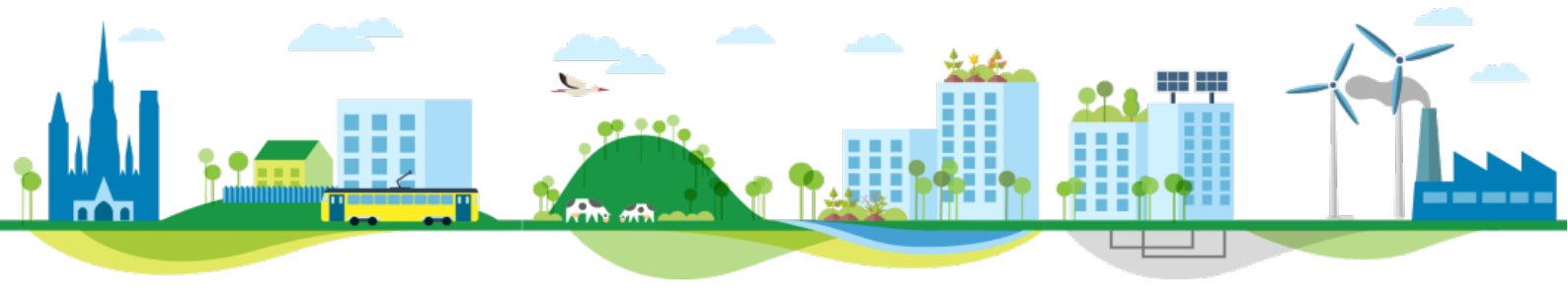
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

3.2 OAP Sectorielles

TOME 2 – Communes de E à K

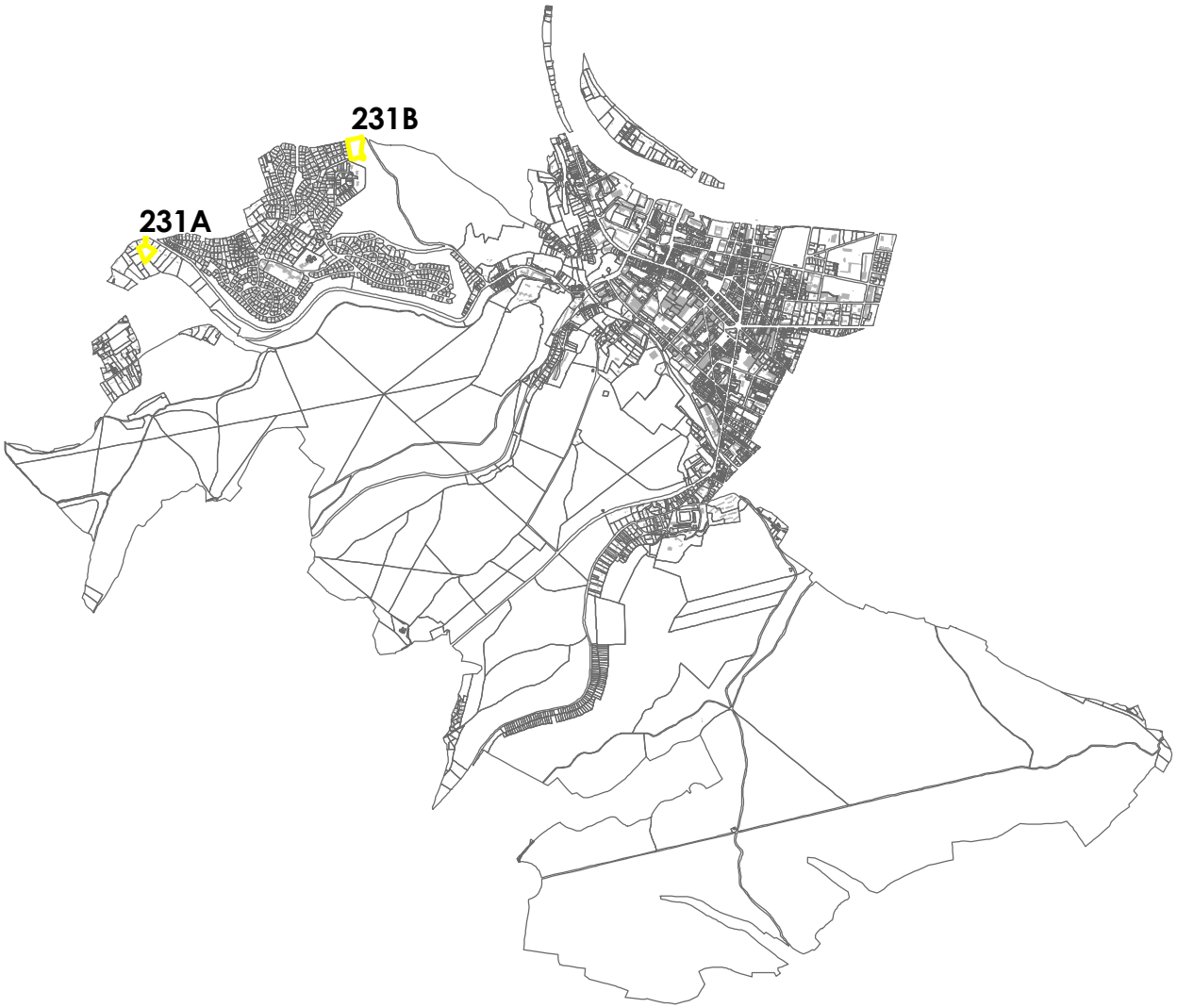


SOMMAIRE

OAP sectorielles

Tome 2 – Communes de E à K

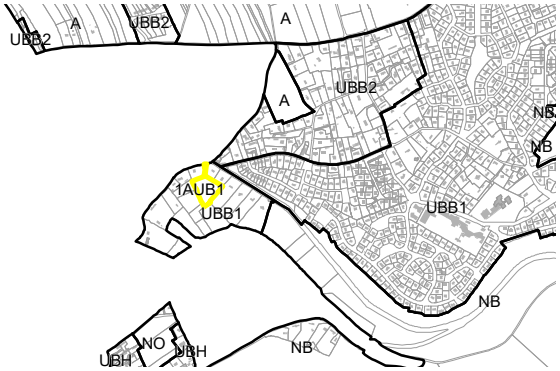
COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
Elbeuf	Rue Pochet	**231A**	**5**
	Rue de la Bergerie	**231B**	**9**
Épinay-sur-Duclair	Cœur de village	**237A**	**15**
Franqueville-Saint-Pierre	Maison Blanche	**475B**	**21**
Freneuse	Rue du Beau Site	**282 C**	**27**
Gouy	Les Friés	**313A**	**33**
Grand-Couronne	Le Bon Marais	**319C**	**39**
	Croix Saint Marc	**319E**	**43**
	Rue du Rouage	**319F**	**47**
	Rue du Pavillon	**319G**	**51**
	Rue des Tribunes	**319H**	**55**
Hautot-sur-Seine	Rue de l'Ancien Vignoble	**350A**	**61**
Isneauville	Manoir - Ronce	**377A**	**67**
Jumièges	Rue Mainberte	**378A**	**73**



0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

Rue Pochet - 231A
Elbeuf - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,55 ha



Rue Pochet - 231A
Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

Desserte et organisation viaire

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Arbre

■ Éléments à créer

Cône de vue

■ Bioclimatisme

Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Localisé dans les quartiers résidentiels du nord-ouest de la ville, le site de la rue Pochet se développe en second rang des maisons qui se sont établies en bordure de la rue de Bourgtheroulde (RD913). D'une surface d'environ 0,55 hectare, le site surplombe un talweg bordé de boisements.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble avec une vocation dominante d'habitat.

Desserte et organisation viaire

Le site sera distribué depuis la rue Pochet. Un seul accès véhicules est envisagé sur la route de la Vallée mais l'organisation viaire du site évitera les voies en impasse. D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.
La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés).
L'optimisation des liaisons douces, dans une logique de continuité avec les cheminements existants, sera recherchée aussi pour une utilisation quotidienne vers l'arrêt de bus le plus proche au nord-est et vers les espaces de nature voisins au sud.
L'accompagnement paysager des voiries est à envisager.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel et le paysage préexistants.
L'objectif est de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces, intégration à la trame parcellaire préexistante, et prise en compte du fond de scène produit depuis la route de Bourgtheroulde, axe d'entrée dans la ville et dans la Métropole.
- une cohérence architecturale avec le bâti environnant : en termes de volumétrie et d'armature végétale, notamment sur le traitement des limites.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

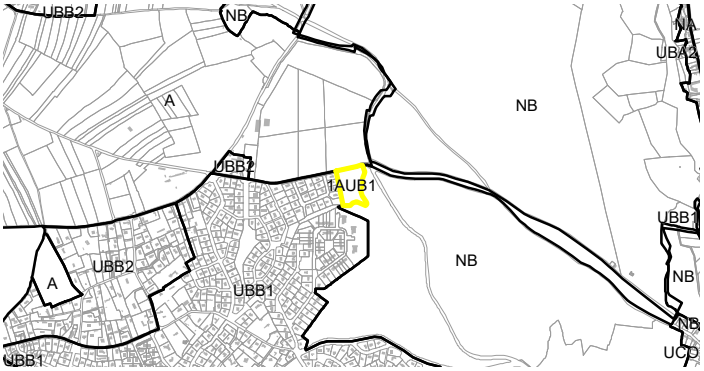
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti de la topographie du site. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des

constructions.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.
L'ouverture visuelle sur la vallée au sud du site est à préserver.

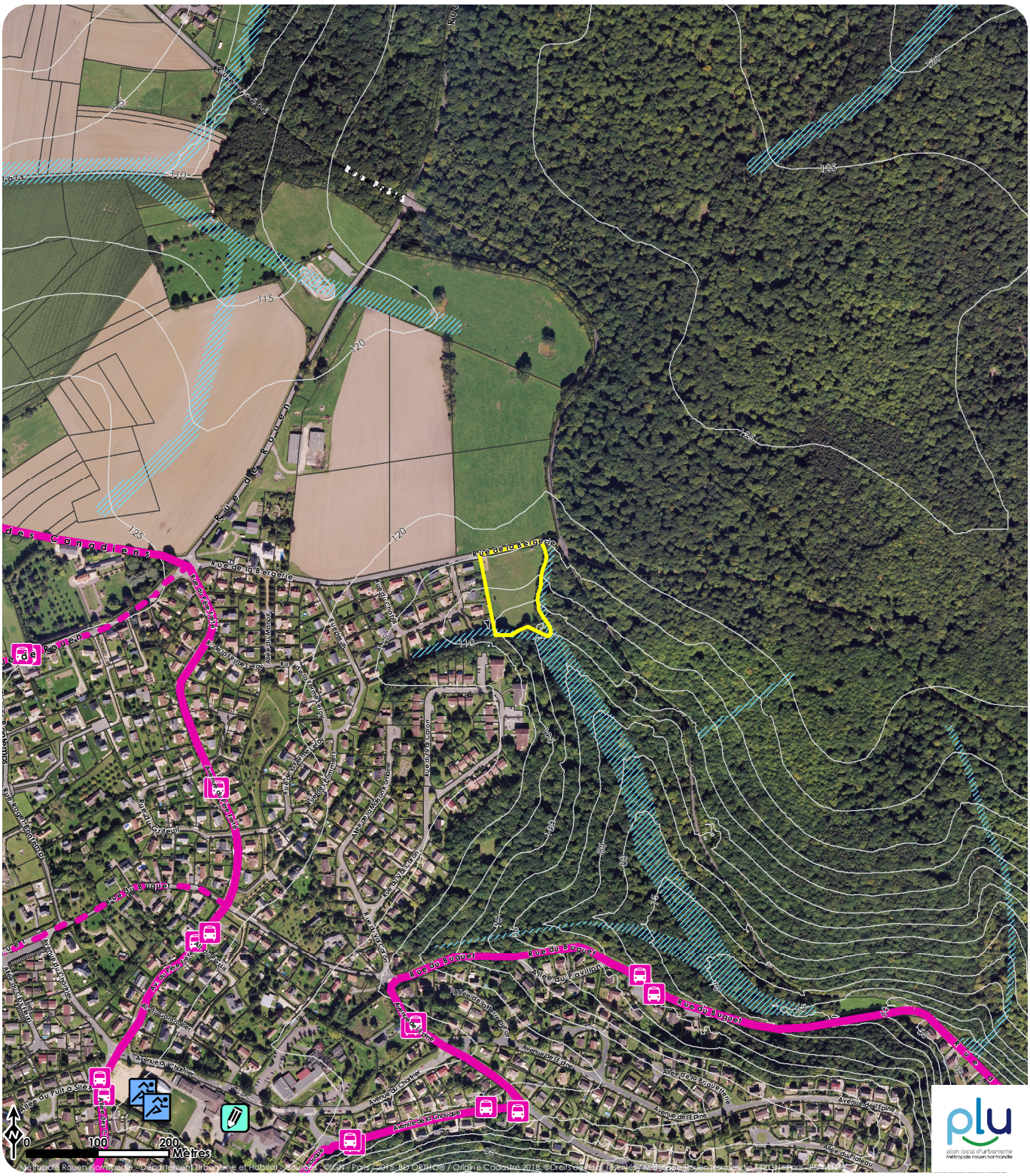
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

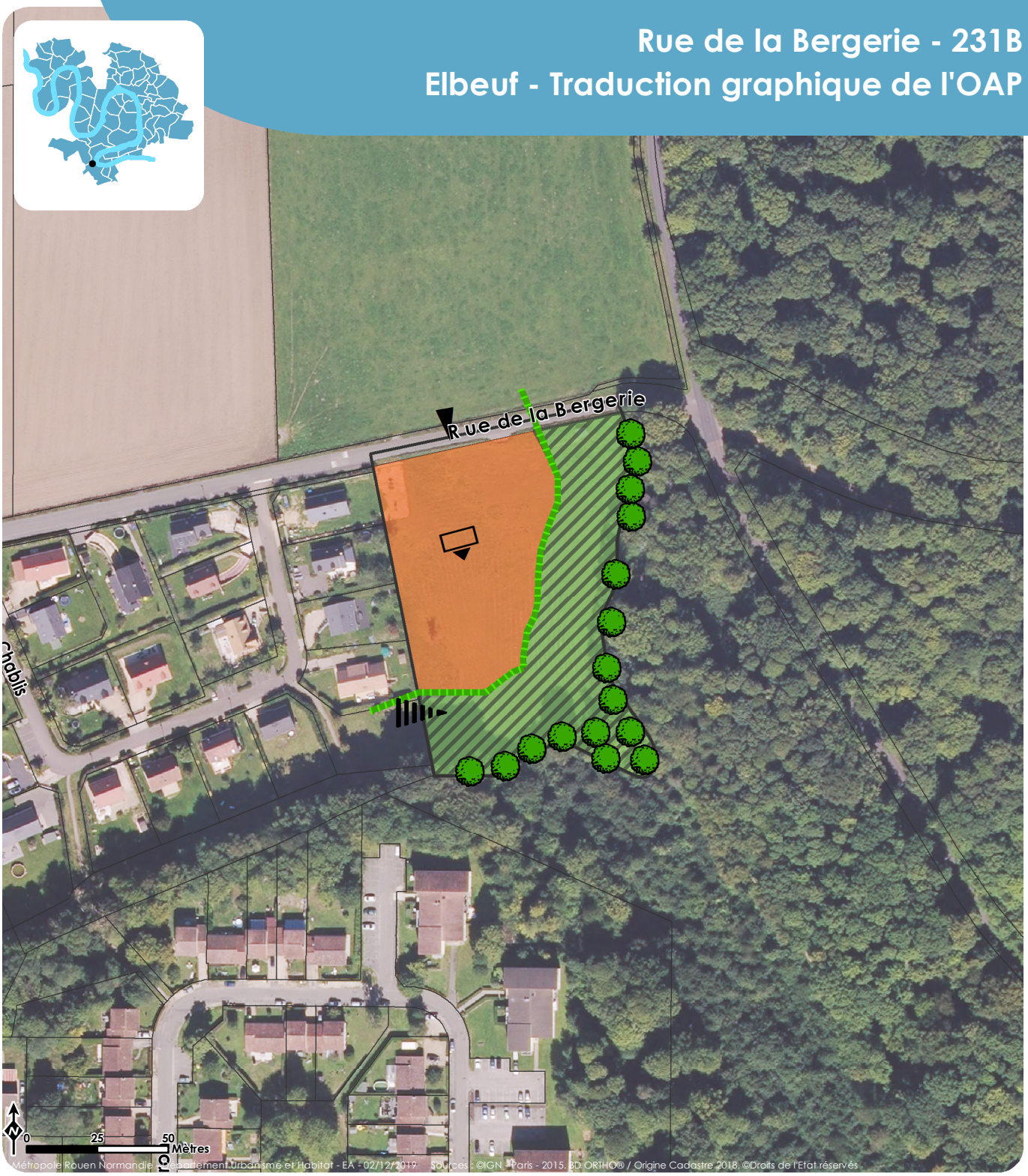
L'aménagement du site sera basé sur la topographie existante, en pente douce vers le sud-est, afin de respecter l'écoulement naturel des eaux vers le talweg.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,94 ha



Rue de la Bergerie - 231B
Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

Insertion urbaine

■ **Emprise du bâti**

Principe d'orientation des constructions

■ **Espaces libres**

Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Arbre

Lisière de forêt

■ **Éléments à créer**

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de la rue de la Bergerie est localisé à l'extrémité du quartier du Val Caron, en bordure du bois du même nom. Couvrant un peu moins d'un hectare de surface, le site s'inscrit entre les opérations d'urbanisation en lotissement de ce secteur excentré de la ville d'Elbeuf, et le bois qui se développe sur les pentes ouvrant sur la vallée de la Seine.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble avec une vocation dominante d'habitat. Cette urbanisation viendra terminer l'urbanisation du secteur.

Desserte et organisation viaire

L'accès au site se fera par la rue de la Bergerie. Un accès secondaire pourra se faire via la venelle depuis le cœur du lotissement voisin. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. D'une manière générale un accompagnement paysager des voiries est à envisager.
La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés). Le raccordement avec les liaisons douces du quartier sera recherché pour une utilisation quotidienne vers les transports en commun et espaces de promenade, notamment le bois voisin.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel et le paysage préexistants (lisière boisée, espace agricole et val Caron).
L'objectif est de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en Assurant :
• la cohérence urbaine de l'opération à venir avec son environnement préexistant: au niveau de la forme du parcellaire, du maillage viaire global du quartier ainsi qu'au niveau de la trame paysagère (respect de la lisière et transition vers l'espace agricole au nord).
• une cohérence architecturale par rapport aux constructions voisines : en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement des limites et de l'armature végétale en lien au lotissement voisin.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti de la topographie du site. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
Leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agit d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés, et en limitant l'impact carbone des constructions.

