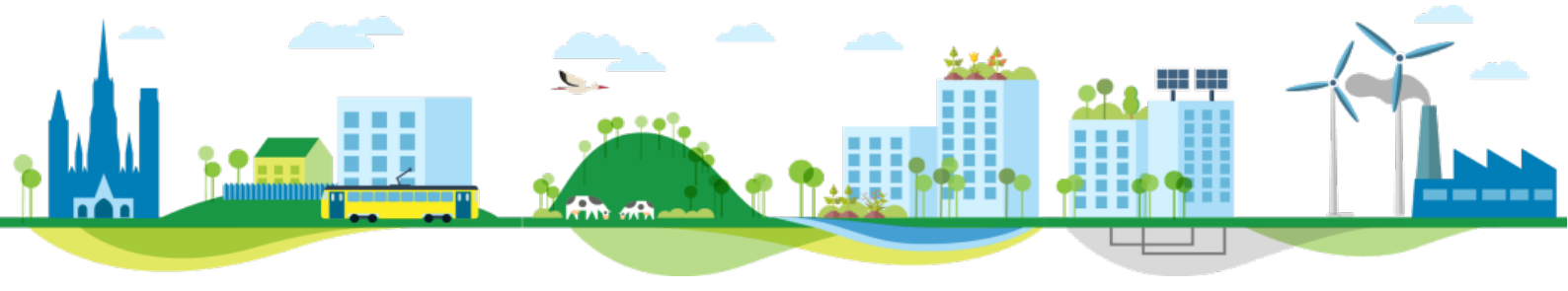
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

3.2 OAP Sectorielles

TOME 3 – Communes de L à M



SOMMAIRE
OAP sectorielles
Tome 3 – Communes de L à M

COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
La Bouille	Cœur de bourg et parc urbain	**131A**	**5**
La Londe	Marquisat	**391B**	**11**
	Terrains de la Scierie	**391C**	**15**
	La Mare Pérot	**391D**	**19**
	Rue Fauquet Poteau	**391E**	**23**
Le Grand-Quevilly	Stade Allorge	**322A**	**29**
	Matisse	**322B**	**35**
Le Houlme	Rue du Général de Gaulle	**366A**	**41**
Le Mesnil-Esnard	Chemin des Ondes	**429C**	**47**
Le Mesnil-sous-Jumièges	Rue Volton	**436A**	**53**
Les-Authieux-du-Port-Saint-Ouen	Le Couvent	**039A**	**59**
Malaunay	Route de Dieppe	**402A**	**65**
	Route du bois Ricard	**402B**	**69**
	Rue de la Ville aux Geais	**402C**	**73**
	Rives de Clérette	**402D**	**77**
Moulineaux	Rue Varenne / Gosselin	**457A**	**83**
	Espace Portuaire	**457B**	**87**
	Chemin des coquelicots	**457C**	**93**

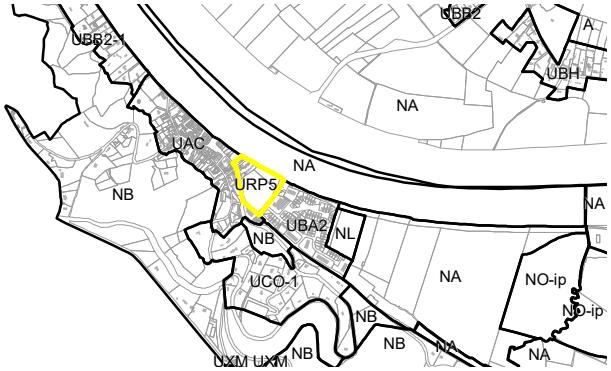
La Bouille
Localisation des OAP



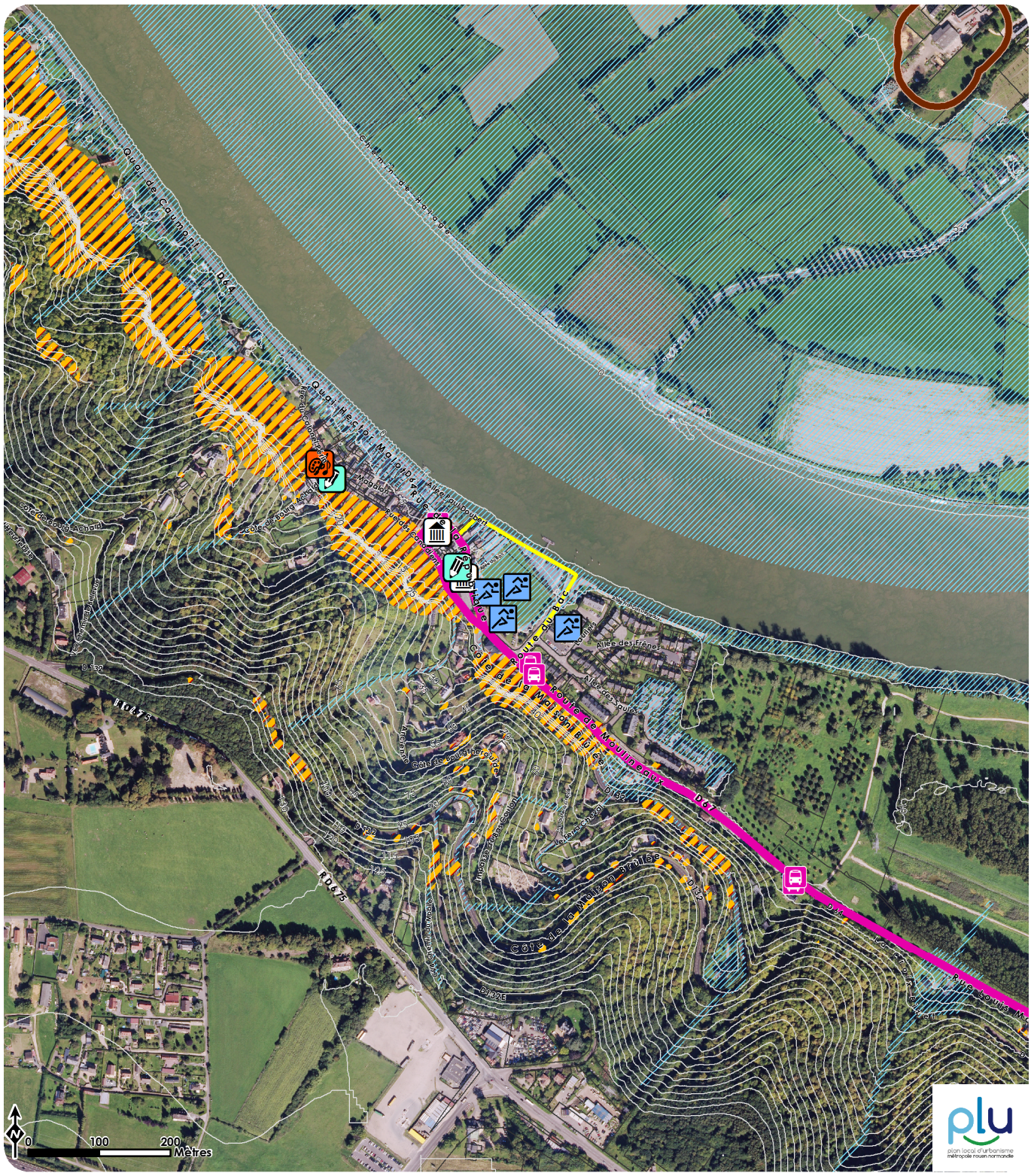
0 200 400 Mètres

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

Coeur de bourg et parc urbain - 131A
La Bouille - Etat initial du secteur



Caractère	U
Vocation	Habitat, Equipement
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	1,36 ha



Coeur de bourg et parc urbain - 131A
La Bouille - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

- Equipement
- Habitat

Insertion urbaine

■ **Emprise du bâti**

- Front bâti

■ **Espaces libres**

- Secteur inconstructible

■ **Aménité**

- Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Maillage à créer**

- Cheminement doux

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site
- Desserte fluviale

■ **Stationnement**

- Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à créer**

- Élément d'intérêt patrimonial
- Arbre
- Zone à dominante végétale
- Dispositif de gestion des eaux pluviales
- Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- bâti existant

Sur près de 14 000 m² et en plein cœur de bourg, ce projet vise deux actions : la recomposition d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat et la requalification d'espaces publics en bord de Seine. Le site est stratégique, il se développe entre la rue principale, rue de la République, et l'embarcadère du bac, le long des berges. Le projet à venir composera la façade de la ville depuis le fleuve, ainsi que l'entrée du bourg depuis la route de Moulineaux.
Une canalisation de gaz passe en outre au sud du secteur impliquant des restrictions de la constructibilité.

Vocation de l'aménagement

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

La position en plein cœur du centre historique de La Bouille constitue un enjeu d'importance. L'aménagement de ce site correspond ainsi à deux objectifs :

- Conforter la qualité de vie et l'attractivité touristique de la commune par le remplacement des terrains de sport par un parc paysager.
- Densifier le cœur de bourg par une nouvelle offre de logements diversifiés, dans un secteur fortement patrimonial.

Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

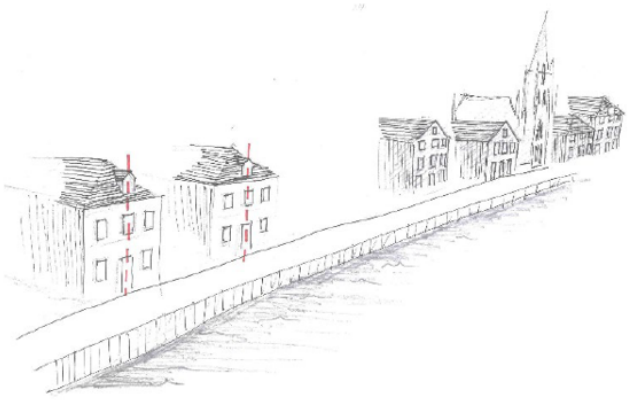
- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement des circulations et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement 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.

L'objectif est d'assurer le renouvellement du site en assurant la cohésion entre les programmes :

- Le développement d'un vaste parc public offrira des espaces à vocation ludique au service des habitants, des usagers et des touristes. Le parc aura vocation ainsi à « marquer le pas » à l'entrée dans le bourg et à inciter les visiteurs à la promenade. L'aménagement paysager s'appuiera sur le thème du rapport à l'eau, permettant de retisser des liens avec le fleuve et son grand paysage, et intégrant le phénomène de crue en mettant en scène une prairie inondable.
- Le bord de Seine sera revalorisé et reconnecté au quartier environnant. Le panorama ouvert de la boucle de Sahurs pourra y être apprécié dans son ampleur.
- Une opération de logements en renouvellement urbain viendra cadrer la rue de la République, le parc et le fond de scène dont il constituera le jardin. La façade sur le fleuve quant à elle devra s'intégrer dans l'architecture particulière du bâti existant autour de l'église. Cette façade est appelée à caractériser plus spécifiquement l'image de La Bouille depuis la Seine et la promenade des quais.

Des perméabilités fonctionnelles et formelles sont à prévoir ainsi entre les 2 programmes.

La composition d'ensemble permettra de dégager un large cône de vue sur le bourg de La Bouille et les coteaux.



Croquis de principe de composition urbaine : le projet doit proposer une forme urbaine en cohérence avec la typologie particulière des fronts bâtis sur la Seine à La Bouille, conformément aux enjeux identifiés dans le DOG du Site Classé de la Boucle de Roumare

Desserte et organisation viaire

Les deux programmes projetés sur le site ne nécessitent pas de création de voiries. La desserte de l'opération d'habitat et du parc se fera via les voiries existantes en périphérie du site.
Le projet structurera les connexions douces entre le parc, la salle des fêtes et la mairie, et l'opération d'habitat. Le bord de seine sera ainsi principalement réservé aux modes doux, avec une exigence forte sur la qualité des aménagements créés, et sur l'intégration visuelle des stationnements.

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 minimale de 15 à 20 logements par hectare
L'aménagement se divisera en deux programmes :

- D'une part la réalisation de nouveaux logements possiblement de type petit collectif et/ou intermédiaire, en renouvellement d'un îlot urbain.
- D'autre part la création d'un parc public sur environ 7500 m².

Orientations paysagères et environnementales

Le site classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte. Le Document d'Orientation et de Gestion du site classé développe des recommandations en matière de conservation des caractéristiques paysagères et naturelles du site, ainsi que des contraintes particulières sur le plan architectural et environnemental. Ces préconisations devront être assimilées par le projet de construction ou d'aménagement.
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 (à l'exception du front jardiné en bords de Seine), 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.

Les choix d'aménagements paysagers devront permettre de minimiser l'impact visuel des véhicules stationnés, et ainsi préserver le cône de vue sur la ville depuis la promenade piétonne. Cela afin de privilégier les panoramas remarquables, donnant à voir tout à la fois la Seine et les coteaux.

