



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Prescrit le 26 juin 2017
Arrêté le 15 avril 2019
Enquête publique du 12 septembre
au 16 octobre 2019
Approuvé le 16 décembre 2019
Modifié le 12 décembre 2022

Le Président, Francis COUREL



PIÈCE N5-A

SOMMAIRE

Préambule	4
Rappel des articles du Code de l'urbanisme	4
Notice d'utilisation.....	5
APPEVILLE-ANNEBAULT.....	6
OAP n°1 : le Château d'Eau	6
AUTHOU.....	10
OAP n°2 : le Clos Cacheloup.....	10
CAMPIGNY.....	14
OAP n°3 : la Motte.....	14
OAP n°4 : le Chêne	18
COLLETOT	22
OAP n°5 : Cœur du village	22
CONDE-SUR-RISLE	28
OAP n°6 : le Rouillard	28
CORNEVILLE-SUR-RISLE.....	32
OAP n°7 : la Rochethulon	32
ECAQUELON	36
OAP patrimoniale n°8 : la rue de la Maison Forestière	36
FOURMETOT.....	40
OAP n°9 : Josapha	40
OAP n°10 des Peupliers	44
OAP n°11 : la Route du Bourg	48
OAP n°12 : La Barre - économie	52
OAP n°13 : Le Cabaret 2 - économie	56
GLOS-SUR-RISLE.....	60
OAP n°14 : la Forge	60
ILLEVILLE-SUR-MONTFORT	64
OAP n°15 : le centre bourg.....	64
MANNEVILLE-SUR-RISLE.....	68
OAP n°16 : Charles Péguy.....	68
MONTFORT-SUR-RISLE.....	74
OAP n°17 : la Côte de Boissey	74
OAP n°18 : les Bruyères	79

PONT-AUDEMER.....	84
OAP n°19 : le Maquis Surcouf.....	84
OAP n°20 : Saint Georges	88
OAP n°21 : Les Hautes Planches	92
OAP n°22 : Quai Maritime.....	96
OAP n°23 : les Etangs	99
OAP n°24 : Côte Saint Gilles.....	103
PONT-AUTHOU	108
OAP n°25 : Saint Vulfran	108
SAINT-MARDS-DE-BLACARVILLE	112
OAP n°26 : la Couture.....	112
OAP n°27 : la Bréhallerie	117
OAP n°28 : La Raillerie - économie	121
SAINT-PHILBERT-SUR-RISLE	125
L'OAP n°29 : la Buissonnière.....	125
SAINT-SYMPHORIEN	129
OAP n°30 : le Village	129
SELLES.....	133
OAP n°31 : le Village	133
OAP n°32 : Saint Siméon	137
TOUTAINVILLE.....	141
OAP n°33 : la Couture.....	141

Préambule

Rappel des articles du Code de l'urbanisme

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

« I. - 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'opération 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.

II. – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10 ».

Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

Notice d'utilisation

Ce présent document définit les principes d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux de la CCPAVR : les zones à urbaniser, un secteur patrimonial à préserver en zone U.

Le règlement écrit (Pièce n°3 – Section *Zone à urbaniser*) complète ces OAP sectorielles.

Si votre projet concerne un secteur inclus dans une Orientation d'aménagement et de programmation, il est essentiel de prendre en considération les principes indiqués dans le présent document et les règles dictées dans le règlement écrit et graphique. Il est vivement conseillé d'échanger avec la collectivité et le service instructeur qui vous apporteront écoute et conseil afin d'aboutir à un projet qualitatif et respectueux des règles définies au travers ce PLUi.

Les Orientations et d'aménagement et de programmation applicables sur des secteurs à urbaniser sont structurées de la manière suivante :

- Présentation du site : enjeux et contraintes et superficie ;
- Les objectifs poursuivis en matière de :
 - Mixité fonctionnelle et sociale
 - Desserte des terrains par les voies et réseaux
 - Les besoins de stationnement
 - Qualité environnementale et de gestion des risques
 - Insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - Programmation
- Le schéma global des principes d'aménagement.

APPEVILLE-ANNEBAULT

OAP n°1 : le Château d'Eau

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

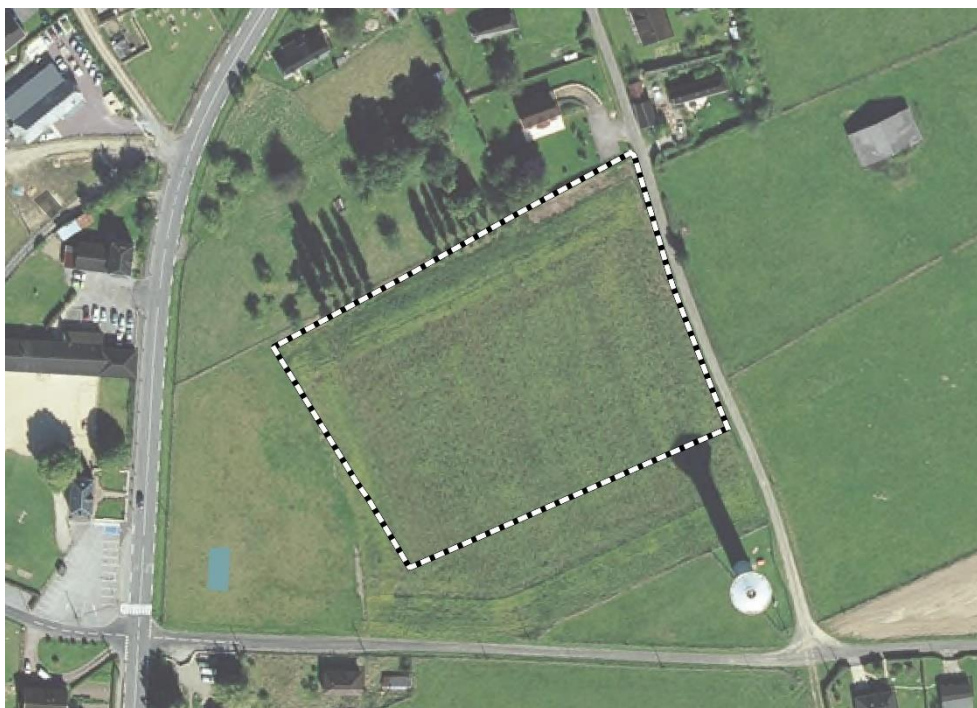
Ce secteur ouvert à l'urbanisation se situe à proximité de l'école et de la Mairie d'Apperville-Annebault. Il est imbriqué dans le tissu urbanisé. A l'heure de l'élaboration du PLUi, ce secteur est en mutation, de nombreux projets de constructions ont vu le jour.

Le secteur d'OAP du Château d'Eau n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,03 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Château d'Eau sera à dominante d'habitat. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle du secteur, des activités artisanales ou tertiaires pourront s'implanter sur ce secteur.

L'objectif est de développer environ 8 logements sur ce site.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de dessertes internes au site. L'accès principal se situera sur le chemin du Château.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux permettant de participer au lien entre l'opération, la Mairie et l'école.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement le long de la future voie interne ou sous forme groupé permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier. Il est attendu à minima une place pour deux logements produits.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Une haie bocagère est à créer sur les pourtours du site.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, il est demandé une clôture végétale à l'est du site, tel que reporté au schéma d'aménagement (*Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels*).

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

AUTHOU

OAP n°2 : le Clos Cacheloup

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le site de l'OAP est situé au nord de la commune, en légère extension du bâti existant, sur une parcelle non valorisée par l'agriculture.

Le secteur d'OAP du Clos Cacheloup est situé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. Le site se situe en limite de zone Natura 2000, à l'est. Le secteur est également couvert par une zone jaune du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) de la Risle Aval associée à un risque de remontée de nappe phréatique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,49 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Clos Cacheloup sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer une dizaine de logements sur le site.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis le chemin du Clos Cacheloup, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier, dimensionné selon les besoins.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La haie en limite est et sud du site devra être préservée et renforcée. Un retrait de 10 mètres est exigé entre la haie située à l'est et les futures constructions afin de maintenir un espace tampon entre le site Natura 2000 et les prochaines constructions.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Gestion des risques

Le secteur d'OAP étant situé en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé



Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20 m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

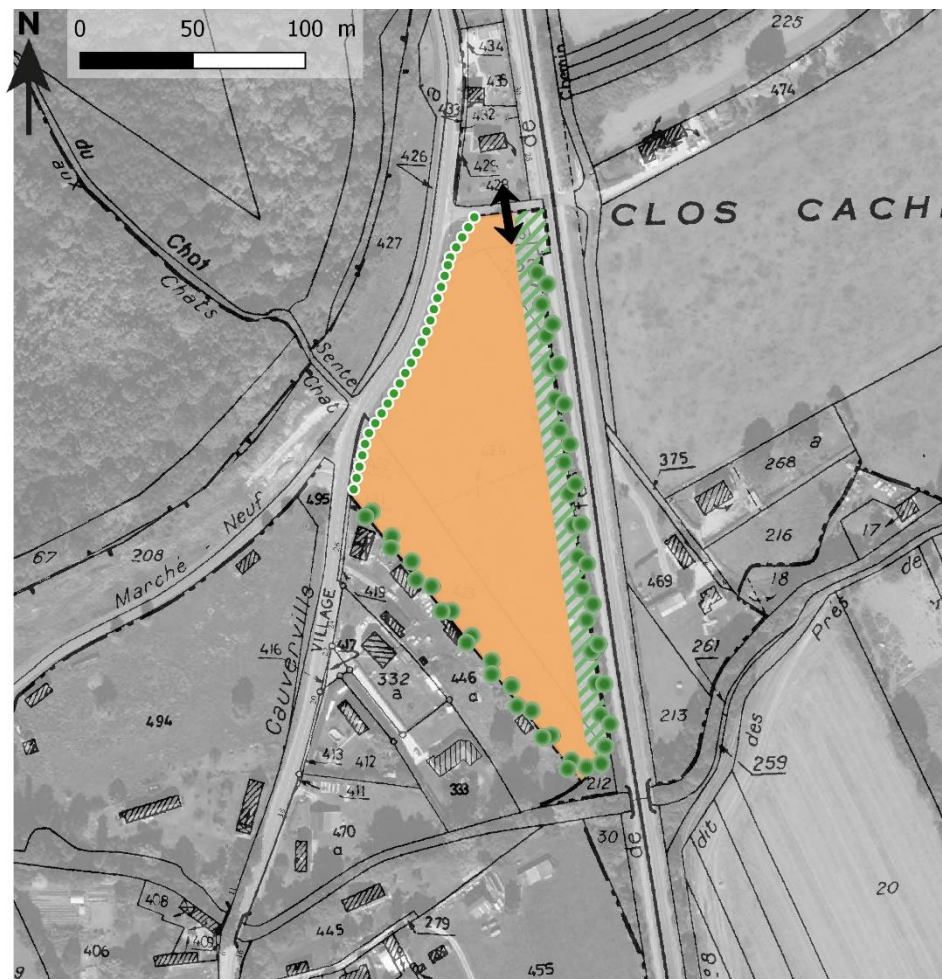
En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

CAMPIGNY

OAP n°3 : la Motte

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

L'opération permettra de densifier le bourg de Campigny, en effet elle s'applique à un secteur compris dans l'espace actuellement urbanisé. Cette opération n'entraînera donc aucune consommation de terre agricole.

Le secteur d'OAP de la Motte n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,4 ha.

B. Les objectifs poursuivis



1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Motte sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer environ 15 logements sur le site.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par plusieurs voies de desserte interne. Afin de sécuriser l'opération et les futurs habitants, il est demandé de prévoir deux accès automobiles distincts et non connectés, depuis le chemin des Bruyères et le chemin de la Motte, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues non motorisés, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération. Les deux accès automobiles doivent être reliés par une sente piétonne, qui ne sera en aucun cas aménagée pour une circulation automobile.

Dans ce sens, il est demandé une connexion piétonne nord-sud permettant ainsi relier l'opération au centre bourg du village et plus particulièrement l'école de Campigny, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement le long de la future voie interne permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Il est demandé à minima une place de stationnement visiteur par logement.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Il est demandé de conserver et de renforcer la haie en limite de l'ensemble du secteur, tel qu'est représenté sur le schéma.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Aménagement des espaces non bâtis

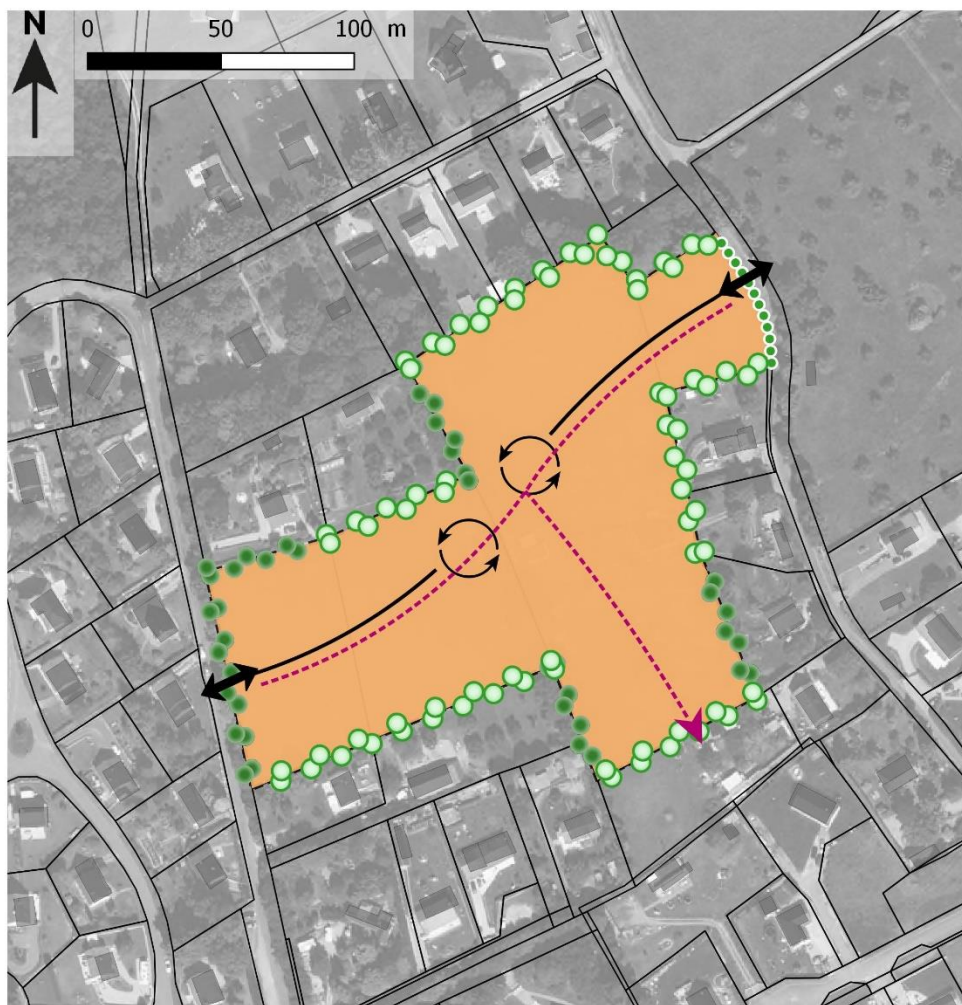
En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Secteur d'OAP

Vocation du secteur

Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

Traitement paysager qualitatif en limite de rue

Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie

Principe d'accès à créer, en double sens

Principe de voirie interne

Principe de retournement

Accès piéton à conserver ou à créer

Sente piétonne à maintenir ou à créer

OAP n°4 : le Chêne

A. Présentation du site

1. Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP est compris dans l'espace actuellement urbanisé de la commune. Il participe donc à la densification du bourg de Campigny. Il est à signifier qu'une activité économique est située à proximité immédiate au site, à l'ouest.

De plus, ce secteur est situé à proximité immédiate du terrain de football de la commune.

Le secteur d'OAP du Chêne n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,60 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Chêne sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer une douzaine de logements.