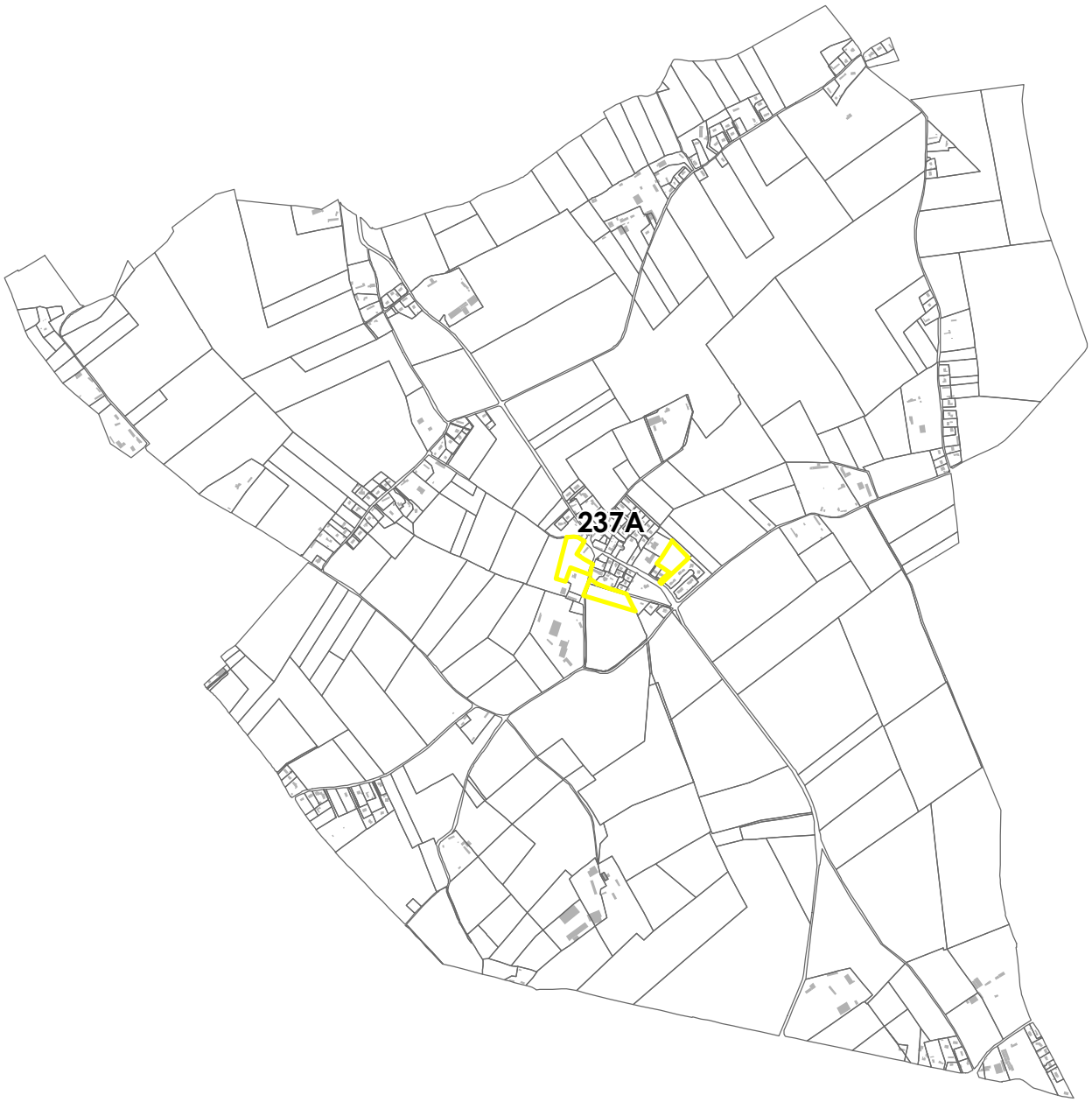
D’une manière générale, les jardins et espaces libres d’un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l’infiltration des sols et d’éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. L’interface avec le bois sera prise en compte par la valorisation de la zone de lisière.

L’interface avec le bois sera prise en compte par la valorisation de la zone de lisière, en respectant notamment la zone de non-constructibilité de 30m.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

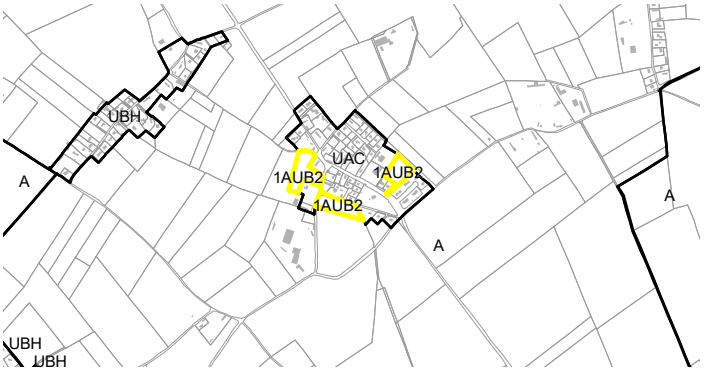
L’aménagement du site sera basé sur la topographie existante, en pente douce vers le sud afin de respecter l’écoulement naturel des eaux vers le talweg.
Le projet d’aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.



0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

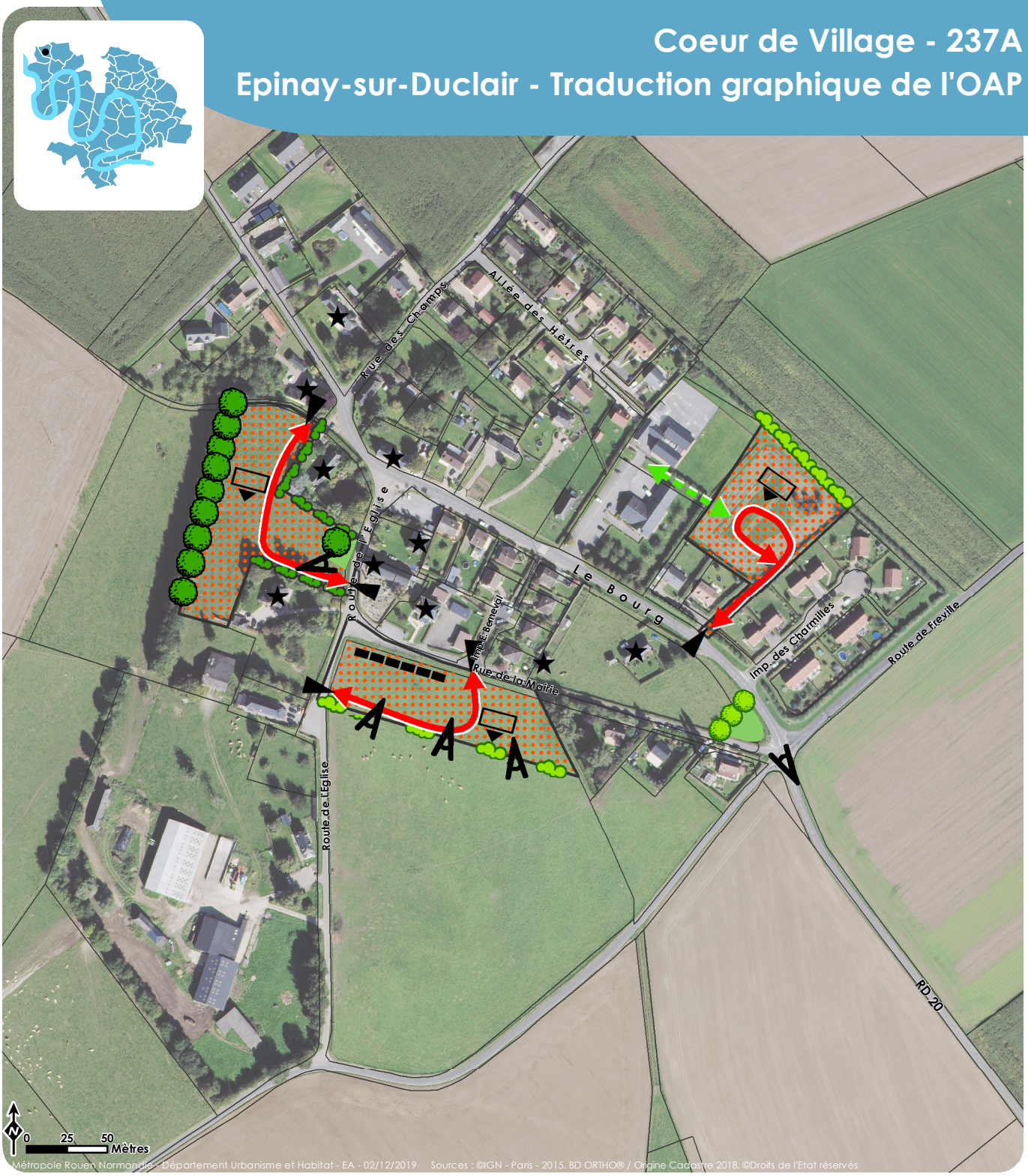
Coeur de Village - 237A
Epinay-sur-Duclair - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	1,9 ha


Route de Bellevillle
Route de la Poulière
RD 40
Route de Fresnaville
Route de la Mare
Route de la Fontaine
Route de la Fontaine
Route de la Mare
Route de la Fontaine
Route de la Fontaine
Route de la Fontaine

Coeur de Village - 237A
Epinay-sur-Duclair - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Habitat
- **Morphologie**

Type de construction

- Individuel

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Alignement / recul
  - Principe d'orientation des constructions

Desserte et organisation viaire

- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Élément d'intérêt patrimonial
  - Haie
  - Arbre
- **Éléments à créer**
  - Haie
  - Arbre
  - Zone à dominante végétale
  - Cône de vue

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*

Cette OAP concerne l'aménagement de trois secteurs d'habitat sur 1,9 hectare environ, constituant des dents creuses dans le tissu du centre du village.
Les trois sites se positionnent à proximité immédiate de l'Eglise et des équipements publics (mairie, école…).
Cette OAP est destinée à orienter l'urbanisation pour une intégration respectueuse dans le tissu urbain existant. Il s'agira ainsi de dessiner les limites de la commune et notamment une entrée de bourg qualitative.
La future opération veillera à mettre en valeur les atouts patrimoniaux du village et son identité rurale.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, en lien avec le centre bourg et des équipements : mairie, église, groupe scolaire. Il accueillera principalement de l'habitat individuel et intermédiaire, en libérant notamment des parcelles aujourd'hui enclavées.
Le futur aménagement devra favoriser la qualité de vie des habitants, proposer des espaces conviviaux, faciliter la perméabilité avec les secteurs voisins et les liaisons avec le cœur de village. Un parvis vert sera notamment intégré face à l'église.

Desserte et organisation viaire

Pour chaque site, le projet permettra de connecter les voies créées avec les rues de l'Eglise, de la Mairie et de la route de Betteville, et de renforcer le maillage viaire de la commune.
La voirie interne à chaque site pourra être aménagée de manière à accueillir les piétons d'une manière partagée.
D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets.

Principes de composition urbaine

L'opération accueillera de l'habitat avec un objectif de continuité avec l'environnement résidentiel, et intégré au fonctionnement global du bourg.
Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :
- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et du village.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et du traitement des limites du site.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif d'une densité cible de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie.

A l'Ouest de l'opération, un alignement d'arbres existant sera à conserver. Les futures constructions devront respecter un recul minimum le long de cet alignement afin de préserver ces arbres de hauts jets.
Dans le contexte patrimonial du Pays de Caux voisin, l'une des principales caractéristiques paysagères est le contraste entre les espaces agricoles ouverts et les clos-masures entourés d'arbres : une spécificité culturelle à préserver.
Au sud, des vues seront aménagées vers le plateau agricole et sa lisière boisée.
A l'est, l'entrée de bourg sera paysagée et intégrera un cône de vue sur le cœur du village.
Afin de s'inscrire dans la logique paysagère traditionnelle du Pays de Caux, il est préconisé de reconstituer une frange paysagère en limite des habitations. Dans l'esprit des fossés cauchois, celle-ci sera constituée de jeunes arbres de haut-jet.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie du village, en pente douce vers l'axe de ruissellement situé à l'ouest du bourg.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

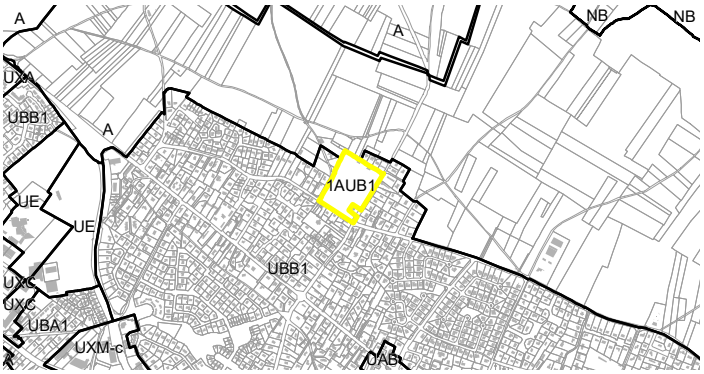
Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

Phasage : l'opération pourra se réaliser en plusieurs phases.
L'église étant aujourd'hui à flanc de voirie, l'aménagement du site localisé en face (partie Ouest) est prévu en phase 1 afin de formaliser un espace de recul sécurisé pour les usagers et à organiser les circulations dans le centre-bourg.



0 200 400 Mètres

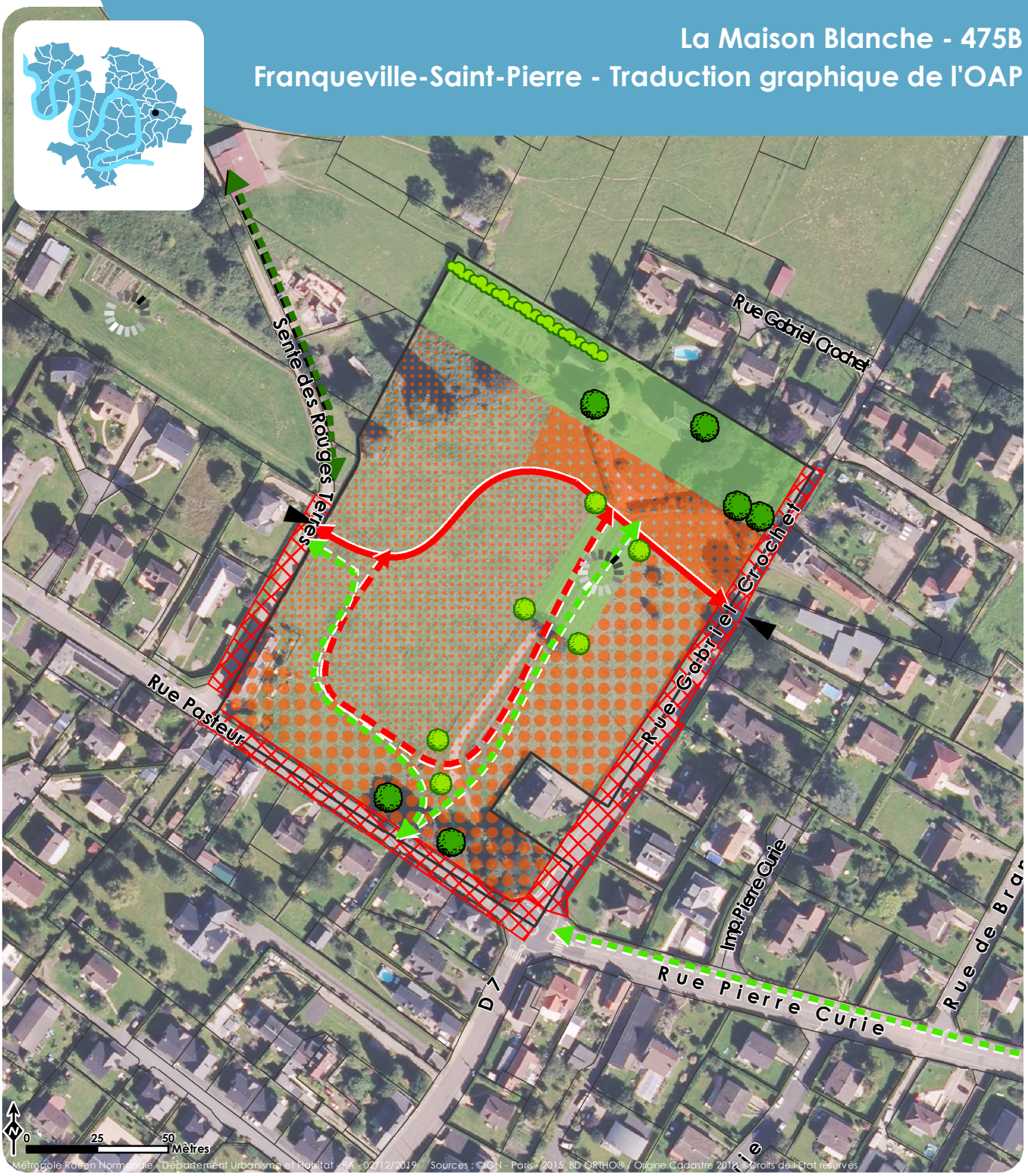
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	2,55 ha



La Maison Blanche - 475B
Franqueville-Saint-Pierre - Traduction graphique de l'OAP



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 02/12/2019 Sources : ©IGN - Paris - 2015, BD ORTHO® / Origine Cadastre 2018, Droits de l'Etat réservés

Programme

■ **Vocation**

Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

Individuel

Intermédiaire/groupé

Collectif

Insertion urbaine

■ **Aménité**

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

Voirie à adapter

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Arbre

■ **Éléments à créer**

Arbre

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de la Maison Blanche se positionne en périphérie nord de Franqueville-Saint-Pierre, au contact d'une étendue agricole et enclavé dans le tissu pavillonnaire.
D'une surface de 2,5 hectares, le site est issu d'une ancienne propriété de maître, la Maison Blanche.