Le thème de l'eau sera central dans la composition paysagère, avec des équipements et des aménagements compatibles avec une inondation occasionnelle en cas de crues et/ou d'épisode pluvieux. La montée des eaux pourra par exemple être mise en évidence par un jeu de paliers inondables progressifs, dessinant l'armature paysagère du parc.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

Le site se trouvant au débouché de deux axes de ruissellements, le choix du dispositif mis en place pour la gestion des eaux de pluie devra être appréhendé comme une composante à part entière du projet d'aménagement urbain. Le projet d'aménagement du parc devra chercher à valoriser la présence de l'eau et limiter le ruissellement 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. Plusieurs bassins de rétention pourront être intégrés à l'aménagement du parc en suivant la topographie naturelle du site.
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 pour se réaliser en 1 ou plusieurs phases.

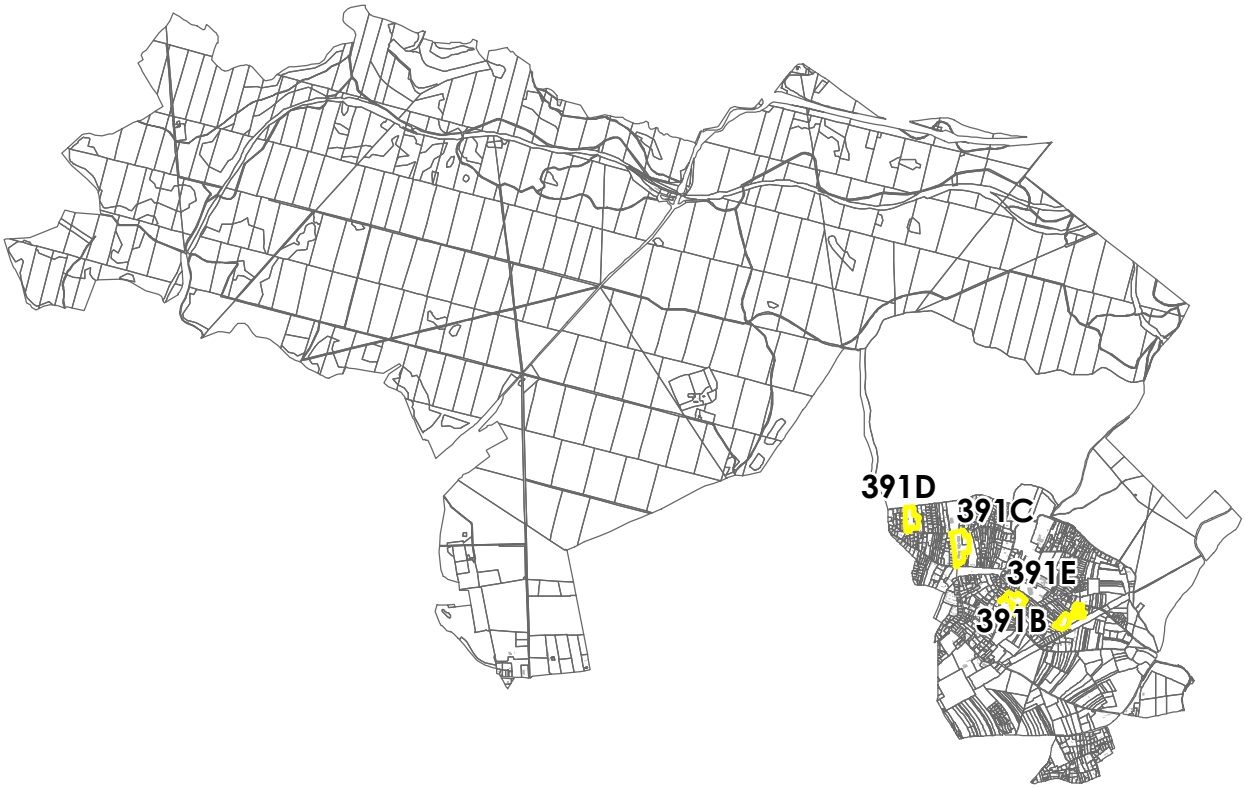
Rappel des données du PPRI (01/01/2018) :

Le site se situe partiellement en zone rouge du PPRI

Ce sont les zones les plus exposées où les inondations sont redoutables en raison de la hauteur d'eau atteinte, de l'importance de la vitesse d'écoulement, de la durée et de la fréquence des inondations. Il faut donc éviter qu'un grand nombre de personnes et de biens soient exposés. Il convient d'y préserver les capacités d'expansion des crues afin de ne pas augmenter ses conséquences en amont et en aval.

Ici il s'agit essentiellement de zones classées en espaces naturels. Ainsi ne peuvent y être autorisés que

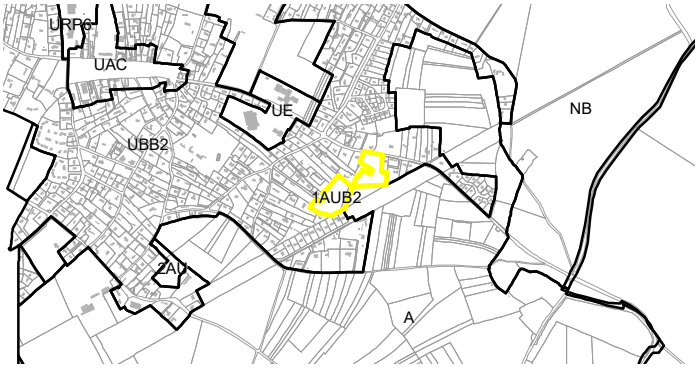
- *Les usages liés à la voie d'eau*
- *Les exploitations de carrières sous réserves de prescriptions visant à limiter les risques liés à l'exploitation et à interdire tout remblai au-dessus des cotes du terrain naturel.*
- *Les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs*
- *Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval ainsi que les aires de stationnement liés aux activités économiques implantées en zone bleue, sous réserve qu'elles se situent au niveau du terrain naturel*
- *Les reconstructions de bâtiments agricoles après sinistre, sous réserve que celui-ci ne soit pas lié au risque inondation. Toute transformation d'usage de bâtiments est par contre interdite. Leur extension limitée est autorisée si elle est expressément liée à une mise aux normes.*



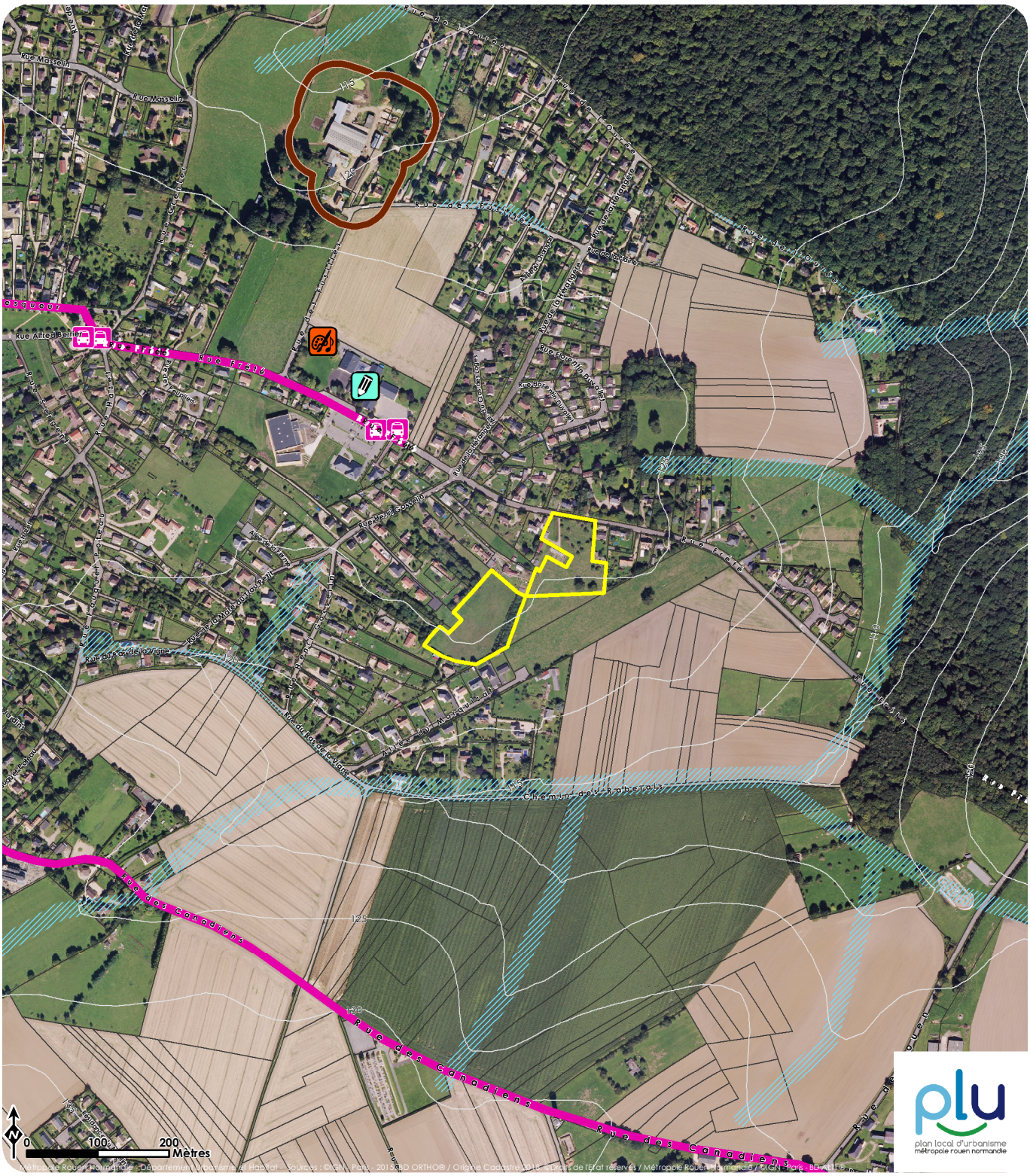
0 200400 Mètres

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

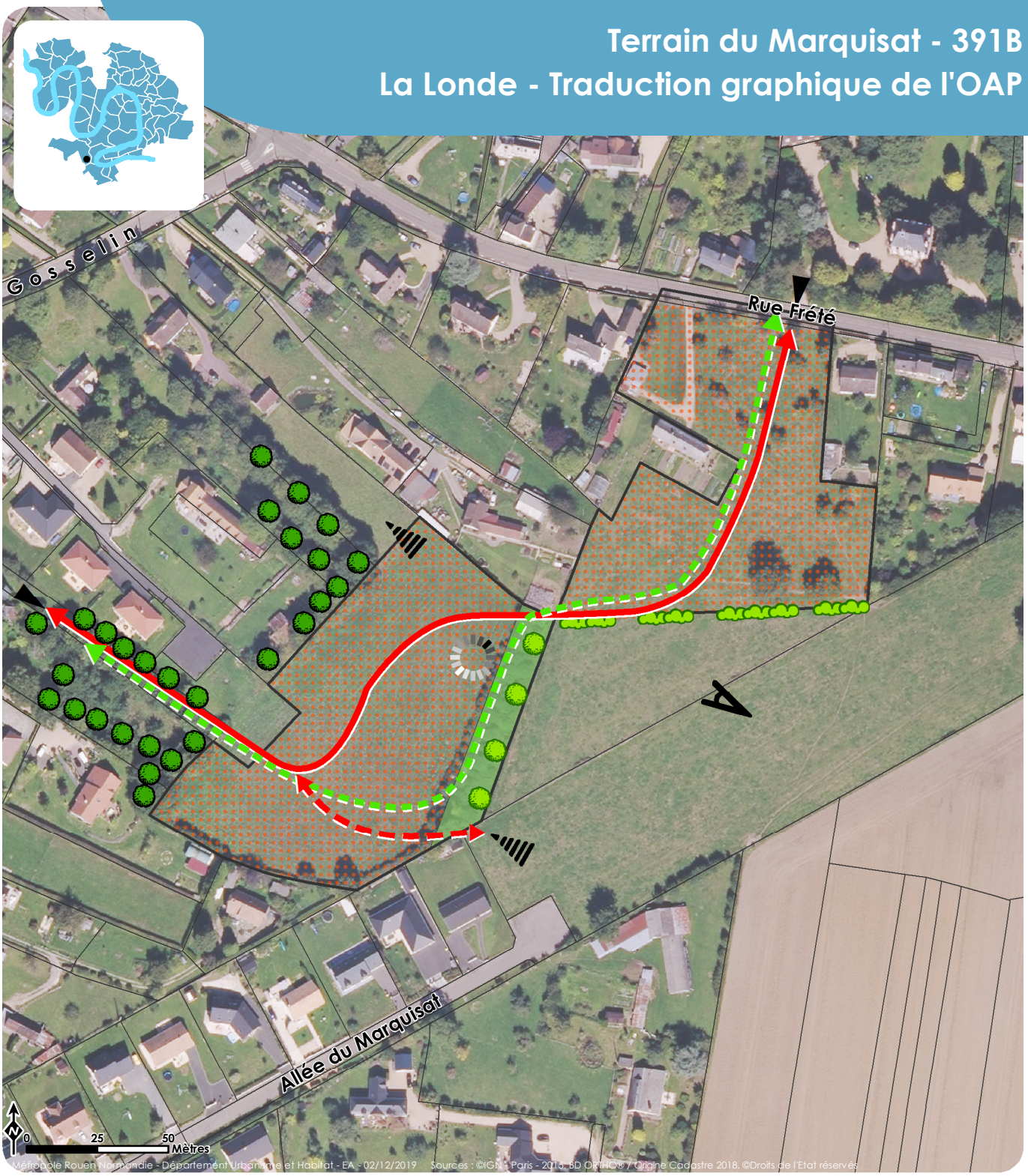
Terrain du Marquisat - 391B
La Londe - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	2,9 ha



Terrain du Marquisat - 391B
La Londe - 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

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Arbre

■ **Éléments à créer**

Haie

Arbre

Zone à dominante végétale

Cône de vue

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site du Marquisat, localisé à l'est de la commune, se situe entre le quartier du Val à la Dame et de la Ravine aux Cerfs. Il se compose de deux entités foncières d'une surface totale de 2,9 hectares. Le projet viendra façonner la façade urbaine de La Londe, visible depuis l'entrée de ville Est.
Bordé par des terrains agricoles, le site vient cerner le développement urbain qui s'est réalisé en profondeur sur des parcelles en lanière. Le projet à venir participera ainsi à combler les poches non urbanisées du tissu existant.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat.
L'opération devra traduire ces objectifs :
- développer l'habitat tout en maitrisant l'étalement urbain
- désenclaver à terme cette partie sud-est du bourg par la connexion des futures voies avec le réseau existant.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés sur les voies périphériques des deux parties du site : la rue Frété et la rue Henri Gosselin. Le maillage principal distribuera les deux parties du 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.