2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération, soit en impasse avec un système de retournement ou soit une voirie en anneau à sens unique. L'accès se fera depuis le chemin de la Motte, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement le long de la future voie interne permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Il est demandé à minima une place de stationnement visiteur par logement.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Dans la partie nord-ouest du secteur, une haie plus dense est demandée afin de créer un espace tampon entre les activités économiques en place à ce jour et les prochaines constructions. Dans ce même état d'esprit, est exigé un secteur de jardin (inconstructible) sur ce même secteur, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Afin d'anticiper et de limiter les nuisances liées à l'activité économique implantée à l'ouest du site, une bande de 20 m de largeur est inconstructible et ce, sur l'ensemble de longueur de la construction à vocation économique, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons.

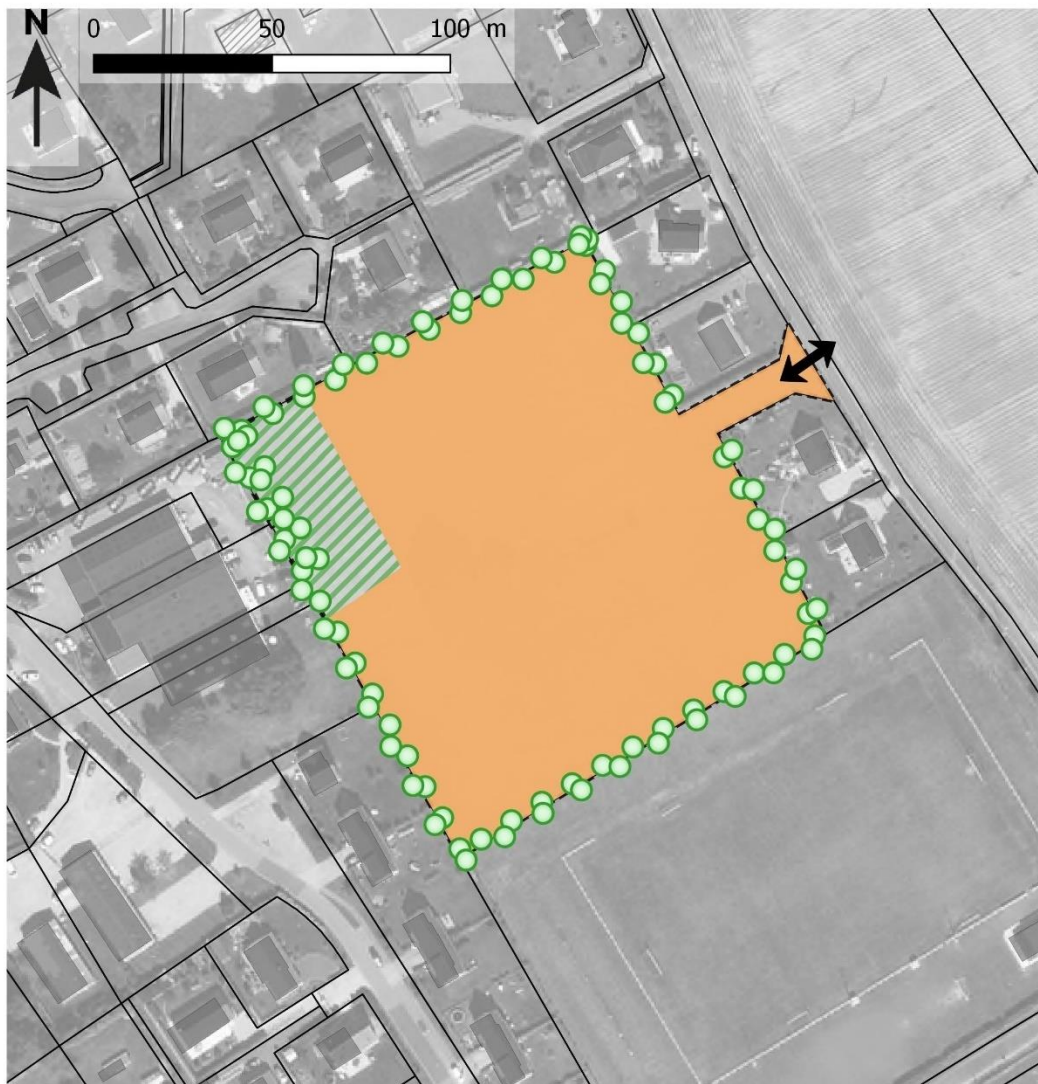
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

COLLETOT

OAP n°5 : Cœur du village

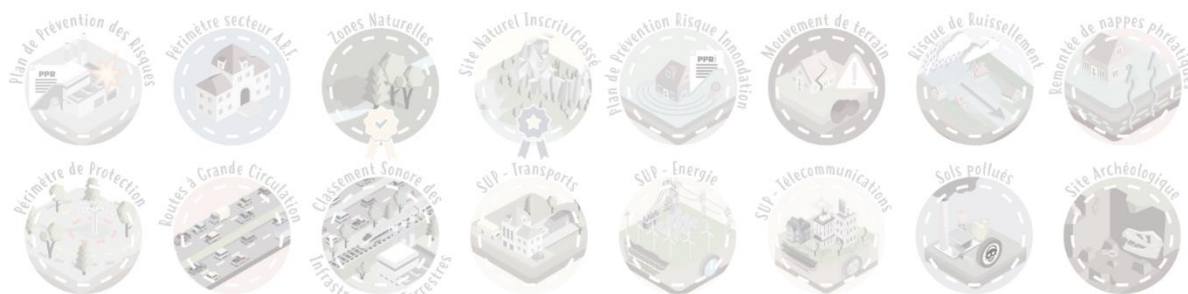
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le site d'OAP vient épaissir le bourg de Colletot et permet de limiter l'étalement des constructions. Il participe à la densification du secteur.

Le secteur d'OAP du cœur du village n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,72 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du cœur de bourg sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Au regard du périmètre du site, l'objectif est de développer environ 5 logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de dessertes internes à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis le chemin de la Grange, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier. Il est demandé une place de stationnement visiteur par logement produit. Le stationnement peut être envisagé le long de la voirie interne ou regroupé.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Les deux arbres remarquables, repérés sur le schéma est à préserver dans l'aménagement du site.



Une haie d'essences locales est à créer sur les pourtours de l'opération.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Il est demandé un traitement paysager qualitatif en limite de rue de Richebourg et du chemin de la Grange.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

Transition avec les milieux agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En ce sens, les clôtures entre l'espace agricole et les futures habitations seront végétales, il sera possible de la doubler avec un grillage à maille large (10x10 cm) permettant ainsi la circulation de la petite faune sauvage.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Arbre remarquable à préserver

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

CONDE-SUR-RISLE

OAP n°6 : le Rouillard

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le secteur vient épaissir le centre bourg, sans favoriser l'étalement urbain. Ces terres ne sont pas cultivées.

Le secteur d'OAP du Rouillard est concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 et est soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique. Il est également concerné par la présence d'un axe de ruissellement des eaux pluviales reporté au règlement graphique du PLUi.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rouillard utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,89 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Rouillard sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. L'objectif est de développer environ 6 logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront accessibles directement par le chemin situé à l'ouest du site. Un élargissement du chemin semble indispensable pour assurer la sécurité de la desserte.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

La création d'un espace de stationnement visiteur peut être préconisée sur ce site, le long du chemin élargi ou bien au niveau de l'espace de retournement.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Au regard des protections environnementales, il est demandé des clôtures végétales permettant ainsi la libre circulation de la petite faune sauvage. Cette clôture végétale pourra être doublée par un grillage à large maille.

Il est demandé de planter la haie en limites est, ouest et nord du site, tel qu'est représenté sur le schéma.

Gestion des risques

Par précaution, les sous-sols sont interdits sur ce site.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons.

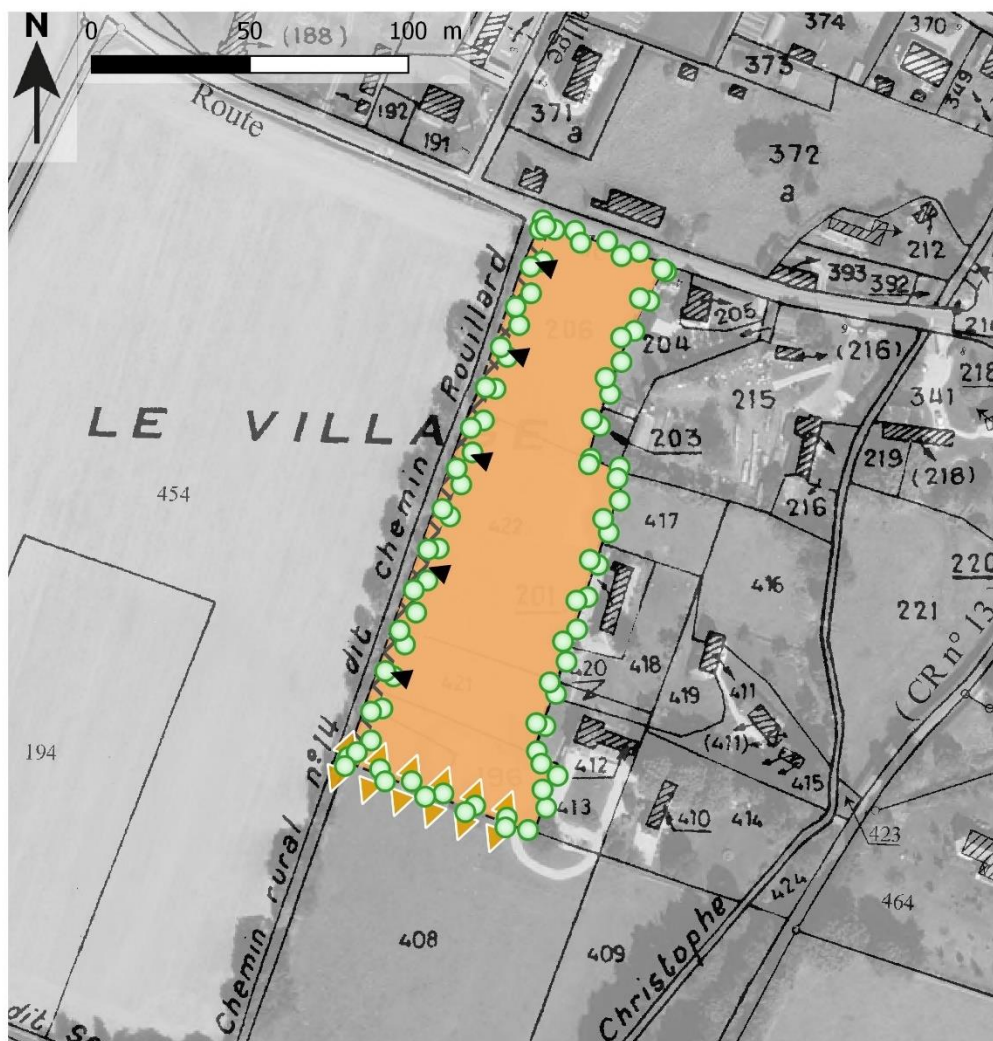
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Accès direct aux constructions

 Elargissement de voirie existante à prévoir

CORNEVILLE-SUR-RISLE

OAP n°7 : la Rochethulon

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Ce secteur est situé en extension du tissu bâti existant. Toutefois, il est situé à proximité des équipements et services proposés dans la commune : Ecole, Mairie et terrains de sport.

Le secteur d'OAP de la Rochethulon est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Il est également concerné par la présence d'un axe de ruissellement des eaux pluviales qui traverse le nord du site d'un axe est-ouest.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,41 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Rochethulon sera à dominante d'habitat de forme mixte. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer une soixantaine logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par le chemin de la Rochethulon. Il est possible d'envisager une entrée en sens unique depuis la route de Montfort (RD130).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et ainsi permettre de relier la rue des écoles à l'opération et ainsi sécuriser les déplacements actuels et futurs.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

La création d'un espace de stationnement visiteur est demandé ce site, le long de la voirie interne ou bien dans un espace consacré. Il est demandé une place de stationnement visiteur pour deux logements.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, il est demandé une clôture végétale entre les espaces bâtis et agricoles, cette haie peut être doublée d'un grillage à large maille permettant ainsi la libre circulation de la faune sauvage. Il est demandé de planter la haie en limite est du site, tel qu'est représenté sur le schéma.

Gestion des risques

L'aménagement d'un fossé ou d'une noue est exigé pour maîtriser le risque de ruissellement, de même qu'un traitement qualitatif des eaux pluviales.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons.

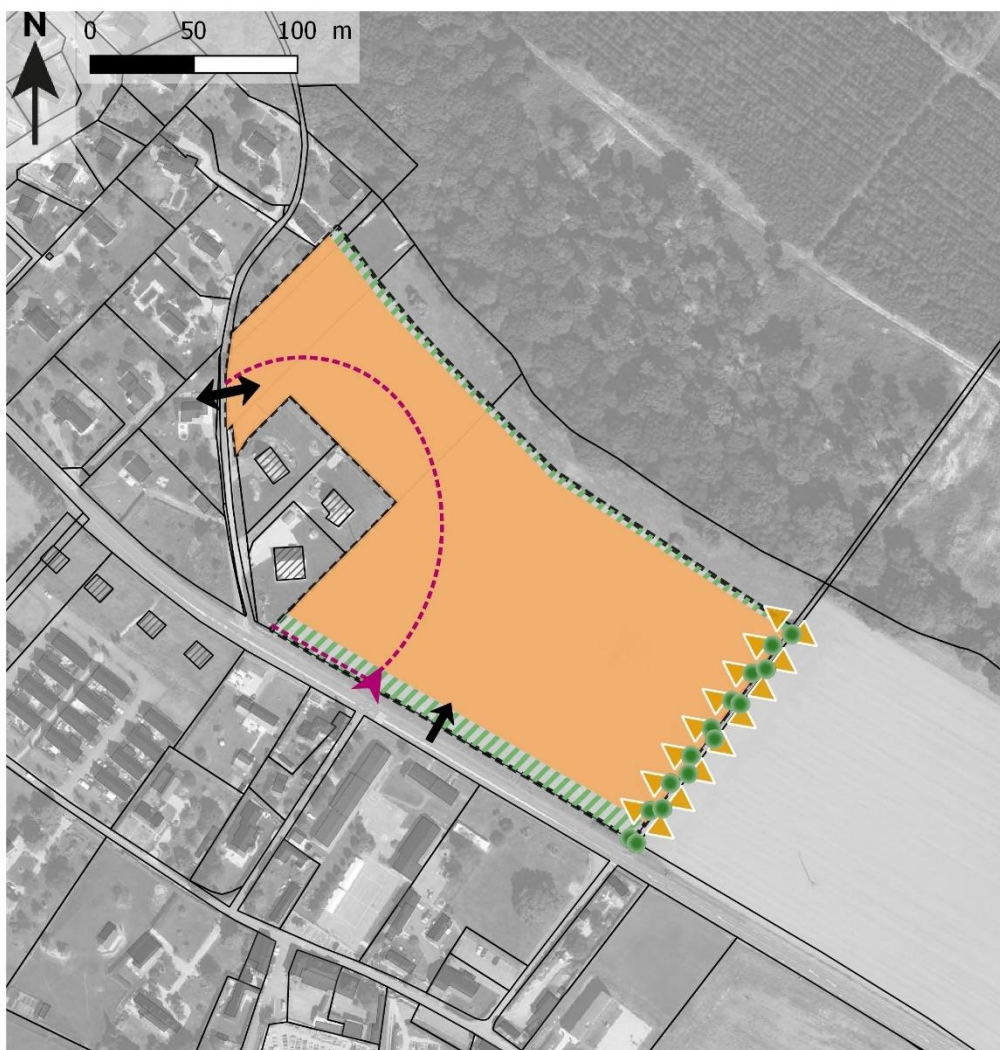
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Secteur d'OAP

Vocation du secteur



Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale



Espace naturel ou de jardin à préserver



Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer



Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie



Principe d'accès à créer, en double sens



Principe d'accès à créer, en sens unique



Accès piéton à conserver ou à créer



Sente piétonne à maintenir ou à créer

ECAQUELON

OAP patrimoniale n°8 : la rue de la Maison Forestière

A. Les objectifs de l'OAP patrimoniale de la rue de la Maison Forestière

Ce secteur est situé dans une zone où la densification est autorisée. Au regard des caractéristiques architecturales et paysagères du site, une OAP patrimoniale permet de préserver et de valoriser le patrimoine bâti et naturel du secteur, son fonctionnement et son intégration dans son environnement.