Vocation de l'aménagement et orientations programmatiques

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat.
Le parti d'aménagement de la zone proposera ainsi la réalisation d'un programme d'habitat intermédiaire avec l'objectif une densité moyenne autour de 30 logements par hectare.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet veillera à sa parfaite insertion urbaine dans l'environnement et le paysage préexistants.
L'objectif est de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- La cohérence urbaine de l'opération en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agira de poursuivre la structuration de la trame urbaine du quartier en favorisant les continuités et les liaisons ; la continuité historique notamment, par le réemploi du chemin rectiligne offrant de larges vues vers le paysage au nord. Il s'agira aussi de structurer l'urbanisation en concentrant les formes urbaines les plus denses en appui sur les rues périphériques, au bénéfice du développement d'espaces d'échanges et d'agrément au cœur de l'opération.
- La cohérence architecturale : en termes d'implantation, de volumétrie, et d'aspect extérieur des futures constructions au regard du bâti environnant.

La maison de maître, si elle est conservée, pourra être intégrée dans la composition d'ensemble.

Desserte et organisation viaire

La voirie principale mettra en connexion la rue Gabriel Crochet et la sente des Rouges Terres dont le gabarit sera adapté afin d'accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. Une voie secondaire desservira le cœur du projet dans son épaisseur.

L'aménagement intégrera également un réseau de circulations douces, connecté aux cheminements existants aux abords du site, pour une utilisation quotidienne vers les arrêts de transports public les plus proches, et pour la promenade vers l'espace agricole au nord entre autres, via la sente des Rouges Terres.

Un accès dédié aux piétons et aux vélos sera localisé rue Pasteur, au passage entre les beaux spécimens d'arbres qui composent le cadre de la rue aujourd'hui.

Orientations paysagères et environnementales

Afin de favoriser l'insertion du projet, le traitement des aménagements paysagers s'appuiera sur l'armature végétale existante et sur l'interface verte avec le panorama naturel qui s'ouvre au nord. Les espaces boisés pourront être valorisés et abriter des lieux de convivialité à l'usage de la future opération : espaces potagers, jeux pour enfants… Les arbres existants seront autant que possible préservés et intégrés dans l'opération.

Dans les jardins privatifs, les espaces libres d'un seul tenant seront favorisés afin de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

Les façades principales des constructions et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

L'accompagnement végétal des futures constructions sera défini sur un principe commun à l'ensemble de l'opération. On privilégiera des plantations d'aspect « semi-sauvages » (essences locales mélangées).

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

Le dispositif mis en place pour la gestion des eaux de ruissellement sera traité comme une composante à part entière du projet urbain, en devenant un espace paysager partagé en cœur d'ilot et un système de noues pourra être associé aux alignements d'arbres et voiries.

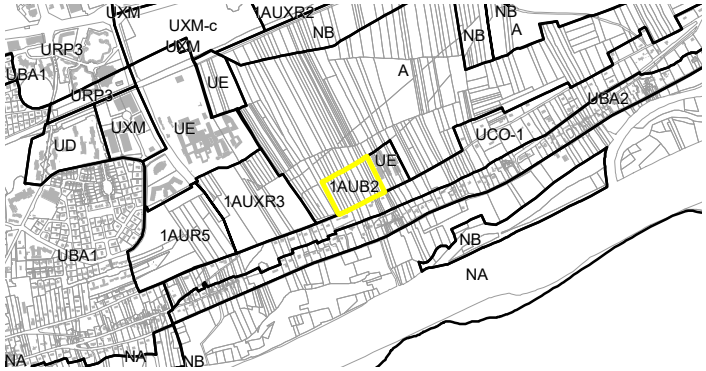
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont sélectionnées.

Un fossé est à envisager au centre du projet afin de recueillir les eaux pluviales de l'aménagement, il pourra être accompagné d'un nouveau point d'eau permanent (une mare) dans l'intérêt de conforter le réseau des mares alentours.

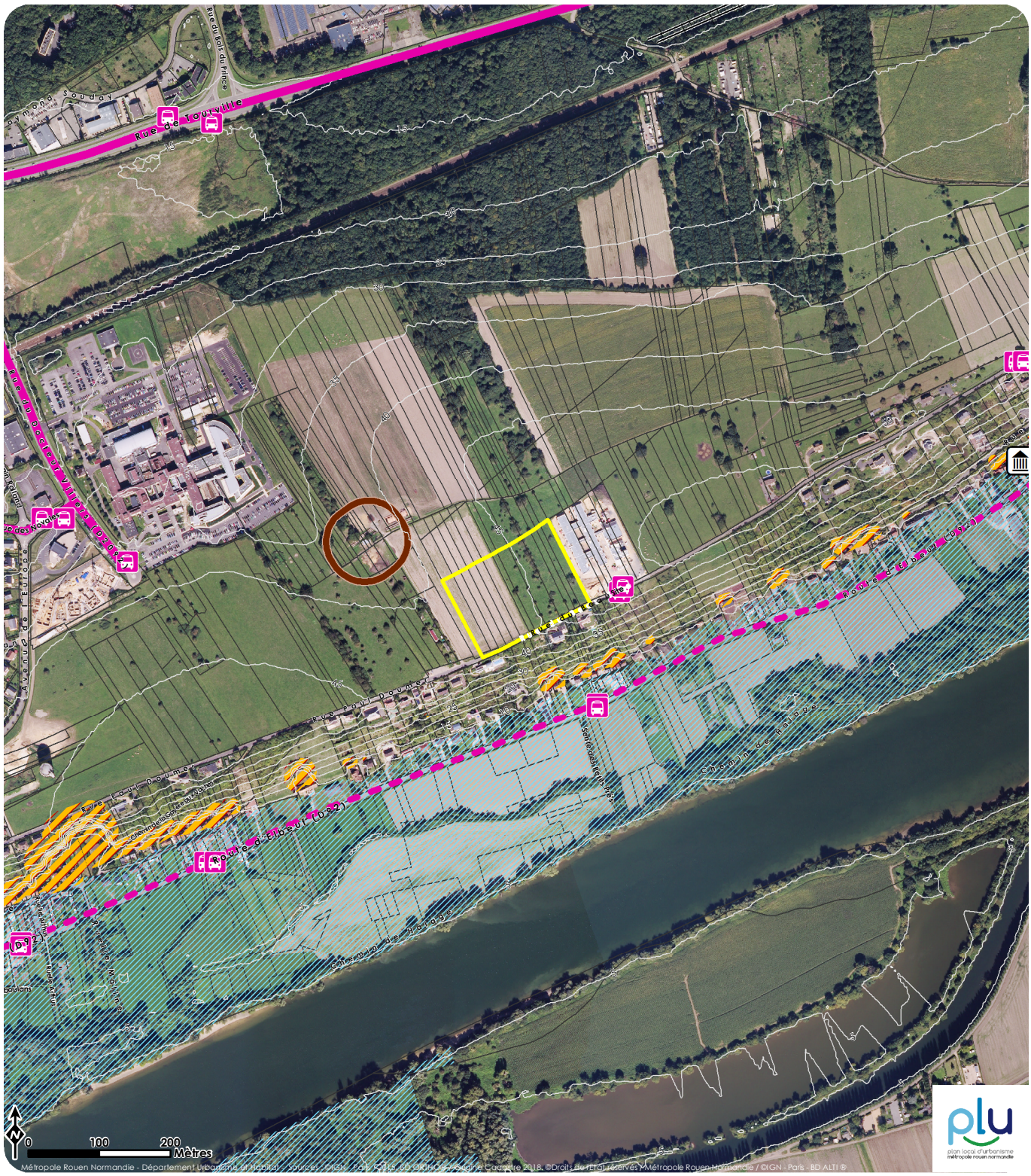


0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat, Equipement
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	2,13 ha



Rue du Beau Site - 282C
Freneuse - Traduction graphique de l'OAP



Programme

Vocation
- Equipement
- Habitat

Insertion urbaine

Emprise du bâti
- Alignement / recul

Aménité
- Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

Liaisons existantes
- Rue ou voie existante
- Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

Maillage à créer
- Maillage principal
- Cheminement doux

Desserte
- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

Stationnement
- Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

Éléments à préserver / à protéger
- Arbre

Éléments à créer
- Haie
- Arbre
- Zone à dominante végétale

Indications informatives
- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*

L'urbanisation de Freneuse s'est développée principalement le long de deux voies, l'une en rive de Seine, et le long de la rue du Beau Site, en surplomb des falaises de la Seine. Le site de projet bordé par cette rue bénéficie d'un large panorama sur les deux côtés de la boucle de la Seine.
D'une superficie légèrement supérieure à 2 hectares, le site aujourd'hui occupé par des prés se développe en prolongement d'une parcelle accueillant une résidence médico-sociale.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation d'habitat de type individuel et groupé, et d'équipement.

Desserte et organisation viaire

Le site sera distribué par une voirie principale en boucle depuis la rue du Beau Site.
La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux (hôpital à l'ouest, et mairie à l'est) et les arrêts de transports public les plus proches.

Une poche de stationnement sera implantée entre les deux programmes pour un usage mutualisé.
En ce qui concerne le stationnement privatif à l'équipement créé, il trouvera logiquement place dans le prolongement du parking de la résidence adjacente.

La continuité des circulations piétonnes et cyclable sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de cheminements doux spécifiques, pistes cyclables, accotements enherbés, etc…
Un cheminement doux viendra ainsi irriguer le cœur de l'opération sur une bande distincte de la voirie principale, et mettra en connexion les habitations à l'ouest, l'espace de lien social en cœur d'opération, et le chemin rural au nord.

Un accès éventuel est à prévoir côté ouest, en vue de connecter les futurs espaces urbains projetés sur la commune voisine.

Principes de composition urbaine

Le projet devra s'insérer dans l'environnement très paysager de la boucle de Seine et de la rue du Beau site qui offre une double vue sur le fleuve et des connexions écologiques nord-sud riches à valoriser. L'opération à venir devra ainsi être aménagée avec une forte dominante végétale, qui devra se décliner dans les espaces partagés comme dans les espaces privés

La partie à vocation d'équipement poursuivra les principes fonctionnels et architecturaux de la résidence voisine. La partie à vocation d'habitat viendra s'articuler autour de la voirie créée en veillant à conserver les vues sur les coteaux. Une coulée verte structura l'ensemble de l'opération, ouvrant sur un espace ouvert à vocation de point de gravité du lieu, permettant les vues lointaines et le positionnement d'un espace de lien social.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif de tendre vers une densité de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères :

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…), notamment des logements, seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Une haie bocagère sera plantée sur les limites de la zone, notamment sur la frange ouest du site, en lisière du front agricole. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. L'espace de lien social sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes qui composent l'univers paysager de la Boucle de Seine. La coulée verte nord-sud sera aménagée de manière à conserver et valoriser au maximum les arbres existants (notamment fruitiers).

D'une manière générale, dans les espaces privés, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

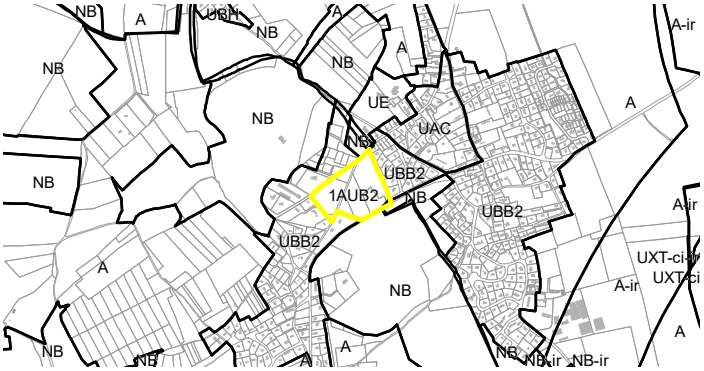
Phasage :
L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. La phase 2 concernant l'opération d'habitat est conditionnée à la mise en service de l'équipement réalisé en phase 1.



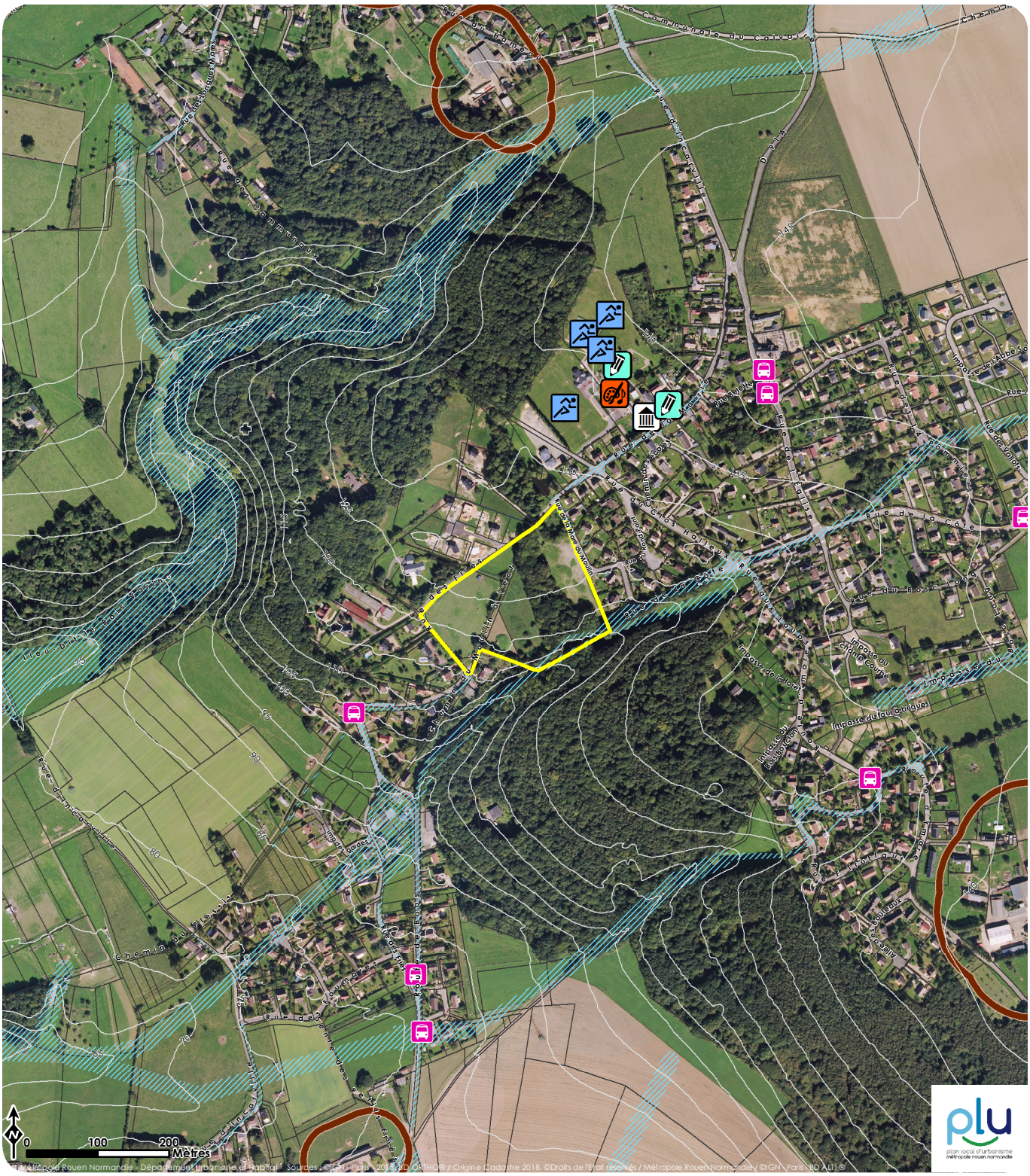
0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

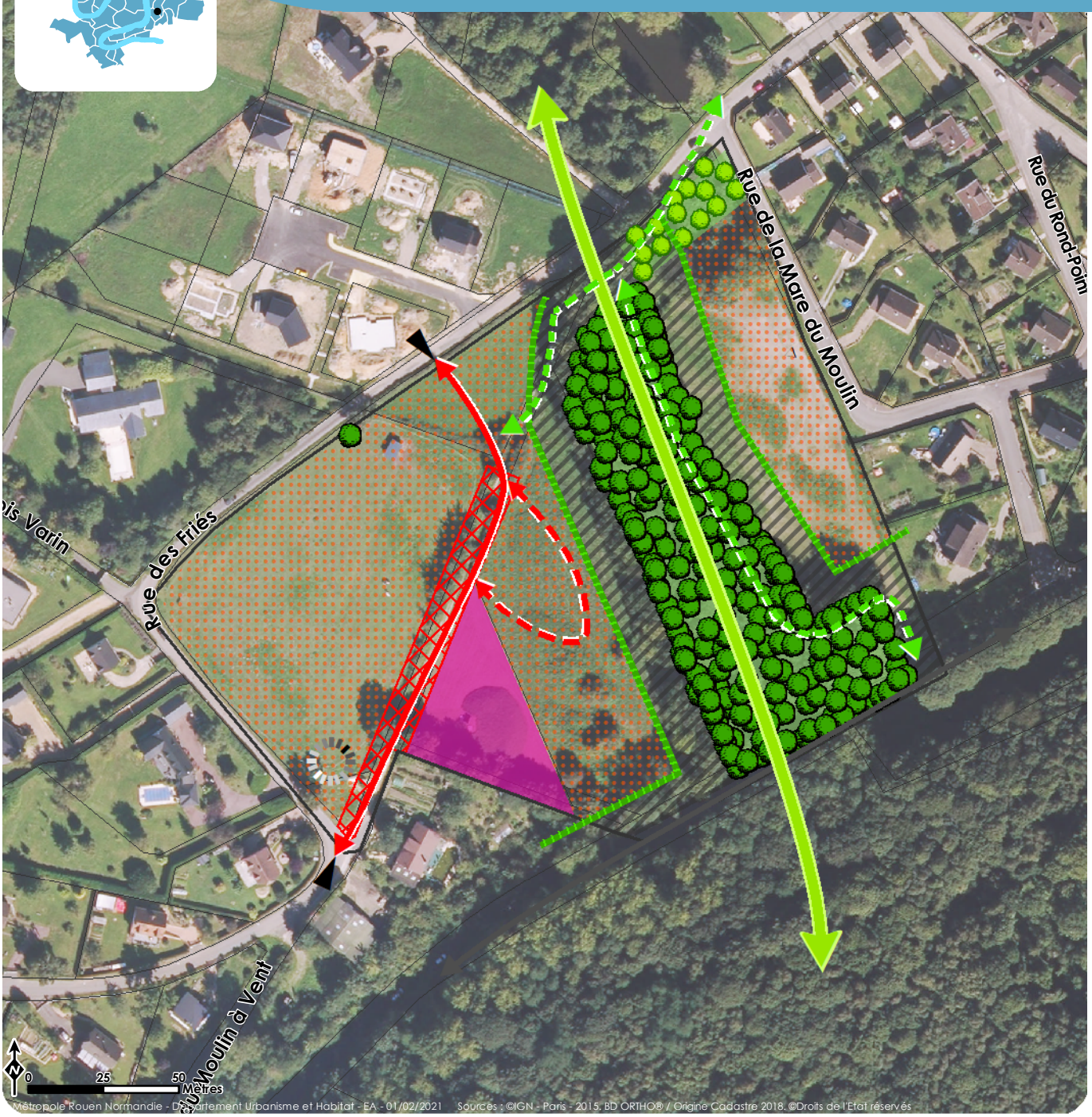
Rue des Friés - 313A
Gouy - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	3,38 ha



Rue des Friés - 313A
Gouy - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

- Equipement
- Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

- Individuel

Insertion urbaine

■ **Aménité**

- Espace de lien social
- Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

- Rue ou voie existante
- Voirie à adapter

■ **Maillage à créer**

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Boisement
- Arbre
- Continuité verte
- Lisière de forêt

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Aujourd'hui à l'état de prairie, le site des Friés représente une surface de 3,4 hectares. Traversé par une bande boisée à conserver, le site est à l'interface des communes de Gouy et de Saint-Aubin-Celloville. Un réservoir d'eau potable enterré occupe une partie du site.