Profitant de la zone verte « tampon » en bordure du site, un cheminement doux connectera l'allée du Marquisat aujourd'hui en impasse, à la rue Frété, permettant ainsi de rendre perméable l'épaisseur du tissu urbain aux piétons et aux vélos.
A terme, une connexion pourra être envisagée afin de relier l'allée du Marquisat au Sud au cœur de l'ïlot ainsi qu'un accès secondaire vers la rue Gosselin depuis le cœur de l'opération.
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.
Les liaisons douces seront ainsi travaillées dans une logique de continuité, pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et pour désenclaver le cœur du projet, au bénéfice des nouveaux habitants mais également à ceux résidant allée du Marquisat.

Principes de composition urbaine

L'insertion dans le tissu résidentiel relativement lâche et irrégulier du quartier reposera sur un principe de « couture » avec les fonds de parcelles constituant le tissu en limite du site, consécutif de l'urbanisation en profondeur dans les parcelles en lanières voisines.
Par conséquent, l'objectif est de produire une forme urbaine assurant :

- 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.

- L'insertion du projet au niveau de la façade urbaine de la ville à construire, et de son impact visuel depuis la rue Frété, axe d'entrée de la ville
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites, notamment en travaillant l'insertion dans la trame paysagère de bocage.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat individuel 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.

L'alignement d'arbres existant auparavant sera reconstitué. Il permettra d'assurer la transition avec l'espace agricole ouvert à l'Est et participera à fabriquer l'avant-scène du village depuis la rue Frété. Un espace d'aménité y trouvera naturellement sa place.

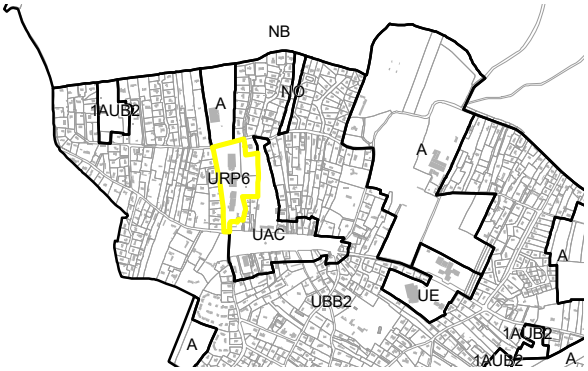
Concernant la partie nord du projet, une haie vive sera plantée en limite de l'espace agricole. Elle favorisera l'intégration visuelle des nouvelles constructions dans le paysage tout en assurant une continuité paysagère avec le contexte bocager des environs de La Londe.

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.

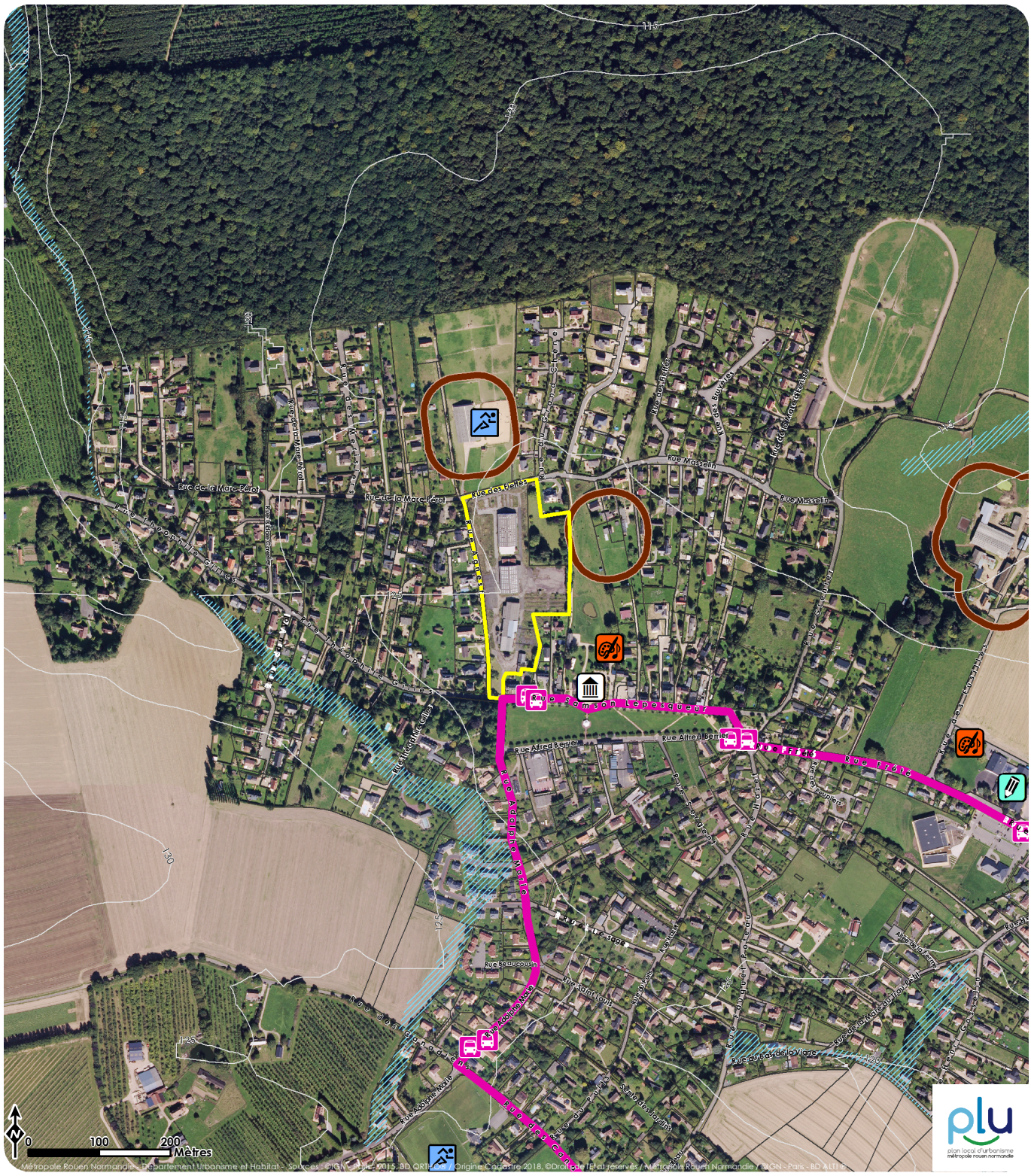
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales

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.

Terrains de la Scierie - 391C
La Londe - Etat initial du secteur

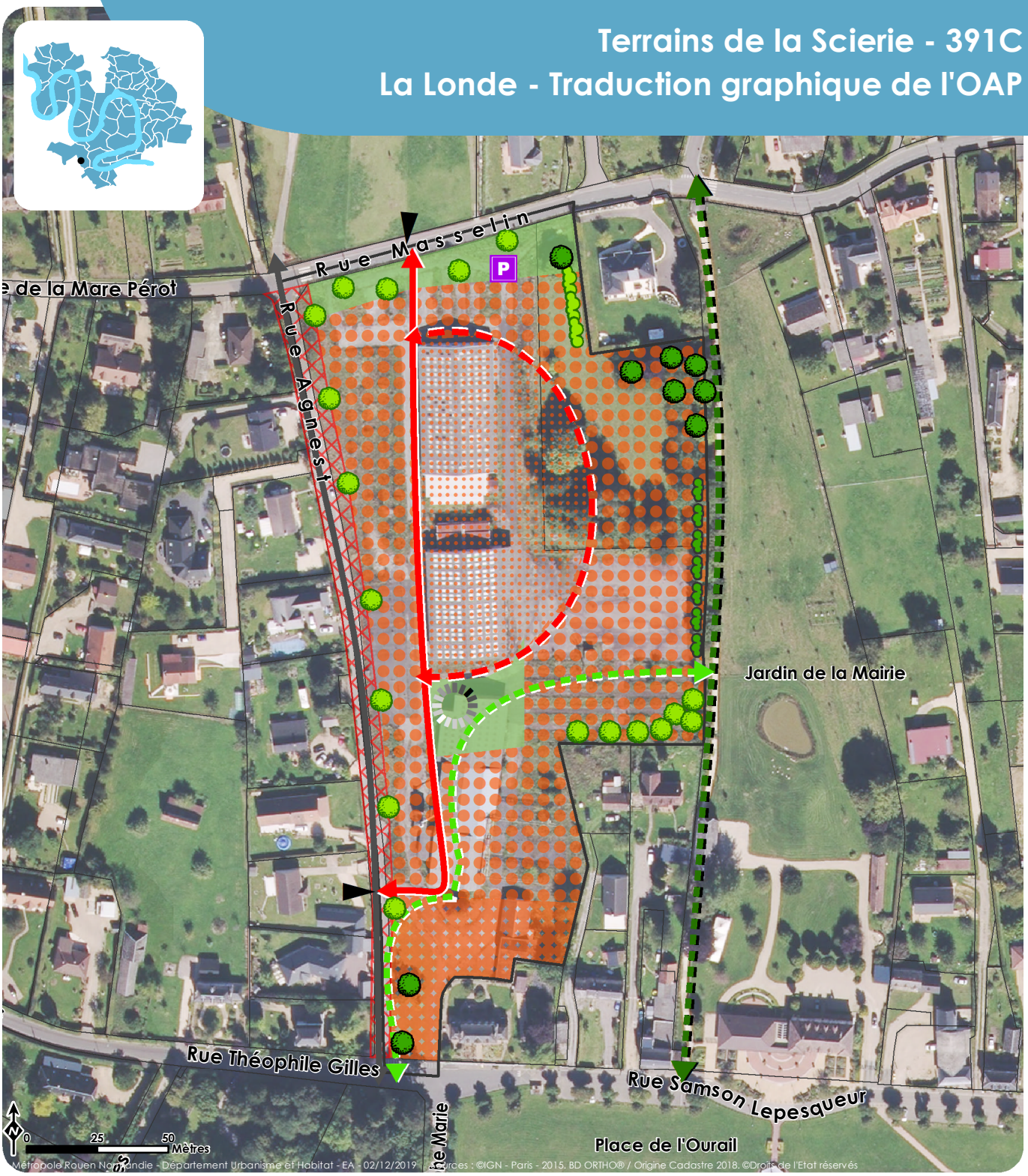


Caractère	U
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	2,73 ha



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - Sources : ©IGN - Scan 25® 2015, BD ORTHO® Origine Cadastre 2018, ©Droits réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - BD ALTI®

Terrains de la Scierie - 391C
La Londe - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

■ Morphologie

Type de construction

Individuel

Intermédiaire/groupé

Collectif

Insertion urbaine

■ Aménité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Rue ou voie existante

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

Voirie à adapter

■ Maillage à créer

Maillage principal

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

■ Stationnement

Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Haie

Arbre

■ Éléments à créer

Haie

Arbre

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de projet représente une superficie totale de 2,7 hectares à l'emplacement d'une ancienne scierie. Cet espace se positionne en cœur du village, en bordure de la place de l'Ourail et à proximité immédiate de la mairie et du jardin municipal attenant.
L'urbanisation de ce secteur central constitue une opportunité de renforcer la centralité autour de la mairie et de ses équipements.