B. Schéma global des principes d'aménagement



C. Principes de l'OAP patrimoniale

Traitement architectural

Trois belles constructions traditionnelles normandes, en colombage, participent au caractère patrimonial du site et doivent être préservées. Deux d'entre elles, situées au nord et au sud-ouest, pourront faire l'objet d'une réhabilitation, tel que reporté au schéma d'aménagement.



Des cônes de vues depuis la Route de Claire Mare et la Rue de la Maison Forestière en direction des constructions traditionnelles sont à préserver. Des nouvelles constructions de type annexe pourront être autorisées à condition de présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes (colombage).

Il est conseillé d'implanter les futures constructions en respectant un recul, par rapport aux limites séparatives, d'au minimum 5 mètres.

Intégration environnementale

Le site présente une qualité environnementale authentique et remarquable qu'il convient de préserver.

Il est exigé de :

- Préserver le verger, symbole de la Normandie, tel que représenté dans le schéma d'aménagement.
- Conserver les haies et si besoin les renforcer,
- Maintenir des secteurs de jardin afin de valoriser le bâti remarquable et également d'assurer un espace tampon entre la lisière boisée et les éventuelles constructions à venir.



Il est conseillé de favoriser les clôtures végétales, composées d'essences locales. L'analyse de la morphologie urbaine des secteurs bâtis de la CCPAVR a mis en évidence l'importance du végétal dans les hameaux. Le caractère végétal est introduit notamment par les haies.

Cheminements doux

Une sente piétonne traverse le site, il est demandé de la préserver, afin de faciliter et de sécuriser les déplacements doux sur ce secteur, et également à plus large échelle.

Activités économiques en place

Une activité agricole est présente sur le site : des bâtiments de stockage et d'élevage sont implantés. Assurer leur pérennité apparaît comme essentiel. Dans ce sens, de nouveaux bâtiments agricoles peuvent être construits sur la parcelle occupée par l'activité agricole.

FOURMETOT

OAP n°9 : Josapha

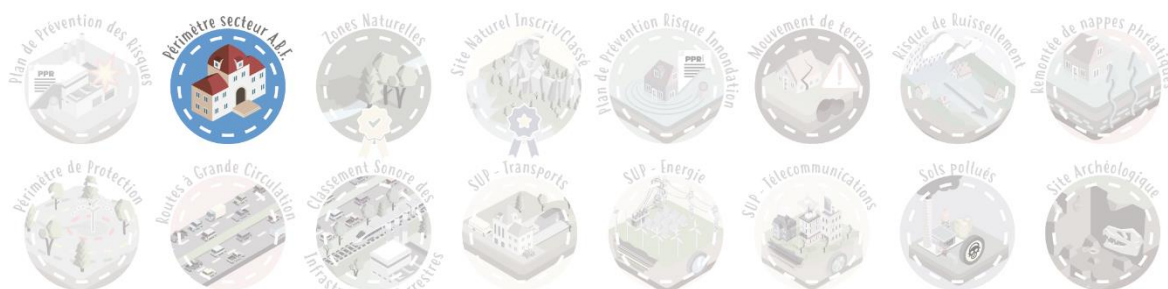
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le secteur est situé en continuité d'une opération de construction de logement en cours, lors de l'élaboration du PLUi et vient épaissir le bourg où sont implantés commerces et équipements. La volonté est d'épaissir les limites du bourg.

Le secteur d'OAP de Josapha est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,1 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Josapha sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. L'objectif est de développer environ une quinzaine de logements sur le site.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis la route de Josapha et/ou depuis les parcelles A181 et A249, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Il est demandé une place de stationnement visiteur pour deux logements.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Les haies traversant le site d'un axe est-ouest sont à préserver, le nombre de percement est à limiter. De même un recul des constructions de 5 mètres est souhaité par rapport aux haies existantes (pourtour et existante)

Une haie est à créer au nord du site et également dans le prolongement de la haie à l'ouest afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Pour ce faire, il est exigé des clôtures végétales entre l'espace agricole et les constructions futures. Cette haie d'essences locales pourra être doublée d'un grillage à maille large (10 x 10 cm), permettant ainsi le passage de la faune sauvage.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

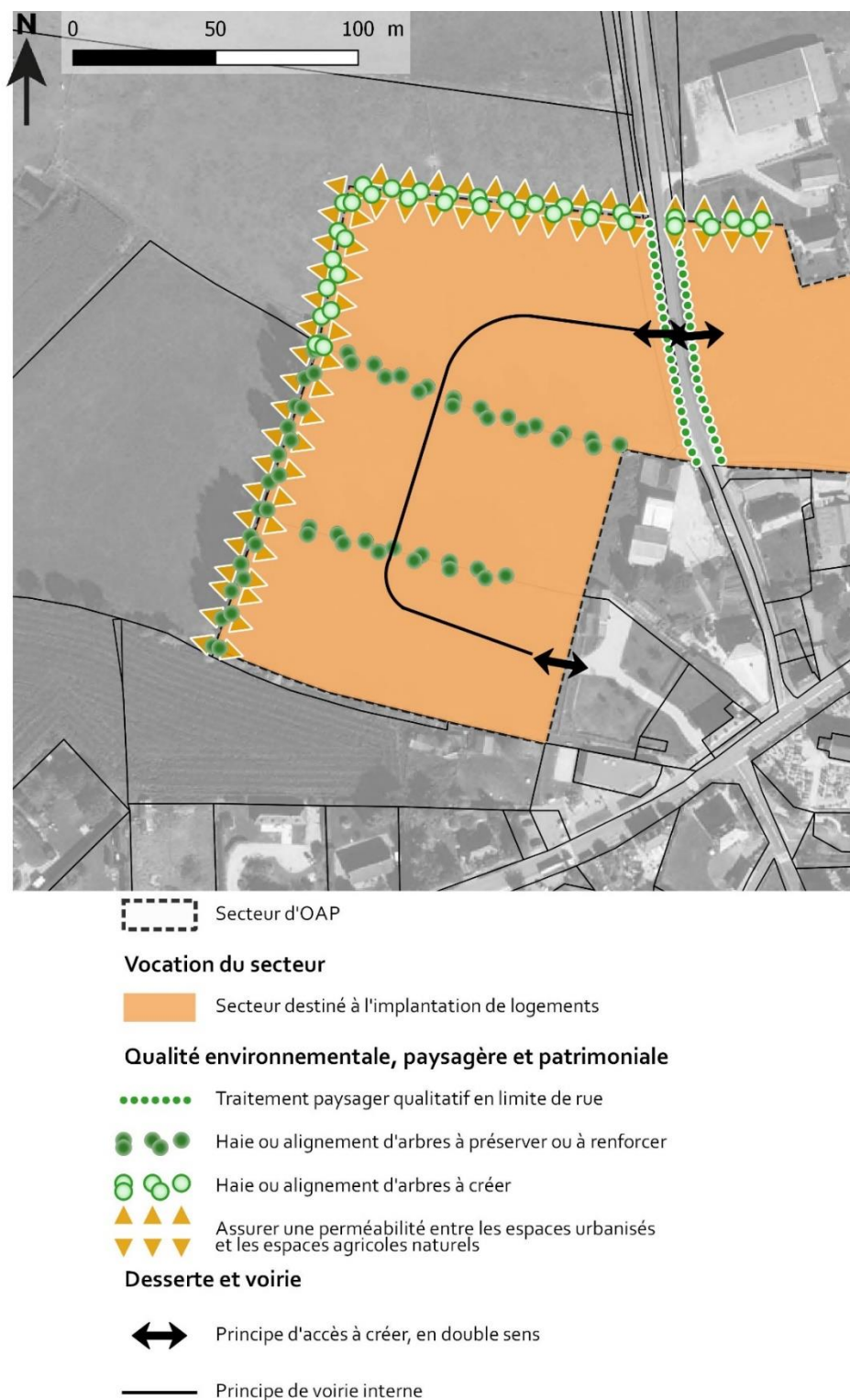
Un traitement qualitatif est attendu le long de la route de Josapha.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



OAP n°10 des Peupliers

A. Présentation du site

1. Enjeux & contraintes

Le secteur est situé à proximité du bourg, des commerces et équipements, il vient épaissir le bourg. Le secteur d'OAP des Peupliers est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Un périmètre de réciprocité est applicable, le périmètre préconisé par la Chambre d'Agriculture impacte l'entièreté du site. La pérennité de l'activité agricole est incertaine à ce jour.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,6 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Peupliers sera à dominante d'habitat de forme mixte. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. L'objectif est de développer environ cinq logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par la route de Josapha, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement. Il est demandé de créer un accès, permettant ainsi d'anticiper les besoins en déplacement au nord de l'opération, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Il est demandé une place de stationnement visiteur pour deux logements.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Bien qu'en hors périmètre, il est essentiel de prendre en considération la mare située au nord du site et de la faune qu'elle héberge, ainsi les clôtures à mailles serrées et murets sont interdits sur le site, afin de préserver le déplacement des amphibiens.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Un traitement paysager de qualité est exigé en limite de la Route de Josapha.

Aménagement des espaces non bâtis

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Secteur d'OAP

Vocation du secteur



Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale



Traitement paysager qualitatif en limite de rue



Haie ou alignement d'arbres à créer



Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie



Principe d'accès à créer, en double sens

OAP n°11 : la Route du Bourg

A.

B. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le site vient épaissir les limites du bourg, où sont implantés commerces et services.

Le secteur d'OAP de la Route du Bourg est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,02 ha.



C. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Route du Bourg sera à dominante d'habitat de forme mixte. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. L'objectif est de développer environ huit logements sur le site.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Au regard des caractéristiques de l'opération, aucune voirie interne est exigée. Les constructions auront un accès direct depuis l'impasse de Josapha. Il est demandé de mutualiser les accès et également les entrées charretières dès que possible.

Il est demandé un élargissement de l'impasse de Josapha, au l'ouest du site, pour sécuriser et faciliter les déplacements sur ce secteur.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Il est demandé une place de stationnement visiteur pour deux logements.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En ce sens, il est demandé des clôtures végétales en limite des espaces agricoles. Elles peuvent être doublée par un grillage à maille large (10 x 10cm) afin de permettre la libre circulation de la faune sauvage.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Un traitement paysager de qualité est demandé le long de l'Impasse de Josapha, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

D. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

 Elargissement de voirie existante à prévoir

OAP n°12 : La Barre - économie

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Les besoins en foncier économique sont conséquents sur la CCPAVR, étant donné le très potentiel disponible lors de l'élaboration du PLUi. Ce secteur est situé dans le hameau de la Barre, à proximité de l'autoroute A13, en direction de Caen et de Paris, et proche de l'échangeur de l'autoroute A131.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,28 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Ce site est destiné à l'implantation d'activités économiques, tant de petites industries que des activités artisanales.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site est prévu depuis la route départementale 139 et l'impasse d'Yclon.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à l'accueil de nouvelles activités économiques, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

Il est attendu un stationnement qualitatif où le végétal a une place importante. Il est préconisé de proposer du stationnement perméable aux eaux de pluie.

Des locaux vélos sécurisés et adaptés sont vivement conseillés.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Il est demandé un traitement paysager de qualité, sur les pourtours de l'opération, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

Le secteur est situé en limite d'une réserve écologique, par conséquent, les clôtures végétales sont recommandées. Il est possible de les doubler d'un grillage à maille large (10x10 cm) pour permettre la circulation de la faune sauvage.

Dans ce sens, il est demandé des bandes enherbées et arborées entre les clôtures des limites séparatives.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futurs bâtiments dans leur environnement immédiat.

Insertion architecturale et paysagère

L'opération étant située sur le plateau agricole du Roumois, il est attendu une insertion paysagère et architecturale de qualité se traduisant à minima par :

- Un recul des constructions de minimum 15 mètres par rapport à la route départementale RD139 et de 5 mètres pour le chemin d'Yclon ;
- Un recul avec la construction à vocation d'habitation au nord du site, tel que reporté au schéma d'aménagement ;
- La plantation d'un arbre de hautes tiges d'essences locales tous les 30 mètres linéaires, en limite d'espace agricole, à l'est de l'opération, agrémentée éventuellement d'une haie bocagère d'arbres de basses et moyennes tiges ;

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En ce sens, il est demandé une clôture végétale en limite des espaces agricoles. Elles peuvent être doublée par un grillage à maille large (10 x 10 cm) ou d'autres types de clôture afin de permettre la libre circulation de la faune sauvage.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Secteur d'OAP

Vocation du secteur



Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale



Espace naturel ou de jardin à préserver



Traitement paysager qualitatif



Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

OAP n°13 : Le Cabaret 2 - économie

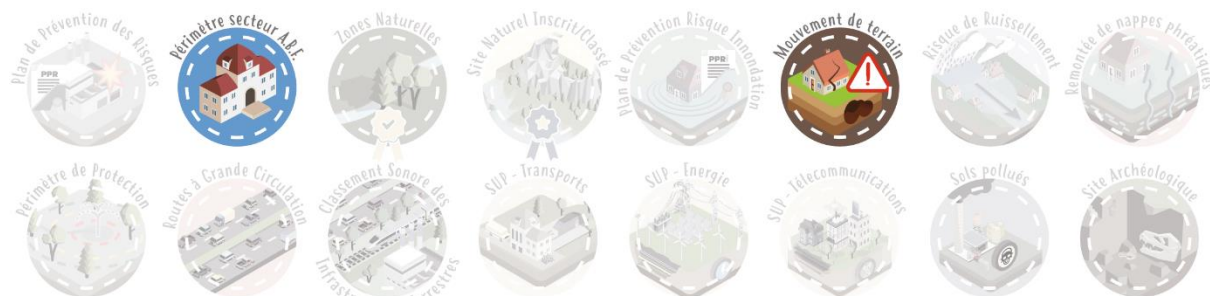
A. Présentation du site

1. Enjeux & contraintes

Les besoins en foncier économique sont conséquents sur la CCPAVR, étant donné le très potentiel disponible lors de l'élaboration du PLUi. Ce secteur est situé dans le prolongement de la zone Cabaret, composée de quatre ateliers à destination d'artisans, à proximité de l'autoroute A13.

Ce secteur est impacté par un périmètre de cavité et est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Ce dernier n'impactera pas les futures constructions.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,40 ha dont 0,7 ha dédié aux nouvelles constructions.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Ce site est destiné à l'implantation d'activités économiques, tant de petites industries que des activités artisanales.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site sera mutualisé avec celui desservant les ateliers actuels.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à l'accueil de nouvelles activités économiques, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

Il est attendu un stationnement qualitatif où le végétal a une place importante. Il est préconisé de proposer du stationnement perméable aux eaux de pluie.

Des locaux vélos sécurisés et adaptés sont vivement conseillés.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Il est demandé un traitement paysager de qualité, sur les pourtours de l'opération, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

Un traitement paysager en bordure de l'impasse de Cannetot est attendu, semblable à celui proposé pour la zone Cabaret.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futurs bâtiments dans leur environnement immédiat.