Vocation et typologie

Le site aura pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel, en prolongement et en cohérence avec les quartiers adjacents et autour de l'équipement enterré. L'opération façonnera ainsi la jonction entre les deux communes, via une opération d'ensemble dans laquelle sera préservée la bande boisée, pour son rôle de corridor écologique.

Desserte et organisation viaire

D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la taille et la nature des projets.

Côté ouest, le site est aujourd'hui traversé par le chemin rural du Moulin à Vent. Ce chemin sera requalifié pour assurer le maillage principal de l'aménagement. L'accès technique au réservoir d'eau potable est à prendre en compte.

La partie est du site est en contact avec un ensemble urbain constitué, organisé selon une distribution viaire en boucle. L'urbanisation cette portion du site s'appuiera donc sur la voirie existante.

Un réseau doux, différencié de la voirie circulée, s'appuiera sur ces cheminements :
- en transversal pour relier les centres des deux communes et leurs équipements,
- au travers de la bande boisée, avec le double objectif de permettre les usages de loisirs dans ce bois et d'y garantir le passage de la grande faune.

Principes de composition urbaine

Le projet veillera à son insertion dans l'environnement naturel et arboré du secteur et dans le paysage préexistant. Le recul réglementaire par rapport à la lisière forestière est à prendre en compte pour l'implantation des futures constructions.
Le projet s'adaptera ainsi à la configuration des lieux : la forme urbaine sera compacte mais aérée, en matière d'implantation, de volumétrie, et d'orientation. Le traitement de l'aspect extérieur du bâti et des limites s'appuiera sur les formes et gabarits existants pour s'inscrire dans la continuité des quartiers résidentiels de Gouy et Saint-Aubin-Celloville.

Le projet devra garantir la liaison entre les quartiers tout en préservant le boisement comme interface verte entre les deux communes.
Deux articulations urbaines sont à considérer aux extrémités sud-ouest et nord-ouest. Ces articulations seront conçues comme des lieux d'animation aptes à favoriser la rencontre et l'échange entre les quartiers. Au sud-ouest, un espace partagé sera formalisé, lieu de croisement et d'échange des habitants du quartier.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme de logements avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

La bande boisée, qui traverse le site constitue un cordon écologique d'importance entre les bois alentours, et devra être préservée et confortée. La plantation d'arbres permettra de garantir la continuité du corridor au nord est. Il s'agira notamment de veiller à conserver la capacité pour la faune de traverser librement cet espace.
La bande boisée impose un recul d'inconstructibilité d'environ 15 mètres. Un traitement paysager de cette lisière sera recherché.

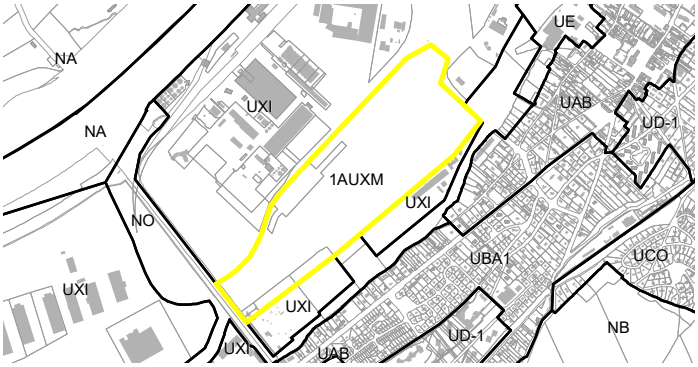
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :
La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie, avec un point bas au sud-ouest du site.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par leur végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont sélectionnées.



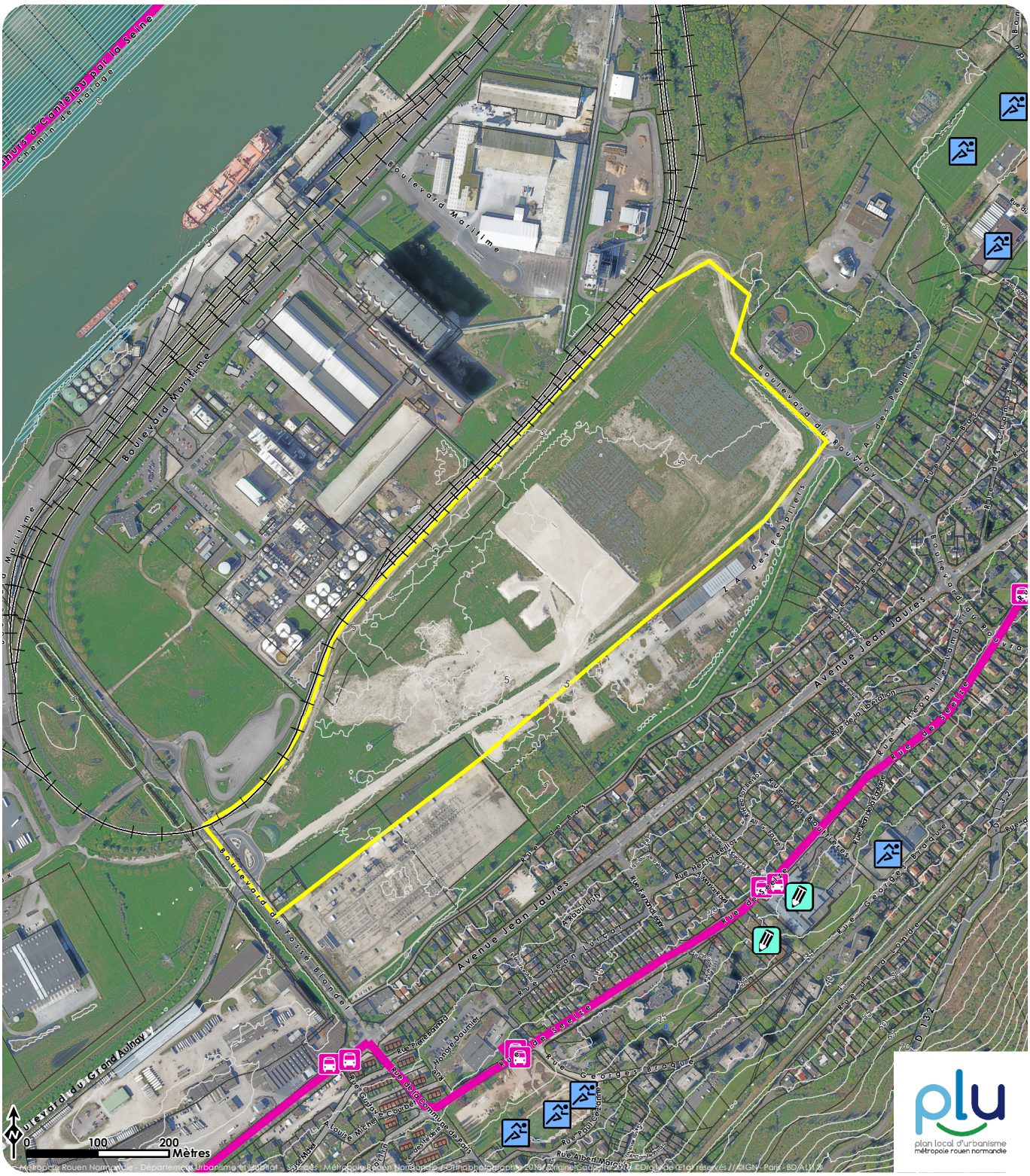


0 200 400 Mètres

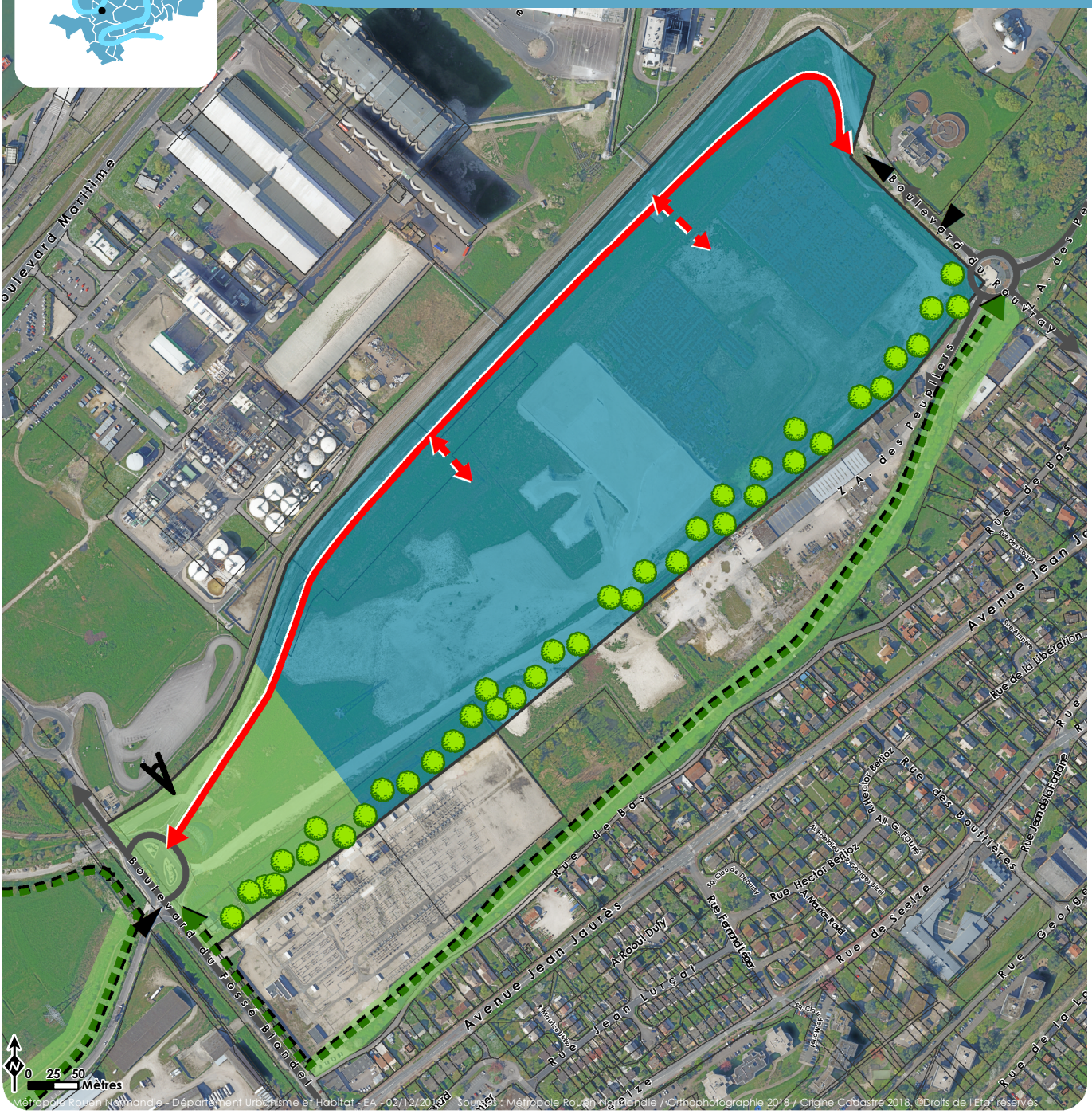
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	27,4 ha



Le Bon Marais - 319C
Grand-Couronne - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Activité économique

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Rue ou voie existante
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Maillage secondaire
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à créer**
  - Arbre
  - Zone à dominante végétale
  - Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- Réseau ferroviaire

Le site dit du « Bon Marais » se situe sur le territoire du Grand Port Maritime de Rouen (GPMR), et correspond à un des lieux ciblés pour poursuivre le développement et la diversification des activités liées à la proximité de la Seine. Le GPMR envisage d'aménager sur ce site un nouveau pôle logistique, dénommé « Rouen val de seine logistique amont » ou RVSL amont.
Inscrit dans le périmètre communal de Grand Couronne, le projet se développe en continuité de la plateforme logistique actuelle Rouen Vallée de Seine Logistique RVSL, et du terminal conteneurs et marchandises diverses (TCMD).

Vaste de plus de 20 hectares, ce site s'inscrit dans le plan stratégique du GPMR dont l'une des ambitions est de continuer de déployer l'activité logistique entre autres. Dans ce contexte, le site du Bon Marais bénéficie d'un atout essentiel puisqu'il permettra de mettre en œuvre des solutions multimodales, et d'intensifier le transport fluvial.

Vocation de l'aménagement

La volonté du GPMR est d'aménager le site dans sa globalité afin d'éviter un processus de succession d'operations individuelles. Il s'agit d'impulser une recherche de cohérence d'ensemble. L'objectif est de concilier le développement économique d'une plateforme logistique, s'appuyant sur le développement du trafic maritime et fluvial, et la valorisation paysagère du site.

Le projet a pour vocation le développement d'une plateforme logistique, en continuité de la première phase RVSL. Il a pour ambition de :

- Tirer parti de l'emprise existante, propriété foncière du GPMR, et constituant actuellement un espace délaissé
- Mettre en œuvre un plan masse offrant une fonctionnalité et une occupation des sols optimisées
- D'intégrer les volumes construits dans le paysage en particulier par rapport aux vues depuis les quartiers d'habitat situés sur le coteau.

Desserte et organisation viaire

Le site bénéficie de dessertes multiples (Seine, voie ferrée) et de la proximité de l'autoroute A13, favorables au développement de connexions multimodales.
Le projet se réalisera en connexion avec le terminal conteneurs et avec les voiries existantes qui ceinturent le site (le boulevard Maritime, du Rouvray et Blondel). En premier lieu, la connexion avec le boulevard Maritime s'impose, en délestant le centre-ville de Grand-Couronne des circulations poids lourds.
Le projet s'appuiera sur la création d'une voirie de desserte portuaire le long du faisceau de voie ferrée existant. Cette voirie pourra permettre la distribution du site via des voies secondaires. Deux points d'accès prioritaires sont à prévoir depuis le boulevard Maritime et le boulevard du Rouvray, récemment prolongé.

Principes de composition urbaine

Le site du « Bon Marais » se développe en interface les espaces économiques du bord de Seine (site des industries agro-alimentaires du fossé Blondel) et du cordon urbanisé de Grand Couronne en pied de coteau. La recherche d'une transition entre la dimension d'envergure des bâtiments existants de la zone portuaire et la ville de Grand Couronne sera à prendre en compte dans le projet.

Entre le site et la Seine, le secteur du fossé Blondel offre des espaces libres dans les boucles viaires. Ces espaces ont été valorisés et paysagés, apportant une respiration verte dans le paysage, offrant des vues lointaines et qualifiant positivement l'activité industrialo-portuaire. Le projet à venir sur le site du Bon Marais cherchera à poursuivre cette ambition, sur la partie Ouest notamment, au contact des lieux de verdure existants.

Orientations programmatiques

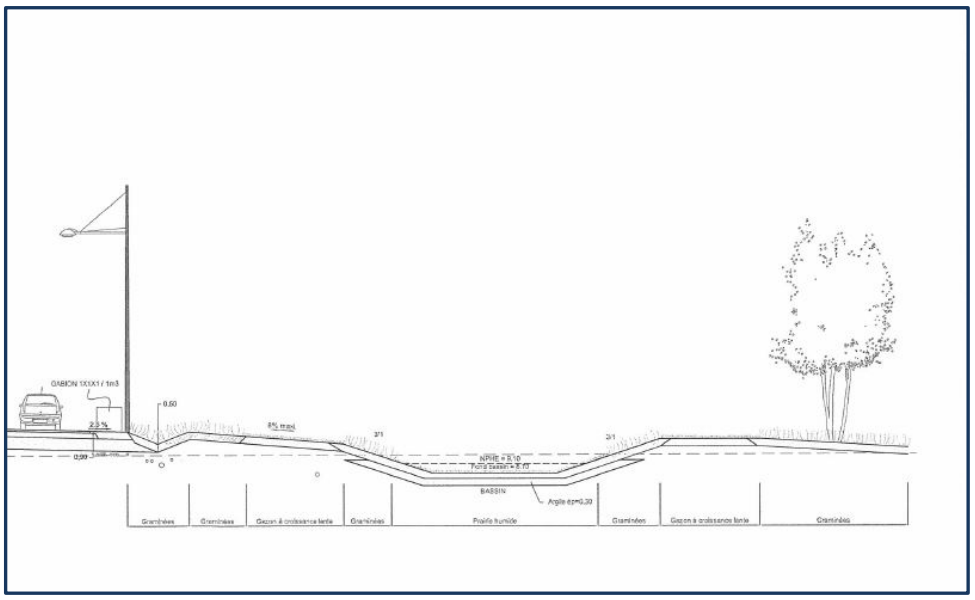
Le projet consiste en l'aménagement d'un pôle économique, sur les segments logistique et industriel.