Vocation de l'aménagement

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

Principes de composition urbaine

Le village de La Londe, dans sa partie urbaine, s'est développé entre la forêt et les espaces agricoles en bordure du Plateau du Roumois. Le site de la Scierie auparavant occupé par une activité artisanale génère un espace de délaissé au cœur du village. Le parti d'aménagement conditionnera le renouvellement urbain du site en ciblant notamment :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Le site est inscrit entre le cœur de ville et les quartiers en bordure de forêt. Il s'agira de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons. A l'occasion des croisements entre les chemins, des lieux de partage dédiés à l'échange entre les habitants et usagers sont à privilégier.
- La cohérence architecturale avec l'environnement bâti et paysager existant en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

L'implantation des constructions et l'aménagement paysager (alignement planté, arbres isolés ou haie) chercheront à produire une diversité dans les ambiances, adaptées aux différents espaces : entrées de l'opération, marquage de la placette centrale, liaison avec le jardin de la mairie…

Desserte et organisation viaire

Le maillage viaire principal connecte les rues périmétriques pour distribuer l'opération dans l'objectif d'une circulation apaisée. L'étroite rue Agnest qui borde le site pourra faire l'objet d'une requalification, associant par exemple stationnements et alignement d'arbres, circulations douces piétonnes et cyclistes.
Le maillage viaire futur sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la nature du projet. Un maillage secondaire desservira l'épaisseur de l'opération.

Au niveau du débouché sur la place de l'Ourail, l'articulation urbaine sera traitée de manière à faciliter et sécuriser les mobilités piétonnes, et formaliser l'entrée de la future opération.
La configuration de la voirie créée 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.

Les liaisons douces qui complèteront le maillage de la commune irrigueront le cœur de l'opération depuis et vers le mail du village et ses équipements et commerces, le jardin de la Mairie et vers les espaces naturels.
Des espaces de stationnement mutualisés, à destination des visiteurs du quartier pourront en outre trouver place au Nord de l'opération.

Orientations programmatiques

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

Orientations paysagères et environnementales

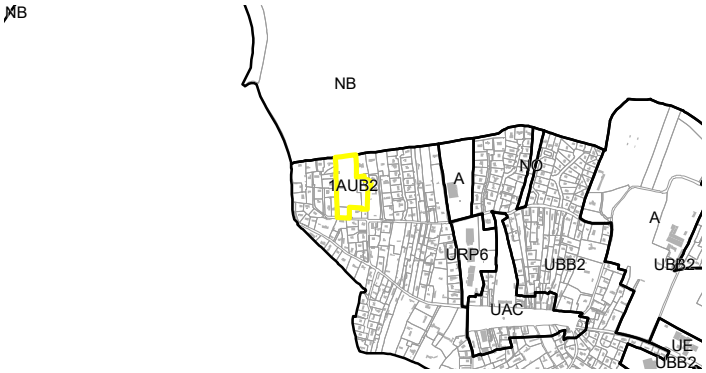
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, 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.
Les limites parcellaires feront l'objet de traitement végétal sous forme de haies arbustives champêtres.
La limite est du site en particulier sera travaillée dans son épaisseur végétale, en prolongement de l'armature végétale projetée sur la rue Agnest requalifiée.

L'espace d'aménité au centre sera traité comme le cœur végétal de l'opération avec un travail d'ambiance végétale.
Une interface paysagère sera également aménagée au nord avec un recul sur la rue Masselin.
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.

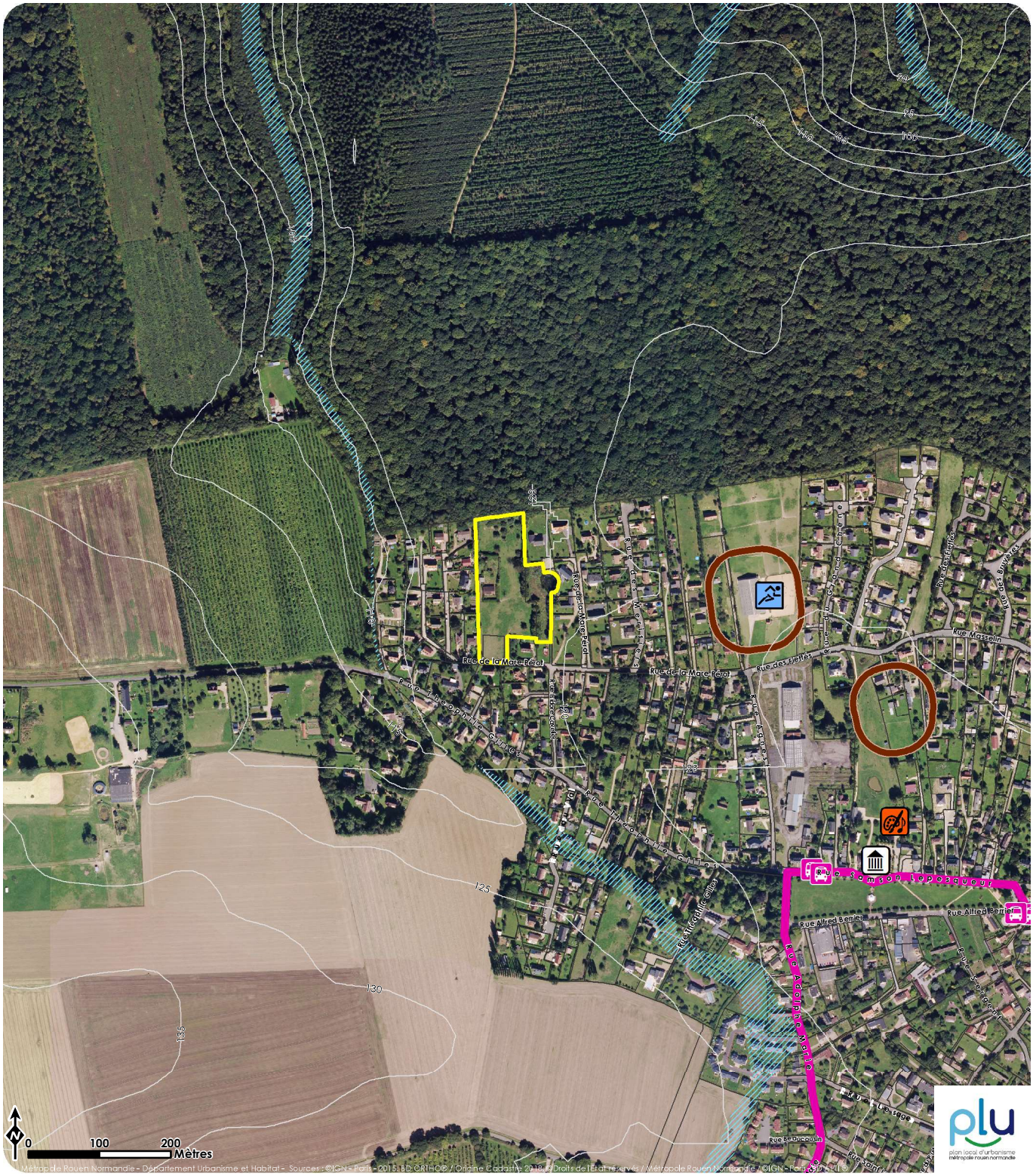
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

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 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.

La Mare Pérot - 391D
La Londe - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	1,55 ha



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - Sources : ©IGN-Paris - 2015. BD ORTHO® / Origine Cadastre 2018 - Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN-Paris 2022 - V1.0

La Mare Pérot - 391D
La Londe - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

Individuel

Insertion urbaine

■ **Aménité**

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ **Maillage à créer**

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Haie

Arbre

Zone humide

Lisière de forêt

■ **Éléments à créer**

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de la Mare Pérot totalise une superficie de 1,5 hectare environ au cœur d'un quartier d'urbanisation récente. Il se développe en longueur entre les nombreuses voiries, « veines » de distribution de ce quartier en peigne, et la forêt.
Au regard de la mare identifiée comme élément naturel à protéger sur le plan de zonage l'aménagement de ce secteur en dent creuse confortera les moyens de préservation des atouts écologiques et paysagers du site.

Vocation et typologie

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, et sera intégrée dans le contexte urbain préexistant.

Principes de composition urbaine

Le village de La Londe, dans sa partie urbaine, s'est développé entre la forêt et les espaces agricoles en bordure du Plateau du Roumois. La programmation d'un projet sur le site de la Mare Pérot viendra terminer l'urbanisation de ce quartier avec l'enjeu de préserver le corridor vert entre la mare et la forêt.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :
- La cohérence urbaine de l'opération à venir : Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, et de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. L'insertion fonctionnelle dans le quartier consistera à créer une liaison transversale vers la forêt, à la faveur de la mare et de ses attraits écologiques.
- La cohérence architecturale et paysagère : en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti par rapport aux constructions environnantes, et au niveau de la trame paysagère ambiante entre jardins paysagers et armature forestière, tout en prenant en compte les enjeux liés à la préservation de la lisière, au maintien d'un corridor écologique entre la mare et la forêt, ainsi que la préservation des habitats des espèces recensées.

Un espace de lien social est à projeter autour de la mare. Cet espace servira d'appui à la mise en valeur de ce réservoir de biodiversité

Desserte et organisation viaire

La structuration viaire existante dans ce secteur de la ville est majoritairement constituée de voies en impasses irrigant les lotissements ce qui participe à cloisonner les espaces de vie.

Une large place sera ainsi offerte aux modes doux (non-motorisés), dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public les plus proches.
Un cheminement doux mettra ainsi en connexion l'opération, le quartier et le chemin forestier existant.

Orientations programmatiques

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

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. 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 la lumière et permettre des économies d'énergie.

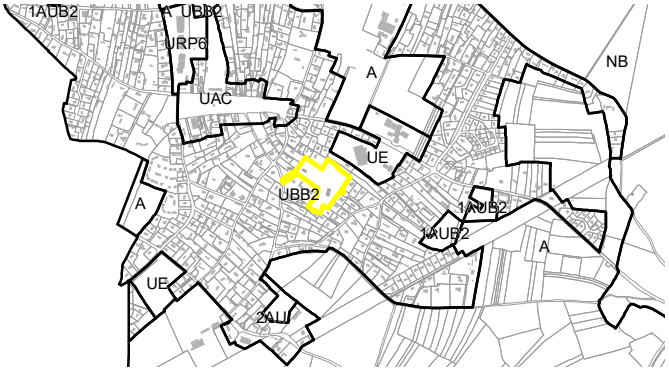
Le projet favorisera des liens avec la forêt, élément majeur du paysage communal, et la préservation de l'habitat des espèces recensées.

La mare a fait l'objet de travaux récents de restauration/renaturation. La présence attestée entre-autre du triton palmé, du crapaud commun mais surtout de la Grenouille agile. Cette dernière est protégée à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 8 janvier 2021 ce qui confère un statut de protection aux individus mais également à ses habitats aquatiques et terrestres. La mare et donc la haie à proximité sont à considérer comme des habitats protégés.
L'interface avec la forêt sera prise en compte par la valorisation de la zone de lisière, en respectant notamment la zone de non-constructibilité de 30m.

