « *en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.* » article 123-1 al. 3 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Et les travaux ou opérations doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et les schémas d'organisation et croquis qui les accompagnent.

Article L. 125-5 al. 2 du Code de l'Urbanisme.

Sur la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal, trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement :

- Le secteur du Pont Bleu

- Le secteur du Grand Pressoir

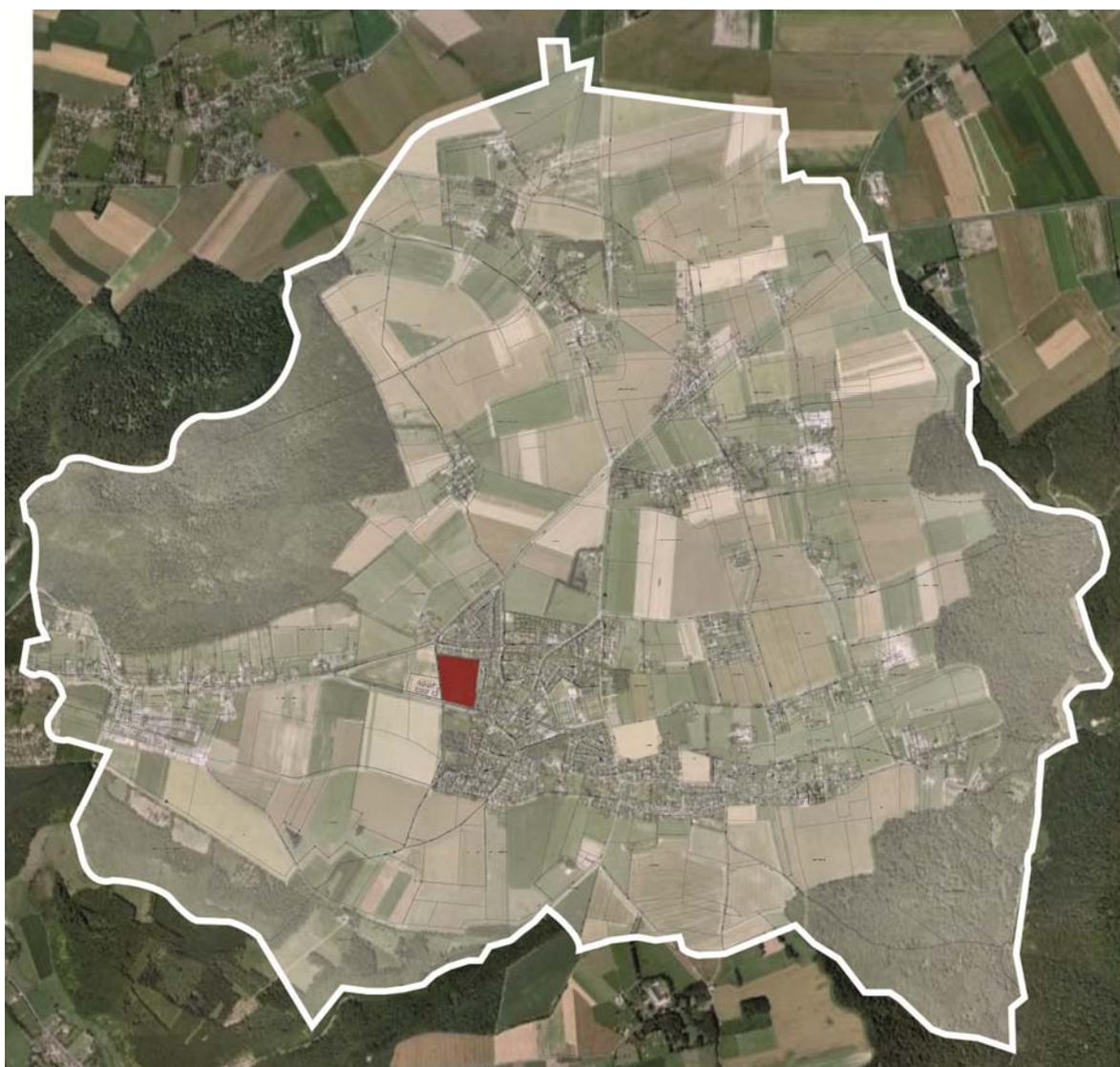
- Le secteur du Bois Tison

Les orientations d'aménagement de chacun des secteurs sont l'objet du présent document.

1 – Le secteur du Pont Bleu

a) La localisation du projet

Situé à l'Ouest du centre bourg, le secteur du Pont Bleu correspond à une parcelle située à l'angle de la rue du Général de Gaulle et du Pont Bleu. Cette parcelle s'inscrit en vis-à-vis de la mairie.



b) Orientations particulières :

Les principes sont :

- Tirer parti de la situation stratégique face à la mairie.
- Tirer parti de la localisation de la parcelle en entrée de ville (visibilité).
- Permettre la continuité urbaine par l'urbanisation de cette dent creuse.

Cette dent creuse se situe à l'interface des zones bâties des lotissements adjacents et d'espaces verts, partiellement occupés par la gendarmerie. Son aménagement va dans le sens d'une interprétation de l'espace.

La formalisation d'un front bâti sur la rue du Pont Bleu fixe le développement urbain.

Le nouveau quartier est desservi par un unique accès depuis la rue du Pont Bleu.

Le maillage de cheminements doux connecte la zone au reste du village. L'ouverture piétonne créée permet de désenclaver le lotissement de la rue de la Mare. Une placette, formalisant la rencontre des circuits, se développe au cœur du quartier.

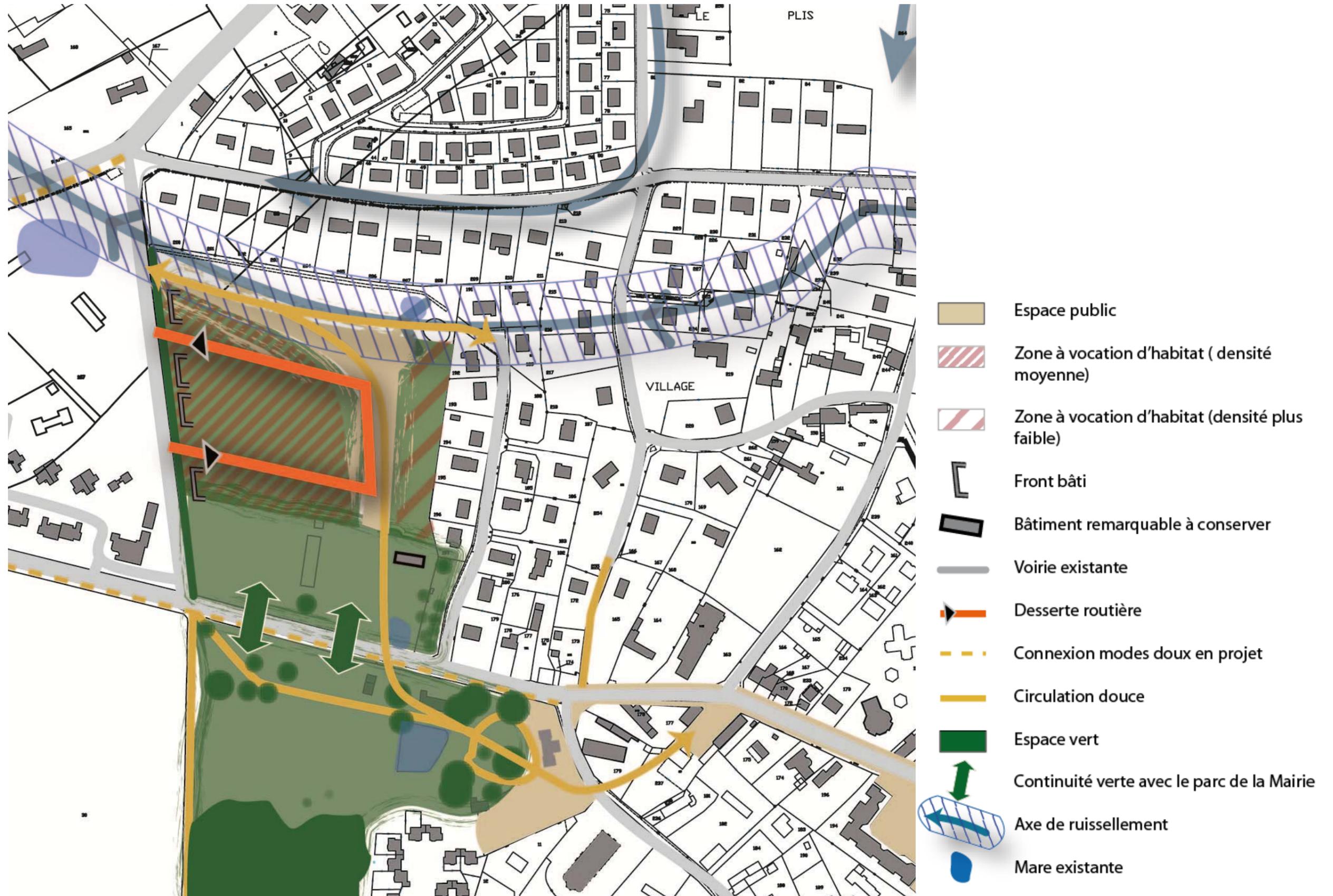
L'axe de ruissellement au Nord limite l'urbanisation de part et d'autre, mais participe néanmoins au paysagement du site.