Orientations environnementales et paysagères

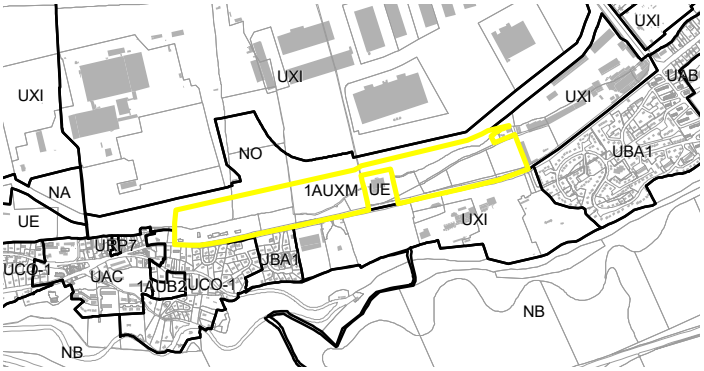
En entrée ouest du site, une zone à dominante végétale poursuivra la qualification paysagère du site du fossé Blondel, sous forme d'un pré par exemple.
En limite Sud, et dans l'objectif d'assurer un écran visuel, une frange paysagère sera développée.
D'une manière générale, les espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Principes particuliers

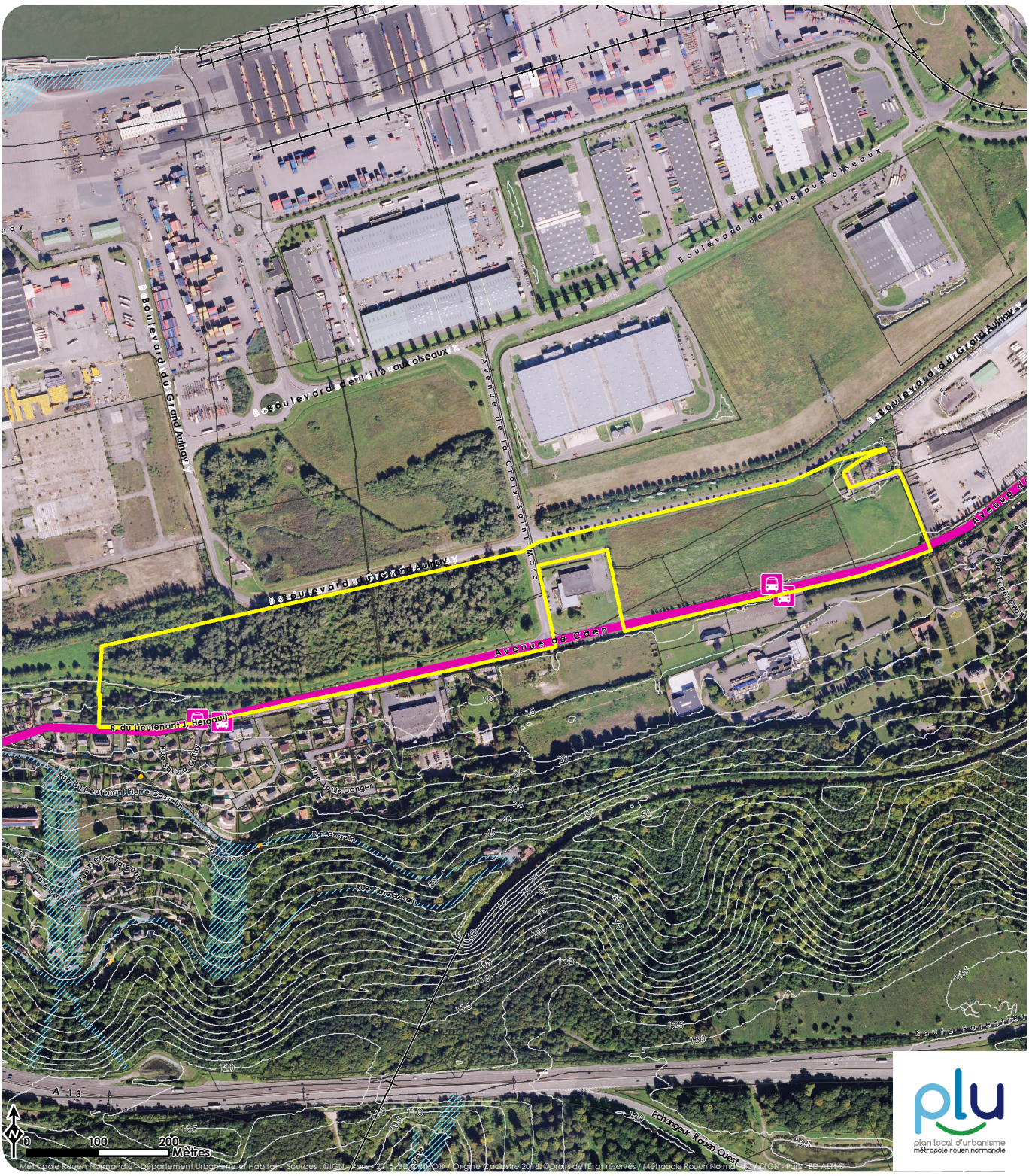
Les abords de la voie de desserte portuaire intègreront des dispositifs de gestion des eaux pluviales.



Principe d'aménagement du basin longitudinal (GPMR 2012)



Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	16,68 ha


Boulevard du Grand Aulnay
Boulevard de l'Île aux oiseaux
Avenue de la Croix-Saint-Marc
Avenue de Caen
R. du Lieutenant Pierre Gosselin
Rue du Puits Danger
Rue Gosselin
Rue Pierre Corneille
Rue Jean Racine
Rue Victor Hugo
Rue Molière
Rue Jean de la Fontaine
Rue Alfred de Vigny
Rue Alphonse de Lamartine
Rue Alfred de Musset
Rue Théophile Gautier
Rue Gustave Flaubert
Rue Guy de Maupassant
Rue Émile Zola
Rue Honoré de Balzac
Rue Victor Hugo
Rue Stendhal
Rue Charles Baudelaire
Rue Arthur Rimbaud
Rue Paul Verlaine
Rue Jean Moulin
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Jaurès

Croix Saint Marc - 319E
Grand-Couronne - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Vocation mixte

Desserte et organisation viaire

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Arbre

■ Éléments à créer

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le Grand Port Maritime de Rouen souhaite créer une structure d'accueil et de services en entrée de zone industrielle à proximité de la plateforme logistique Rouen Vallée Seine Logistique (RVSL) afin :
• de répondre aux actuels besoins des employés des entreprises du site et des routiers desservant ces entreprises;
• d'accompagner le futur développement de sa zone d'activités industrielles et logistiques.
Le site retenu pour l'implantation du pôle de services est un terrain situé au Sud-est du carrefour de la Croix Saint Marc, contiguë à la caserne des pompiers de Grand Couronne, entre l'avenue de Caen et le Boulevard du Grand Aulnay.

Vocation de l'aménagement

Par la constitution de ce pôle de services, le GPMR souhaite conforter l'attractivité de la zone d'activité et accompagner l'implantation et la vie des entreprises sur le site de Grand Couronne. L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble destinée à recevoir des activités diverses et mixtes de services aux entreprises, ou de type « petite logistique urbaine ».

Desserte et organisation viaire

Bordé de l'avenue de Caen, du boulevard du Grand Aulnay, et traversée par la rue de la Croix Saint Marc, le site présente des facilités d'accès direct depuis les voies périphériques.
L'actuelle voie cyclable intégrée au corridor écologique qui borde le site au Nord, traverse le site dans sa partie Ouest, et rejoint le cœur de ville de Moulineaux.

Principes de composition urbaine

Le site consiste en une bande étroite se développant en longueur dans le sens Est-Ouest entre le pied du coteau et les territoires du bord de Seine. Le site met en contact les zones résidentielles et économiques de Grand-Couronne avec le village de Moulineaux à l'Ouest.
Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :
- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites. Le projet prendra notamment en compte l'intégration architecturale de la caserne de pompier située au centre.

Orientations programmatiques

Le programme concernera des activités de services aux entreprises, pouvant constituer un pôle de services à fonctionnement diurne et à vocation interne.

Orientations environnementales et paysagères

Le corridor écologique longeant le site en limite Nord, les linéaires d'arbres existants sont à préserver.

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

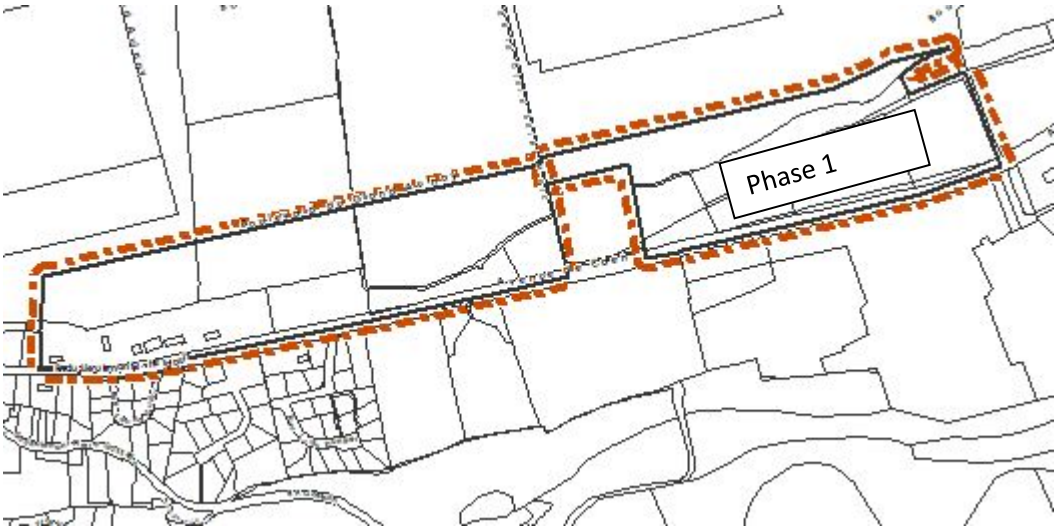
A noter que le site est impacté par le réseau d'hydrocarbure terrestre.
D'une manière générale, les espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

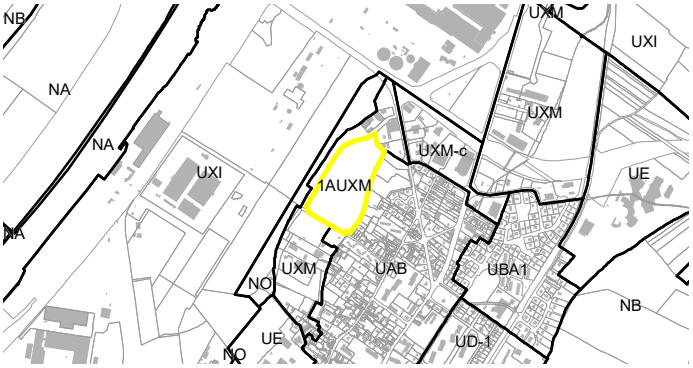
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

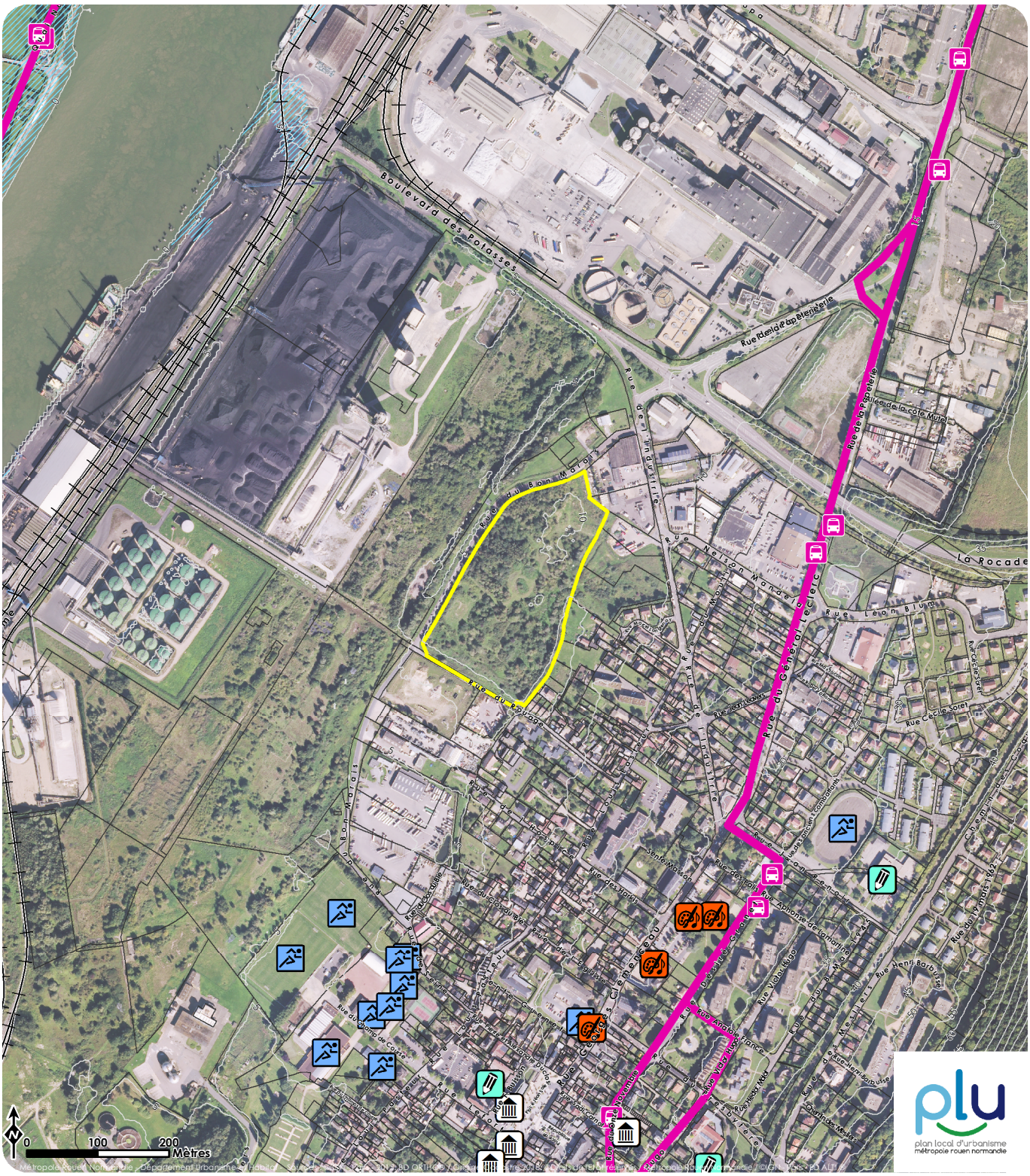
Phasage :

La partie Est du site sera aménagée dans un premier temps.

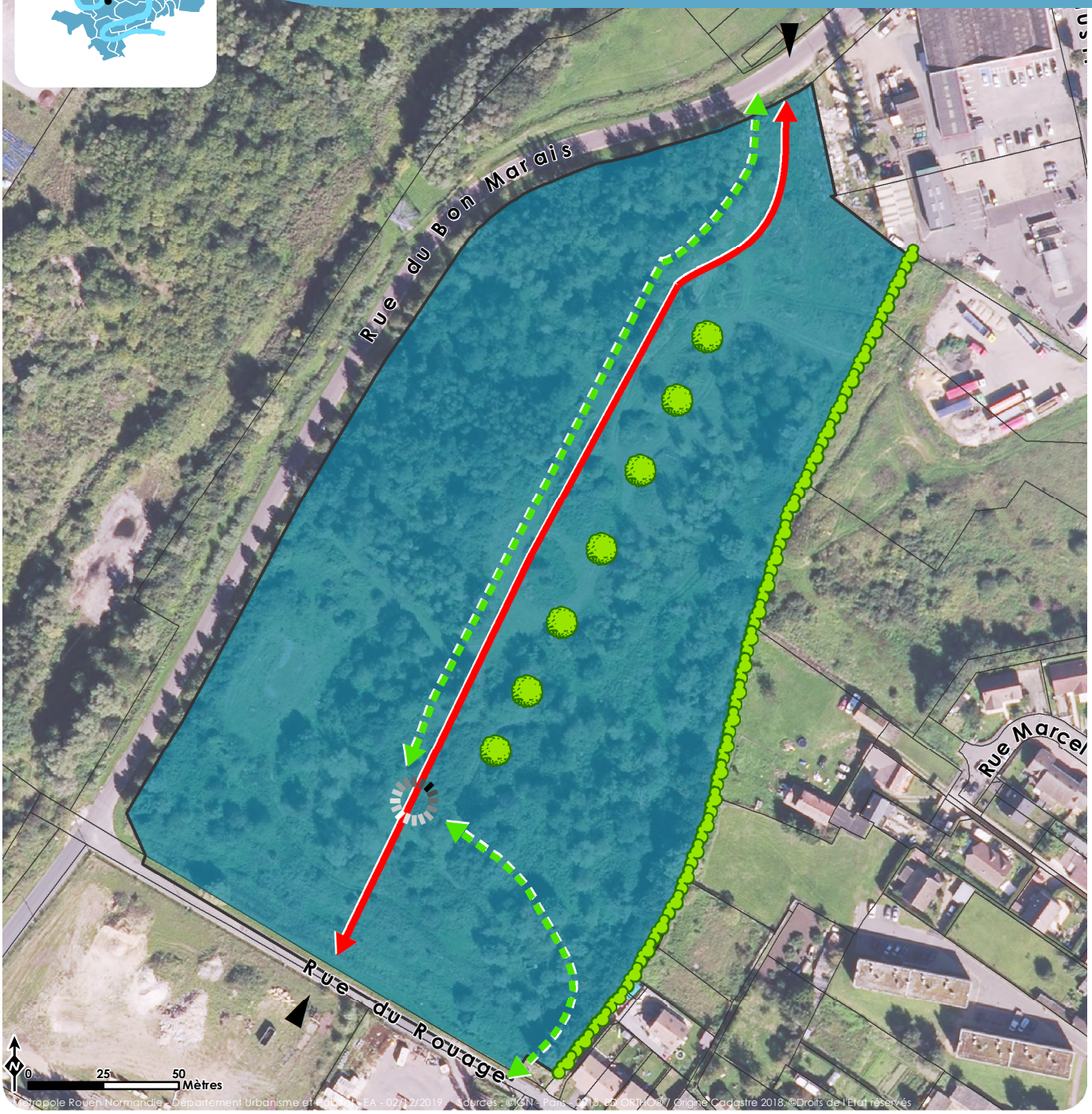




Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	4,54 ha



Rue du Rouage - 319F
Grand-Couronne - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Activité économique

Insertion urbaine

■ **Aménité**

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à créer**

Haie

Arbre

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Ce site correspond à une plateforme de 4,5 ha, en remblai par rapport au terrain naturel.
Aujourd'hui à l'état de boisements (friche), il est bordé à l'est par quelques parcelles d'activités et une petite zone d'habitat pavillonnaire. Côté ouest, il est séparé des infrastructures portuaires par la rue du Bon Marais et un cordon boisé.

Vocation et typologie

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation d'activités artisanales, tertiaires et/ou industrielles.

Principes de composition urbaine

L'ensemble du secteur sera organisé autour d'une voie unique nord/sud. Le traitement paysager de la voirie principale et la création d'un rideau de plantations (en périphérie à l'est de l'opération) devront participer à créer un environnement qualitatif, notamment pour les riverains.