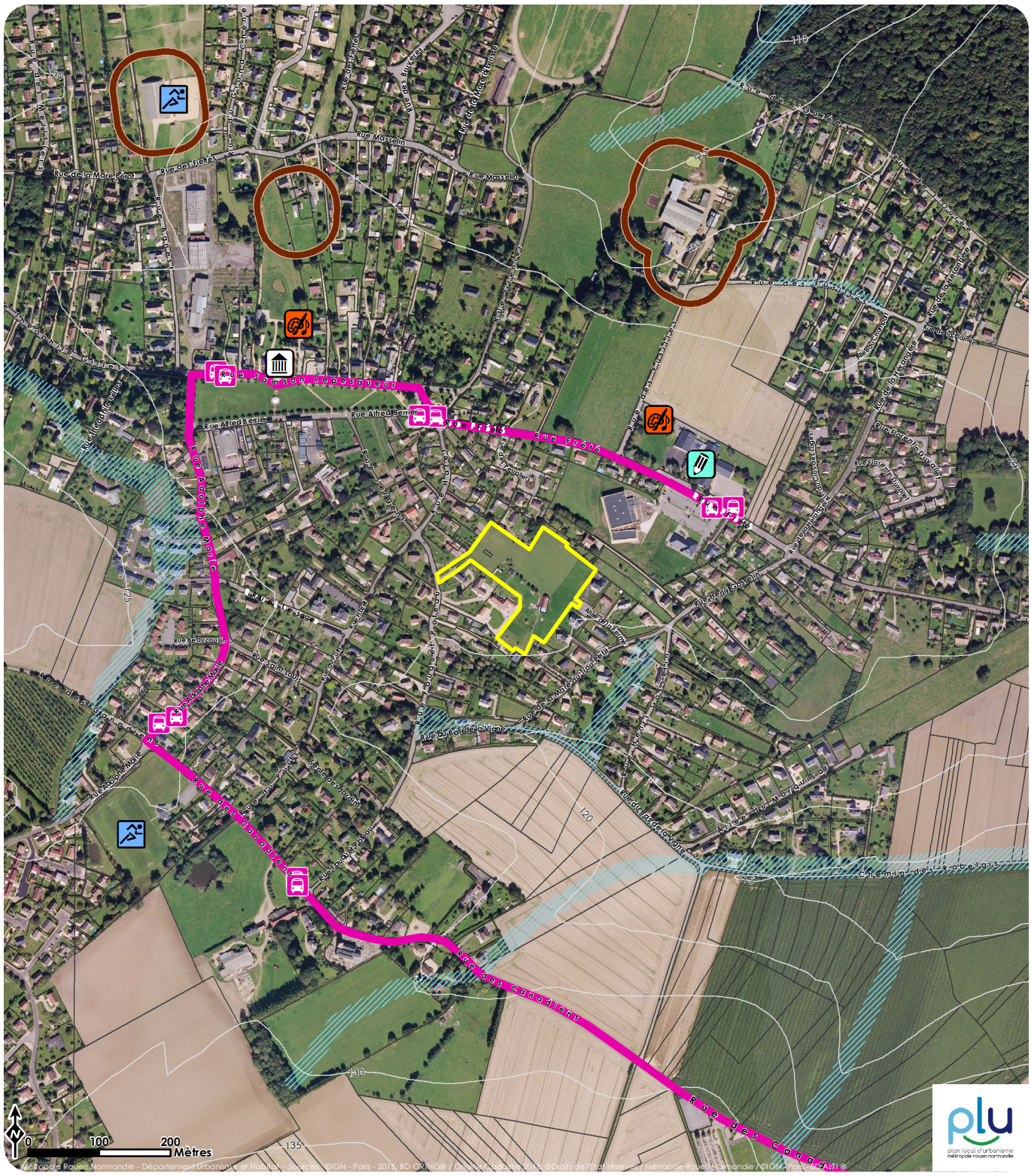
Afin de conforter l'armature existante, des aménagements paysagers pourront être réalisés entre la mare et la lisière forestière, dans le but de favoriser les connexions écologiques en assurant la transition entre les espaces bâtis et les boisements. La végétalisation à créer sera constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.
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 naturel, et 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:

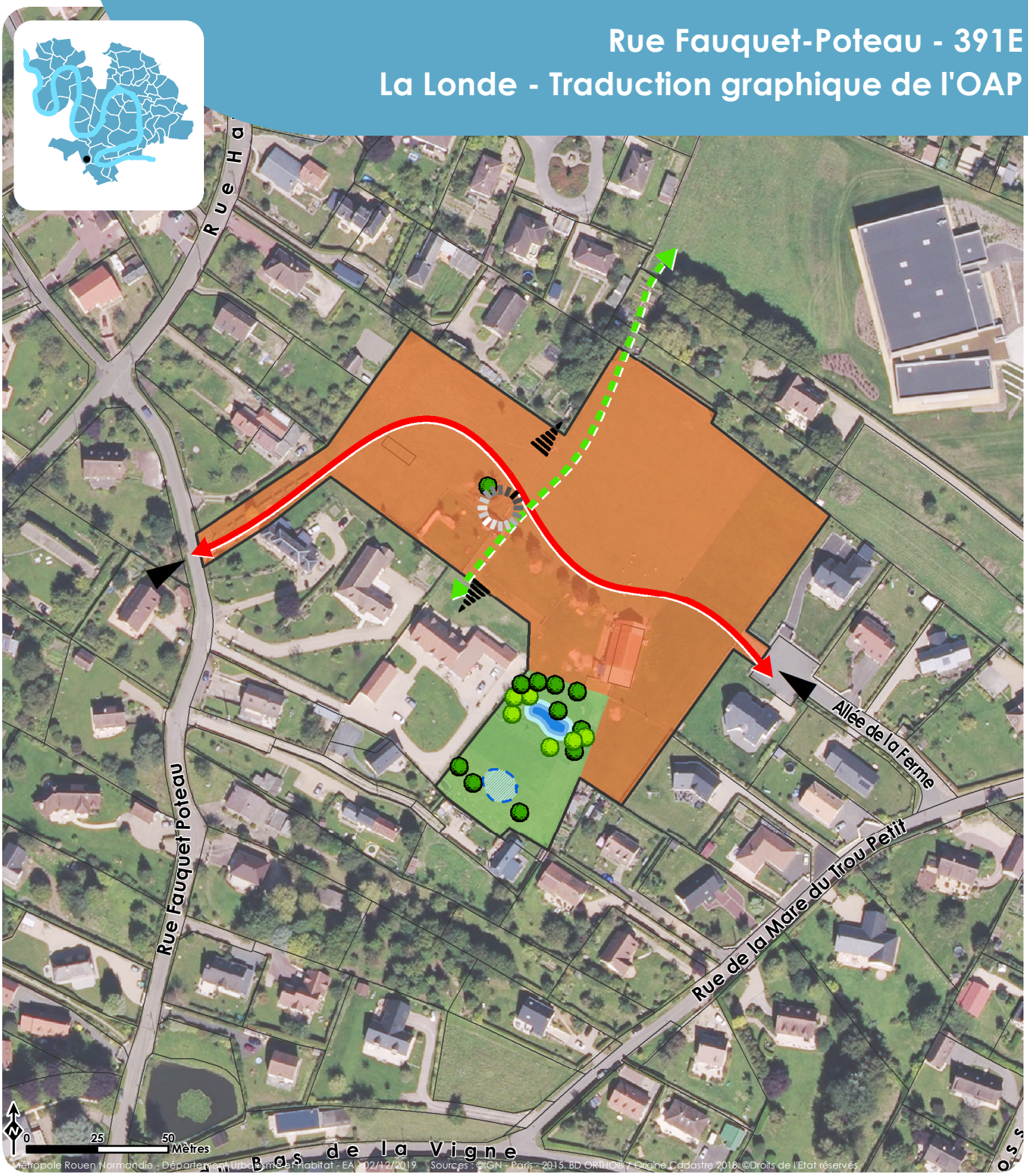
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs 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.



Caractère	U
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	1,67 ha



Rue Fauquet-Poteau - 391E
La Londe - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

Insertion urbaine

■ **Aménité**

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Arbre

Zone humide

■ **Éléments à créer**

Arbre

Zone à dominante végétale

Dispositif de gestion des eaux pluviales

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site se développe au cœur de l'ilot qui accueille les équipements communaux que sont le groupe scolaire, la Maison du Temps libre, et la Maison des Sports. Issu de la division d'une grande emprise, le périmètre du site de cette OAP se dessine en creux, en second plan de l'urbanisation qui s'est développée en bordure des rues. Le projet à venir sur ce site devra répondre au double enjeu de s'intégrer dans ce contexte d'arrière-cours, et de façonner la perméabilité de cet îlot de centralité, en favorisant les échanges avec les équipements.

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

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.
Le site sera ainsi desservi par une voie principale qui permettra de compléter le maillage viaire de la commune, via la voie Allée de la Ferme aujourd'hui en impasse.

Des voies douces seront développées, qui permettront de mettre en connexion les équipements avec l'opération à venir et le quartier au Sud. Des accès éventuels aux ensembles urbains contigus à l'opération sont à envisager, dans l'optique de faciliter les distributions de ces parcelles, aujourd'hui « en drapeaux ».

Principes de composition urbaine

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

- La cohérence urbaine de l'opération : Il s'agira de composer une trame urbaine de cœur de quartier, en prenant en compte le contexte d'intériorité du site au sein de l'ilot et du village, et de perméabilité aux circulations, notamment les circulations douces. Les éléments d'intérêts paysagers et environnementaux existants, comme la mare et les arbres remarquables, feront partie du projet.
- 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.

Un espace d'aménité qui se dessinera à la rencontre des circulations sera le pivot de la trame générale de l'opération. La poche au sud de l'opération sera consacrée à la valorisation de la gestion de l'eau, autour de la mare existante et de ses abords paysagers. Cet espace pourra éventuellement accueillir des espaces de jeux.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme à dominante d'habitat avec l'objectif d'une densité cible de 15 à 20 logements à l'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 dela lumière du soleil et permettre des économies d'énergie.
Les arbres existants seront autant que possible conservés et valorisés au sein de l'espace d'aménité. L'armature végétale autour de la mare sud sera valorisée.
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 :

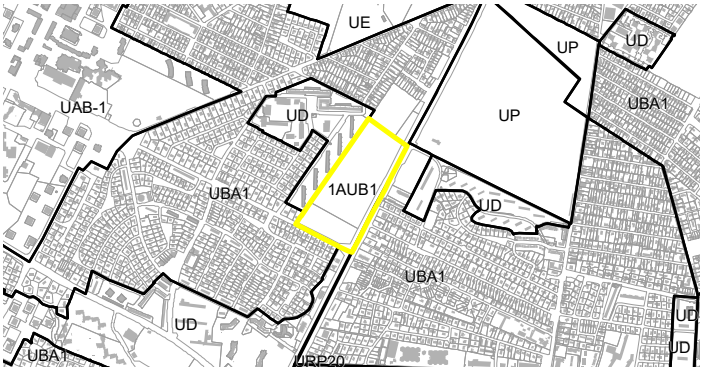
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs 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.

La mare existant au sud sera conservée et valorisée avec un périmètre de protection. Celle aujourd'hui située au centre du site sera compensée par l'implantation d'un bassin dans la partie Sud de l'opération.



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	Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	7,46 ha



Stage Allorge - 322A
Le Grand-Quevilly - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Vocation mixte

Desserte et organisation viaire

- **Connexions**
  - Polarité de transport collectif
- **Liaisons existantes**
  - Rue ou voie existante
- **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
  - Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Le site de l'ancien stade Allorge se développe le long de l'axe historique Nord-Sud de l'agglomération Rouennaise. D'une surface d'un peu plus de 7 hectares en attente d'urbanisation, ce site constitue un espace de délaissé entre les quartiers résidentiels de la commune et l'avenue des Canadiens, axe majeur de l'agglomération et vitrine de la ville à l'Ouest.
La mise en service de la ligne de transport à haut niveau de services (T4) et l'aménagement du parc naturel urbain du Champ des Bruyères, constituent les leviers pour la requalification des terrains de l'ancien stade Allorge.

Vocation de l'aménagement et programmation

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble et aura une vocation mixte regroupant activité et habitat, réparti selon la trame végétale en place. L'ambition du projet sera d'implanter ce programme en fonction du caractère paysager du site et dans le respect des spécificités environnementales existantes.

Le parti d'aménagement de la zone proposera ainsi la réalisation d'un programme multifonctionnel réparti comme suit :

- Vocation économique à dominante tertiaire (par exemple bureaux, centre de formation, hôtellerie etc.,) et commerces de proximité.
- Vocation d'habitat : Logements de type collectif, intermédiaire et individuel avec l'objectif d'une densité cible tendant vers les 50 logements par hectare. Cet objectif peut être majoré de 10% compte tenu de la localisation du site à proximité de lignes de transport en commun structurant.
- Vocation paysagère avec la valorisation de la trame végétale existante et de son caractère environnemental.

Principes de composition urbaine

Le site forme un îlot urbain d'un seul tenant, inséré dans un quartier dense. Il est entouré sur ses franges Ouest et Sud d'un tissu très structuré de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. Il est bordé sur sa façade longue par l'avenue des Canadiens, qui bénéficie d'une attractivité renouvelée avec l'aménagement du Parc des Bruyères, la mise en service de la T4 et la poursuite des aménagements cyclables et piétonniers. La rive opposée de l'avenue des Canadiens en vis-à-vis du site, sur la commune de Saint Etienne du Rouvray, se compose aujourd'hui d'un tissu indéfini de pavillons convertis à la fonction commerciale, supposément appelé à muter au regard de la transformation à venir de l'avenue.

Le projet devra répondre à l'objectif de façonner un quartier de ville intégré :

- entre le quartier résidentiel de la rue Lalande organisé autour de ses équipements et de sa polarité commerciale, l'avenue des Canadiens et ses mobilités actives, les équipements voisins comme le Parc du Champ des Bruyères et ses services, le stade de foot Robert Diochon, et l'espace commémoratif du Stand des Fusillés au Nord.
- au niveau de l'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur depuis l'intérieur du quartier et dans les pratiques de déplacement doux concentrées autour de l'avenue des Canadiens.

En termes d'implantation, de volumétrie et d'orientation du bâti en travaillant la graduation des volumes, formes et hauteurs entre la façade sur les avenues (des Canadiens et Aristide Briand) à construire (limitée à un gabarit de R+3+combes ou attique) et le cœur du site, afin de faire la transition avec le quartier résidentiel

dans lequel le projet devra s'insérer.
La hauteur moyenne au cœur de l'opération doit s'inscrire dans un gabarit entre du rez-de-chaussée et du R+2+comble ou attique, afin de s'adapter à l'armature arborée existante à préserver.
Des perméabilités visuelles vers l'intérieur du site sont à privilégier notamment au niveau des articulations piétonnes et vélo sur l'avenue des Canadiens. Appelés à façonner la future vitrine de la ville sur l'avenue des Canadiens, les éléments de façade chercheront à s'inscrire dans une composition rythmée, produisant des formes variées et aérées.