Un bâtiment de qualité est conservé dans la partie espace vert : pour y accueillir un équipement public (local des associations,...), ceci dans l'objectif de mixité des fonctions.

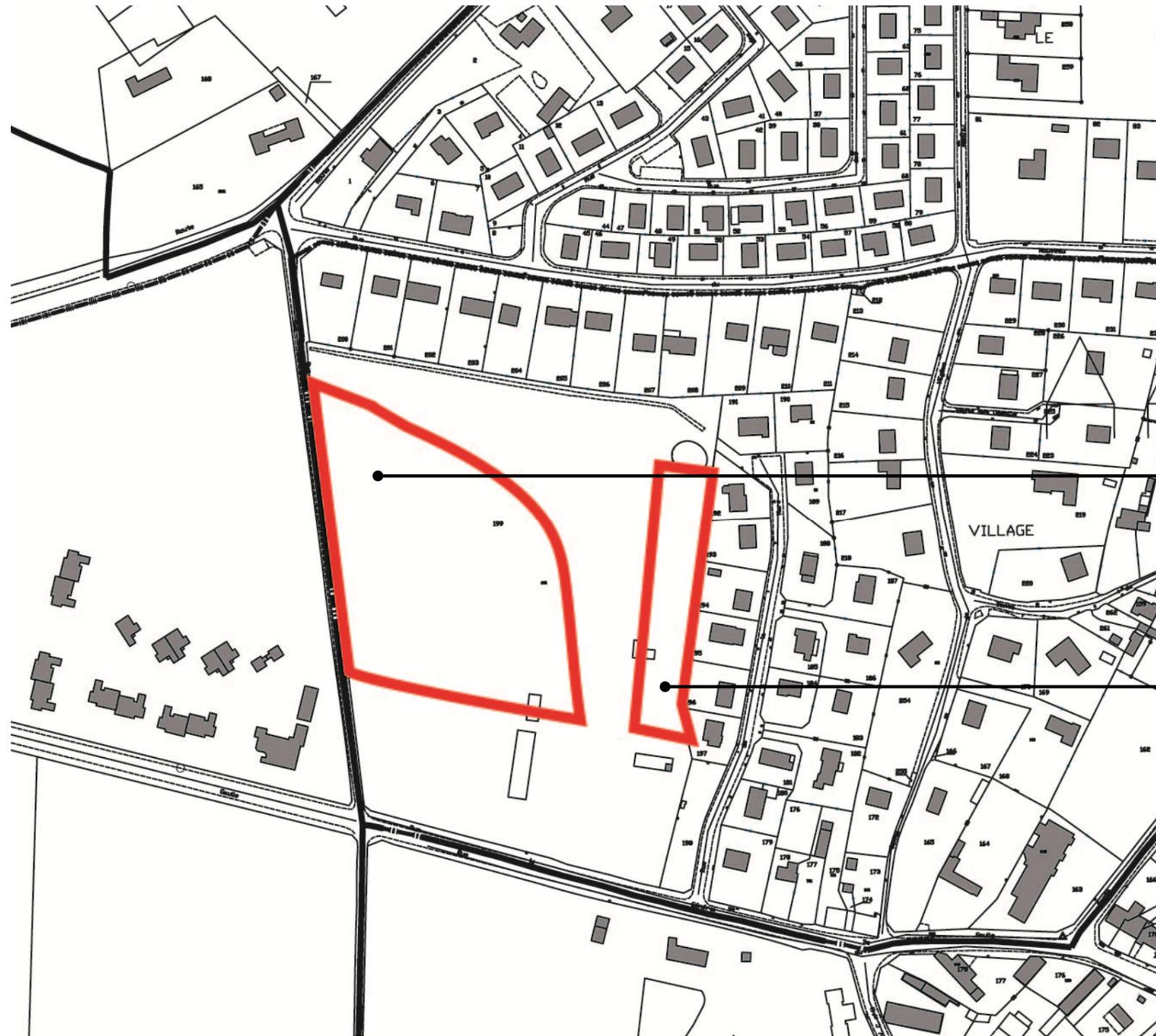
Par ailleurs, l'aménagement d'une noue de transit des eaux pluviales entre la mare existante au Sud et l'axe de ruissellement au nord est fortement conseillé. Cette noue pourra longer la voie de circulation douce qui passe entre les deux zones à vocation d'habitat.

c) Schéma de principe:

Orientation



Calcul de capacité en termes de logements



24 logements
Densité moyenne de 13 logements /hectare
- petits collectifs ou maisons en bande

8 logements
Densité moyenne de 10 logements /hectare
- maisons unitaires

PLU arrêté le	30 juin 2011
PLU approuvé le	29 février 2012
Modification n°1 approuvée le	02 mai 2012
Modification n°2 approuvée le	29 mai 2017

Le Maire

Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Orientation d'aménagement (n°2) :