L'objectif est de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :
• une cohérence urbaine : au niveau de la trame paysagère, de l'accroche urbaine avec la ville de Grand-Couronne, notamment au niveau des rapports d'échelles.
• une cohérence architecturale avec les zones d'activités environnantes : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions.
Une petite place accueillant un espace de lien social sera aménagée à l'articulation des circulations douces.

Desserte et organisation viaire

Le tracé de la voirie centrale devra permettre un accès direct à l'ensemble des futures parcelles d'activités.
La rue du Bon Marais a fait l'objet récemment d'une requalification paysagère avec la plantation d'arbres d'alignement, aujourd'hui itinéraire de promenade entre le centre de Grand Couronne et les zones résidentielles au nord de la commune.
La voie principale de l'opération à venir se raccordera au nord sur la rue du Bon Marais. Un accès secondaire sera aménagé depuis la rue du Rouage, en veillant à la compatibilité de cette voie avec le trafic nouvellement induit.
La voirie interne sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) et notamment des poids lourds, induit par la taille et la nature des projets.

La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches.

Des connexions exclusivement piétons/vélos seront prévues pour relier l'opération aux quartiers environnants.

Des places de stationnement à destination des poids lourds seront créées sur les emprises communes. Aux entrées de la zone, des aires d'arrêt minute sont à envisager.

Orientations programmatiques

Cette opération destinée à accueillir des activités économiques pourra s'adapter à différentes propositions de découpage des futures parcelles.

Orientations paysagères et environnementales

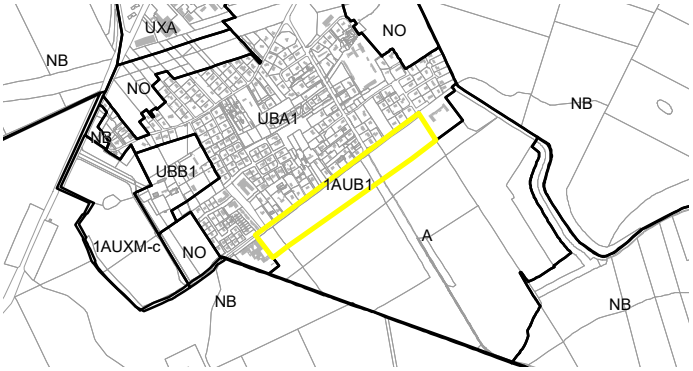
L'ambition en matière d'intégration paysagère repose sur différents types d'aménagement :
- Un axe principal, compatible avec la desserte poids lourds, qui devra faire l'objet d'un travail sur le profil de voirie, associant arbres d'alignement, noues paysagères et circulations douces ;
- La plantation d'une haie en périphérie côté est pour filtrer les vis-à-vis avec les zones d'habitation ;
- Un traitement cohérent des limites et des entrées de parcelles (portails, franchissement des noues, plantations éventuelles, etc.).

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

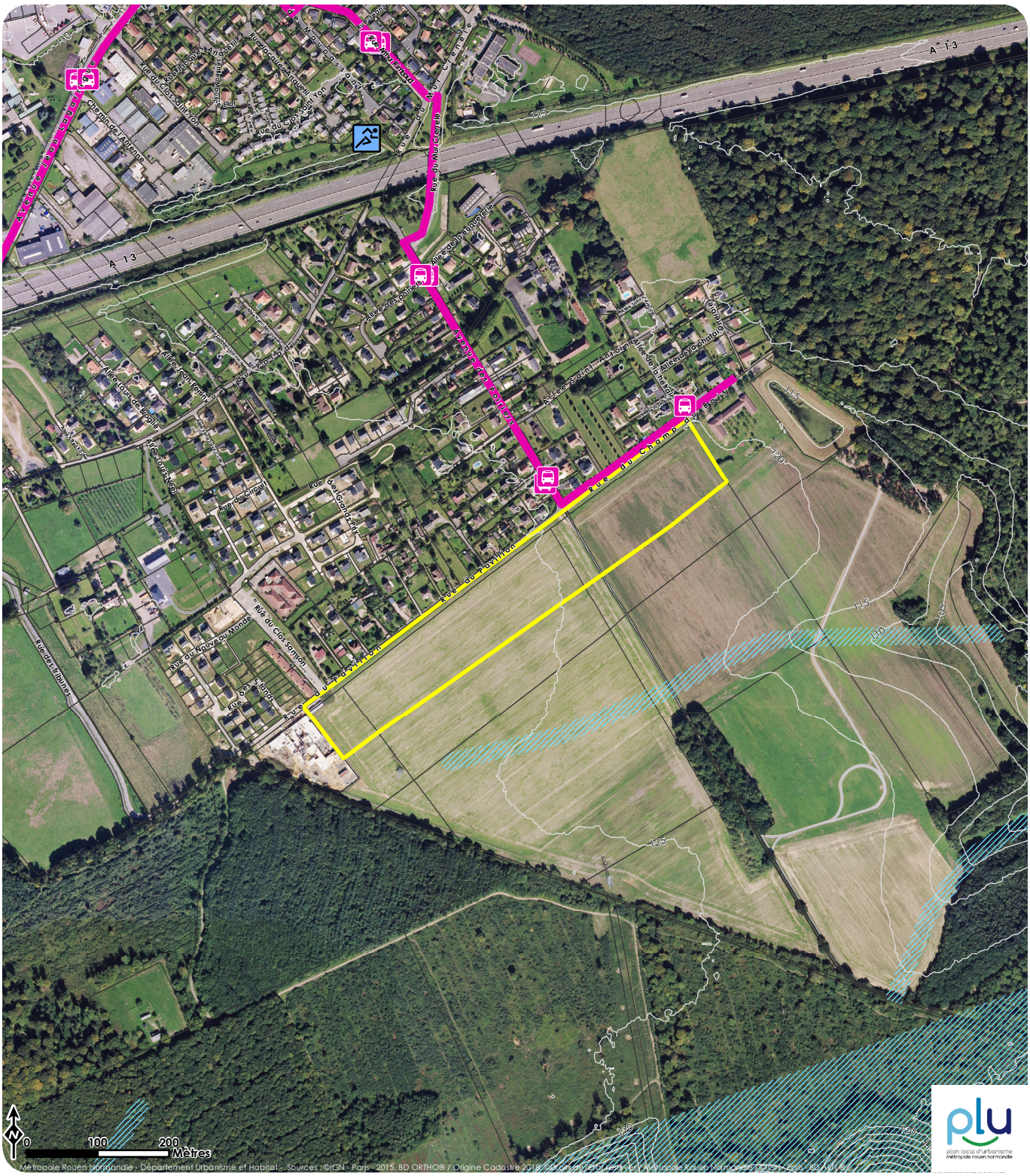
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

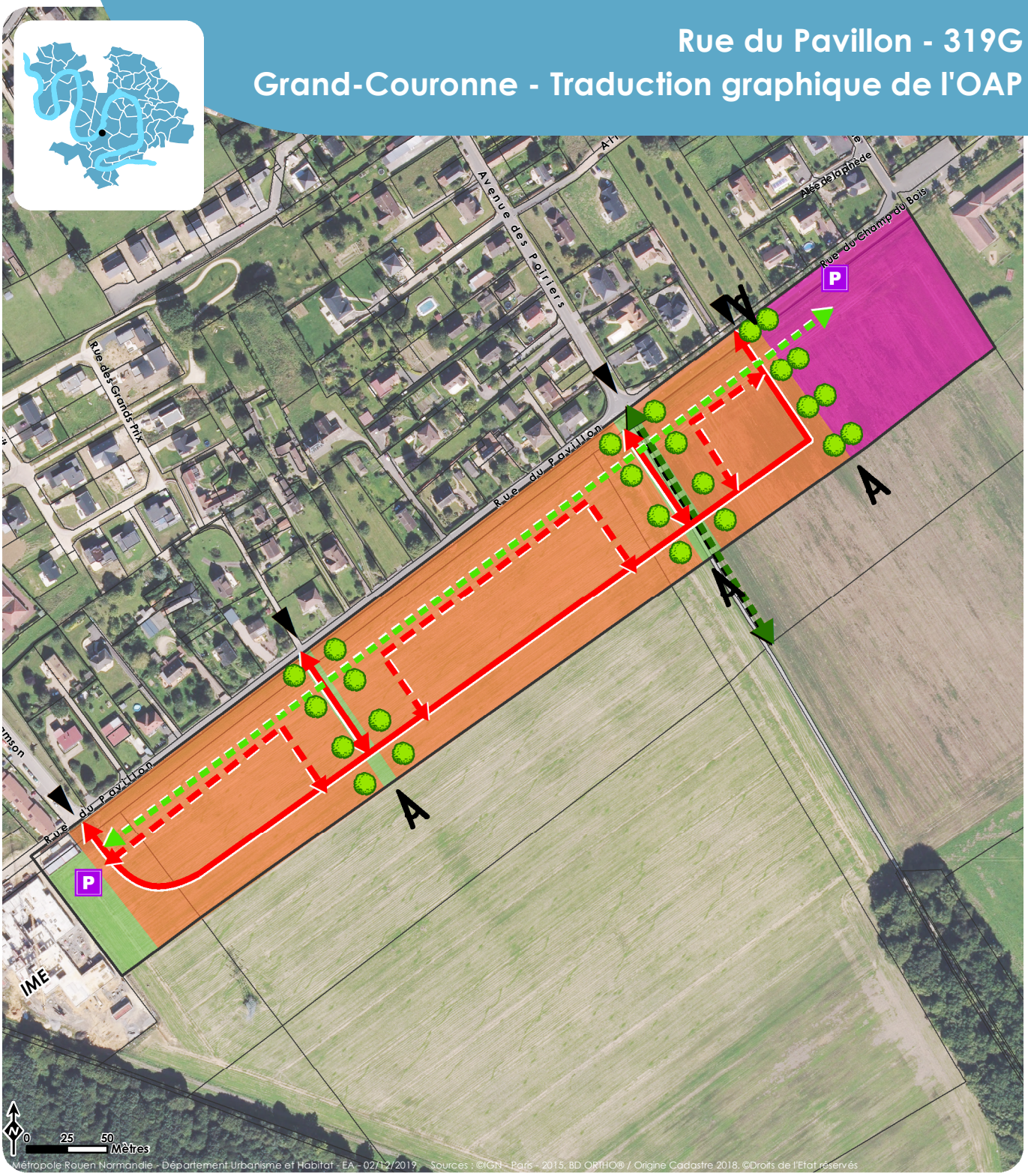
Rue du Pavillon - 319G
Grand-Couronne - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Activité, Equipement
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	6,63 ha



Rue du Pavillon - 319G
Grand-Couronne - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Equipement
  - Habitat

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Maillage secondaire
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
- **Stationnement**
  - Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à créer**
  - Arbre
  - Zone à dominante végétale
  - Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Le site est localisé, dans le hameau du Petit Essart, quartier d'urbanisation récente entouré de forêts, sur une surface d'un peu plus de 6 hectares.
Prenant place sur des espaces agricoles, l'opération à venir aura pour enjeu de fabriquer la frange urbaine de Grand Couronne, et la façade Sud du hameau.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce site en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, qui accueillera de l'habitat et un équipement sportif.

Principes de composition urbaine

Le quartier du Petit Essart s'est urbanisé selon une trame viaire carrée, entre 4 rues. Le site du projet se développe le long d'une de ces rues périmétriques entre deux équipements existants, l'Institut Medico Educatif du Clos Samson et le centre de loisirs. Chacun de ses équipements se positionnent aux points d'entrée des circuits de promenade en forêt. Les espaces naturels sont accessibles aussi via un chemin existant tracé au travers du quartier, et qui viendra traverser le site de projet. La proximité avec les milieux naturels constitue un atout du Petit Essart, que le projet devra préserver.

L'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement naturel et résidentiel est d'importance par conséquent. Le parti d'aménagement qui guidera le projet devra assurer :

- Le traitement de l'interface avec le paysage agricole et naturel en limite.
- La formalisation de la façade du quartier, visible depuis le panorama lointain
- La greffe avec le quartier existant que le projet viendra encadrer au Sud,
- La cohérence urbaine de l'opération sur une parcelle longue et étroite, entre deux extrémités bâties.
- La cohésion entre les deux programmes du projet

L'organisation spatiale reprendra la logique du carroyage carré du quartier pour une cohérence d'ensemble. Le projet se connectera ainsi au maillage viaire existant et poursuivra le réseau de cheminements doux en place. Des travées végétalisées accompagneront les voies transversales et guideront les vues vers le paysage naturel de la forêt et des champs.

Desserte et organisation viaire

La voirie principale desservira la partie à vocation d'habitat, l'équipement sportif sera directement distribué par la rue du Pavillon. D'une manière générale, la voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature du projet.
Le réseau de circulations douces sera complété via le projet, dans une logique de continuité, pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports collectifs.

Deux zones de stationnement mutualisé à l'attention des visiteurs seront aménagées : l'une au niveau de l'équipement sportif, l'autre à proximité de l'IME.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme à dominante d'habitat complété d'un équipement sportif de type stade à proximité du centre de loisirs.

Le programme d'habitat aura une densité de 40 logements par hectare environ.

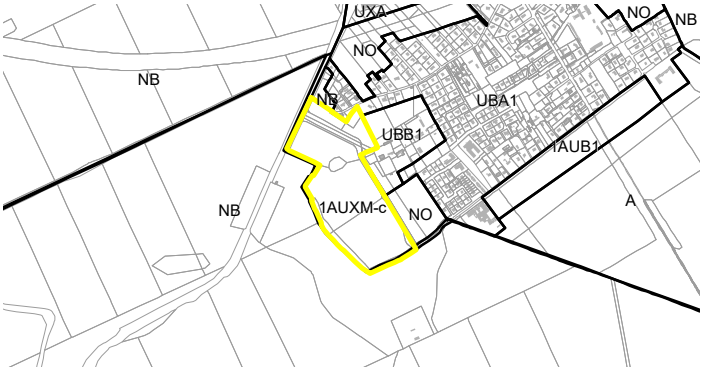
Orientations paysagères et environnementales

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Des alignements d'arbres seront plantés le long des transversales nord-sud, autour de coulées vertes qui favoriseront la biodiversité par leur aménagement paysager. Les parkings seront également plantés et travaillés en perméabilité.

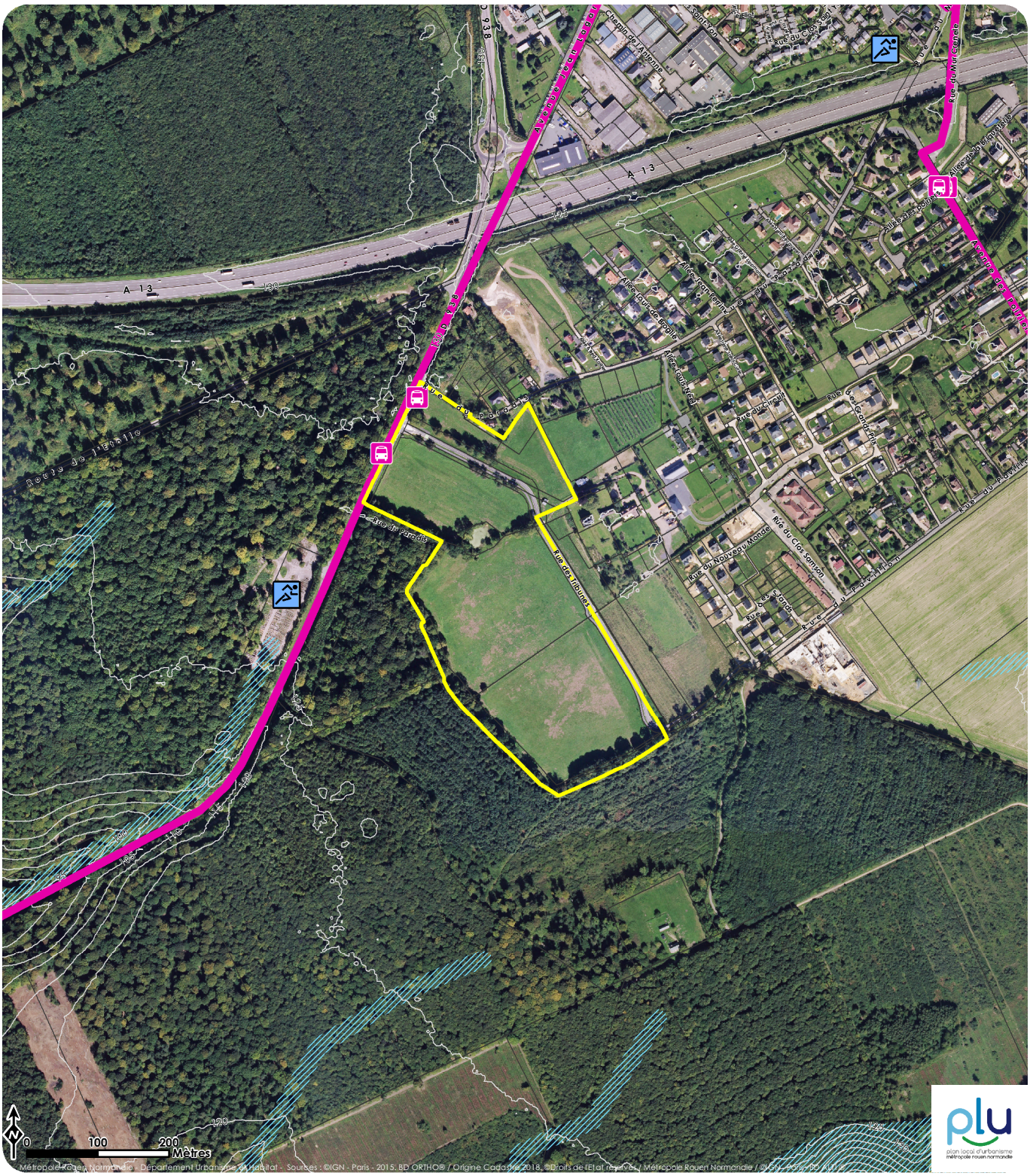
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