La répartition spatiale des constructions devra en outre veiller à éviter les ombres portées sur les bâtiments. Il s'agit de proscrire tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable. En matière de traitement des franges, les perspectives visuelles qui structurent le quartier de collectifs rue Edouard Hériot seront préservées et prolongées dans l'opération.
Les bâtiments qui seront implantés en bordure de l'avenue sont appelés à limiter les nuisances sonores liées aux flux de circulation sur l'avenue des Canadiens.

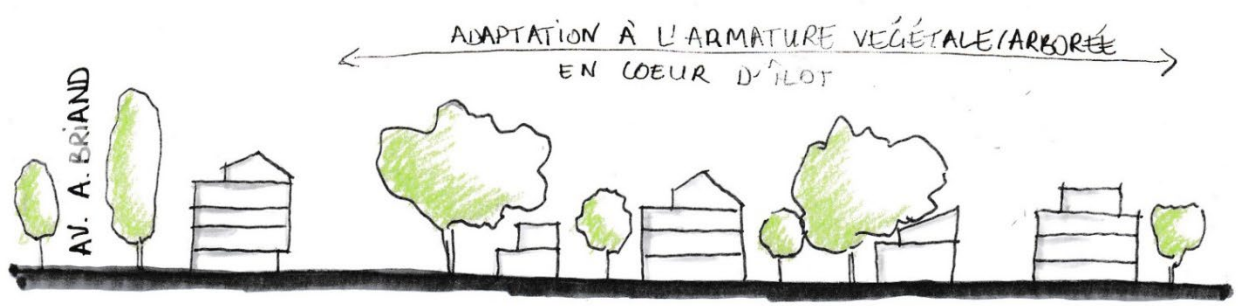


Schéma de principe

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par l'Avenue Aristide Briand et la rue Lalande. La voirie principale interne sera tracée en s'appuyant sur l'armature de la trame paysagère existante.
Des perméabilités piétonnes seront crées depuis l'avenue des Canadiens, connectées ainsi au maillage doux du réseau global.
Un chemin public existe aujourd'hui en partie Nord, il sera conforté dans le maillage de cheminements doux qui irriguera le site dans son épaisseur, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements, les services et les arrêts de transports collectifs à proximité.
D'une manière générale, les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.

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.

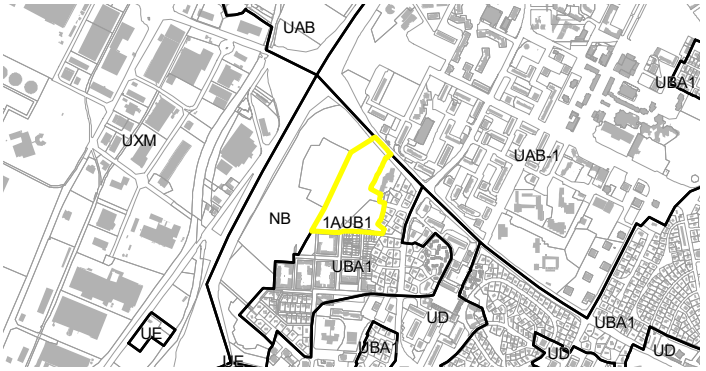
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
Le site aujourd'hui est à l'état de friche végétale. Si l'armature verte existante ne pourra pas être préservée en totalité, l'aménagement à venir cherchera à relayer le cadre végétal actuel et faciliter l'intégration des

constructions dans le site dans le respect du gabarit arboré existant et à préserver.

L'armature végétale sera donnée à voir depuis l'avenue des Canadiens par une perméabilité piétonne qui se prolongera dans la transversalité du site avec la préservation d'arbres existants et une zone à dominante végétale qui s'ouvrira par une perspective visuelle sur le quartier de collectifs rue Edouard Hériot.

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.



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	4,52 ha


Avenue Franklin Roosevelt
Rue Pissaro
Avenue Georges Braque
Boulevard Maurice Ravel
Rue Arthur Rimbaud
Rue Albert Thomas
Rue Jean Racine
Rue Molière
Rue Alfred de Musset
Rue Victor Hugo
Rue Pierre Corneille
Rue Jean de la Fontaine
Rue Jean Giraudoux
Rue Paul Claudel
Rue Jean Cocteau
Rue Jean Anouilh
Rue Jean Moulin
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Mermoz
Rue Jean Monnet
Rue Jean Lurçat
Rue Jean Rostand
Rue Jean Perrin

Matisse Nord - 322B
Le Grand Quevilly - Traduction graphique de l'OAP



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 12/12/2019 - Sources : IGN - Paris - BD TOPO® / Orthophoto Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés

Programme

Vocation

- Equipement
- Habitat
- Vocation mixte

Insertion urbaine

Espaces libres

- Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

Liaisons existantes

- Rue ou voie existante

Maillage à créer

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux

Desserte

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

Éléments à préserver / à protéger

- Arbre
- Lisière de forêt
- Zone humide

Éléments à créer

- Zone à dominante végétale

Indications informatives

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

Ce site constitue un espace en attente d'urbanisation entre abords de voies structurantes et nouveau quartier d'habitations. Positionné au sud-ouest du centre-ville, il est bordé par l'avenue Franklin Roosevelt, le quartier sainte Lucie et un bois à l'interface de la Route Nationale 338. Le site est encadré d'un tissu d'habitat groupé au sud et pavillonnaire à l'est.
L'opération à venir consiste en la réalisation de la dernière phase du projet Matisse. Le plan de gestion lié au périmètre de risques technologiques figurant en Annexe du PLU (5.1.2 Tome1) sera à prendre en compte dans la conception de ce projet.
D'autre part, la partie Ouest du site est impacté par la lisière forestière qui impose un recul règlementaire de 30m.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation mixte d'habitat (individuel et collectif), d'équipement et d'activités économiques.

Desserte et organisation viaire

La desserte principale du site se fera par un axe central nord-sud mettant en connexion la rue Eugène Boudin et la rue Albert Lebourg reliant ainsi le nouveau quartier d'habitat au sud à l'avenue Franklin Roosevelt. Un second axe mettra connectera le cœur de l'opération à la rue Camille Pissaro.
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 et les arrêts de transports public les plus proches, avenues Franklin Roosevelt et Georges Braque.

Un cheminement doux traversera également l'opération, dans le prolongement de la voie est-ouest, afin de connecter le quartier Sainte Lucie aux boisements à l'ouest, dans une logique de continuité avec les aménagements et équipements du centre-ville.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement et le paysage préexistants de la boucle de Seine.

Le site étant bordé par un bois, une transition urbaine et paysagère devra être assurée entre le secteur à aménager et son environnement existant, résidentiel et paysager, suivant la logique de fonctionnement global du bourg.
L'objectif est de produire une organisation urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant un fonctionnement en lien avec l'existant, et une forme urbaine tirant parti du contexte d'insertion (implantation, volumétrie, orientation…). On notera la présence d'un EHPAD au nord-est.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :
- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire, de parcellaire 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 s'appuyant sur le bâti existant, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site, armature végétale reprenant les formes et traitement existants...

La structure globale du site fonctionnera ainsi selon un gradient est-ouest : à l'ouest la lissière forestière qui sera conservée libre et naturelle, puis une première bande en bordure de l'axe central comprenant espaces ouverts paysagés, équipement et un secteur d'habitat en son centre. La partie est sera construite en continuité des tissus voisins : nouveau quartier d'habitat au sud dans le prolongement des constructions récentes et zone d'activité mixte au nord au contact de l'EHPAD.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'équipement, d'activités, d'espaces naturels et d'habitat avec une densité moyenne de 50 logements par hectare. Cet objectif de densité peut être majoré de 10% compte tenu de la localisation du site à proximité de lignes de transport en commun structurant.

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.

La lisière du bois sera inconstructible et devra être valorisée, idéalement par la reconstitution d'une frange arbustive et d'une interface de prairie. Un recul de 30m par rapport à la limite cadastrale de la forêt est imposé règlementairement et pourra être intégré aux jardins privatifs avec cependant un souci de continuité au sein de cette bande.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront privilégiés afin de faciliter la perméabilité des sols et éviter la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales

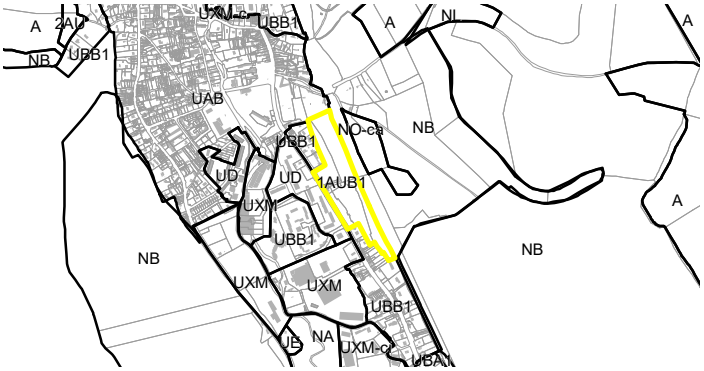
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la 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.
Les bassins existants seront ainsi conservés et valorisés.



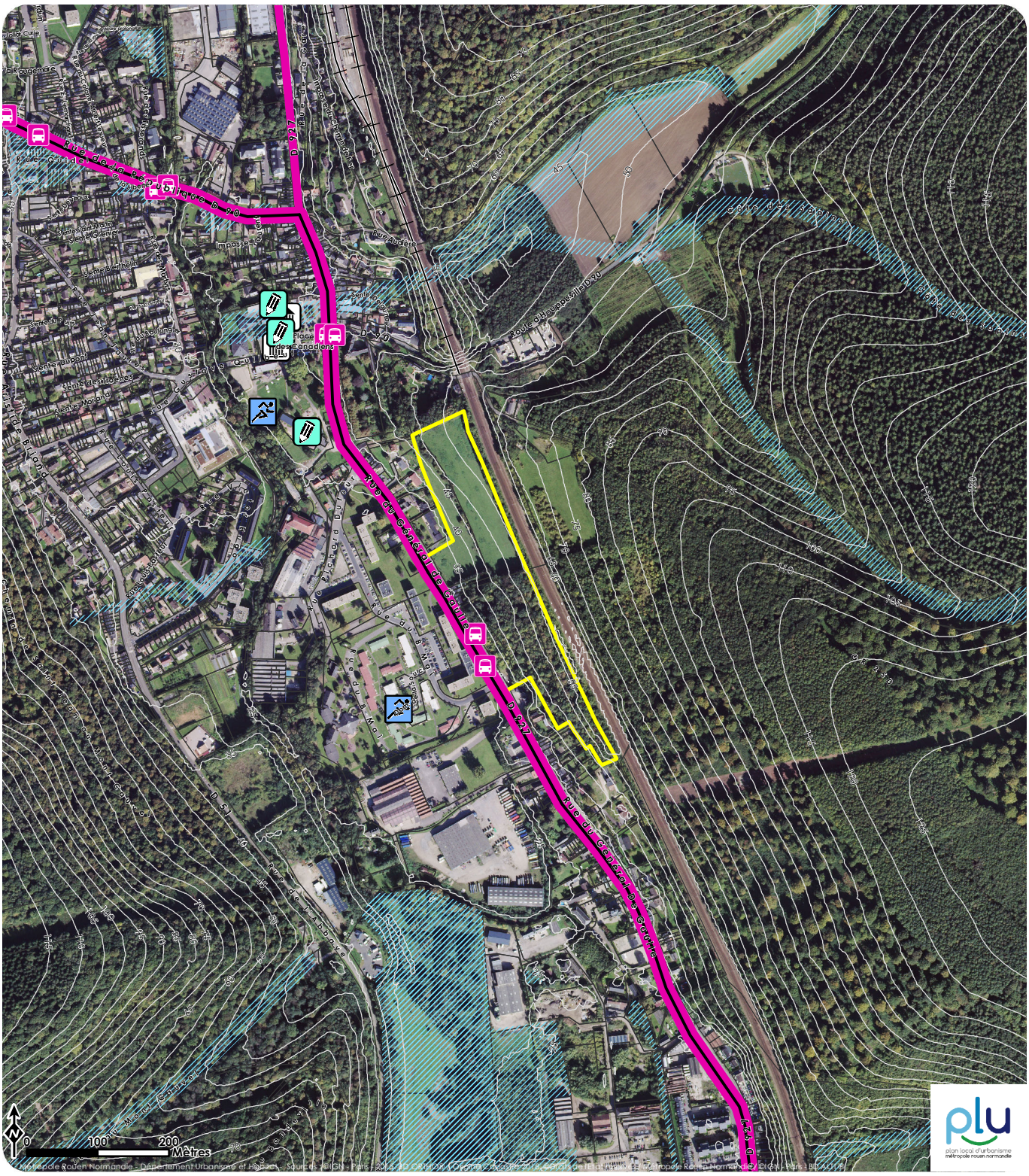
0 200 400 Mètres

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

Rue du Général de Gaulle - 366A
Le Houlme - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	4,35 ha



Rue du Général de Gaulle - 366A
Le Houlme - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

Insertion urbaine

■ **Espaces libres**

Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

Rue ou voie existante

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Haie

Lisière de forêt

■ **Éléments à créer**

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Réseau ferroviaire

Courbes de niveaux (5m)

plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Le site de cette OAP s'étend sur un coteau partagé entre boisements et prairies. Un recul règlementaire s'impose par rapport à la forêt. Le site est en outre longé en piémont par la rue du Général de Gaulle (RD 927, ex-RN 27) et surplombé par la voie ferrée Rouen-Le Havre.
Il représente une superficie totale de 4,3 hectares.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble.
Cette opération aura vocation à assurer une jonction urbaine entre des secteurs déjà urbanisés à proximité immédiate du centre-bourg.
L'aménagement participera à conforter la centralité du Houlme autour des principaux équipements publics (mairie, poste, centre de loisirs, jardin public …).