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

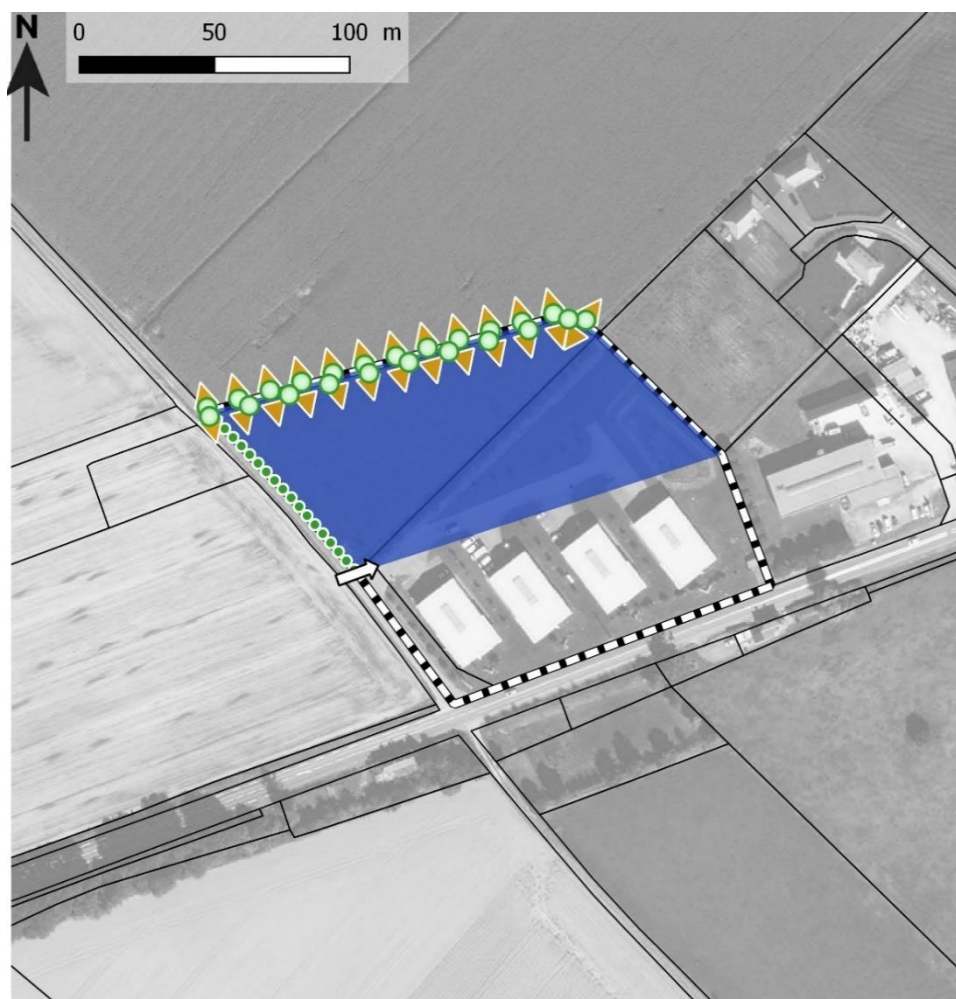
- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En ce sens, il est demandé une clôture végétale en limite des espaces agricoles. Elles peuvent être doublée par un grillage à maille large (10 x 10 cm) ou d'autres types de clôture afin de permettre la libre circulation de la faune sauvage.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Secteur d'OAP

Vocation du secteur



Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale



Traitement paysager qualitatif en limite de rue



Haie ou alignement d'arbres à créer



Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie



Accès existant à maintenir

GLOS-SUR-RISLE

OAP n°14 : la Forge

A. Présentation du site

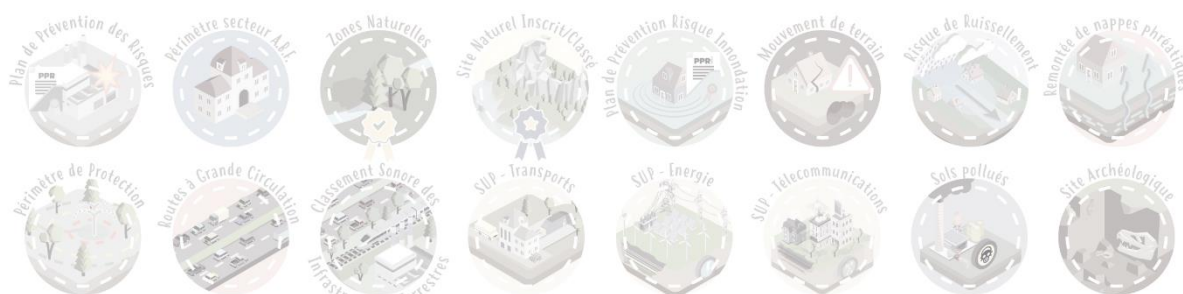


1. Enjeux & contraintes

Le secteur est situé en extension du bâti existant, mais son imbrication avec l'environnement bâti est optimale, étant donné que le Chemin de la Forêt est une impasse. A l'issue de l'opération, celle-ci permettrait un bouclage.

Le secteur d'OAP de la Forge est très faiblement concerné par le risque de remontée de nappes phréatiques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,93 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Forge sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. L'objectif est de développer environ 16 logements sur le site.



2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. La voirie peut être à sens unique ou à double sens. L'entrée et/ou la sortie s'effectuera depuis le chemin de la Forêt et la rue de Saint-Vincent, en respectant un principe de bouclage, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier. Il attendu la création d'une place de stationnement visiteur pour deux logements produits.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La haie plantée au nord du site est à maintenir et à renforcer sur certains segments. Une haie est à créer en limite est et ouest du site afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, il est exigé une clôture végétale à l'est du site, en limite avec les espaces agricoles, permettant ainsi le passage de la faune sauvage. Cette haie d'essence locale pourra être doublée d'un grillage à maille large.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

ILLEVILLE-SUR-MONTFORT

OAP n°15 : le centre bourg

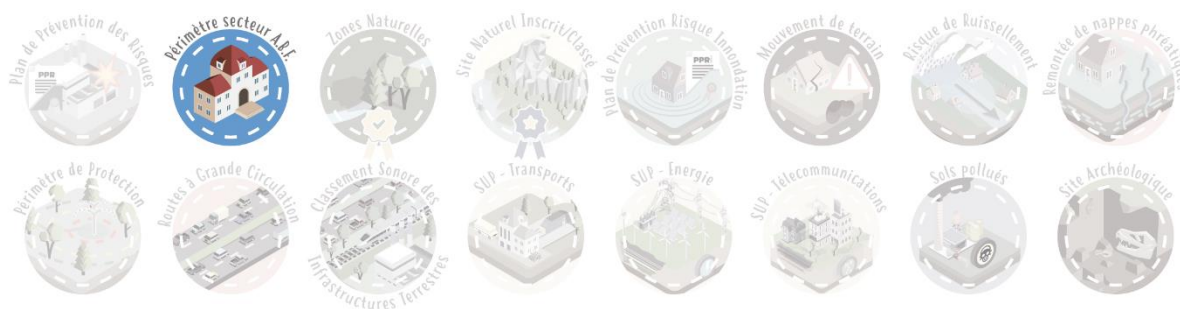
A. Présentation du site

Photo à venir

1. Enjeux & contraintes

Le secteur vient épaissir les limites du bourg, et constitue une réserve foncière de la commune d'Illeville-sur-Montfort.

Le secteur d'OAP du centre bourg est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,16 ha.

B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du centre bourg a vocation à accueillir un projet mixte : habitat, équipement ou commerce.

L'objectif de logement n'est pas défini dans l'OAP, tout dépendra des besoins en matière d'équipement dans les années à venir.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux



La rue de la Jubinière permettra de desservir l'opération.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier. Il attendu la création d'une place de stationnement visiteur pour deux logements produits.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Ce secteur étant compris dans le périmètre de protection de l'if, du calvaire, l'église et le cimetière d'Illeville-sur-Montfort (Monument historique inscrit), une qualité paysagère et architecturale est attendue sur ce site.

Qualité environnementale

Une haie est à créer en limite sud du site afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement.

La haie au nord du site, en bordure du chemin est à maintenir voir à conforter.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, il est exigé une clôture végétale à l'est du site, en limite avec les espaces agricoles, permettant ainsi le passage de la faune sauvage. Cette haie d'essence locale pourra être doublée d'un grillage à maille large.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur à vocation mixte

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

MANNEVILLE-SUR-RISLE

OAP n°16 : Charles Péguy

A. Présentation du site

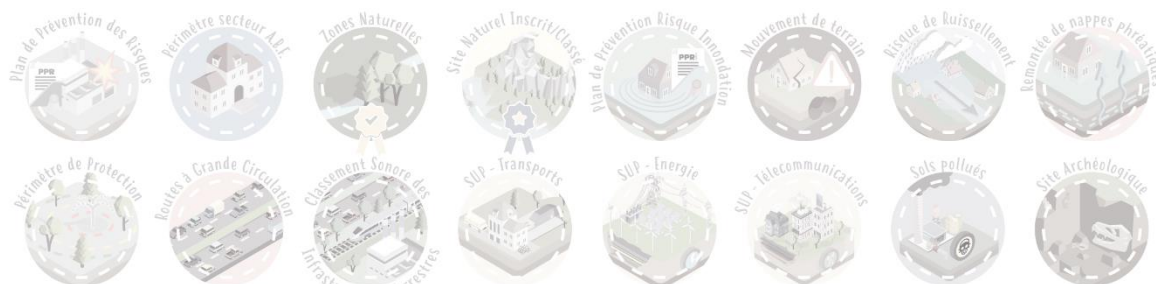


1. Enjeux & contraintes

Ce secteur jouit d'une localisation idéale pour y développer une opération mixte, il est situé à proximité immédiate du collège et du gymnase, et à moins de 5 minutes en voiture des commerces et services proposés par Pont-Audemer. Ce terrain, situé dans l'enveloppe bâtie constitue une réserve foncière de la commune.

Une cavité de type exploitation à ciel ouvert est présente sur l'est du site et est visible sur photographie aérienne. Cette cavité est à prendre en considération dans la définition du projet. Lors de l'élaboration du PLUi, aucun périmètre de protection n'est défini.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 11,46 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Charles Péguy est à vocation mixte : habitat sous différentes formes (individuel, jumelé et collectif), commerces et services, équipements scolaires, sportifs et activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au moins 100 logements sur le site, cet objectif pourra être abaissé ou augmenté en fonction du projet et de la mixité fonctionnelle proposée.

Sur l'ensemble de l'opération, il est attendu à minima 10% de logements locatifs pour répondre et anticiper la demande.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies par plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les entrées et les sorties s'effectueront rue de Charles Péguy, Résidence les Prés Mançois et depuis le chemin de la Briquetterie, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.



Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Le collège et l'école étant à proximité, aucun arrêt de transport en commun n'est situé à proximité. A termes, au regard de l'ampleur de l'opération, l'idéal serait de développer l'offre de transport en commun sur ce secteur, notamment à destination de Pont-Audemer. Transport à la demande ou transport régulier, une étude plus approfondie permettra de proposer une offre adaptée aux besoins et à la demande.

4. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins.

Le nombre de place à réaliser pour les activités économiques ou les équipements seront à déterminer au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

5. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Afin de faciliter l'intégration paysagère de l'opération, une haie est à planter en limite des constructions existantes.

Un secteur naturel ou de jardin est à préserver à l'ouest du site, permettant une transition douce avec la zone naturelle reconnue (ZNIEFF de type 2).

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

6. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

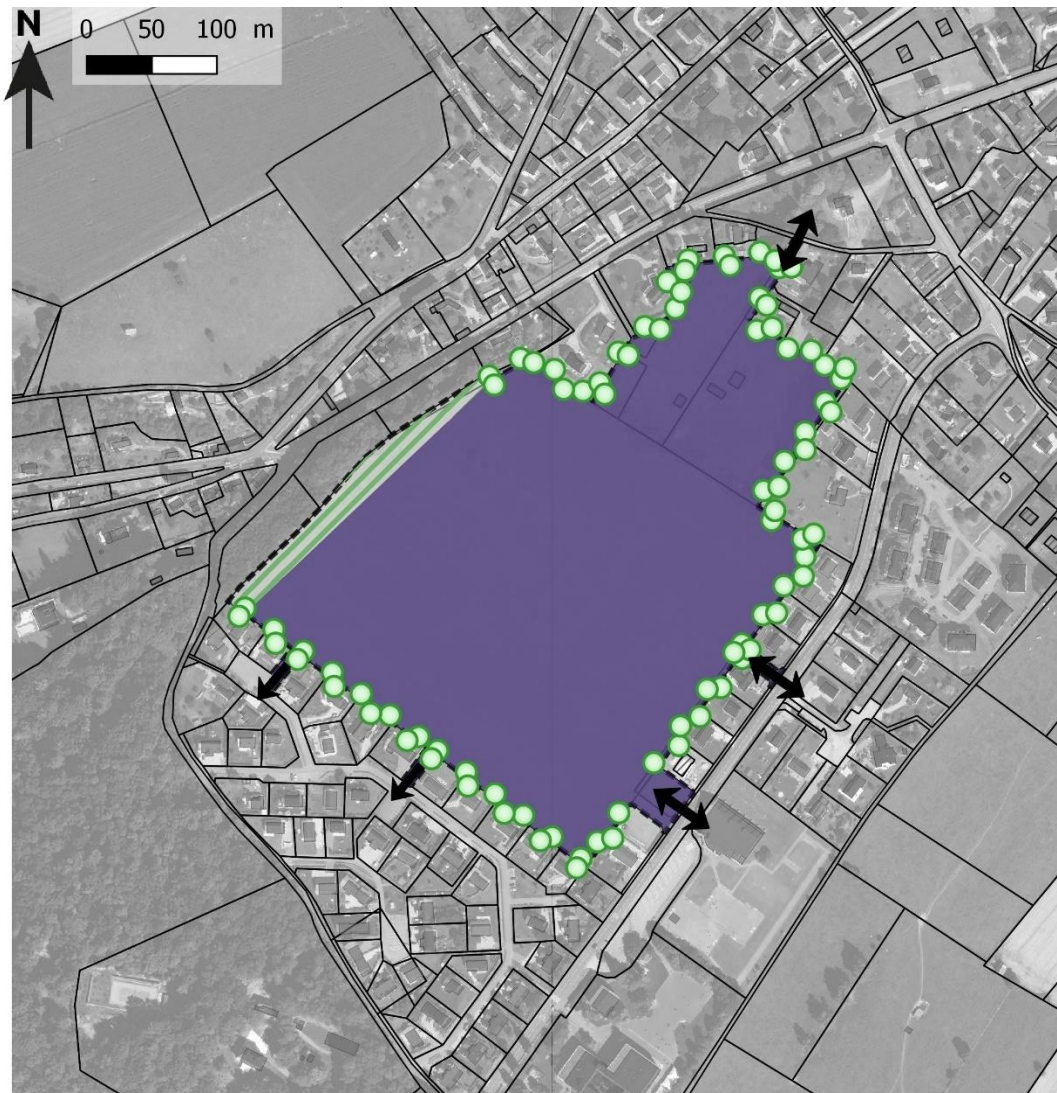
Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

7. Programmation

En cas de production de logements, il est recommandé de réaliser cette opération en plusieurs phases, trois de préférence afin de répartir la croissance démographique.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur à vocation mixte

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

 Principe d'accès à créer, en sens unique

MONTFORT-SUR-RISLE

OAP n°17 : la Côte de Boissey

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP constitue une opération en extension du bâti, mais bien intégrée à l'environnement, il est situé à proximité de l'école. Une grande partie de ce site constitue une réserve foncière de la commune de Montfort-sur-Risle.

Le secteur d'OAP de la Côte de Boissey est concerné par le risque de ruissellement, généré par la topographie et par l'urbanisation du site.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 5,98 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Côte de Boisse sera à dominante d'habitat de forme mixte (individuel, jumelé ou petit collectif). L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer au moins 75 logements sur le site.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies par une voie de desserte interne à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis chemin des Ecoliers, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement.

Un accès est également possible depuis le chemin de la Haute Gâte, à condition de la voie ferrée soit reconvertie et que l'aménagement de cette dernière soit franchissable.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et ainsi faciliter l'accès



aux nouveaux habitants au collège et au centre-ville de Montfort-sur-Risle. Il est demandé de conserver une sente piétonne au sud du site.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier, il est demandé une place pour deux logements produits.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Afin de protéger le bois, la lisière forestière est inconstructible, sur une largeur de 25 m minimum.

Qualité environnementale

Un espace de jardin est à préserver en limite nord est du site, pour préserver les espaces naturels reconnus (site classé et ZNIEFF de type 2).

Gestion des risques

Un risque de ruissellement, généré par la topographie du site, est à prendre en considération lors de la définition du projet. Par conséquent, les sous-sols et toute construction en excavation du sol sont interdits sur l'ensemble du secteur d'OAP, de plus, il est essentiel de porter une réflexion sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site. La création d'une noue ou d'un fossé et la plantation de haies perpendiculaires aux écoulements sont recommandées.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En limite avec l'espace agricole, est demandé une clôture végétale, qu'il sera possible de doubler avec un grillage à maille large, permettant ainsi la libre circulation de la petite faune sauvage.