Le secteur du Grand Pressoir



Plan Local d'Urbanisme

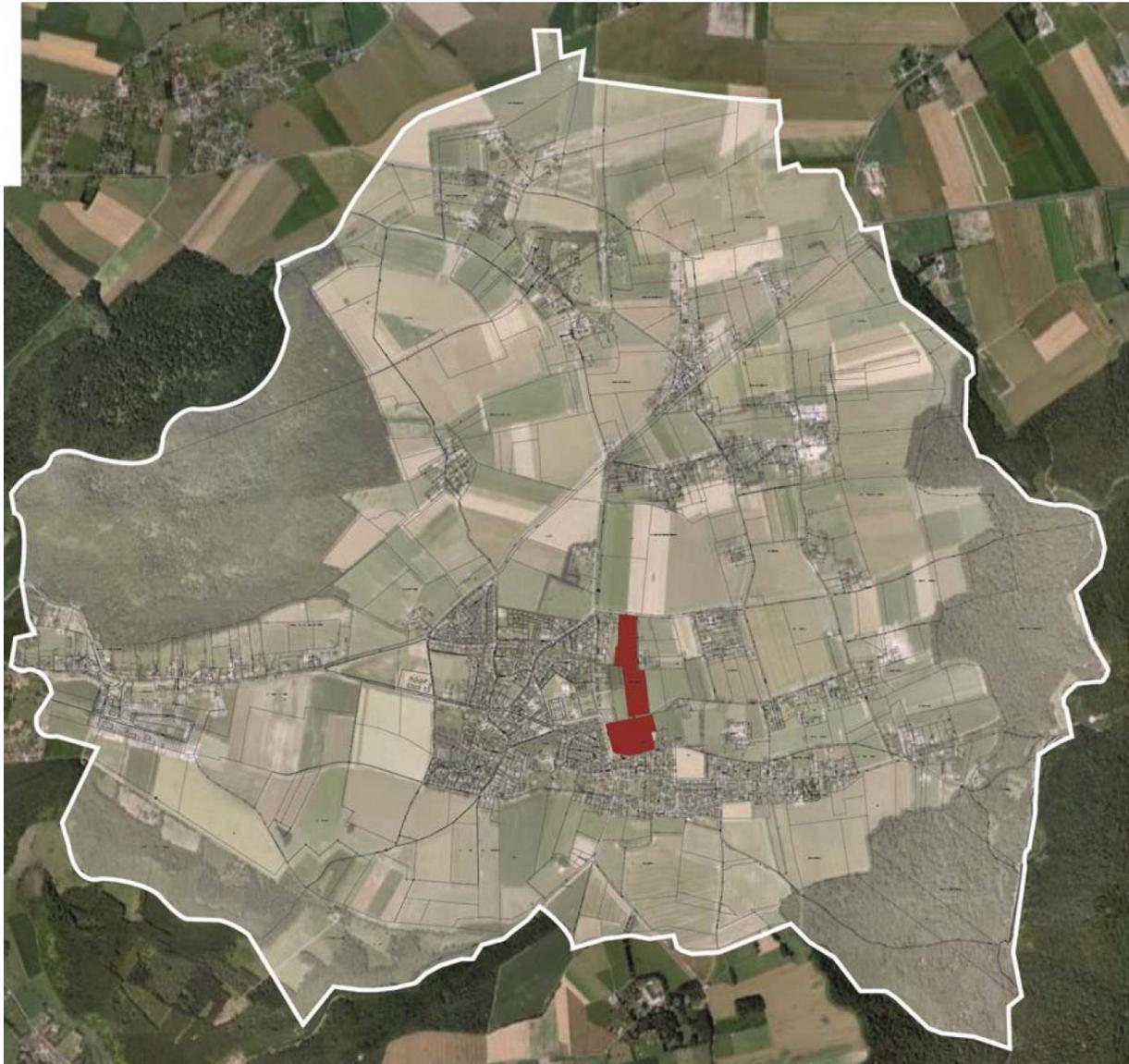
Version : 26 avril 2017



2 - Le secteur du Grand Pressoir

a) Localisation du projet

Situé à l'Est du centre bourg, le secteur du Grand Pressoir correspond aux premières parcelles situées le long de la rue des Canadiens, en retrait des zones urbanisées, entre la rue de Richebourg et la rue Verte.



b) Orientations particulières :

Depuis l'approbation du PLU initial, les deux secteurs situés au Nord de l'orientation d'aménagement n°2, dite « Le secteur du Grand Pressoir » (zone AUb), ont déjà fait l'objet d'un aménagement.

Les principes suivants ne concernent que la partie Sud (zone AUc) :

- Organiser la densité de nouvelles zones d'habitat (orientation du PADD).
- Formaliser la perméabilité des nouveaux secteurs bâtis, aux circulations douces notamment.
- Accrocher le nouveau quartier au fonctionnement urbain préexistant.
- Traiter les franges avec les milieux naturels et agricoles.

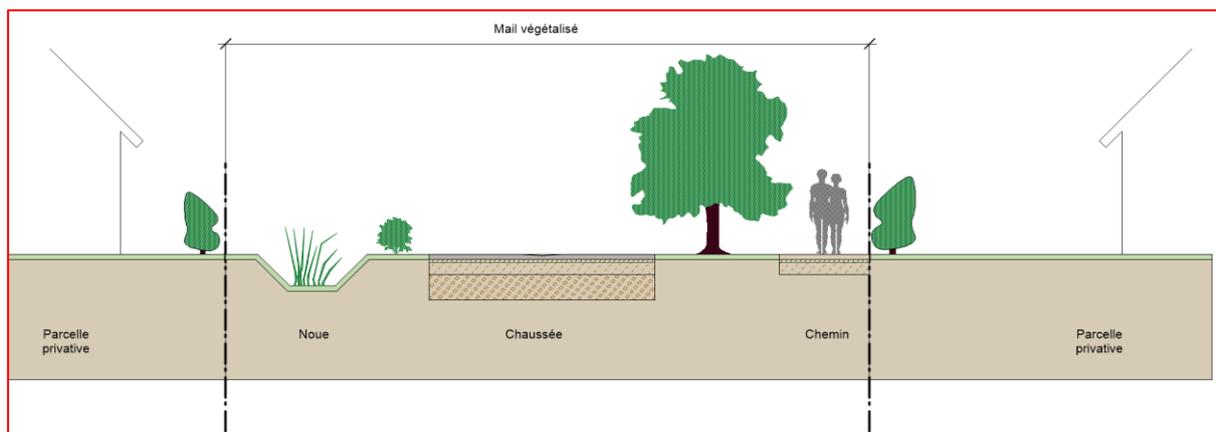
Espaces publics, surfaces végétales et lieux d'articulation urbaine

Une placette se développe au niveau du carrefour entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Canadiens, permettant la création d'un repère et une ouverture vers le centre village.

Un recul par rapport à la la rue des Canadiens est préconisé dans l'objectif de favoriser une respiration par l'implantation d'espaces verts pour assurer une transition plus douce entre le cimetière et la placette.

Le mail végétalisé de la salle des fêtes sera prolongé vers le Sud, afin de marquer ce nouvel équipement comme signal urbain et mettre son architecture en valeur. Ce mail aura un profil de type :

- Noue enherbée
- Voirie d'emprise modérée, strictement adaptée au besoin de desserte de la zone
- Banquette en herbe plantée d'un alignement d'arbres
- Large voie piétonne



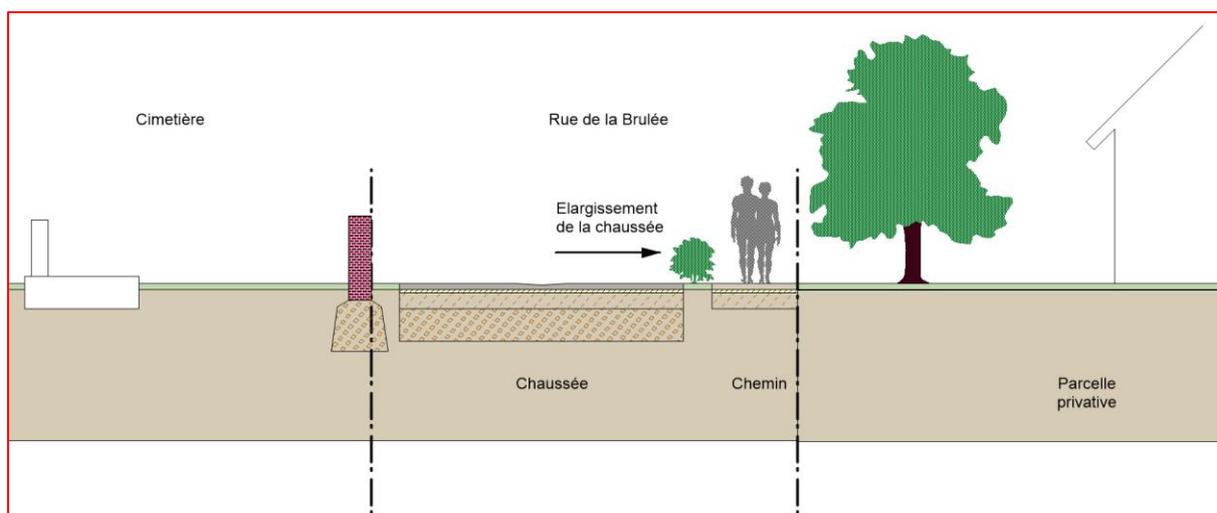
Profil type du mail végétalisé

Desserte et cheminements doux

La desserte interne prolonge le maillage existant mais n'autorise pas les circulations « détournées », dûes aux phénomènes de transit par les voies intérieures en cas de fort trafic sur les axes principaux. Les accès routiers au nouveau quartier se font d'ailleurs depuis les voies secondaires du village :

- Deux accès routiers au maximum sur la rue de la Brulée : au droit de la salle des fêtes et au niveau de la desserte de la zone AUb située au Nord
- Un accès routier au maximum sur la rue Verte

La chaussée de la rue de la Brulée sera élargie afin de permettre la circulation à double sens des véhicules, ainsi que les cheminement doux en « site propre ».