Principes de composition urbaine

Le site se développe en second plan d'un tissu de maisons de faubourg établies le long de la route départementale, et en vis-à-vis de collectifs d'habitation. Le tissu urbain limitrophe est relativement hétérogène et disparate.
De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel, et dans le fonctionnement global du bourg du Houlme. Le projet s'attachera à proposer une organisation qui favorise les liaisons avec la rue du Général de Gaulle et la forêt.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :
- une 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 en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- une cohérence architecturale par une continuité avec les formes bâties existantes le long de la rue du Général de Gaulle (maisons de ville et pavillons), en proposant un vis-à-vis aux immeubles existants, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

L'organisation générale du projet devra s'adapter à la contrainte topographique en cherchant à limiter les terrassements.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par un accès principal au sud, la voirie devra rendre accessible la totalité du site aux véhicules techniques et de secours tout en intégrant la problématique de la pente. Il s'agit notamment de limiter les terrassements et de baser la structure viaire sur la topographie existante au maximum. 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. D'une manière générale, l'accompagnement paysager des accès est à envisager.
Le cheminement doux débouchant sur la rue du Général de Gaulle sera conservé et valorisé au sein d'un espace vert paysager, afin de connecter l'opération avec les équipements du centre-bourg.

Orientations programmatiques

Dans la mesure du possible selon la pente, il s'agira de réaliser une opération d'habitat d'une densité moyenne de 40 logements à l'hectare, dans la continuité des objectifs correspondants à une armature d'espace urbain.

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 la lumière et permettre des économies d'énergie.

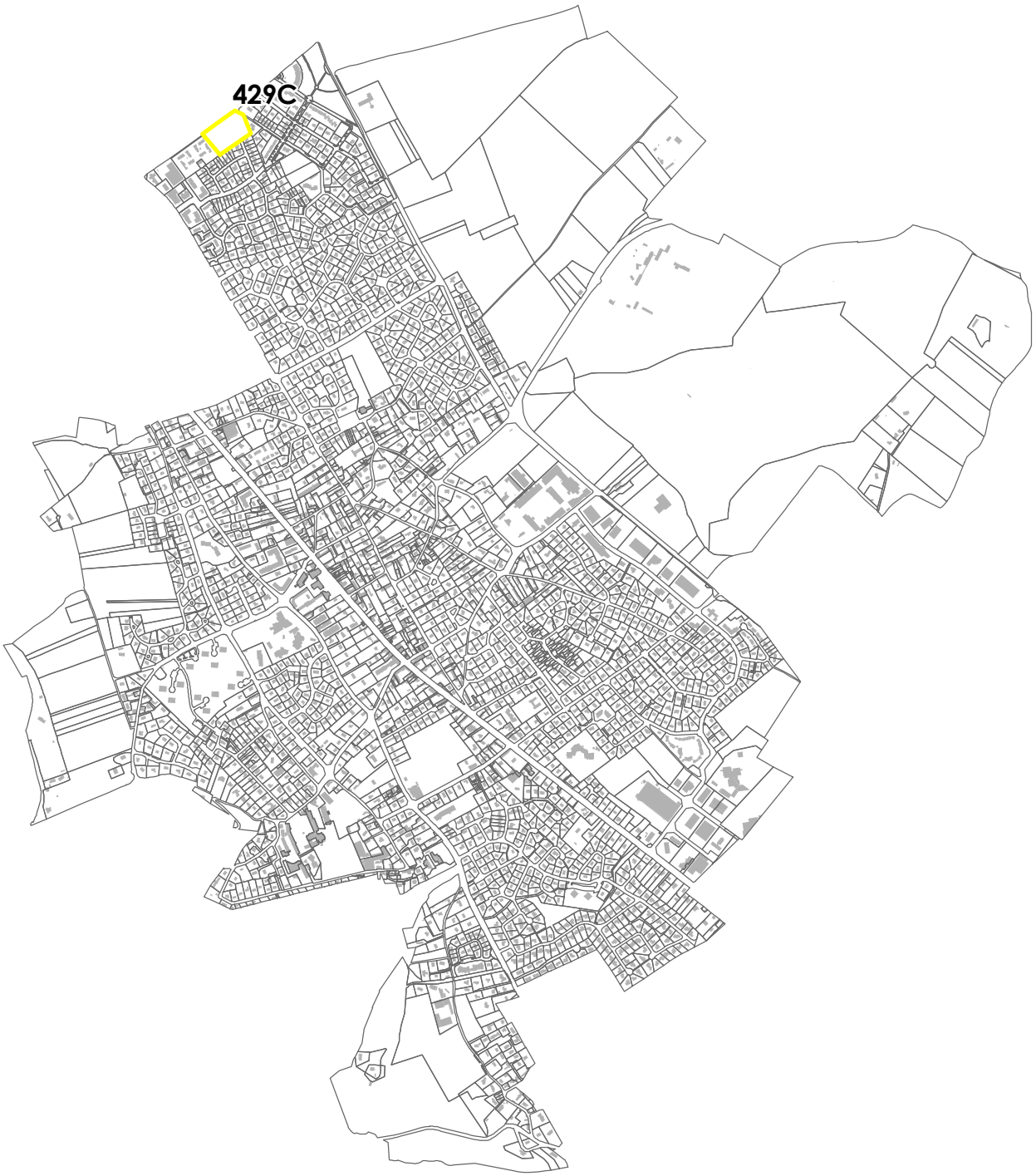
Un aménagement paysager sera réalisé en tirant parti de l'espace boisé existant le long de la rue du Général de Gaulle. Le chemin piéton existant sera mis en valeur dans l'aménagement de manière à participer au maillage de cheminements doux à l'échelle de l'opération, en lien avec le quartier environnant. La forêt à l'Est étant gérée par l'ONF, un recul des constructions d'environ 30 mètres s'impose, amorti en partie par la voie ferrée.

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 enfin 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.