Aménagement des espaces non bâtis

Un espace public dédié aux usages des futurs résidents est à créer sur le site, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement. Cet espace comprendra à minima bancs et jeux pour enfants.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

 Sente piétonne à maintenir ou à créer

Espace public

 Espace public à créer

OAP n°18 : les Bruyères

A. Présentation du site



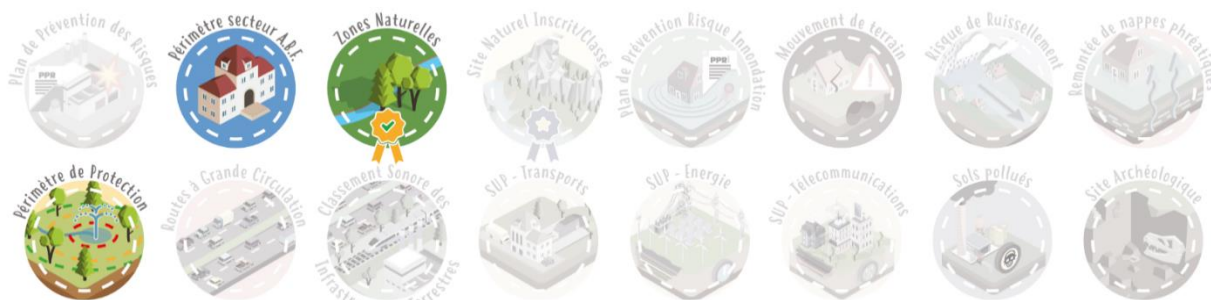
1. Enjeux & contraintes

Le secteur des Bruyères est situé en extension du bâti existant et sur un secteur de coteau, dont il convient d'adapter l'opération aux caractéristiques du site afin de favoriser son intégration, son acceptation et le bon fonctionnement de ce secteur.

Le secteur d'OAP des Bruyères est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et fait partie d'une ZNIEFF de type 2.

Le périmètre de protection du captage du Doult Vitran impacte également le secteur des Bruyères.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,09 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Bruyères sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site peuvent être réalisés en deux temps, le secteur A bénéficiant d'un accès direct depuis le chemin du Quartier des Bruyères peut être urbanisé au coup par coup et le secteur B doit faire l'objet d'une opération unique.

Au regard des protections environnementales et architecturales, l'objectif est de développer environ une douzaine de logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies internes, depuis le chemin du Quartier des Bruyères, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

La sente piétonne qui traverse le site d'est en ouest est à conserver, telle que représentée sur le schéma d'aménagement.

3. Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

4. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Il est demandé une place de stationnement visiteur pour deux logements.

5. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Ce secteur étant en limite de Site Classé et compris dans le périmètre de protection des Ruines du Château de Montfort-sur-Risle (Monument historique inscrit), une qualité paysagère et architecturale est attendue sur ce site.

Afin de protéger le bois, la lisière forestière est inconstructible, sur une largeur de 25 m minimum.

Qualité environnementale

Une attention particulière est portée sur l'ouest du site, visible depuis la Vallée, dans le secteur de Saint-Philbert-sur-Risle. Par conséquent, un secteur de jardin doit être préserver, accompagné d'une haie dense. Pour limiter l'impact visuel et favoriser l'intégration des constructions dans ce secteur qualitatif, il est demandé la plantation d'une seconde haie, parallèle à la première, tel que représenté dans le schéma d'aménagement. Dans cette continuité, un secteur de jardin est également à préserver le long de la rue de l'Ecu.

Dans une logique de transition paysagère, il est demandé de conserver un espace de jardin, non bâti en limite nord et est du site.

La plantation d'un ou plusieurs arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

Implantation des constructions et matériaux

Le site, aux abords immédiats du site classé et visible depuis la vallée mérite une réflexion particulière concernant l'implantation des constructions. Le schéma d'aménagement indique le sens de faitage à respecter, en cas de toiture à pans. Ce sens de faitage prend en compte la topographie et la visibilité du secteur. Concernant les couvertures, il est demandé de l'ardoise, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le secteur.

Gestion des risques

Le site étant impacté par un périmètre de protection de captage et par un risque de ruissèlement accru par l'urbanisation du site, les sous-sols sont interdits.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

6. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Afin que la future opération s'intègre au mieux au site, un sens de faîtage est imposé, se reporter au schéma d'aménagement.

Transition avec les milieux naturels

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, il est demandé une clôture végétale au nord-ouest du site, en lisière forestière. Il est possible de la doubler d'un grillage à mail large afin de permettre la circulation de la petite faune sauvage.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site, les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20 m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et les secteurs naturels.

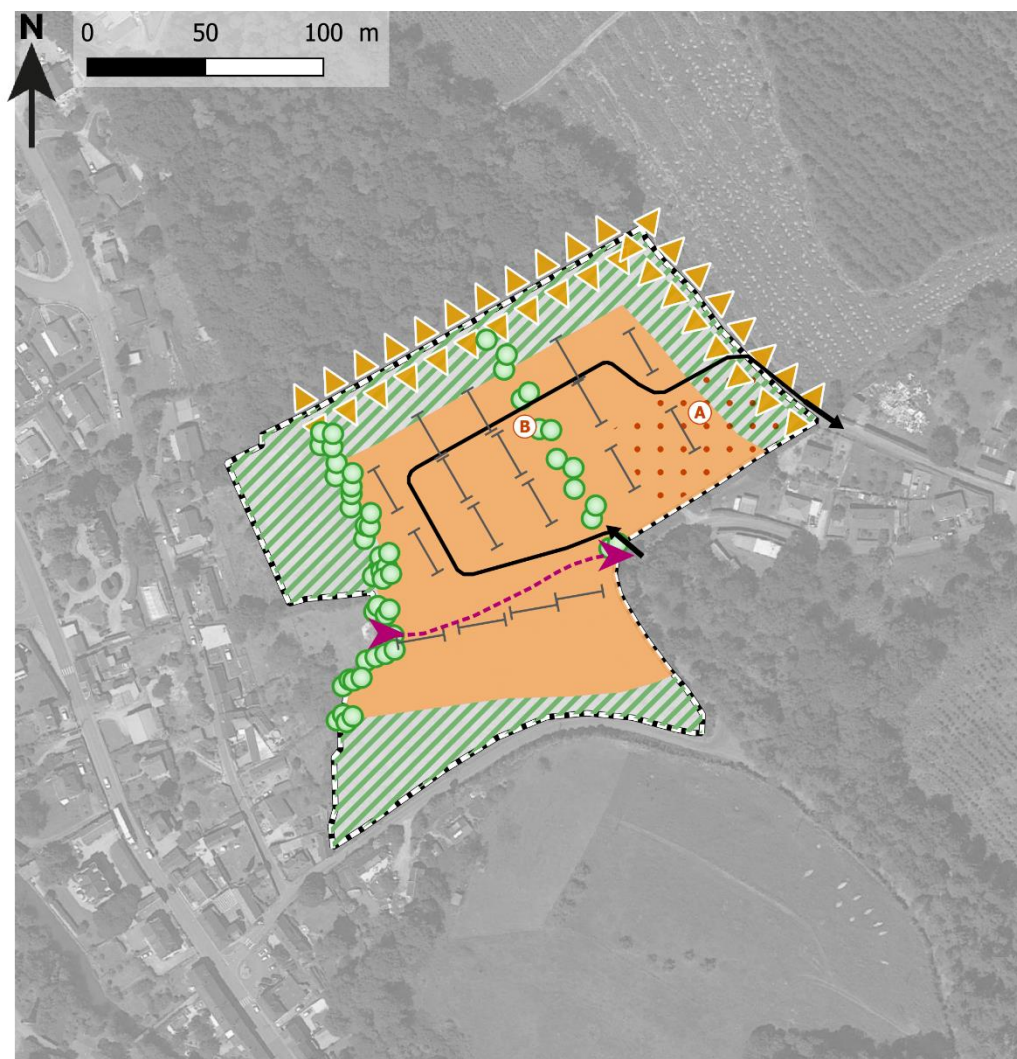
La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

7. Programmation

L'aménagement et l'équipement du site peuvent être réalisés en deux temps, le secteur A bénéficiant d'un accès à la rue du Village peut être urbanisé au coup par coup, et le secteur B doit faire l'objet d'une opération unique.

Il est également possible de prévoir une opération unique sur l'ensemble du site, dans ce cas la desserte et la voirie interne peuvent être adaptées.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

 Sens de faitage imposer

Desserte et voirie



Principe d'accès à créer, en sens unique



Principe de voirie interne



Accès piéton à conserver ou à créer



Sente piétonne à maintenir ou à créer

Programmation



Aménagement de l'opération soumise à programmation

PONT-AUDEMER

OAP n°19 : le Maquis Surcouf

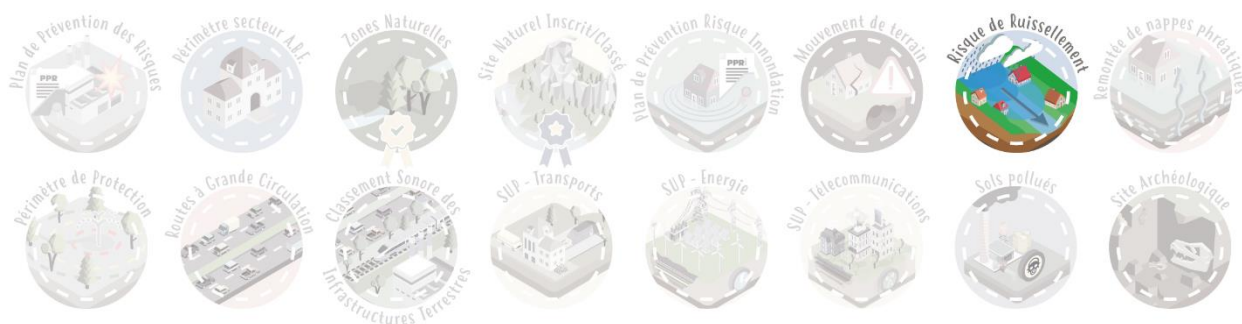
A. Présentation du site

1. Enjeux & contraintes

Ce secteur vient densifier l'espace bâti de Pont-Audemer.

Le secteur d'OAP du Maquis Surcouf est concerné par le risque de ruissellement.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Maquis Surcouf utilise la connaissance de cette contrainte pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,95 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Maquis Surcouf sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer environ d'une trentaine de logements sur le site.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis le Chemin de la Mailleraie, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement le long de la future voie interne permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Le stationnement visiteur doit être perméable et planté, il est demandé une place pour deux logements produits.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La haie en limite ouest du site devra être préservée. Aucun percement ne sera autorisé.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, une haie doit être plantée en limite du site, tel que représenté dans le schéma d'aménagement.

Gestion des risques

Un risque de ruissellement a été constaté sur ce site, un traitement qualitatif des eaux pluviales est exigé sur ce secteur.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène. Il est attendu un traitement qualitatif en limite du chemin de la Mailleraie, au sud du site.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20 m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

 Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

OAP n°20 : Saint Georges

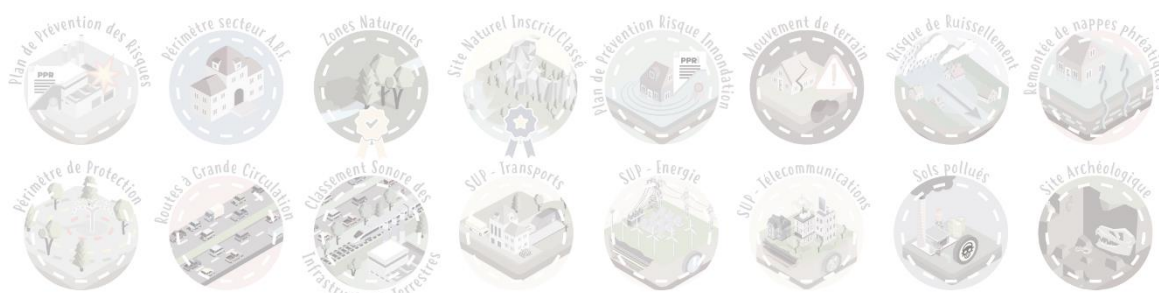
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Ce secteur vient densifier l'espace bâti de Pont-Audemer.

Le secteur d'OAP de Saint Georges n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,5 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Saint Georges sera à dominante d'habitat individuel, avec la possibilité d'y intégrer des formes mixtes (jumelés et/ou petits collectifs). Une opération unique couvrant l'intégralité de la zone est préférable pour l'aménager et l'équiper, toutefois les parcelles situées au bord de la rue Jean Joly peuvent l'être au coup par coup. Dans cette éventualité, le secteur central pourra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

L'objectif est de développer environ une trentaine de logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies par des accès directs depuis le chemin des Hautes Planches et la rue Jean Joly et nécessitera la création d'une voirie interne reliant la rue Jean Joly et le chemin des Hautes Planches.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux.

Il est demandé de conserver la sente piétonne au nord du site.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné

selon les besoins. Le stationnement visiteur doit être perméable et planté, il est demandé une place pour deux logements produits. Il est conseillé d'organiser le stationnement visiteur le long de la voirie interne.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La haie dense au nord du site est à conserver. La haie plantée au cœur du site, sur un axe nord/sud est, de préférence à maintenir.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Il est demandé un traitement qualitatif aux abords du chemin des Hautes Plantes et de la rue Jean Joly.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20 m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Vocation du secteur

Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

Traitement paysager qualitatif en limite de rue

Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie

Principe d'accès à créer, en double sens

Accès direct aux constructions

Principe de voirie interne

Accès piéton à conserver ou à créer

Sente piétonne à maintenir ou à créer

OAP n°21 : Les Hautes Planches

A. Présentation du site

1. Enjeux & contraintes

Le secteur vient étendre les limites du tissu bâti de Pont-Audemer et donc conforter la commune.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 6,1 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Hautes Planches sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer environ d'une cinquantaine de logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies par une ou plusieurs voiries internes depuis le chemin des Hautes Planches.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux.

3. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La haie au sud est à préserver, les percements sont interdits.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Préserver un secteur de jardin est demandé à l'est du site, en limite de zone Natura 2000, une bande inconstructible de 20 m minimum est attendue.

Transition avec les milieux naturels

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, il est demandé une clôture végétale à l'est du site. Il est possible de la doubler d'un grillage à mail large (10x10 cm) afin de permettre la circulation de la petite faune sauvage.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

4. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privé et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Un traitement qualitatif des abords de l'entrée du site est demandé.

Aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

5. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



OAP n°22 : Quai Maritime

A. Présentation du site

1. Enjeux & contraintes

Le secteur vient densifier le centre-ville de Pont-Audemer, l'impact paysager de l'opération est non négligeable, puisqu'elle constitue en l'urbanisation de la rive de Risle.

Le secteur d'OAP du Quai Maritime est concerné par un Plan de Prévention de Risque Inondation, associé à un risque de remontée de nappe phréatique.

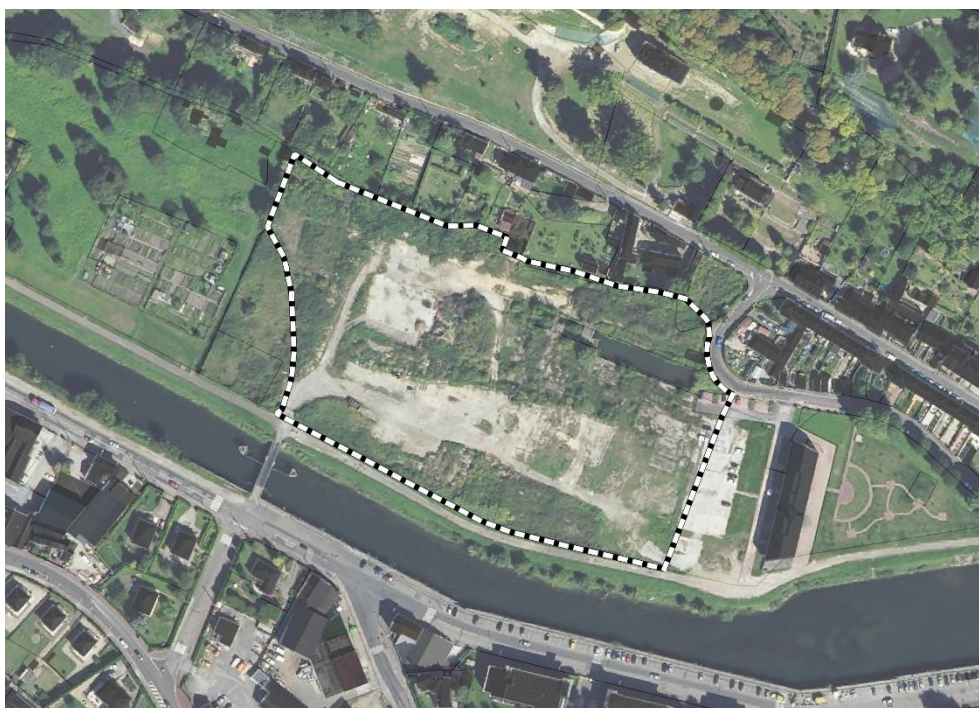
Le cours d'eau sur le site, au nord, est classé site Natura 2000.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Quai Maritime utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,66 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Quai Maritime sera à dominante d'activités économiques et de logements sous la forme dense (mitoyen privilégié). Il est attendu au moins 20 logements sur cette opération.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis la rue du Canal. Un pont sera créé pour connecter ce quartier au quai Felix Faure (RD 675).

3. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Le site étant traversé par un cours d'eau Natura 2000 et situé aux abords de la Risle, un traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales est exigé et sera préserver de toutes constructions une bande de 10 m de largeur, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Gestion des risques

Le site est concerné par un risque inondation par remontée de nappe, par conséquent, les sous-sols sont interdits.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

4. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions visuellement impactantes dans leur environnement immédiat de qualité.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Aménagement des espaces non bâtis

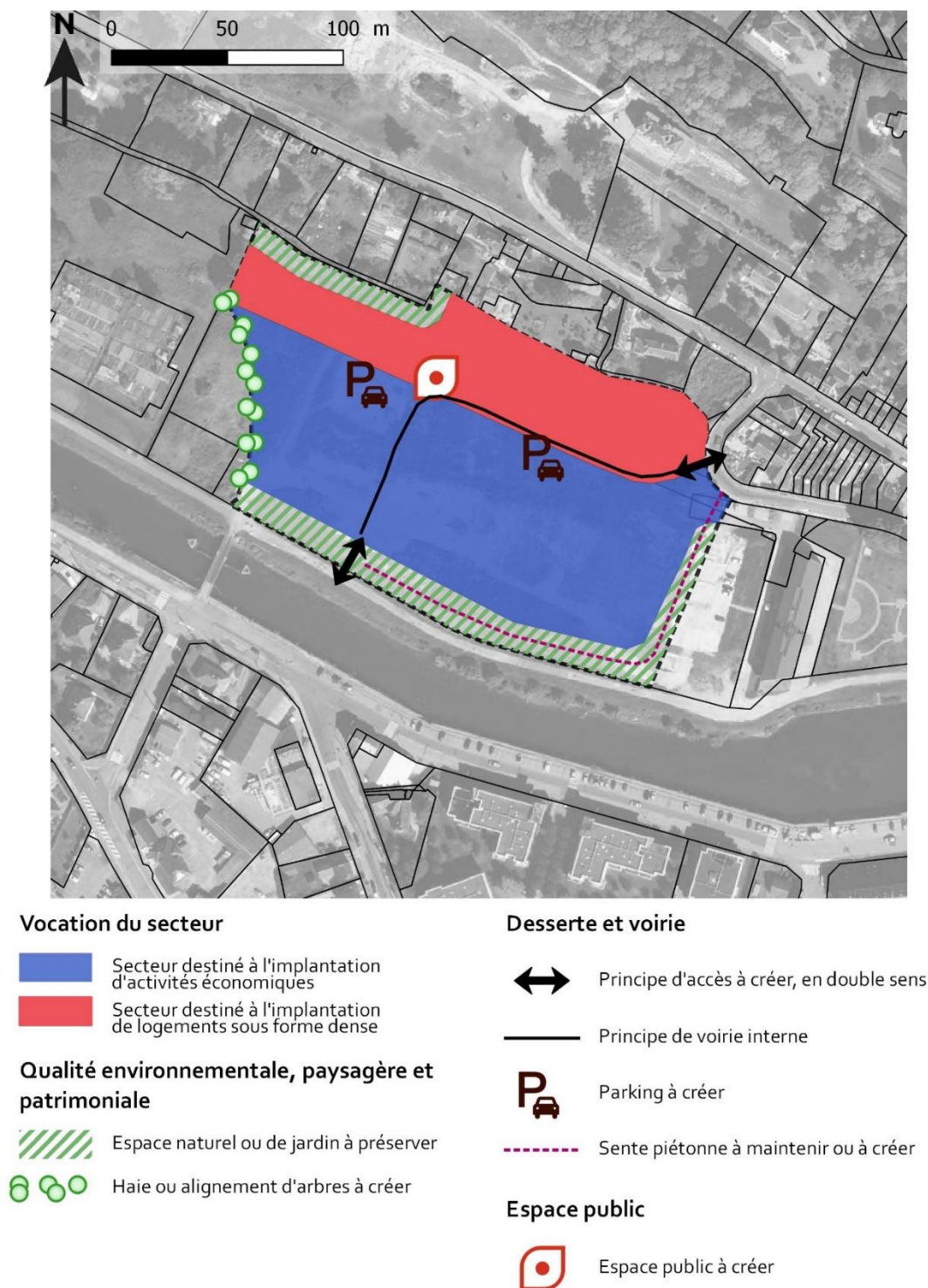
Afin de favoriser le lien social sur cette opération mixte, il est demandé la création d'un espace public au cœur du site.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

5. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



OAP n°23 : les Etangs

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le secteur vient densifier l'espace bâti de Pont-Audemer.

Le secteur d'OAP des Etangs est concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation, associé à un risque de remontée de nappe phréatique.

Le site se situe en bordure de la RD675, considérée comme une route à grande vitesse et affectée par un classement sonore des infrastructures terrestres.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Etangs utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,43 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Etangs sera à vocation mixte : habitat et commerces. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer au minimum une trentaine de logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Le stationnement visiteur doit être perméable et planté, il est demandé une place pour deux logements produits. Il est conseillé d'organiser le stationnement visiteur le long de la voirie interne.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

L'opération proposée ne devra pas nuire à la qualité paysagère et environnementale du site, au contraire, elle devra contribuer à préserver cet environnement qualitatif.

Gestion des risques

Le site étant concerné par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les sous-sols sont interdits.

Une attention particulière sera portée sur l'isolation phonique du site, étant en limite d'une route affectée par un classement sonore des infrastructures terrestres.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Un traitement qualitatif des abords de l'entrée du site est demandé.

Aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20 m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur à vocation mixte

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

OAP n°24 : Côte Saint Gilles

A. Présentation du site

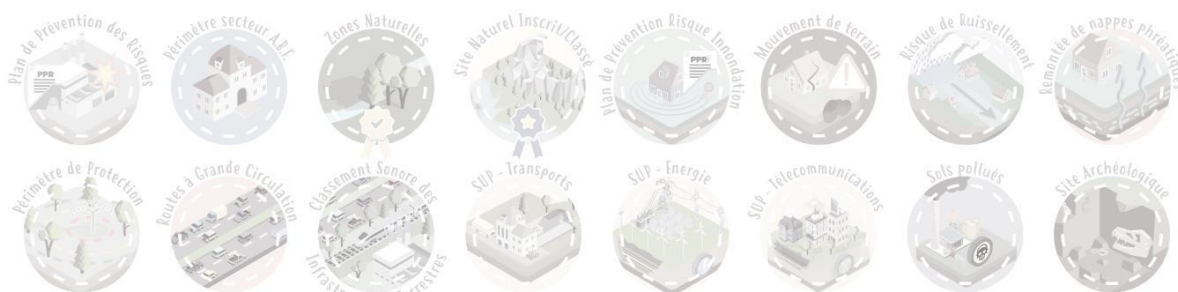


1. Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP vient densifier l'espace bâti, il est situé à proximité immédiate d'un équipement scolaire et du centre-bourg de la commune déléguée de Saint-Germain-Village.

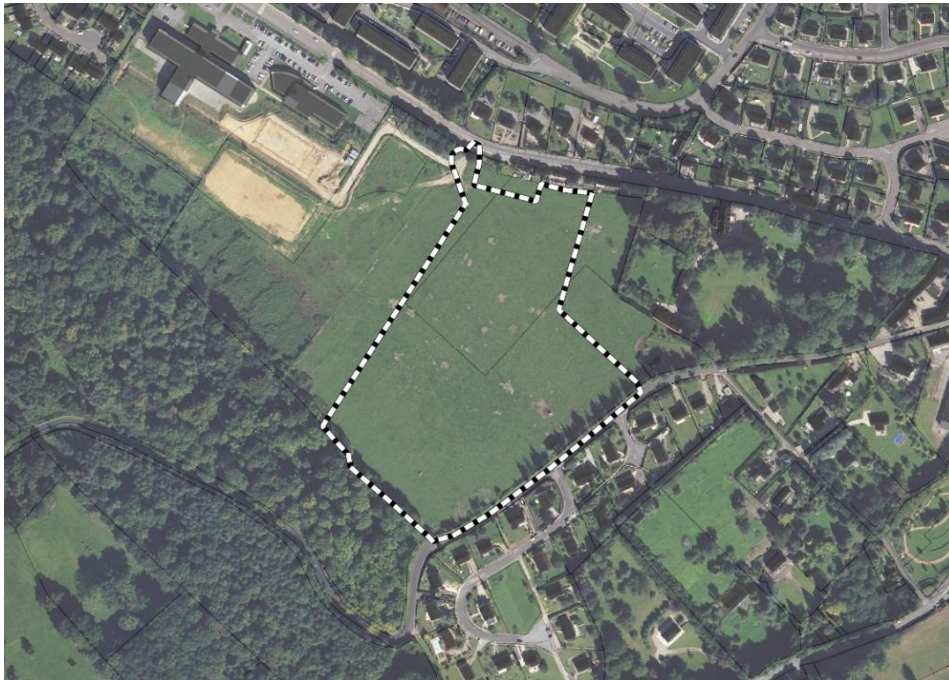
Le secteur d'OAP est imbriqué dans l'enveloppe bâtie de Pont-Audemer. Le site est bordé au sud-ouest par un espace boisé de qualité.

Ce site n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 4,03 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la côte Saint Gilles sera à dominante d'habitat groupé. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone ou de plusieurs opérations d'aménagement, notamment pour permettre la réalisation d'équipements publics liés au fonctionnement du quartier.

Au regard des contraintes topographiques et environnementales, l'objectif est de développer environ soixante-dix logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis la Route d'Honfleur (au nord) et la Côte Saint Gilles (à l'est), un système de bouclage est attendu, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Le stationnement visiteur doit être perméable et planté, il est demandé une place pour deux logements produits. Il est conseillé d'organiser le stationnement visiteur le long de la voirie interne.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

L'opération proposée ne devra pas nuire à la qualité paysagère et environnementale du site, au contraire, elle devra contribuer à préserver cet environnement qualitatif.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune sauvage, les clôtures devront être végétales, en cas de doublure d'un grillage, celui-ci devra être à maille large (10x10 cm).

Gestion des risques

Un potentiel risque de ruissellement, généré par la topographie du site et son imperméabilisation, est à prendre en considération lors de la définition du projet. Par conséquent, les sous-sols sont interdits sur l'ensemble du secteur d'OAP, de plus, il est essentiel de porter une réflexion sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site. La création d'une noue ou d'un fossé et la plantation de haies perpendiculaires aux écoulements sont recommandées.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Afin de protéger le bois, la lisière forestière est inconstructible, sur une largeur de 15m minimum. Il est conseillé que cette lisière soit un espace commun à tous.

Insertion architecturale et paysagère

Afin de favoriser l'opération dans son environnement, les constructions dites sur terre (constructions surélevées en totalité par rapport au terrain naturel) sont interdites.

Au regard de la déclivité du site, l'adaptation du terrain naturel est à étudier afin de privilégier les implantations des constructions à une côte altimétrique moyenne en déblais / remblais.

De plus, il est attendu une harmonisation des hauteurs de faîtage des habitations.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, il est demandé une clôture végétale entre les espaces bâtis et agricoles, cette haie peut être doublée d'un grillage à large maille permettant ainsi la libre circulation de la faune sauvage.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Un traitement qualitatif des abords de l'entrée du site est demandé.

Aménagement des espaces non bâtis

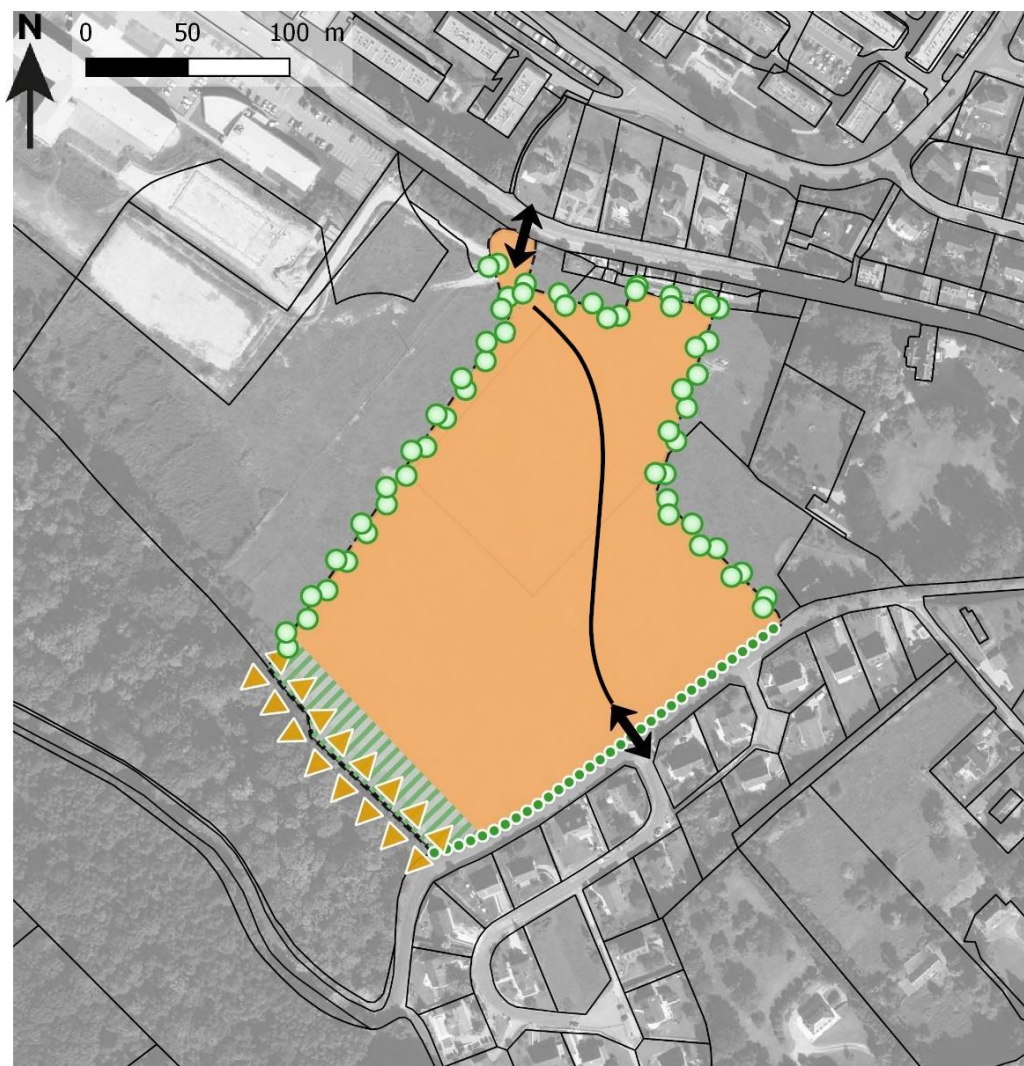
En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements et équipements publics liés

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

 Principe de voirie interne

PONT-AUTHOU

OAP n°25 : Saint Vulfran

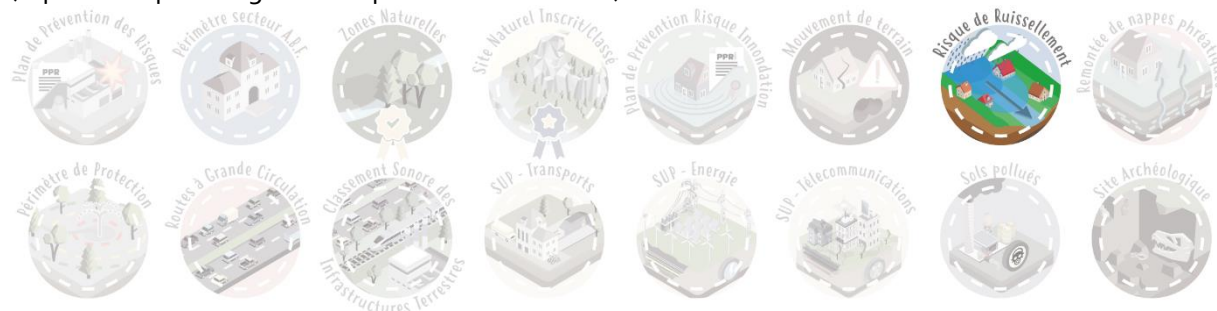
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP se situe en plein cœur de Pont-Authou, à proximité des commerces et services proposés par la commune (école, maison médicale, poste). Cette opération permettra de densifier le village d'autant que de nombreuses connexions automobiles sont possibles, permettant ainsi de relier efficacement le futur projet à l'existant.