Profil de la rue de la Brulée élargie

Le maillage de cheminements doux poursuit la sente existante débouchant rue Verte, relie la salle des fêtes en empruntant le mail végétalisé, le centre sportif, et draine l'ensemble du nouveau secteur urbain.

Franges urbaines

Une réflexion particulière devra être menée dans le cadre du traitement des franges urbaines avec les milieux naturels environnants. En particulier, des alignements d'arbres seront plantés le long des rues périphériques, pour améliorer l'interface avec l'espace public :

- Rue Verte, en englobant la placette à créer sur la rue des Canadiens
- Rue de la Brulée, avec un retour à l'Est de la zone, à l'interface avec les espaces agricoles ouverts

Les plants devront être d'essences locales, et offrir une fois adultes un développement modéré : par exemple, Noisetier (*Corylus avellana*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Houx (*Ilex aquifolium*), Charme (*Carpinus betulus*) taillé en cépée, Chataignier (*Castanea sativa*) taillé en cépée), Saule marsault (*Salix caprea*) taillé en cépée, etc. ...

Conception différenciée des espaces verts

Les essences végétales composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple, en employant des espèces végétales conservatoires et des semis de prairie fleurie pérenne pour les espaces verts non accessibles).

Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

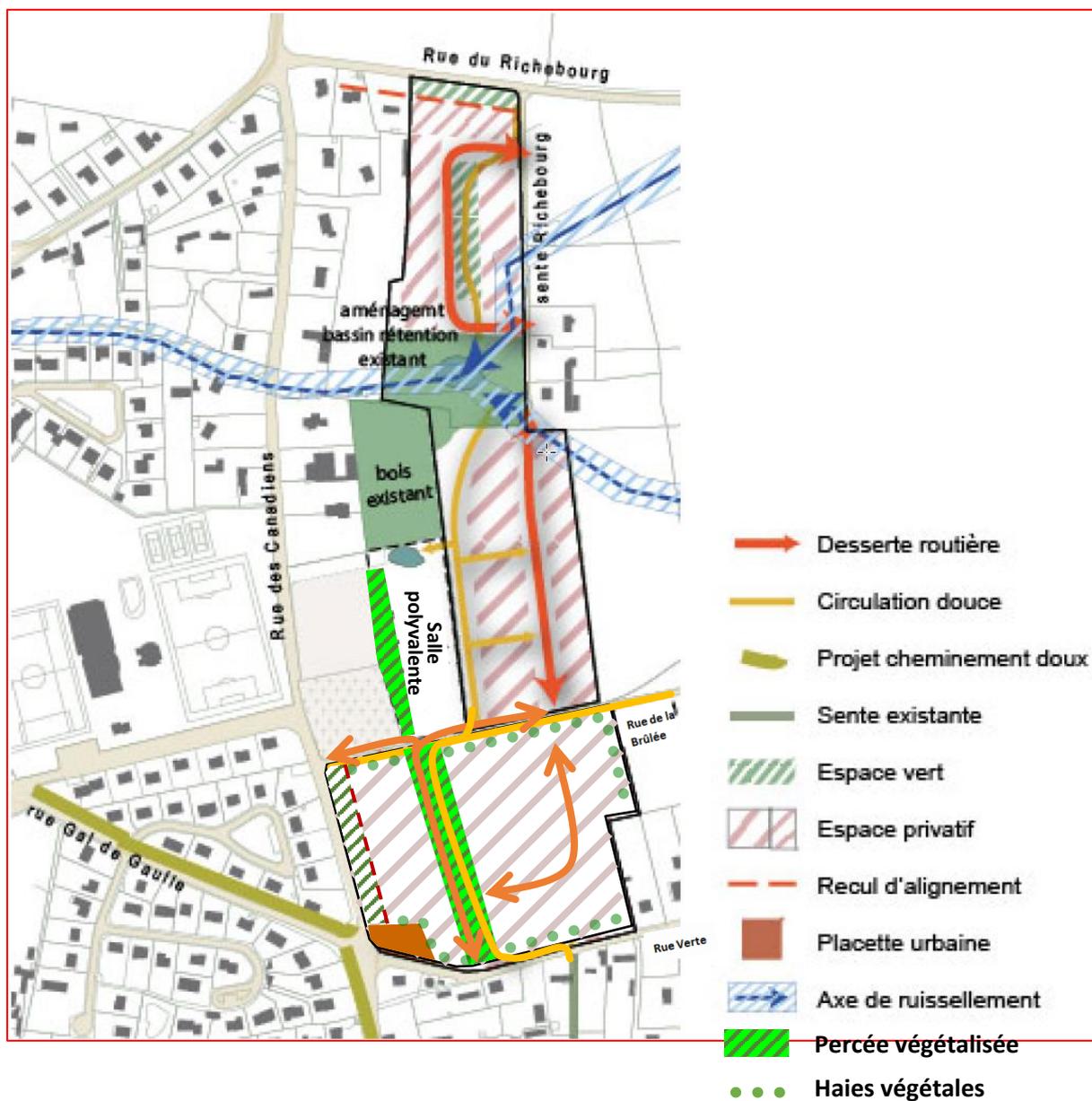
Hydraulique

Le territoire situé en aval de la zone est sensible aux inondations. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un soin particulier avec pour objectif de limiter au maximum les rejets superficiels en limitant l'imperméabilisation et en favorisant les dispositifs d'infiltration

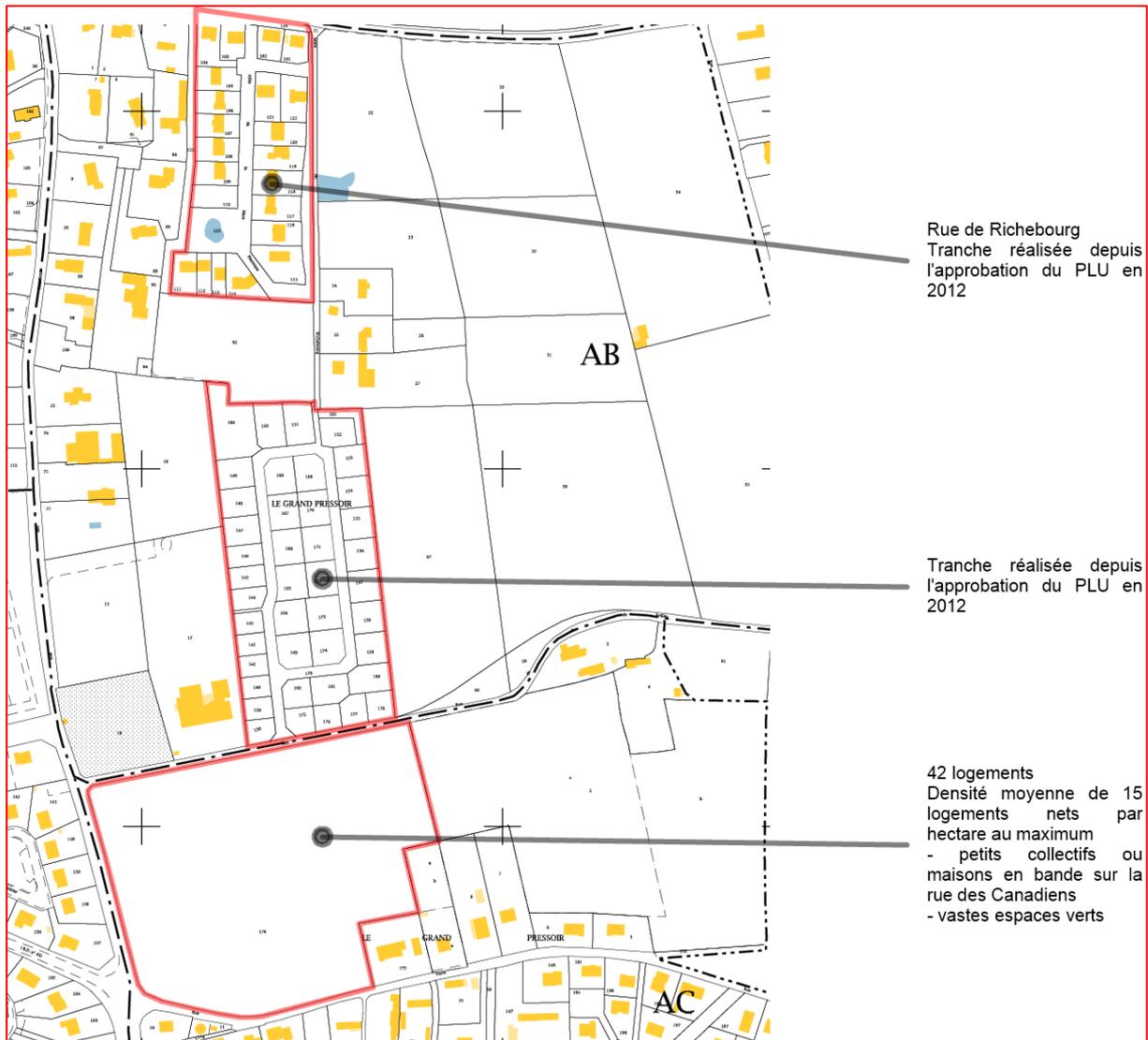
Par ailleurs, les débits de fuite des ouvrages hydrauliques, qui auront été conçus par les futurs aménagements des zones à vocation de l'habitat, ne pourront être reçus par le bassin existant.