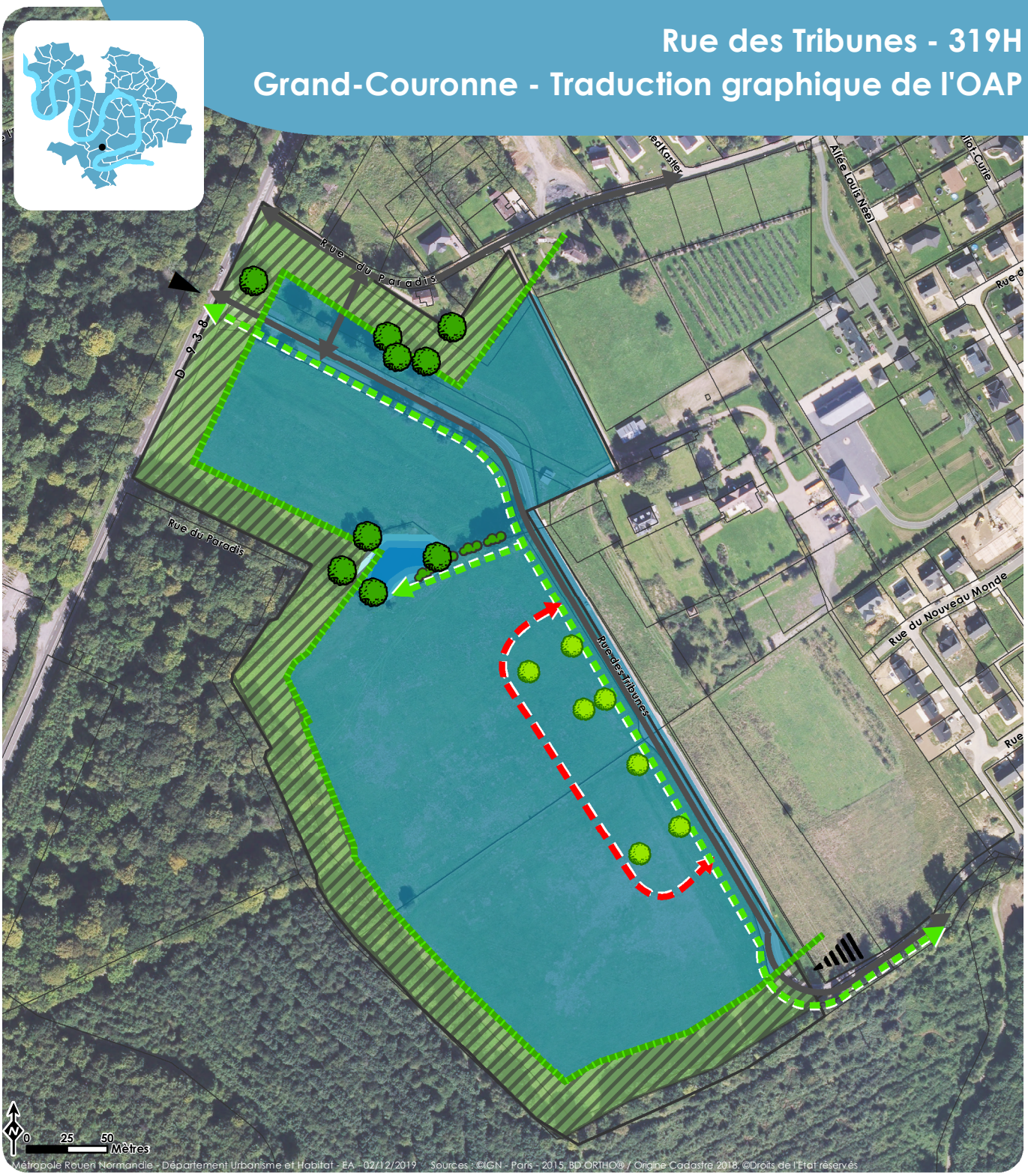
Rue des Tribunes - 319H
Grand-Couronne - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	11,76 ha



Rue des Tribunes - 319H
Grand-Couronne - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Activité économique

Insertion urbaine

■ Espaces libres

Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Rue ou voie existante

■ Maillage à créer

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Haie

Arbre

Zone humide

Lisière de forêt

■ Éléments à créer

Arbre

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le quartier du Petit Essart constitue aujourd'hui une enclave urbaine entre l'autoroute A13 et la forêt. Deux voies d'accès uniques connectent ce quartier à dominante résidentielle au centre de Grand Couronne et à la ville voisine de Orival. Le site du projet se situe à l'accroche du quartier sur l'une de ces voies, la RD938.

A l'interface entre les développements urbains les plus récents et les espaces naturels des champs et de la forêt, le site bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel.
Le projet à venir façonnera la frange urbaine du quartier et l'entrée de ville de Grand Couronne à l'Ouest.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation d'activités économiques.

Desserte et organisation viaire

Le site est aujourd'hui traversé par la rue des Tribunes. Cette voie ouvre au nord sur la RD 938 qui met ainsi en connexion le site avec les infrastructures majeures routières et autoroutières de la MRN.

La circulation liée à la zone d'activités sera cantonnée à l'intérieur du périmètre. L'accès secondaire depuis la rue du Pavillon au sud, et qui connecte aujourd'hui le secteur résidentiel du Petit Essart et la Route Départementale, est exclusivement dédié aux véhicules légers.

Le maillage intérieur de la zone d'activités sera de nature à accueillir tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

Un réseau de circulations douces est en place et permet aujourd'hui de connecter les espaces naturels, et de relier les espaces résidentiels à l'arrêt de transport collectif sur la RD938. Ce réseau constitue une armature de déplacement d'importance, et devra être poursuivi au sein de la zone d'activités.

Principes de composition urbaine

Le site du projet se développe en longueur le long de la rue des Tribunes.
De façon générale, le projet à venir devra prendre en compte la qualité paysagère qui existe sur le site, l'enjeu de fabrication de la façade urbaine sur ce côté, et l'enjeu de vitrine de la zone d'activités.

L'objectif est de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- la cohérence urbaine de l'opération, notamment au niveau des rapports d'échelle.

L'aménagement du site prendra en compte la cohérence de la zone d'activités dans son ensemble.

- l'unité architecturale : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur pour la valorisation de l'image de la zone d'activités et son intégration dans le paysage, en prenant en compte en particulier l'impact visuel produit par les nouvelles constructions dans le fond de scène forestière

Un recul sera observé par rapport à la route et permettra d'y localiser une zone à dominante végétale plantée d'arbres.

Orientations programmatiques

L'opération ciblera exclusivement des activités à vocation économique.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la configuration du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

La mare et ses abords végétalisés seront valorisés dans le projet. L'espace de lien social devra prendre en compte le recul par rapport aux abords de la mare visant ainsi à préserver les plantes liées aux milieux humides, ainsi que l'ensemble de l'écosystème qui pourrait s'y trouver. Les cheminements doux le long de la route seront accompagnés d'une interface paysagère jouant le rôle de zone tampon tout en gardant une ouverture visuelle sur l'opération.
Un cordon boisé central articulant la lisière forestière, les abords de la mare et les espaces végétalisés du quartier sera à conserver et valoriser. Les arbres de hautes tiges, intéressants pour leur rôle dans le maintien de la biodiversité dans le quartier, en tant que jalons dans le cheminement de la faune, seront à maintenir autant que possible.
Les aménagements paysagers chercheront à conforter l'armature végétale existante et à permettre le maintien de la biodiversité ambiante.

La zone de recul imposée par la lisière de la forêt devra être valorisée, idéalement par la reconstitution d'une frange arbustive et d'une interface de prairie d'environ 30 mètres d'épaisseur.

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

Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales

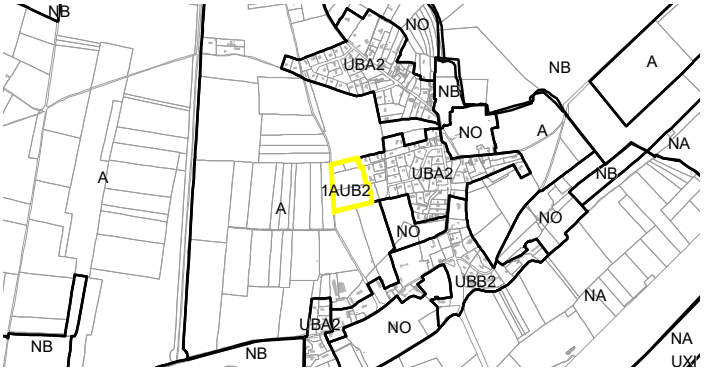
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales (mare, noues, fossés), dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.



0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

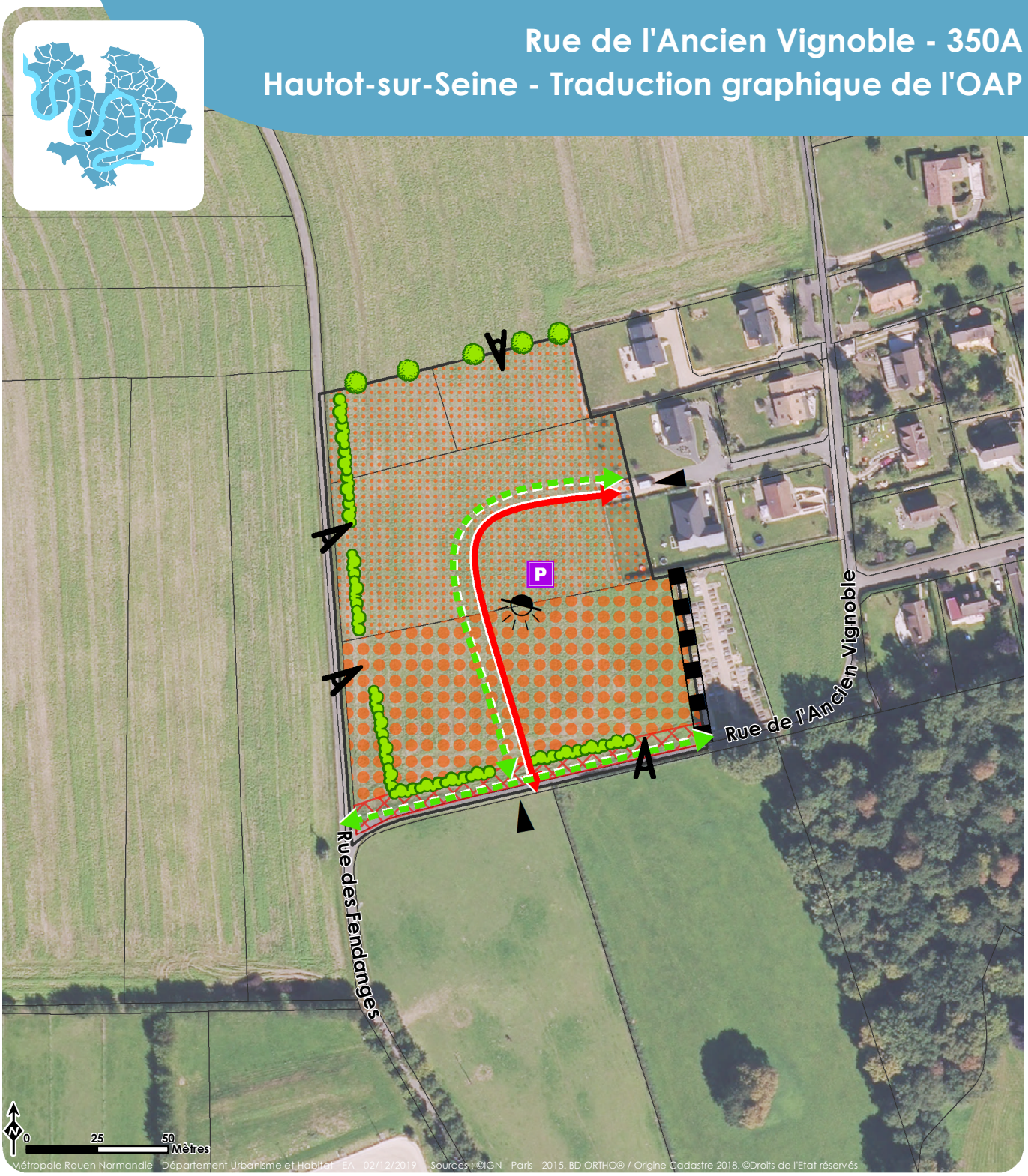
Rue de l'Ancien Vignoble - 350A
Hautot-sur-Seine - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	1,7 ha



Rue de l'Ancien Vignoble - 350A
Hautot-sur-Seine - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

Individuel

Intermédiaire/groupé

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

Voirie à adapter

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

■ **Stationnement**

Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Linéaire bâti

■ **Éléments à créer**

Haie

Arbre

Cône de vue

■ **Bioclimatisme**

Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le village de Hautot-sur-Seine se développe le long et autour d'une ravine qui descend de la forêt de Roumare vers la Seine. Le site du projet, d'une superficie de 1,7 ha, consiste en une extension urbaine à l'ouest de la zone urbanisée, à proximité des équipements de la commune. Il est inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques lié à la chapelle du cimetière.
Le site est bordé des rues des Fendanges et de l'Ancien Vignoble. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terrains cultivés ou en herbe.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation du site a pour objectif de diversifier l'offre de logements sur la commune, et de conforter la structure urbaine du centre-bourg. L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation d'habitat.

Principes de composition urbaine

Le traitement de la transition avec l'espace agricole constitue un enjeu majeur. La localisation du site dans un paysage ouvert, sur un coteau entre la forêt et le fleuve, ainsi que les atouts patrimoniaux du secteur encouragent à rechercher une intégration paysagère réussie.

L'opération consiste à développer le bourg à l'Ouest, dans une boucle formée par la trame viaire existante. Le cimetière adjacent se verra ainsi intégré dans l'enveloppe urbaine du village. Le mur d'enceinte du cimetière, mitoyen de l'opération, ne devra pas être caché par l'opération.

Les formes urbaines à privilégier pourront mixer l'habitat individuel ou intermédiaire et groupés, et assureront une continuité de forme et de gabarit avec le bâti existant.
Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :
- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

La partie Sud du site plus à même sera d'accueillir des formes d'habitat intermédiaire ou groupé, la partie Nord à de l'habitat individuel.
Des généralités en termes de conseil sur l'architecture des bâtiments (volumétrie, coloris...) sont mis à disposition par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine.

Desserte et organisation viaire

La desserte du site a vocation à mettre en connexion deux voies existantes du village, la rue de l'Ancien Vignoble à la voie de desserte du lotissement voisin afin de désenclaver celui-ci. La voie principale du site prolongera ainsi une antenne de voirie existante, l'allée de l'Ancien Vignoble.
La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches. Des liaisons douces (trottoirs ou principe de voirie partagée) viendront ainsi en accompagnement des voiries actuelles et projetées.
Compte tenu de la densité plus importante imposée sur la partie Sud, une poche de stationnement mutualisé est à prévoir.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif de tendre vers une densité de 15 logements par hectare. Les logements seront diversifiés.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
L'aménagement devra prendre en compte les vues vers la Seine, et vers la forêt et l'impact visuel de l'opération.
Une haie bocagère sera plantée sur les limites de la zone, notamment en lisière de l'espace agricole.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

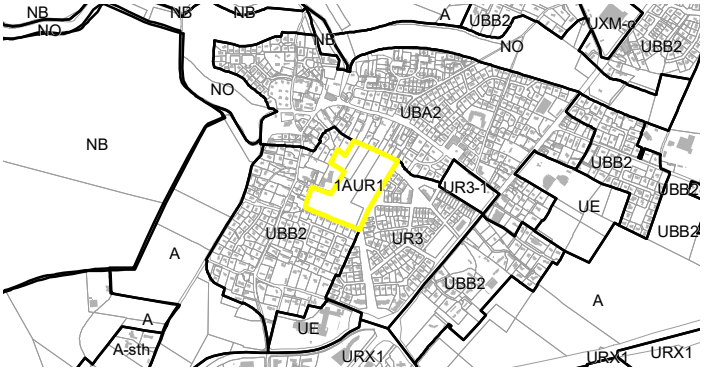
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.



0 200 400 Mètres

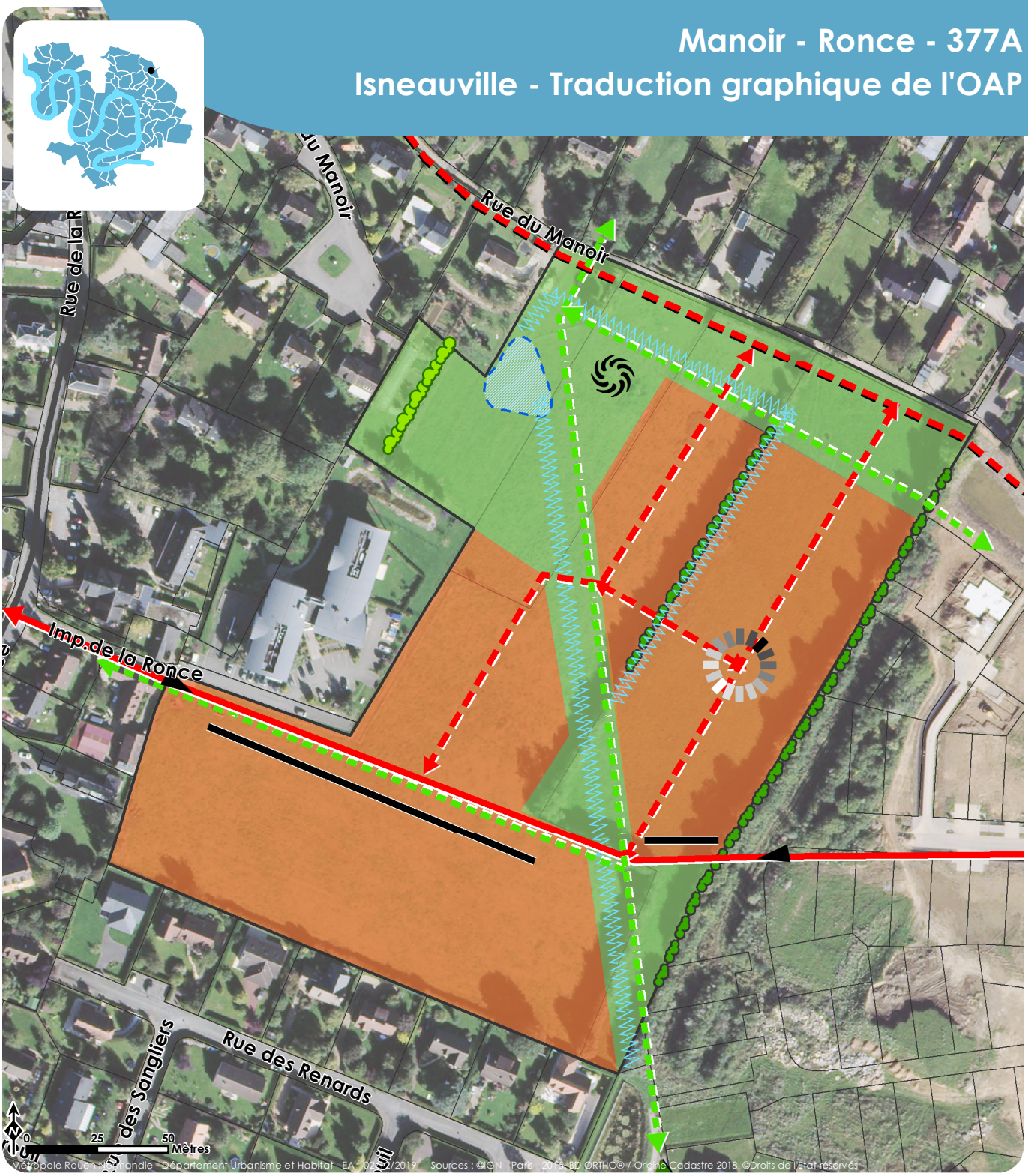
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☑ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	4,79 ha



Manoir - Ronce - 377A
Isneauville - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Habitat

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Front bâti
- **Aménité**
  - Centralité
  - Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Rue ou voie existante
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Maillage secondaire
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Haie
- **Éléments à créer**
  - Haie
  - Dispositif de gestion des eaux pluviales
  - Noue, fossé
  - Zone à dominante végétale

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*

L'OAP concerne la dernière phase d'urbanisation d'une vaste zone concernée par une procédure de ZAC.
Le site du Manoir-Ronce s'est développé au creux d'un secteur d'urbanisation récente, en continuité du bourg d'Isneauville.
La dernière phase de réalisation, objet de la présente OAP, verra la finalisation de ce nouveau quartier de ville, sur une surface de 4,8 hectares aujourd'hui occupée par des pâtures et des haies bocagères.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble avec une vocation dominante d'habitat.
La ZAC a vocation à structurer un pôle urbain entre le centre-ville, les équipements et les commerces. La phase 4 traitée ici prévoit exclusivement de l'habitat individuel.
Afin d'assurer une restructuration de la zone, de nombreux espaces publics paysagés seront aménagés.