Le secteur d'OAP de Saint Vulfran est compris dans une zone sensible aux inondations de cave (représenté par la vignette risque de ruissellement).



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,91 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Saint Vulfran peut être à vocation d'habitat individuel ou semi-collectif et/ou d'hébergement. L'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone ou de plusieurs opérations d'aménagement tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

En cas de construction de logement, la densité souhaitée est de 10 logements par hectare.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de desserte interne à l'opération.

La rue de la Poste constitue l'accès principal à l'opération de la première tranche. La deuxième tranche sera desservie par l'impasse du Cèdre et l'avenue des Tilleuls. Une connexion routière avec la tranche 1 est souhaitée.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération, la reliant ainsi au centre-bourg de Pont-Authou.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat et/ou d'hébergement, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier

dimensionné selon les besoins. Il est demandé de proposer l'offre de stationnement visiteur le long de la voirie interne.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Afin de faciliter l'intégration paysagère de l'opération, la haie en limite est du secteur est à conserver.

Gestion des risques

Le secteur étant concerné par un risque d'inondations, les sous-sols sont par conséquent interdits. Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

6. Programmation

Cette opération est à réaliser en une ou plusieurs phases : la première correspond au secteur sud et la deuxième au nord, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement (*page suivante*).

C. Schéma global des principes d'aménagement



Secteur d'OAP

Vocation du secteur



Secteur à vocation mixte

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale



Espace naturel ou de jardin à préserver



Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer



Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie



Principe d'accès à créer, en double sens



Principe de voirie interne



Accès piéton à conserver ou à créer

Programmation



Aménagement de l'opération soumise à programmation

SAINT-MARDS-DE-BLACARVILLE

OAP n°26 : la Couture

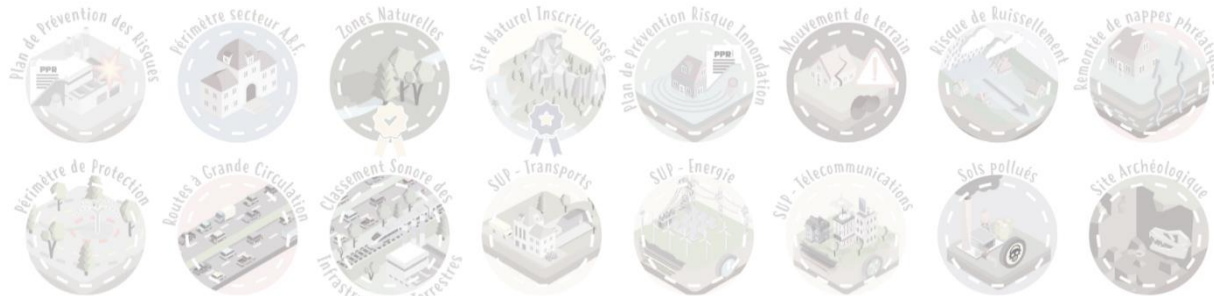
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP est situé dans le bourg de Saint-Mards-de-Blacarville, à proximité de l'école cette opération permet d'épaissir le centre bourg.

Le secteur d'OAP de la Couture n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 4,81 ha dont 3,04 ha d'ouverture à l'urbanisation en zone AUb2.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Couture sera à dominante d'habitat individuel.

L'objectif est de développer environ d'une trentaine de logements sur le site.

L'aménagement du site peut faire l'objet d'une opération d'ensemble couvrant l'intégralité de la zone ou de plusieurs opérations, les premières situées le long des axes de communication existants (route de la couture et route de la mairie) et ensuite en deuxième temps le secteur central, se référer au schéma d'aménagement.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis la Couture et la route de la Mairie, en traversant les nouvelles opérations (en cours ou à venir).

Si l'aménagement du site est réalisé par le biais de plusieurs opérations, il est indispensable de prévoir l'accès à la zone centrale depuis la route de la Mairie et depuis la couture.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération, il est nécessaire de la relier au centre-bourg de Saint-Mards-de-Blacarville.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement le long de la future voie interne permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Le stationnement visiteur doit être perméable et planté, il est demandé une place pour deux logements produits.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La haie en limite nord-ouest du site devra être préservée. Il est demandé de planter une haie sur les limites sud, est et ouest du site, tel que représenté au schéma d'aménagement.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Transition avec les milieux agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Dans ce sens, une clôture végétale est demandée à l'est du site. Cette haie d'essences locales pourra être doublée d'un grillage à large maille afin d'assurer la circulation de la petite faune sauvage.

Aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

6. Programmation

L'aménagement du site peut faire l'objet d'une opération d'ensemble couvrant l'intégralité de la zone ou de plusieurs opérations (se référer au schéma d'aménagement) :

- les premières au coup par coup situées le long des axes de communication existants (route de la couture et route de la mairie)
- et ensuite en deuxième temps le secteur central, sous la forme d'une opération d'ensemble.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

 Principe de voirie interne

 Accès piéton à conserver ou à créer

 Sente piétonne à maintenir ou à créer

Programmation

 Aménagement de l'opération soumise à programmation

OAP n°27 : la Bréhallerie

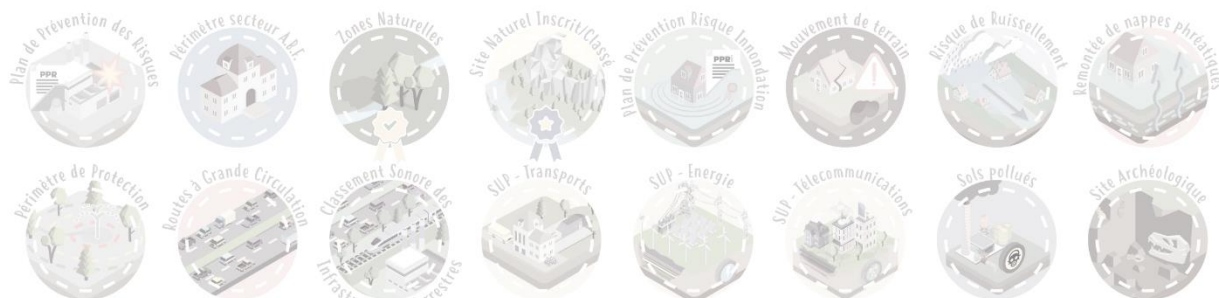
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Ce secteur d'OAP est situé dans le hameau de la Bréhallerie. De nombreux CU ont été accordés sur ce secteur, l'OAP permet de cadrer l'aménagement de ce site.

Le secteur d'OAP de la Bréhallerie n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,4 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Brehallerie sera à dominante d'habitat individuel et fera l'objet d'opération au coup par coup.

L'objectif est de développer une vingtaine de logements. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies par des accès directs depuis la Brehallerie, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

La parcelle située à l'arrière des futures constructions est cultivée, il est indispensable de prévoir deux entrées, permettant aux exploitants agricoles d'accéder à leurs parcelles. Les deux accès doivent être adaptés au passage d'engins agricoles, soit 10 m minimum. Les deux accès sont reportés au schéma d'aménagement.

3. Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

4. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

5. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

6. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Dans ce sens, il est demandé une clôture végétale en limite de zone agricole, qu'il est possible de doubler par un grillage à maille large, permettant le passage de la petite faune sauvage.

7. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier. Sans objet.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Accès direct aux constructions

 Accès aux espaces agricoles cultivés à préserver

OAP n°28 : La Raillerie - économie

A. Présentation du site

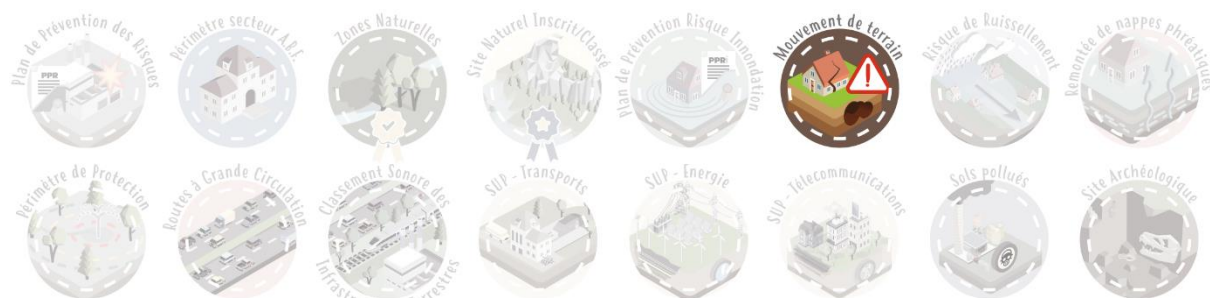


1. Enjeux & contraintes

Les besoins en foncier économique sont conséquents sur la CCPAVR, étant donné le très potentiel disponible lors de l'élaboration du PLUi. Ce secteur est situé à proximité d'activités économiques, le long de la RD810, qui permet de rejoindre l'échangeur.

Ce secteur est impacté par un périmètre de cavité.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 7,6 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Ce site est destiné à l'implantation d'activités économiques, tant de petites industries que des activités artisanales.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site est prévu depuis la RD 810, ou le chemin Saint-Laurent, un élargissement de ce dernier et un aménagement du carrefour sont à prévoir afin de faciliter les accès au site.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à l'accueil de nouvelles activités économiques, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

Il est attendu un stationnement qualitatif où le végétal a une place importante. Il est préconisé de proposer du stationnement perméable aux eaux de pluie.

Des locaux vélos sécurisés et adaptés sont obligatoires.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Il est demandé un traitement paysager de qualité, sur les pourtours de l'opération, tel que reporté sur le schéma d'aménagement et ce notamment le long de la route départementale.

Gestion des risques

Le projet devra intégrer la présence deux indices de cavité souterraine d'origine karstique et une carrière souterraine.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futurs bâtiments dans leur environnement immédiat.

L'opération, située sur le plateau agricole et dont l'impact visuel sera conséquent, doit proposer un plan de composition globale.

Insertion architecturale et paysagère

L'opération étant située en entrée de ville, il est attendu une insertion paysagère et architecturale de qualité se traduisant à minima par :

- Un recul des constructions de minimum 15 mètres par rapport à la route départementale RD810 et de 5 mètres pour le chemin Saint-Laurent ;
- Un recul de 15 mètres minimum des constructions par rapport aux limites des zones Ub2 ;
- La plantation d'un arbre de hautes tiges d'essences locales tous les 30 mètres linéaires, le long de la RD, à l'est de l'opération, agrémentée éventuellement d'une haie bocagère d'arbres de basses et moyennes tiges ;

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En ce sens, il est demandé une clôture végétale en limite des espaces agricoles, assurant ainsi une entrée de village qualitative. Elles peuvent être doublée par un grillage à maille large afin de permettre la libre circulation de la faune sauvage.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Espace naturel ou de jardin à préserver

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Elargissement de voirie existante à prévoir

SAINT-PHILBERT-SUR-RISLE

L'OAP n°29 : la Buissonnière

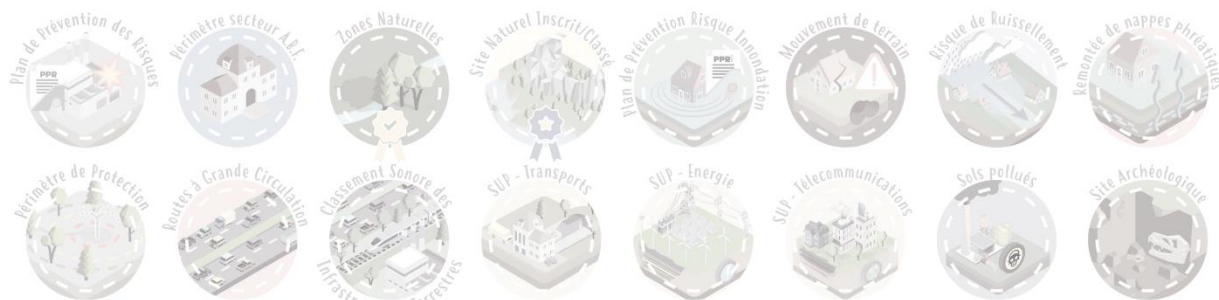
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Ce secteur d'OAP est situé dans le hameau de la Buissonnière. Quelques CU ont été accordés dans ce secteur. L'OAP permet d'encadrer l'évolution de ce secteur.

Le secteur d'OAP de la Buissonnière n'est concerné par aucune contrainte.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,16 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Buissonnière sera à dominante d'habitat individuel et fera l'objet d'opération au coup par coup sur le secteur 1. L'aménagement et l'équipement du secteur 2 fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité du secteur 2. L'objectif est de développer une douzaine de logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies par des accès directs depuis la Buissonnière et le lieu marquant, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Un élargissement du chemin le Lieu Marquant est à prévoir, pour l'ensemble des parcelles qui bordent ce chemin. Une bande de 3 m est exigé à minima. Pour répondre à cet objectif, une opération d'ensemble est attendue sur le secteur 2.



3. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

En lisière forestière, un secteur de jardin doit être préservé, d'au minimum 15 pour des questions de sécurité, de luminosité et d'ensoleillement, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

La haie bordant le secteur 1 à l'est et au nord est à préserver, des ouvertures seront autorisées pour desservir les futures constructions. Concernant le secteur 2, une haie composée d'essences locales est à préserver au nord et à l'ouest.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

4. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Dans ce sens, il est demandé une clôture végétale en limite de zone naturelle, qu'il est possible de doubler par un grillage à maille large, permettant le passage de la petite faune sauvage.

5. Programmation

Cette opération est à réaliser en deux phases, la première correspond au secteur est (n°1), l'urbanisation du secteur 2 est conditionné par l'urbanisation du secteur 1, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Aménagement de l'opération soumis à programmation

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

-  Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer
-  Haie ou alignement d'arbres à créer
-  Assurer une perméabilité entre les espace urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

-  Accès direct aux constructions
-  Principe d'accès à créer, en double sens
-  Elargissement de voirie existante à prévoir

SAINT-SYMPHORIEN

OAP n°30 : le Village

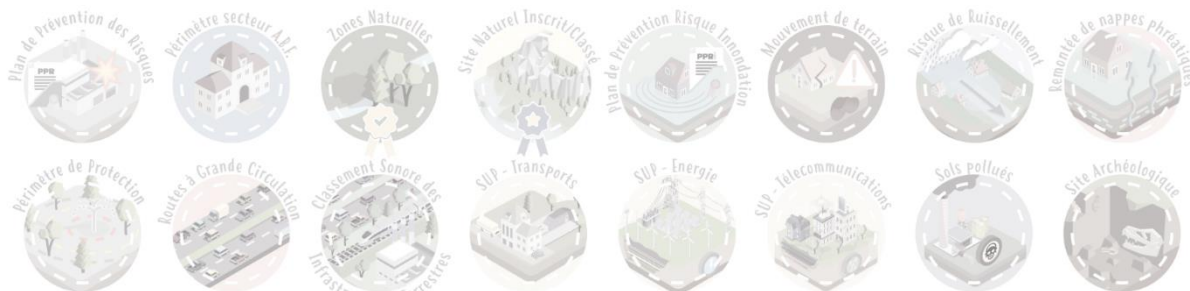
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le site est situé à proximité immédiate des aménités proposés par la commune de Saint-Symphorien : école et terrain de sport. Cette opération permet de densifier le centre bourg. Ce secteur constitue une réserve foncière de la commune.

Le secteur d'OAP du Village est impacté par une cavité souterraine d'origine karstique.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,07 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Village est à dominante d'habitat de forme mixte : individuel et petit collectif ou logement mitoyen. L'aménagement et l'équipement du site peuvent être réalisés en deux temps, le secteur A bénéficiant d'un accès à la rue du Village peut être urbanisé au coup par coup et le secteur B doit faire l'objet d'une opération unique.