c) Schéma de principe :

Orientation



Calcul de capacité en termes de logements



PLU arrêté le	30 juin 2011
PLU approuvé le	29 février 2012
Modification n°1 approuvée le	02 mai 2012
Modification n°2 approuvée le	29 mai 2017
Le Maire	

Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Orientation d'aménagement (n°3) :

Le secteur du Bois Tison



Plan Local d'Urbanisme

Version : 26 avril 2017



3 - Le secteur du Bois Tison

a) Localisation du projet

Situé au Sud-Est de la commune, le secteur du Bois Tison correspond aux parcelles situées à l'angle de la rue des Jonquets et du Bois Tison, et le long de cette dernière en retrait des zones urbanisées.



b) Orientations particulières :

Les principes sont :

- Permettre la continuité urbaine par l'urbanisation de cette dent creuse.
- Permettre le prolongement de la rue Verte, aujourd'hui absorbée par l'exploitation agricole. Le tracé du schéma présenté reprend le tracé original. Un cheminement doux longera cette voie.
- Formaliser la perméabilité des nouveaux secteurs bâtis, aux circulations douces notamment.
- Organiser la densité des nouvelles zones d'habitat.

Desserte et cheminements doux

Un recul par rapport à la rue du Bois Tison est instauré, pour éviter le resserrement de la rue à ce niveau par le bâti.

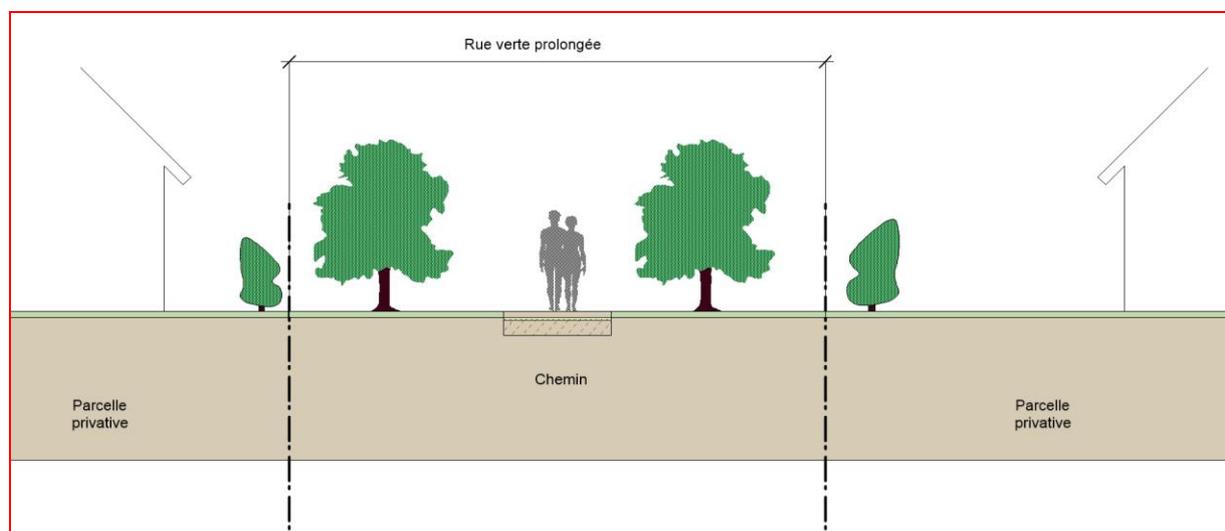
Le tracé de la rue redécouvert organise l'aménagement en deux parties. Cet objectif participe à formaliser l'entrée de ville de Saint-Jacques à cet endroit.

Maintien de la perméabilité écologique Nord / Sud

Une bande enherbée sera maintenue en bordure de la rue des Jonquets. Elle sera doublée par un alignement végétal (alignements d'arbres, haies basse, ...), exclusivement composé d'essences locales.

Un deuxième alignement végétal sera planté à l'Ouest de la zone, pour former une deuxième perméabilité écologique Nord / Sud (essences locales).

Les abords du prolongement de la rue Verte bénéficieront d'un aménagement végétal, de type bande enherbée plantée d'arbres alignés. Le rôle est double : former un milieu propice aux continuités écologiques et donner de la consistance à cette voie douce au sein de la zone.



Traitement des franges urbaines

Une réflexion particulière devra être menée dans le cadre du traitement des franges urbaines avec les milieux naturels environnants. En particulier, des alignements d'arbres seront plantés au Nord et au Sud de la zone, aux limites avec les espaces agricoles ouverts.

- Le long de la rue du Bois Tison.
- A la limite Nord de la zone, entre la rue des Jonquets et la rue Verte.

Les plants devront être d'essences locales, et offrir une fois adultes un développement modéré : par exemple, Noisetier (*Corylus avellana*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Houx (*Ilex aquifolium*), Charme (*Carpinus betulus*) taillé en cépée, Chataignier (*Castanea sativa*) taillé en cépée), Saule marsault (*Salix caprea*) taillé en cépée, etc. ...

Conception différenciée des espaces verts

Les essences végétales composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple, en employant des espèces végétales conservatoires et des semis de prairie fleurie pérenne pour les espaces verts non accessibles).

Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

c) Schéma de principe :

Orientation



Calcul de capacité en termes de logements



PLU arrêté le	30 juin 2011
PLU approuvé le	29 février 2012
Modification n°1 approuvée le	02 mai 2012
Modification n°2 approuvée le	29 mai 2017
Le Maire	

Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Orientation d'aménagement (n°4) : Le Centre Mambré et ses abords



Plan Local d'Urbanisme

Version : 26 avril 2017



4 - Le Centre Mambré et ses abords

a) Localisation du projet

Situé dans le cœur du village, le Centre Mambré est une propriété remarquable, situé à l'angle de la rue du Général de Gaulle et de la rue du Parc. Le périmètre de l'orientation d'aménagement intègre :

- Les maisons de maître
- Le parc
- Le boisement le long de la rue du Parc
- Les bâtiments liés (bâtiments d'hébergement de la maison de retraite du Castel Saint-Jacques, locaux administratifs, annexes ...)
- La propriété située dans l'axe principal de la maison de maître et du parc
- La chapelle



b) Orientations particulières :

Ce site constitue un espace de respiration urbaine, hébergeant un patrimoine bâti, environnemental et paysager remarquable en plein cœur de Saint-Jacques-sur-Darnétal :

- Maison de maître en briques.
- La maison donnant sur la rue de Verdun.
- Colombier en briques rouges appareillés de briques vernissées.
- Petit bois au Nord.
- Parc paysager au Sud.

La présente orientation d'aménagement vise à conserver les bâtiments de qualité, protéger la végétation remarquable et préserver l'intégrité du parc et de ses abords.

Protection du parc

Sont strictement protégés :

- La surface boisée le long de la rue du Parc.
- Le parc paysager en façade Sud de la maison de maître.