Desserte et organisation viaire

Cette dernière phase opérationnelle terminera la ZAC, et ainsi mettra en connexion les voies créées à l'occasion du projet et le centre d'Isneauville. La voie principale reliera ainsi l'impasse de la Ronce et la rue de l'Eglise.
Des voies secondaires draineront le site dans son épaisseur et dessineront un maillage intermédiaire entre la voie principale au sud et la rue du Manoir au nord.
D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la taille et la nature des projets.
La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord –ouest et les arrêts de transports public les plus proches rue de la Ronce et rue de l'Eglise.
Un réseau de cheminements doux, différencié de la voirie circulée, sera ainsi créé. Un axe doux principal suivra le dessin du talweg central et connectera le centre-ville avec le cœur de l'opération réalisée en phases précédentes.

Principes de composition urbaine

La composition urbaine du site s'appuiera sur la trame paysagère et la topographie existante : le talweg central à caractère de coulée verte, et les haies, rappelant la trame parcellaire du quartier et l'histoire bocagère du site.
De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site devra prendre en compte les formes bâties et les principes d'occupation du sol du secteur. Une vigilance particulière est à assurer quant à l'insertion dans l'environnement naturel et arboré du secteur et dans le paysage préexistant.
Le projet s'adaptera à la configuration des lieux : la forme urbaine sera compacte et aérée, en matière d'implantation, de volumétrie, et d'orientation.
Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et du traitement des limites.

Les points d'articulation urbaine donneront lieu à l'aménagement de lieux d'animation aptes à favoriser la

rencontre et l'échange entre les quartiers. L'axe sud sera essentiellement à caractère viaire et bordé d'un front bâti tandis que les axes nord-sud seront associés à des aménagements paysagers.
Une interface paysagère en bordure nord permettra une respiration végétale, et intégrera les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la construction d'un programme d'habitat.
Cette dernière phase de réalisation de la ZAC du Manoir poursuivra le programme de logements intermédiaires et collectifs avec une densité moyenne de 20 logements à l'hectare. Ainsi les franges privilégieront des ambiances plus résidentielles afin d'assurer la transition vers les parcelles voisines.

Orientations environnementales et paysagères :

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, tout en étant protégé du vent par les haies, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Le talweg de faible profondeur permettra le développement d'une large coulée verte qui assurera la continuité biologique entre l'opération à venir et la forêt domaniale, dans le prolongement des phases déjà réalisées. Cette coulée verte restera accessible à tous et accueillera notamment des jeux pour enfants. A son débouché, un espace d'aménité articulera les espaces végétalisés du talweg et de la zone plantée en bordure Nord. Cette zone tampon accueillera une zone humide paysagée.
Les haies bocagères préservées assureront potentiellement un rôle de corridor écologique entre l'interface nord et la coulée verte. Elles participeront ainsi au maintien de la biodiversité sur le site, à la gestion de l'eau avec une interaction sur les ruissellements en absorbant l'humidité du sol notamment.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité.

Principes particuliers :

Gestion des eaux pluviales

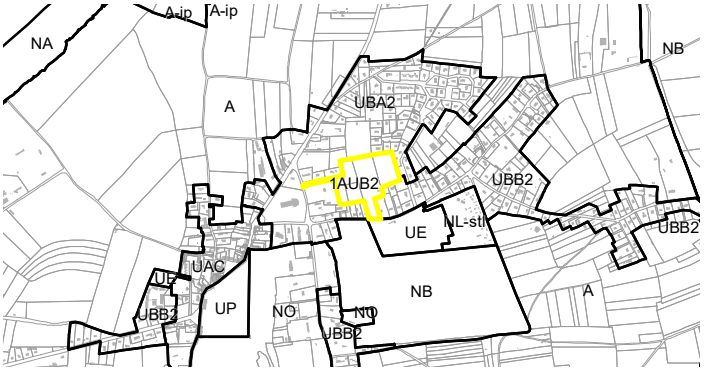
La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie et sera articulée autour du talweg central. Un réseau de noues plantées suivra les axes de ruissellement existants et accompagnera les voiries secondaires.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

Jumièges
Localisation des OAP

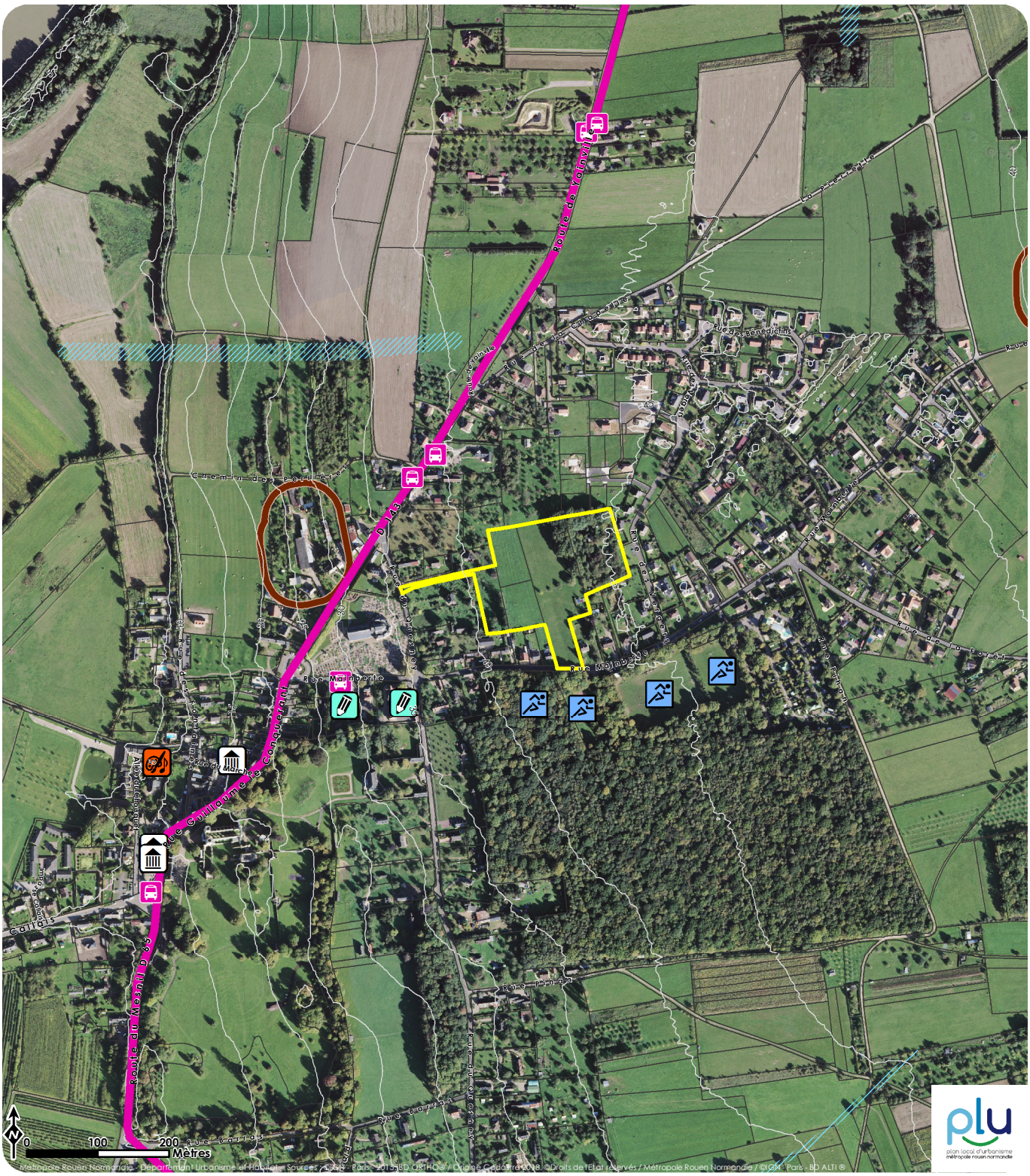


0 200 400 Mètres

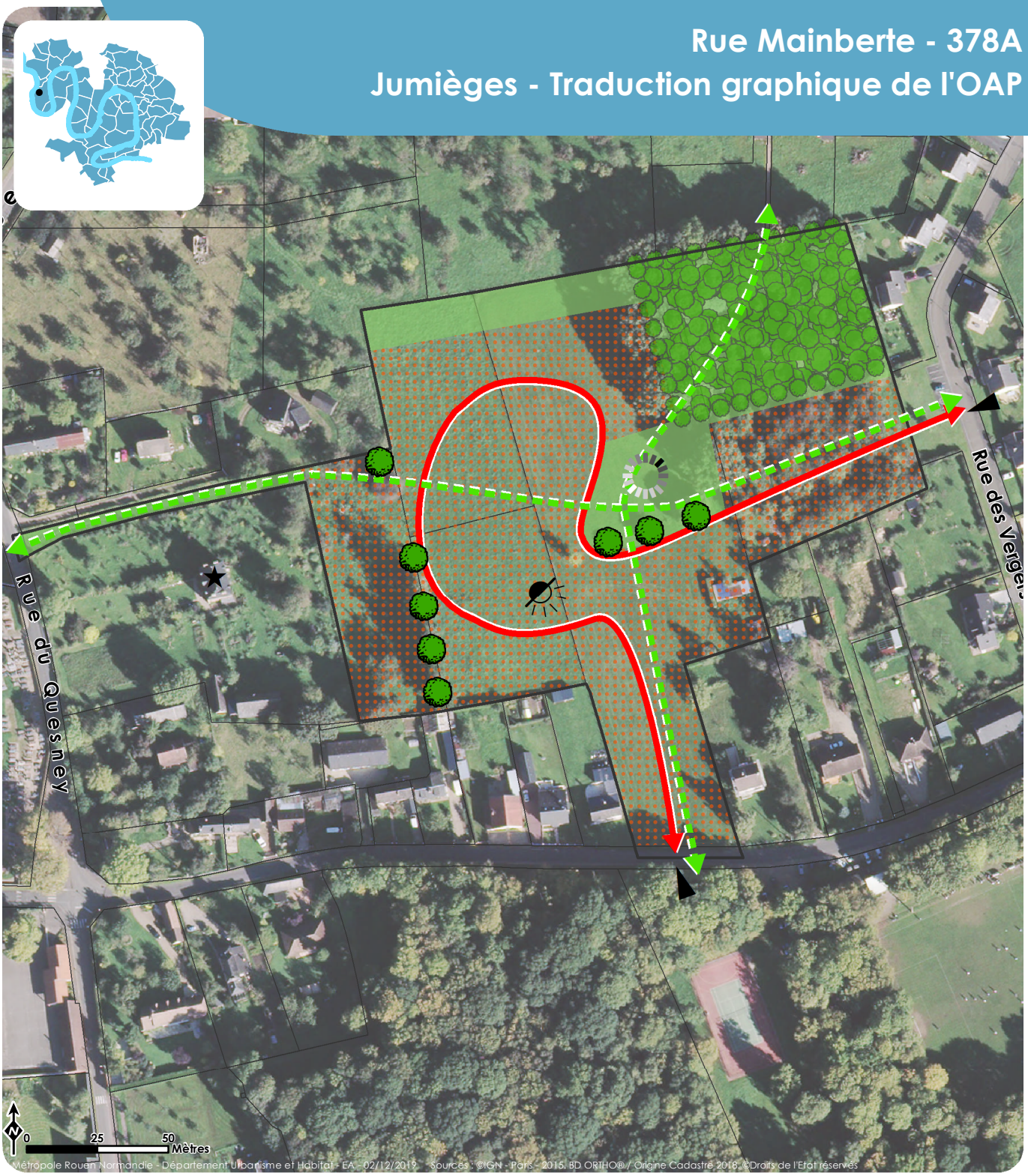
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	2,87 ha



Rue Mainberte - 378A
Jumièges - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

■ Morphologie

Type de construction

Individuel

Insertion urbaine

■ Aménité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Maillage à créer

Maillage principal

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Boisement

Arbre

■ Éléments à créer

Zone à dominante végétale

■ Bioclimatisme

Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site du projet constitue une dent creuse au cœur d'un îlot urbain. Il est connecté à la rue Mainberte au sud, qui longe le parc de l'abbaye, et à la rue Quesney à l'ouest, face à l'église saint Valentin. Cet îlot, occupé à l'origine de prairies et de vergers, résulte du développement récent de l'urbanisation du village, qui s'est faite dans ce secteur le long des rues et en second rideau par des petites opérations de lotissements.
D'une surface d'environ 2.8 hectares, le site possède des atouts paysagers, caractéristiques de la boucle de Seine : panorama visuel large, alignements de fruitiers, bocage...

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en dente creuse se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat individuel.
Le projet qui prendra place sur le site devra répondre au double enjeu de façonner un quartier d'habitat de centre-bourg et de valoriser la trame paysagère existante.

Desserte et organisation viaire

Enclavé en cœur d'îlot, le site est en contact avec trois voies : au Sud, avec la rue de la Mainberte, à l'ouest via une sente vers la rue du Quesney, et à l'est avec la rue des vergers. La rue du Quesney est une voie secondaire desservant le secteur de l'abbaye au sud et connectant à la D143 au nord.
L'accès principal se fera ainsi par la rue Mainberte via un axe central irriguant l'ilot dans sa profondeur et ressortant rue des Vergers.
La voirie principale distribuera l'ensemble de l'opération depuis ces deux accès principaux. Le réseau interne ainsi dessiné permettra d'inscrire le site dans le maillage viaire de la commune. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.
Une large place sera faite aux liaisons douces (non-motorisés) qui connecteront la rue Quesney à la rue des Vergers via la sente existante à l'ouest ainsi que le cœur de bourg au verger avec une voie douce donnant sur la rue Mainberte. Ces cheminements doux complèteront le maillage de la commune et serviront pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et l'arrêt de transports public situé rue Guillaume le Conquérant.

Principes de composition urbaine

Le site du projet se trouve à l'articulation entre le secteur ancien du village près de l'église Saint Valentin et les parties récentes à l'est de la rue Mainberte, vers la rue des Vergers.
Le bâti ancien s'implante en retrait sur un parcellaire laniéré et le plus souvent est accompagné d'un verger.
Le bâti récent poursuit cette mise à distance de la voie et ce positionnement d'un jardin à l'arrière.
De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel de bourg et le paysage préexistants de la boucle de Jumièges suivant la logique de fonctionnement global du bourg. Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et du village en travaillant les continuités en direction des équipements communaux, de formaliser des espaces partagés, lieux de vie et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site. Le caractère patrimonial de Jumièges et la proximité d'éléments bâtis d'intérêt est à prendre en compte. Des généralités en termes de conseil sur l'architecture des bâtiments (volumétrie, coloris...) sont mis à disposition par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine.

Un espace collectif est à programmer dans l'opération, il aura vocation à fabriquer un lieu d'échange à destination des habitants futurs. Cet espace se positionnera à l'articulation des

cheminements doux et la zone des vergers.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif d'une densité de 15 à 20 logements par hectare. Il accueillera principalement de l'habitat individuel et intermédiaire, profitant de la proximité immédiate du centre-bourg.

Orientations environnementales et paysagères

De nombreux vergers composent l'armature paysagère du village dans la tradition des cours fruitières de la boucle de Jumièges et de la route du fruit.
Leur préservation et intégration à l'aménagement ont vocation à prolonger leurs fonctions écologique et paysagère, dans un souci de permanence et de cohésion à l'échelle du quartier, du village et de la boucle de Seine.
Il s'agit ainsi de maintenir les éléments présentant un intérêt paysager ou écologique sur le site d'une manière générale -le projet devra en effet chercher à maintenir le maximum d'éléments présentant un intérêt paysager ou écologique sur le site- et notamment les arbres plantés dans la partie nord-est du site. Ceux-ci seront associés à une frange paysagère sur toute la lisière nord, afin d'éviter une concurrence visuelle et de s'inscrire dans la logique paysagère traditionnelle du village, et un espace d'aménité central valorisant l'alignement existant.
Le choix des végétaux composant les espaces verts collectifs devra contribuer à la diversité biologique du site et s'inscrire en continuité des essences de fruitiers et des arbres de haute tige présents sur le site et ses alentours. Notamment la zone végétale en interface avec les vergers voisins pourra associer diverses strates végétales pour une plus grande biodiversité et intégrer la plantation ponctuelle de fruitiers évoquant les vergers de plein champ.
La trame de haies nord-sud et est-ouest servira également de trame paysagère sur laquelle la structure de l'opération pourra se baser.
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. Le projet devra maintenir le maximum d'éléments présentant un intérêt paysager ou écologique sur le site.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :
La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie actuelle du site, en pente douce vers la plaine alluviale.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.