L'objectif est de développer environ trentaine de logements sur le site.

Une mixité sociale est attendue sur ce secteur, il est préconisé de proposer des logements en location, environ 10% du parc de logements produits.

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle du site, l'implantation d'une activité artisanale ou commerciale est possible, à condition de ne pas être source de nuisance olfactive, auditive ou de stationnement.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies par une voie de desserte interne, formant un bouclage et de préférence en sens unique, depuis la rue du Village, reportée sur le schéma d'aménagement. Le sens est reporté à titre indicatif sur le schéma, un sens ou l'autre peut convenir.

Afin de ne pas enclaver le secteur situé au nord, il est attendu une connexion avec le terrain voisin, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération, la reliant ainsi au cœur du village de Saint-Symphorien

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Afin de faciliter l'intégration paysagère de l'opération, les haies en limite ouest et nord du secteur sont à conserver. Il est demandé de planter une haie ou de renforcer l'existante, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

Un défrichage des haies semble indispensable sur ce secteur, une mesure de compensation est attendue, le linéaire abattu doit être replanté à minima de moitié.

Gestion des risques

Le projet devra intégrer la présence de la cavité souterraine d'origine karstique.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Dans ce sens, les clôtures en limites de zone naturelle ou agricole doivent être végétales, il est possible de les doubler par un grillage à maille large (10x10 cm), afin de permettre la libre circulation de la petite faune sauvage.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

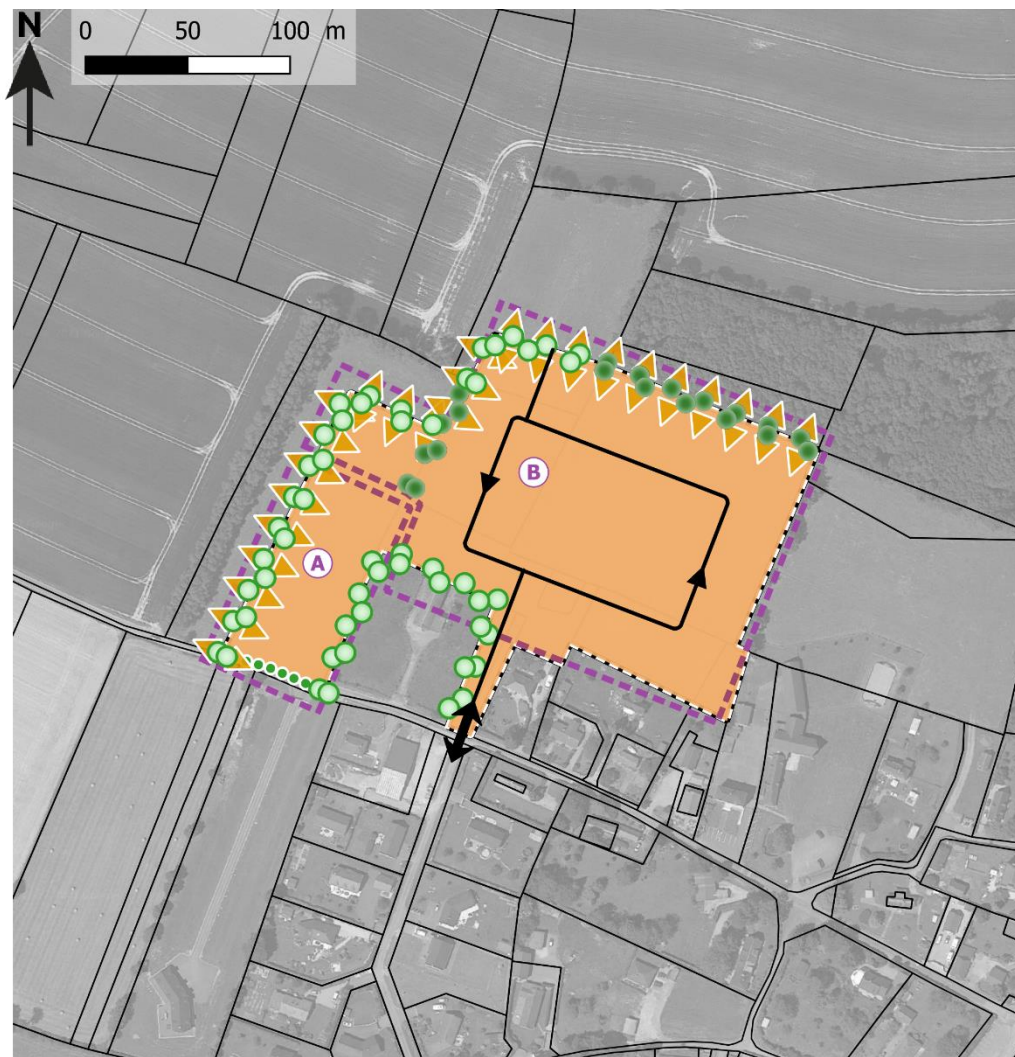
Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

6. Programmation

L'aménagement et l'équipement du site peuvent être réalisés en deux temps, le secteur A bénéficiant d'un accès à la rue du Village peut être urbanisé au coup par coup, et le secteur B doit faire l'objet d'une opération unique.

Il est également possible de prévoir une opération unique sur l'ensemble du secteur, dans ce cas la desserte et la voirie interne peuvent être adaptées.

C. Schéma global des principes d'aménagement



Vocation du secteur

- Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

- Traitement paysager qualitatif en limite de rue
- Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer
- Haie ou alignement d'arbres à créer
- Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

- Principe d'accès à créer, en double sens
- Principe de voirie interne

Programmation

- Aménagement de l'opération soumise à programmation

SELLES

OAP n°31 : le Village

A. Présentation du site

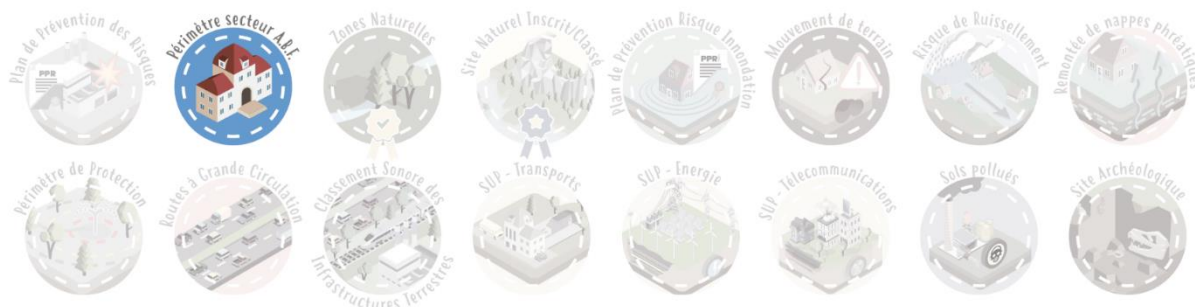


1. Enjeux & contraintes

Le site est situé en dehors des espaces urbanisés, il vient épaissir le centre bourg de Selles, où sont implantés équipements et services à la population (école, salle des associations, Mairie).

Le secteur d'OAP du Village est concerné par l'application du périmètre de protection des Monuments historiques (Eglise de Selles).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,68 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Village sera à dominante d'habitat individuel, sous la forme de projet au coup par coup.

L'objectif est de développer quatre logements sur le site.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront accessibles directement depuis la route du Village. Au regard de la superficie du site, aucune voirie interne n'est à prévoir.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération ne nécessite pas de stationnement visiteur.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Des clôtures végétales sont attendues en limite avec les espaces agricoles. Il sera possible de la doubler d'un grillage à maille large afin d'assurer la circulation de la petite faune sauvage.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

Desserte et voirie

 Accès direct aux constructions

OAP n°32 : Saint Siméon

A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

Le secteur est situé à proximité immédiate des équipements proposés par la commune : école, salle des associations.

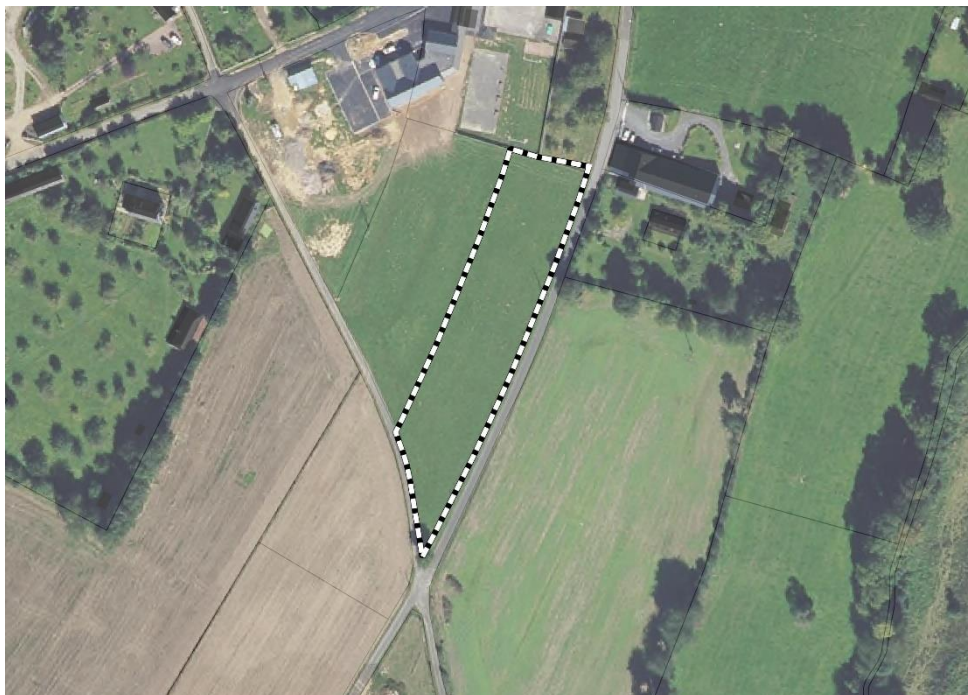
Le secteur d'OAP Saint Siméon est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (Eglise de Selles et Croix du cimetière).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,4 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Saint Siméon est à dominante d'habitat et fera l'objet de projets réalisés au coup par coup.

L'objectif est de développer environ quatre logements.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'opération ne nécessite pas de création de voirie interne. Toutefois, afin de connecter le site avec le secteur à l'ouest du site, il est demandé de créer un accès, permettant ainsi d'anticiper les besoins en déplacement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération ne prévoit pas de place de visiteurs au regard des caractéristiques du site (opération au coup par coup de taille raisonnée et modérée et parking public à proximité immédiate du site).

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Un traitement paysager de qualité est attendu le long des deux routes qui bordent le projet.

La plantation d'un ou plusieurs arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

6. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie

 Accès direct aux constructions

TOUTAINVILLE

OAP n°33 : la Couture

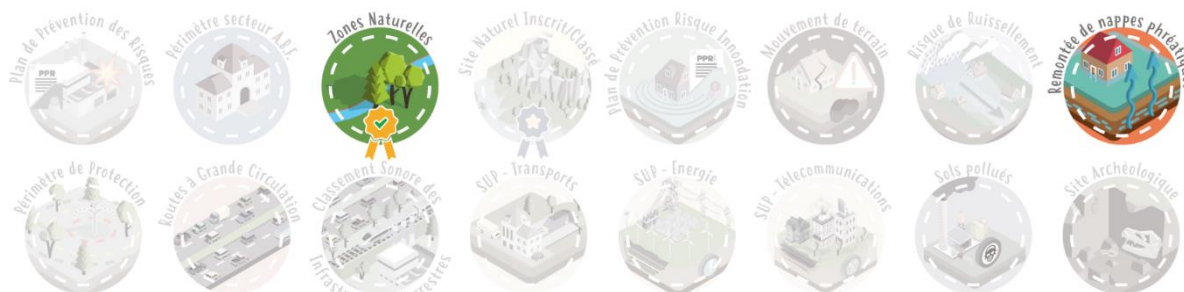
A. Présentation du site



1. Enjeux & contraintes

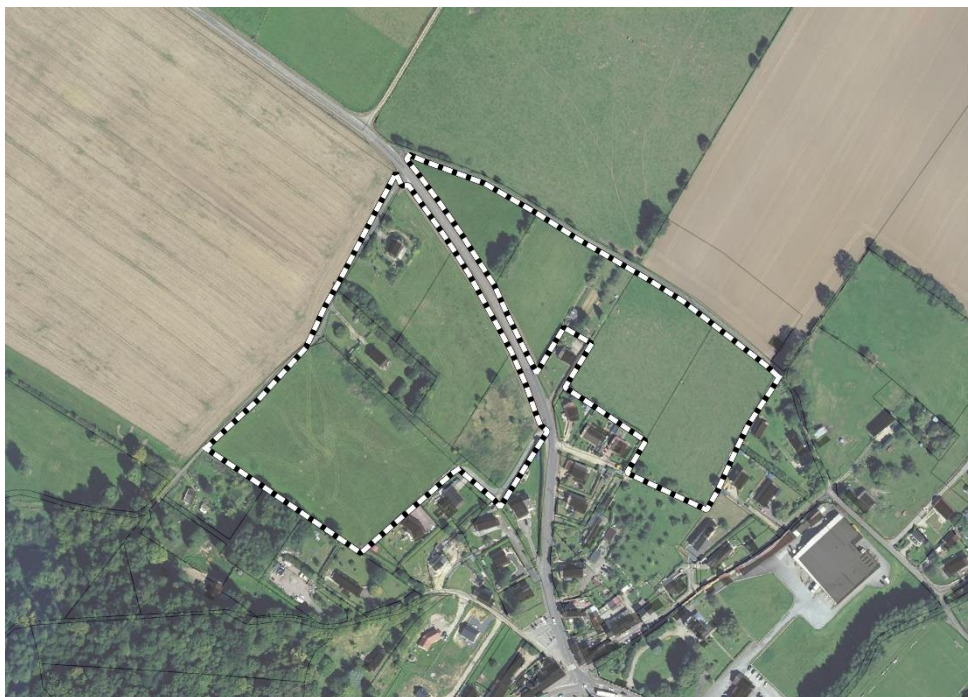
Cette opération, située en entrée de bourg de Toutainville et vient épaissir le bourg. Sa localisation est stratégique, en continuité du bourg offrant commerces et services et à proximité de Pont-Audemer.

Le secteur d'OAP de la Couture est compris dans le périmètre d'une zone naturelle protégée, une ZNIEFF de type 2. Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques est également constaté sur ce secteur.



2. Superficie du site

Le secteur d'OAP comprend deux sites, leur superficie est de 5,88 ha.



B. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Couture sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer quarantaine de logements sur le site. Il prend en considération les caractéristiques du site :

- Entrée de ville de Toutainville à préserver et mettre en valeur,
- Un relief particulier :
- Un environnement de qualité : le site est bordé par une zone Natura 2000, avec des vues sur la vallée et les coteaux boisés.

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies internes depuis la route d'Honfleur.

Afin de desservir l'ensemble des nouvelles constructions et ce de manière sécurisée, un aménagement de type rond-point ou carrefour est à prévoir Route d'Honfleur, répondant aux besoins de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement le long de la future voie interne permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. De préférence, ce stationnement sera perméable et planté.

4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Une attention particulière sera portée sur l'intégration de cette opération, situé en entrée de ville de Toutainville. L'impact paysager de cette opération doit être maîtrisé. Une haie dense est à planter participant ainsi à l'intégration de ces futures constructions.

Un traitement paysager est demandé le long de la route d'Honfleur. En entrée de village, un verger, élément du paysage traditionnel de Normandie est attendu, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement.

En limite du site Natura 2000, un secteur de jardin doit être préservé de constructions (hors annexe), tel que représenté sur le schéma d'aménagement.



Gestion des risques

Etant concerné par un risque de remontée de nappes phréatiques, les sous-sols et les constructions en excavation du sol sont interdits. La création d'une noue ou d'un fossé et la plantation de haies perpendiculaires aux écoulements sont vivement recommandées.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

6. Programmation

Afin de maîtriser la croissance démographique de Toutainville et l'affluence à l'école, cette opération sera réalisée en deux phases, la première au nord et la seconde, cinq ans plus tard, au sud.

C. Schéma global des principes d'aménagement