A l'intérieur de ces emprises, seuls les aménagements doux sont admis : cheminements piétons, petits ouvrages liés à l'entretien du parc,

Dans la continuité du parc paysager en façade Sud de la maison de maître, se développe un verger de belles dimensions, à préserver. Ce verger, à l'instar de l'ensemble des vergers saint-jacquais, doit être conservé et mis en valeur ; seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à sa gestion ; tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

Desserte

Les accès existants au site depuis la rue du Parc et depuis la rue des Pommeraies sont les seuls accès autorisés : aucun nouvel accès n'est autorisé.

Préservation du patrimoine bâti

Les constructions de qualité seront conservées et mises en valeur :

- La maison de maître.
- Le colombier.
- L'annexe située à l'Est de la maison de maître.
- La maison donnant sur le rue de Verdun.

- Le portail de la rue du Parc.
- La chapelle.

c) Schéma de principe :

Orientation



PLU arrêté le	30 juin 2011
PLU approuvé le	29 février 2012
Modification n°1 approuvée le	02 mai 2012
Modification n°2 approuvée le	29 mai 2012
Modification simplifiée n°1 approuvée le	18 décembre 2017

Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Orientation d'aménagement (n°5) :

L'extension de la zone d'activités



Plan Local d'Urbanisme

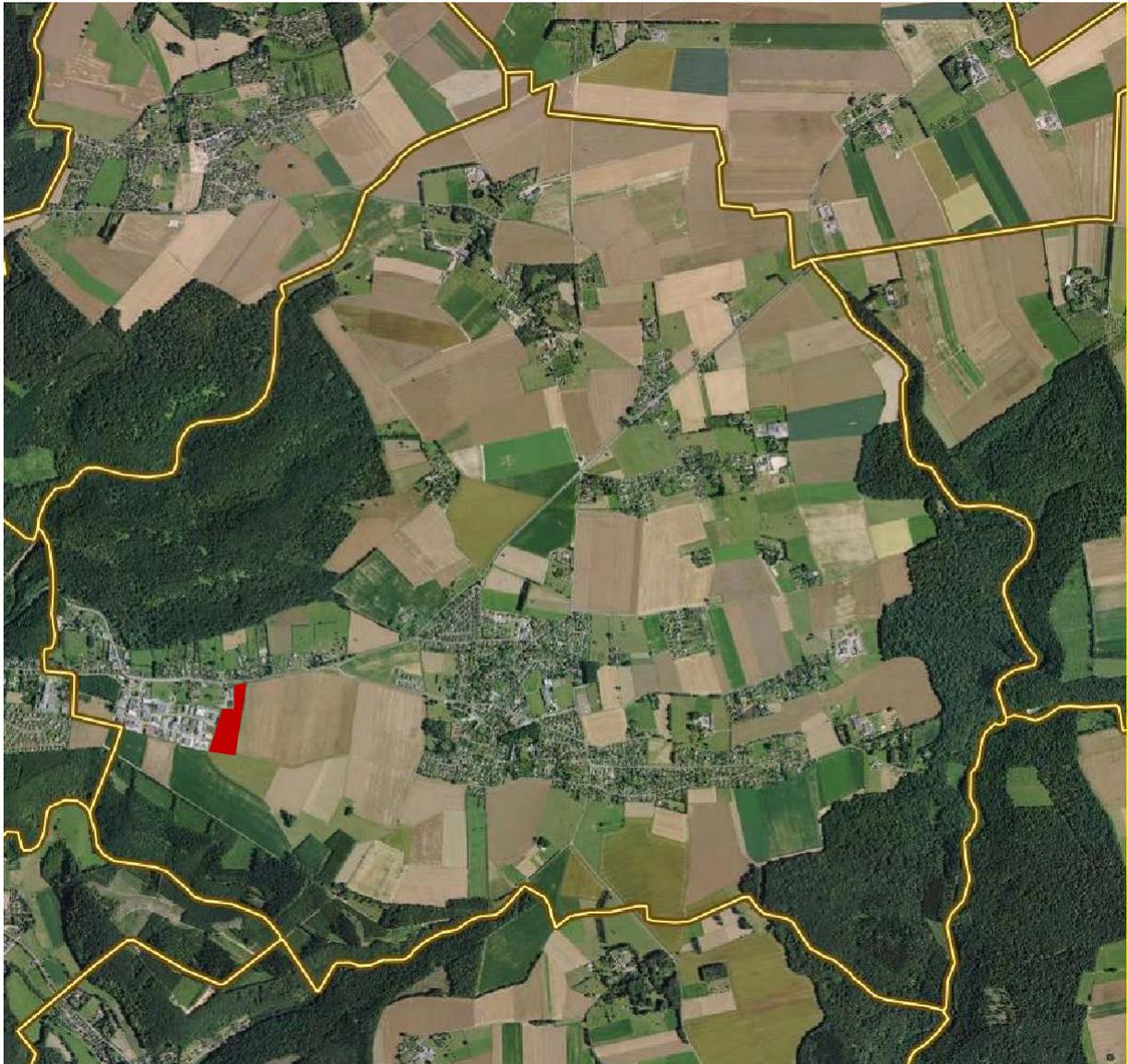
Version : janvier 2017



5 - L'extension de la zone d'activités

a) Localisation du projet

Le site est situé en extension de la zone d'activités de la Briqueterie, dans le hameau de la Table de Pierre. Il longe l'actuelle zone par l'Ouest et touche la RN31 par le Nord.



b) Orientations particulières

La présente orientation d'aménagement vise à favoriser un aménagement qualitatif de l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie, située en environnement urbain à l'entrée de la zone agglomérée de la Métropole Rouen Normandie.

Desserte de la zone

L'extension de la zone d'activités bénéficie de plusieurs accès : depuis la voie existante de la zone d'activités et depuis la RN31. Les futurs lots seront donc desservis soit par le prolongement de cette voie existante, soit via une plateforme d'accès qui sera aménagée en bordure de la RN31 ; aucun accès direct ne sera autorisé sur la RN31.

Un aménagement de sécurité sera créé à la connexion entre la nouvelle voie de desserte et la RN31. Par exemple :

- Réalisation d'un terre-plein central empêchant de « couper » la circulation lors de l'accès à la zone. Dans ce cas, le principe d'accès à la zone est illustré par le schéma ci-dessous, suivant que les véhicules roulent vers Rouen ou Gournay :
 - o Les véhicules évoluant dans le sens Rouen-Gournay entrent directement
 - o Les véhicules évoluant dans le sens Gournay-Rouen doivent emprunter l'accès de la zone d'activités existante
 - o Les véhicules sortent à droite, et font demi-tour sur le rond-point 300m plus loin s'ils doivent aller vers Rouen

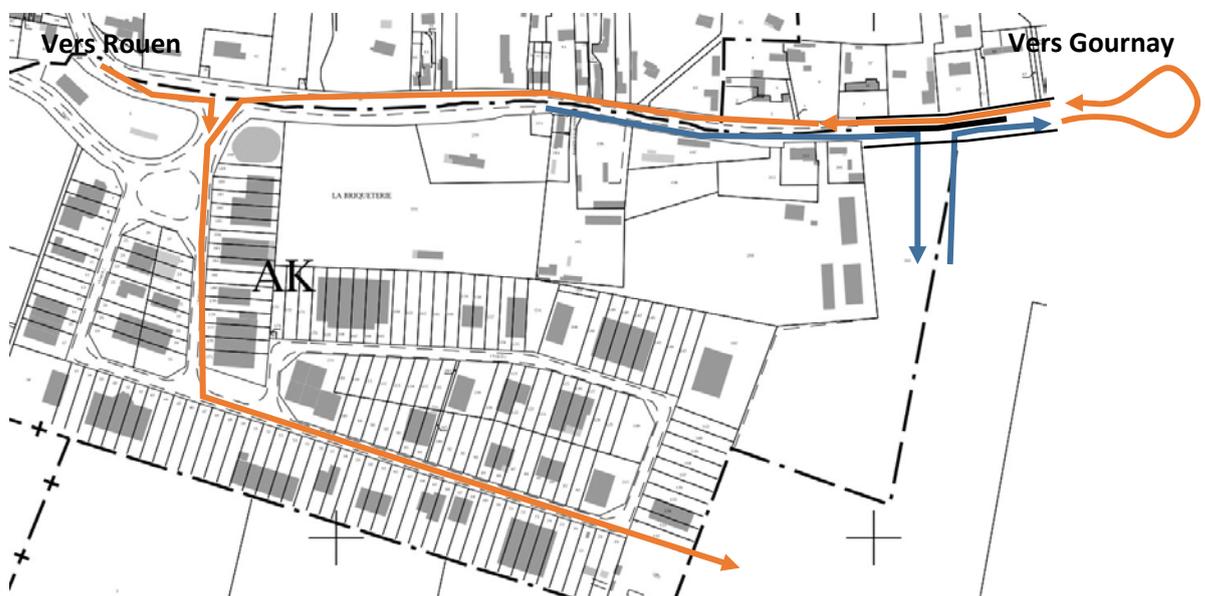


Schéma de principe pour l'accès avec terre-plein central

- Aménagement d'une voie « tourne à gauche » sur la RN31 au droit de la zone d'activités, permettant l'arrêt des véhicules venant de la file opposée avant l'entrée. Dans ce cas, le schéma précédent est complété selon que les véhicules roulent vers Rouen ou Gournay :
 - o Les véhicules évoluant dans le sens Rouen-Gournay entrent directement
 - o Les véhicules évoluant dans le sens Gournay-Rouen utilisent la voie « tourne à gauche » à aménager au centre de la RN31

- Les véhicules sortent à droite, et font demi-tour sur le rond-point 300m plus loin s'ils doivent aller vers Rouen

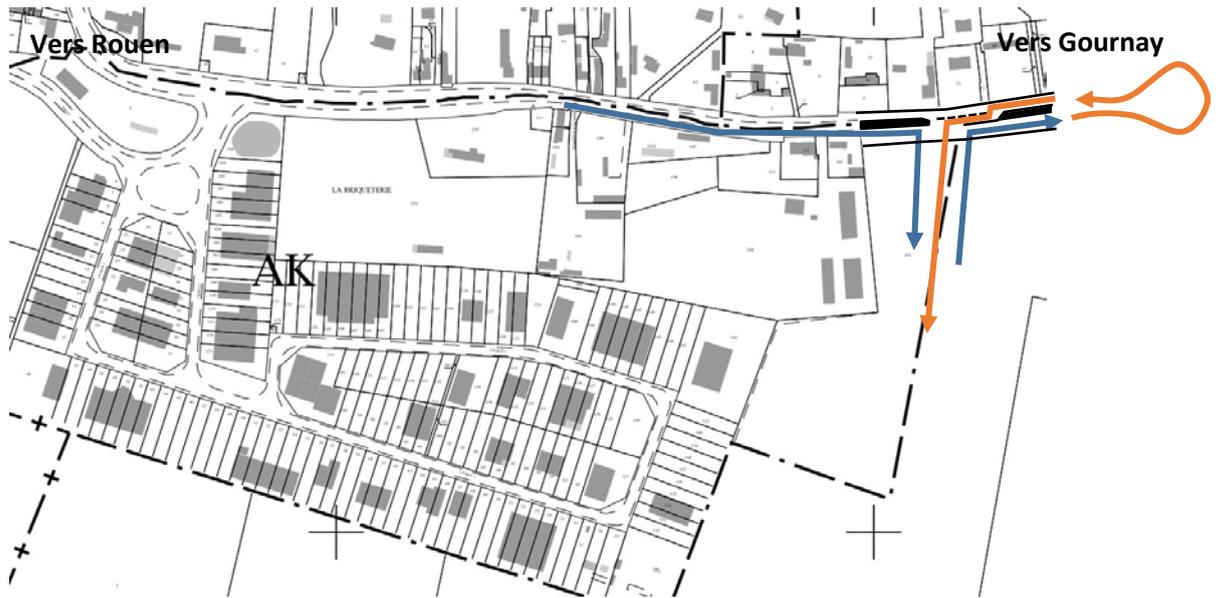


Schéma de principe avec voie « tourne à gauche »

Zone non aedificandi

Un recul minimal de 30 m sera observé par rapport à l'axe de la RN31. Il est matérialisé sur le plan ci-dessous par une zone non aedificandi.

Zone à hauteur limitée

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article AUy9 du règlement (15m maximum).

En complément, dans la partie Est de la zone, perchée en haut du talus délimitant les parcelles 202 et 34, la hauteur des constructions est réduite à 12m.

Cheminement piéton

Un cheminement piéton sera aménagé entre la RN31 et le chemin rural de la Briqueterie.

Plantations et espaces verts

Des haies brise-vent seront plantées en périphérie de la zone AUy, au contact de la zone agricole :

- Au Sud de la zone ;
- A l'Est de la zone.

Les plants devront être choisis parmi les essences locales de grand développement : par exemple, Erable champêtre (*Acer campestre*), Hêtre (*Fagus sylvatica*) ou Charme (*Carpinus betulus*). Voir à cet effet le titre « V. Recommandation pour le choix des végétaux » du règlement.

Un alignement d'arbres champêtres sera planté le long de la RN31 :

Les plants devront être choisis parmi les essences locales de moyen ou grand développement : par exemple, Erable champêtre (*Acer campestre*), Hêtre (*Fagus sylvatica*), Charme (*Carpinus betulus*),

Noisetier (*Corylus avellana*), Saule marsault (*Salix caprea*) ou Prunellier (*Prunus spinosa*). Voir à cet effet le titre « V. Recommandation pour le choix des végétaux » du règlement.

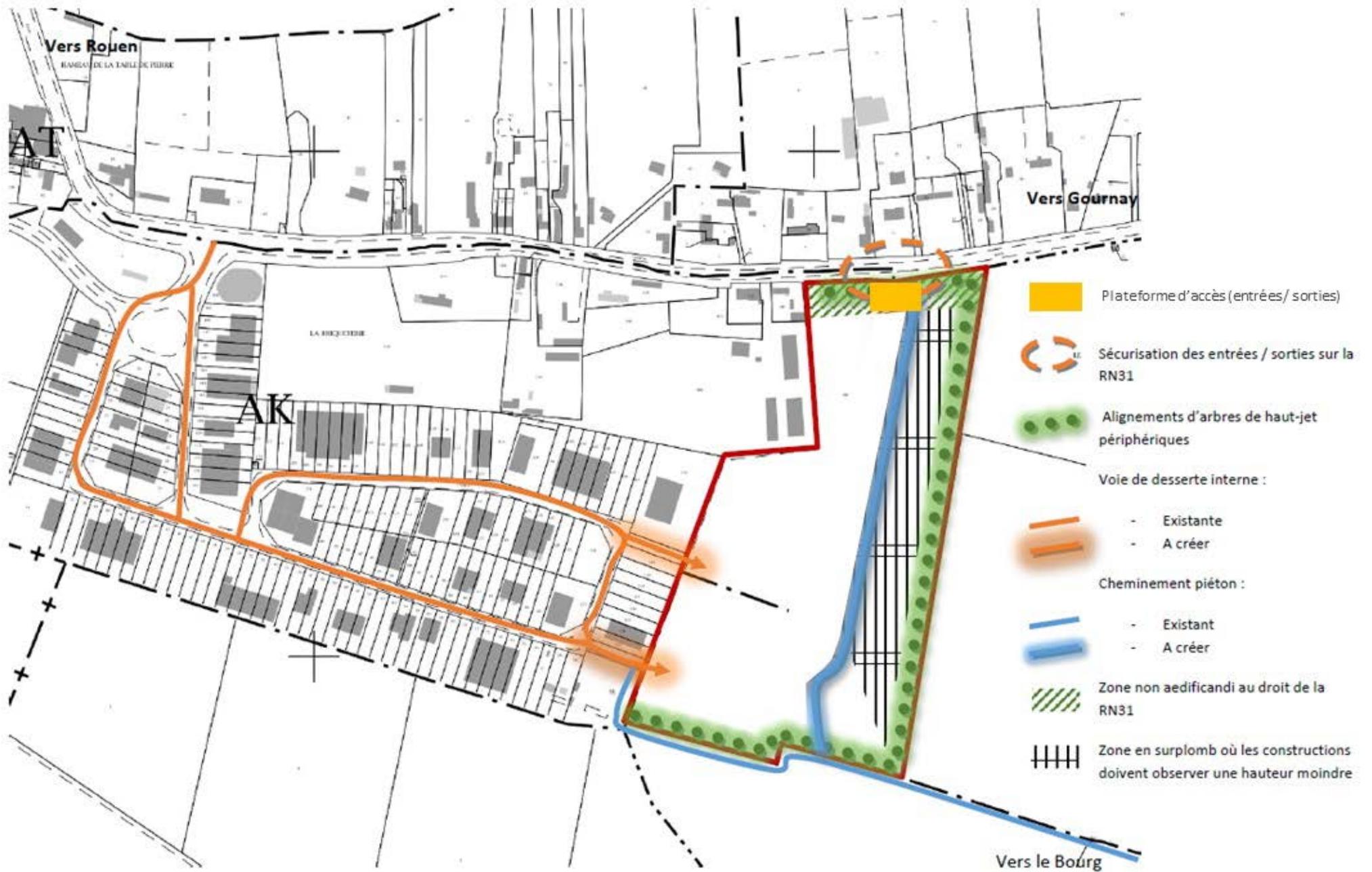
D'une manière générale, les essences végétales composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple, en employant des espèces végétales conservatoires et des semis de prairie fleurie pérenne pour les espaces verts non accessibles).

Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

Hydraulique

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un soin particulier. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront conçus selon des techniques alternatives douces et paysagées (mare, noues, fossés ...).

c) Schéma de principe



PLU arrêté le	30 juin 2011
PLU approuvé le	29 février 2012
Modification n°1 approuvée le	02 mai 2012
Modification n°2 approuvée le	29 mai 2017
Le Maire	

Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Orientation d'aménagement (n°6) : Renforcement de l'armature commerciale de centre-ville



Plan Local d'Urbanisme

Version : 26 avril 2017

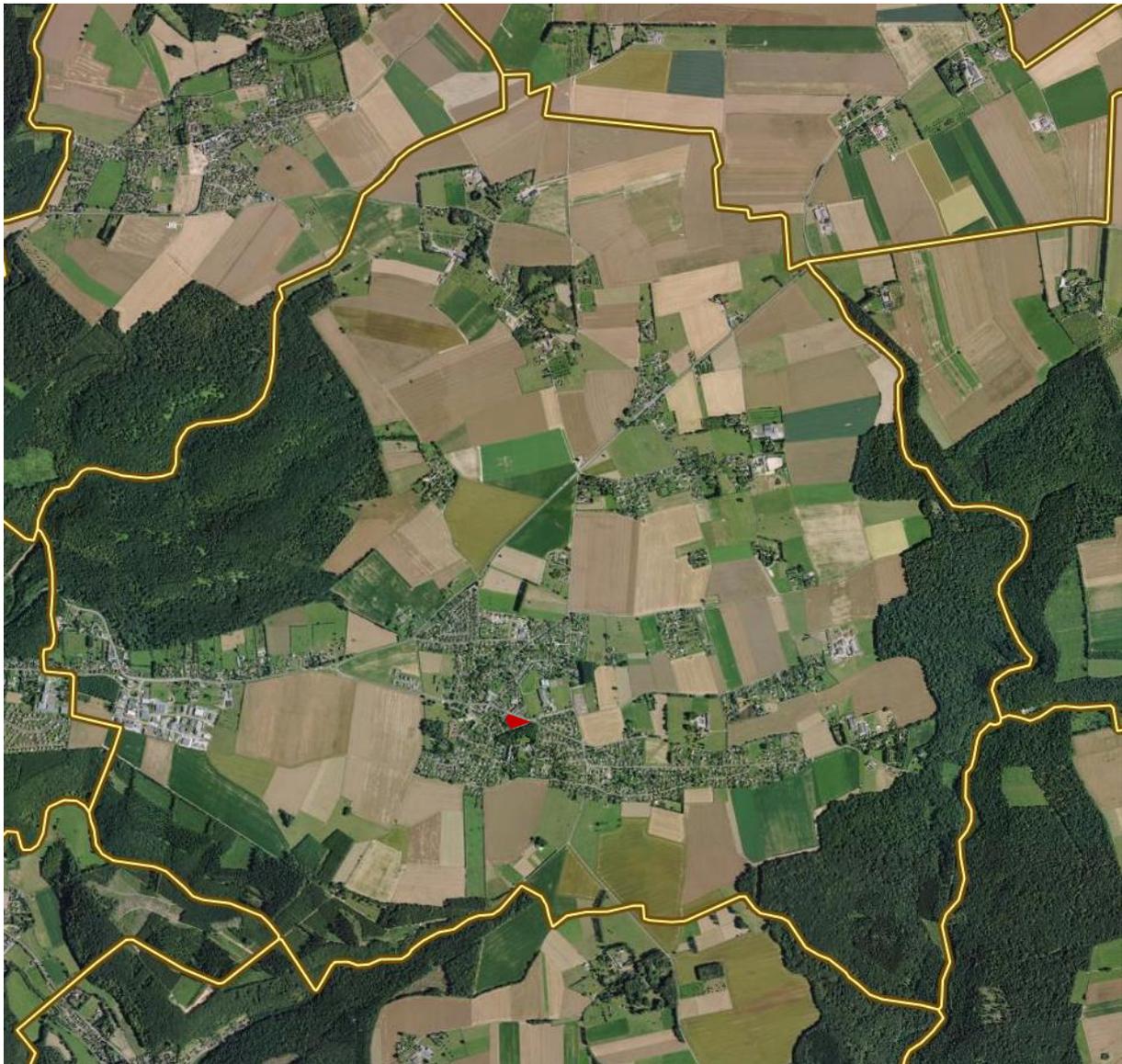


6 - Renforcement de l'armature commerciale de centre-ville

a) Localisation du projet

Saint-Jacques-sur-Darnétal dispose d'une petite unité commerciale, située au cœur du bourg, entre les équipements communaux (écoles, gymnases, mairie, église, services). La commune est un pôle attractif pour les communes voisines.

Le site visé par la présente orientation d'aménagement est situé au contact du groupement commercial existant, dont il doit permettre son renforcement.



b) Orientations particulières :

Les travaux sur les locaux commerciaux devront participer à l'amélioration de la cohérence commerciale du centre-bourg de Saint-Jacques-sur-Darnétal.

Sur la parcelle AD192

Avant toute construction sur la parcelle AD192, le local de l'ancienne salle des fêtes devra être démolit. Cette démolition permettra d'ouvrir le projet vers la place-parking du centre commercial existant.

La parcelle AD192 est destinée à accueillir un immeuble à vocation de commerce, qui pourra avantageusement être enrichi de la construction de quelques logements aux étages supérieurs.

Tout projet sur la parcelle AD192 devra, par sa conception et son architecture, renforcer l'effet vitrine du centre-bourg le long des axes suivants : rue du Général du Gaulle et rue du Stade.

Les différentes façades devront être traitées avec soin. En particulier :

- Le renforcement de l'effet vitrine sera recherché le long de la rue du Général de Gaulle ;
- Le projet devra présenter une bonne cohésion avec le centre commercial existant (sans toutefois en recopier l'architecture, de qualité moyenne) ;
- La façade arrière tournée vers le parc boisé du Centre Mambré devra assurer une transition qualitative avec celui-ci.

Des espaces verts seront créés aux abords de la rue du Général du Gaulle, à l'instar des terre-pleins végétalisés délimitant la place-parking du centre commercial existant.

Sur la parcelle AD156

Un chemin piéton sera ouvert entre la rue du Général du Gaulle et le centre sportif, au travers de la parcelle AD156 (occupée par la superette).

Prescription générale

En cas de création et / ou réaménagement des parkings, il sera nécessaire de recouper les espaces de stationnement par des masses végétales, afin d'en diminuer l'importance.

Hydraulique

Le territoire situé en aval de la zone est sensible aux inondations. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un soin particulier avec pour objectif de limiter au maximum les rejets superficiels en limitant l'imperméabilisation et en favorisant les dispositifs d'infiltration.

c) Schéma de principe :

Modification n°1 du PLU