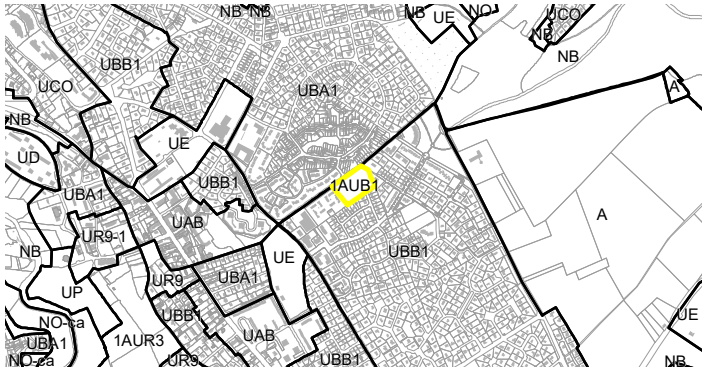
Le Mesnil-Esnard
Localisation des OAP



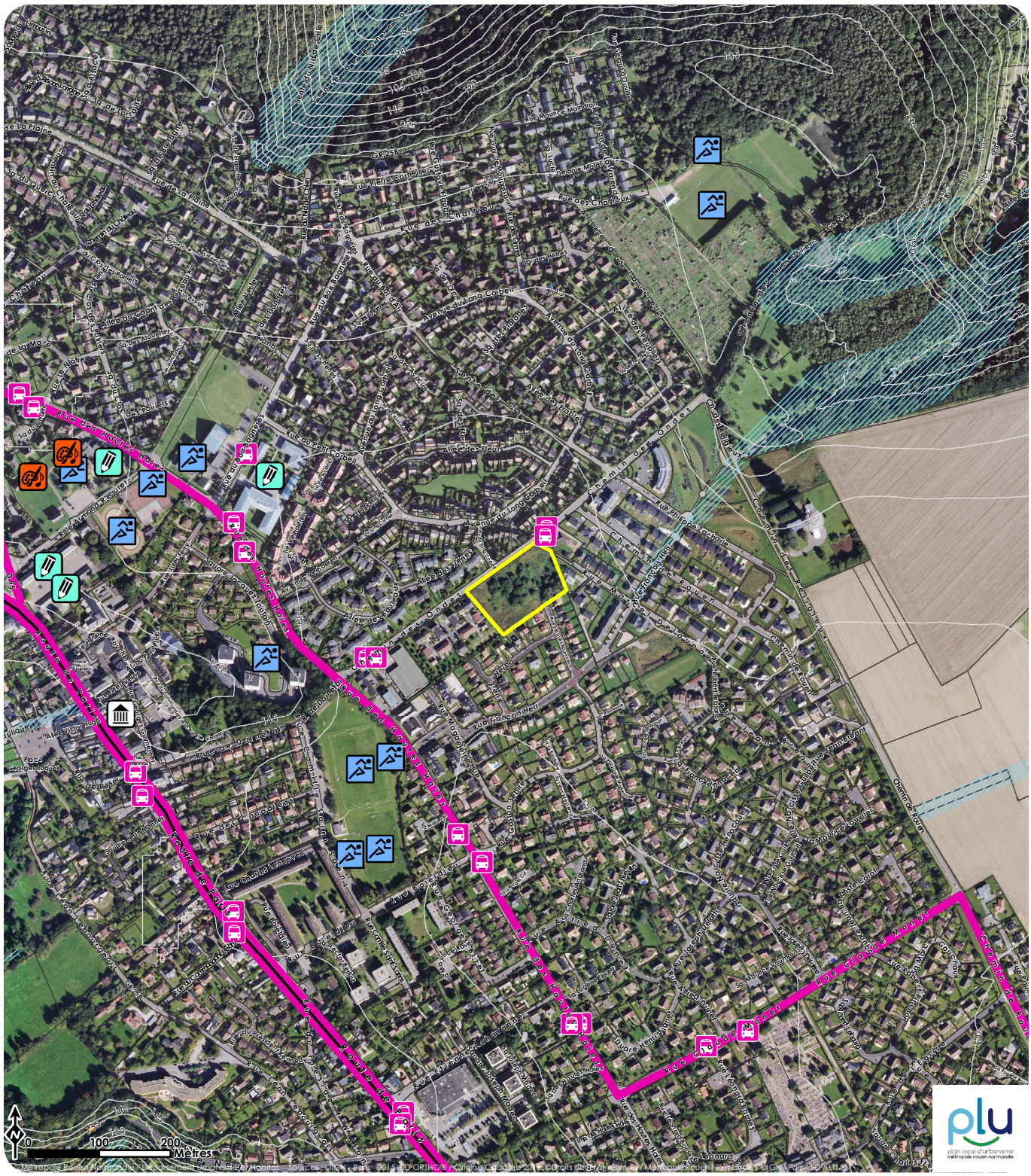
0 200 400 Mètres

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

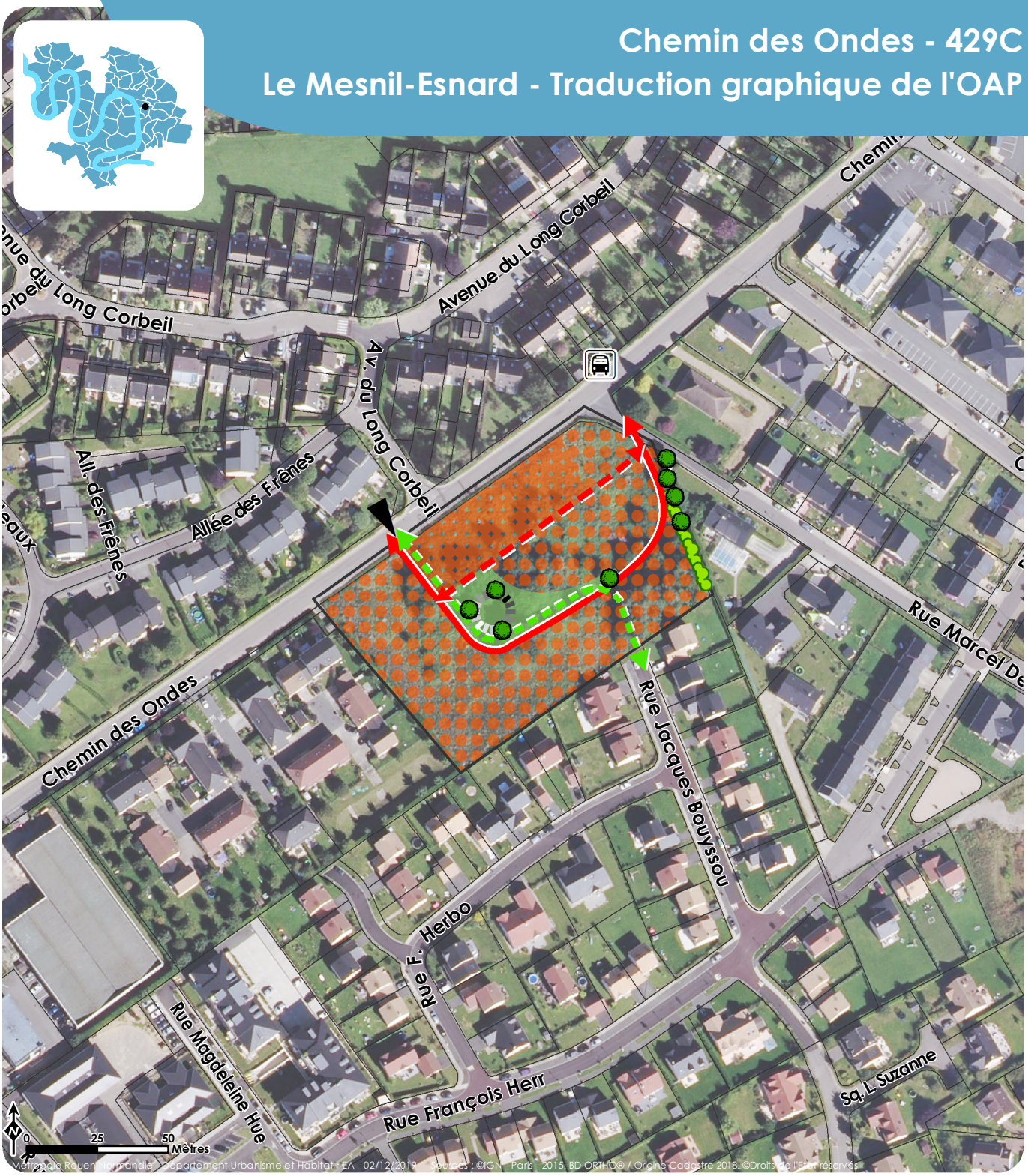
Chemin des Ondes - 429C
Le Mesnil-Esnard - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	0,9 ha


Rue des Hautes Noues
Route de Rouen
Chemin des Ondes
Rue du Bois Bordel
Rue du Long Corbeil
Rue du Petit Corbeil
Rue Pierre Corneille
Rue Jean Racine
Rue Philippe Lebon
Rue Georges Lugnet
Rue de Bourgtheroulde
Rue Francis Herr
Rue Gustave Flaubert
Rue Jean Moulin
Rue Pierre Mendès France
Rue Jean Jaurès
Rue Henri Matisse
Rue Claude Monet
Rue Eugène Boudin
Rue Camille Pissarro
Rue Alfred Sisley
Rue Berthe Morisot
Rue Edouard Manet
Rue Paul Cézanne
Rue Auguste Renoir
Rue Edgar Degas
Rue Camille Corot
Rue Gustave Courbet
Rue Eugène Delacroix
Rue Théodore Géricault
Rue Jean-Auguste-Dominique Ingres
Rue Jean-Baptiste Camille Corot
Rue Jean-François Millet

Chemin des Ondes - 429C
Le Mesnil-Esnard - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Habitat
- **Morphologie**
  - Intermédiaire/groupé
  - Collectif

Insertion urbaine

- **Aménité**
  - Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

- **Connexions**
  - Polarité de transport collectif
- **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**
  - Haie
  - Zone à dominante végétale

Indications informatives

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

L'OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat sur un peu moins d'1 hectare, en comblement d'une dent creuse en limite nord de la commune, le long du chemin des Ondes.
Le site concerné est localisé à proximité du Domaine de la Valette, mais aussi du centre-ville de la ville voisine de Bonsecours et de ses équipements.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur implique une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, en lien avec les quartiers et équipements voisins.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par une voirie principale reliant le chemin des Ondes à la rue Marcel Delaunay. 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.
Le développement d'un réseau de circulations douces à l'intérieur du site viendra compléter ce maillage. Une première liaison verte suivra la voirie principale en passant par l'espace d'aménité en cœur d'opération vers la rue Marcel Delaunay et l'arrêt de bus voisin.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet veillera à assurer sa parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel de bourg et le paysage préexistants, 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 de la commune notamment en reprenant le motif viaire et en modulant les morphologies de bâti.
- 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.

La trame générale de l'opération prolongera le quartier de la Valette au sud. Un espace d'aménité sera aménagé au cœur de l'opération, au croisement de la sente piétonne et des voiries.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat individuel dense et collectif, d'une densité d'environ 40 logements à l'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.
L'espace d'aménité central tirera profit du bosquet existant. D'autres arbres présents sur le site pourront

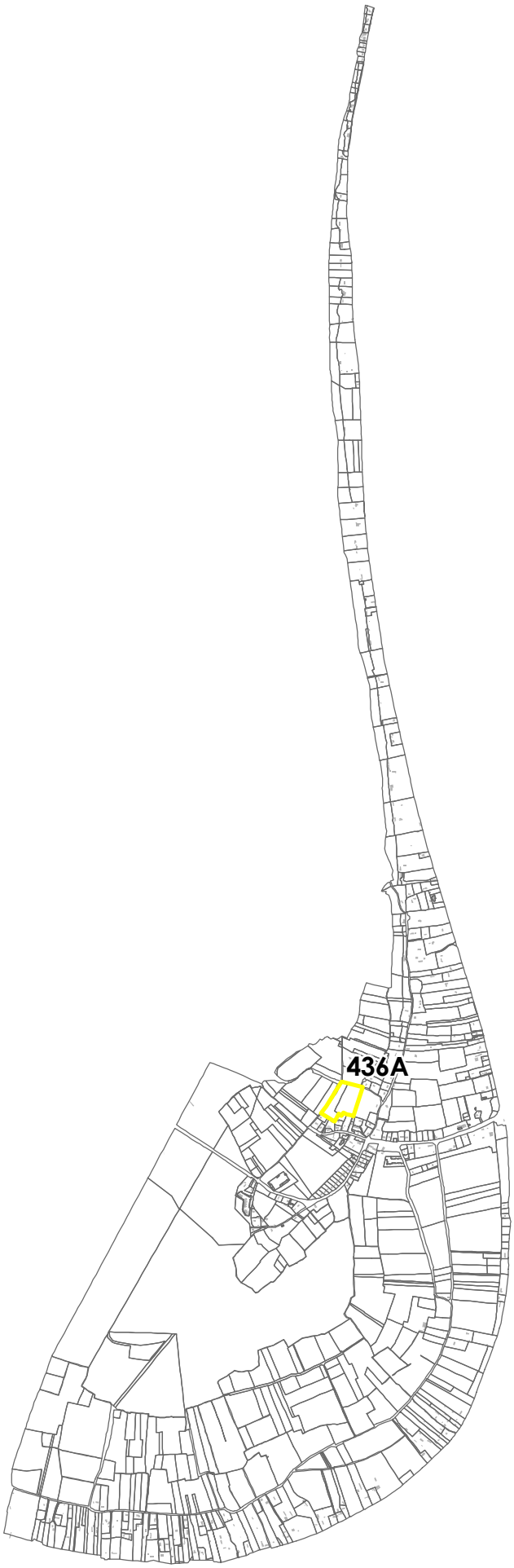
ponctuellement être valorisés au sein des espaces partagés. La frange est de l'opération sera plantée d'une haie afin de créer un écran visuel avec la parcelle voisine.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

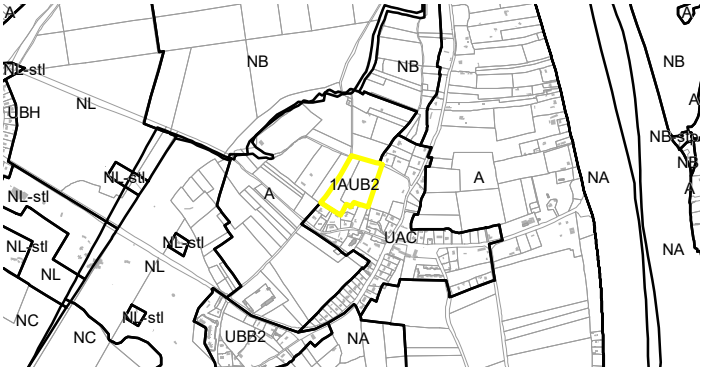
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

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

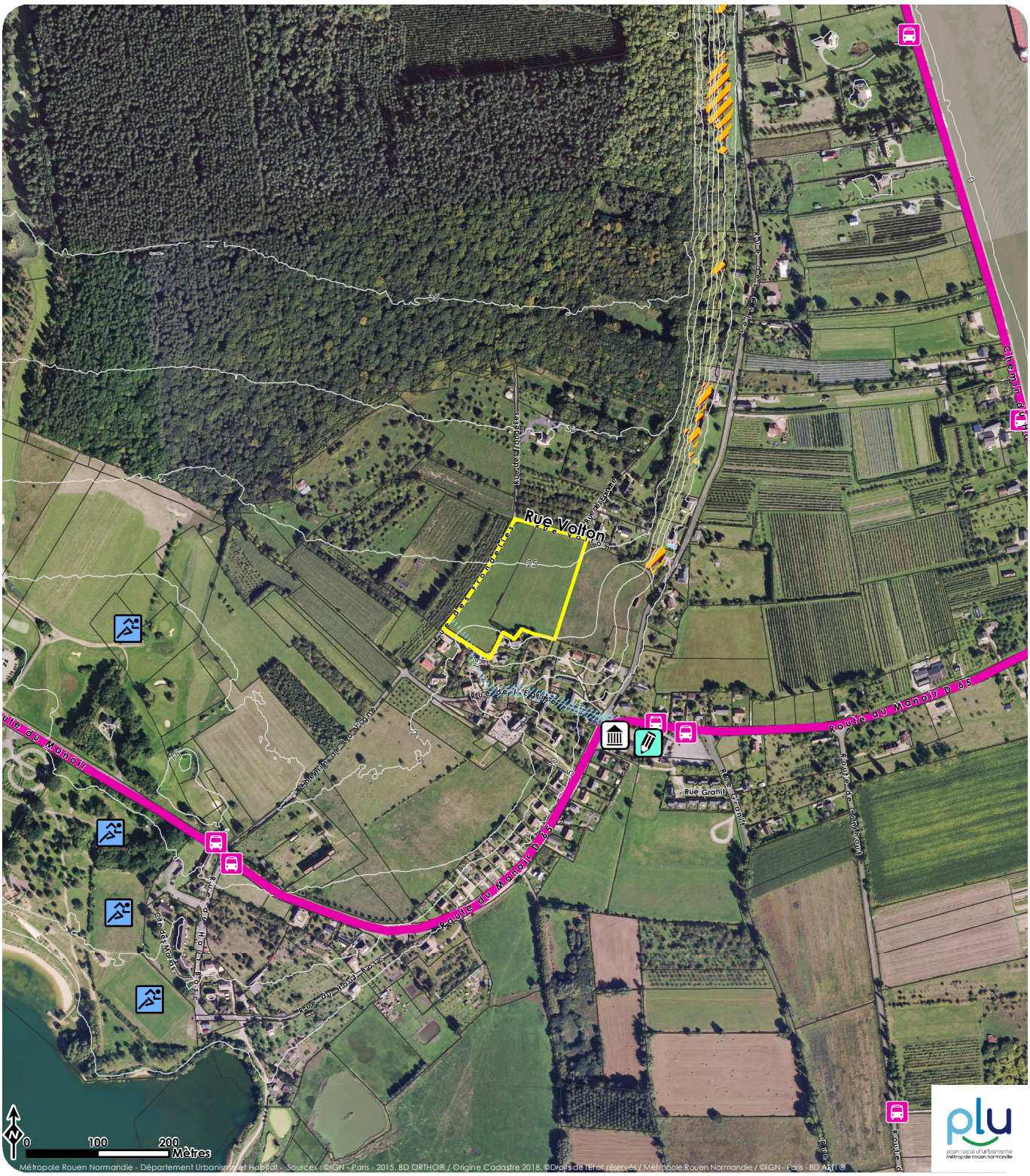


0 200 400 Mètres

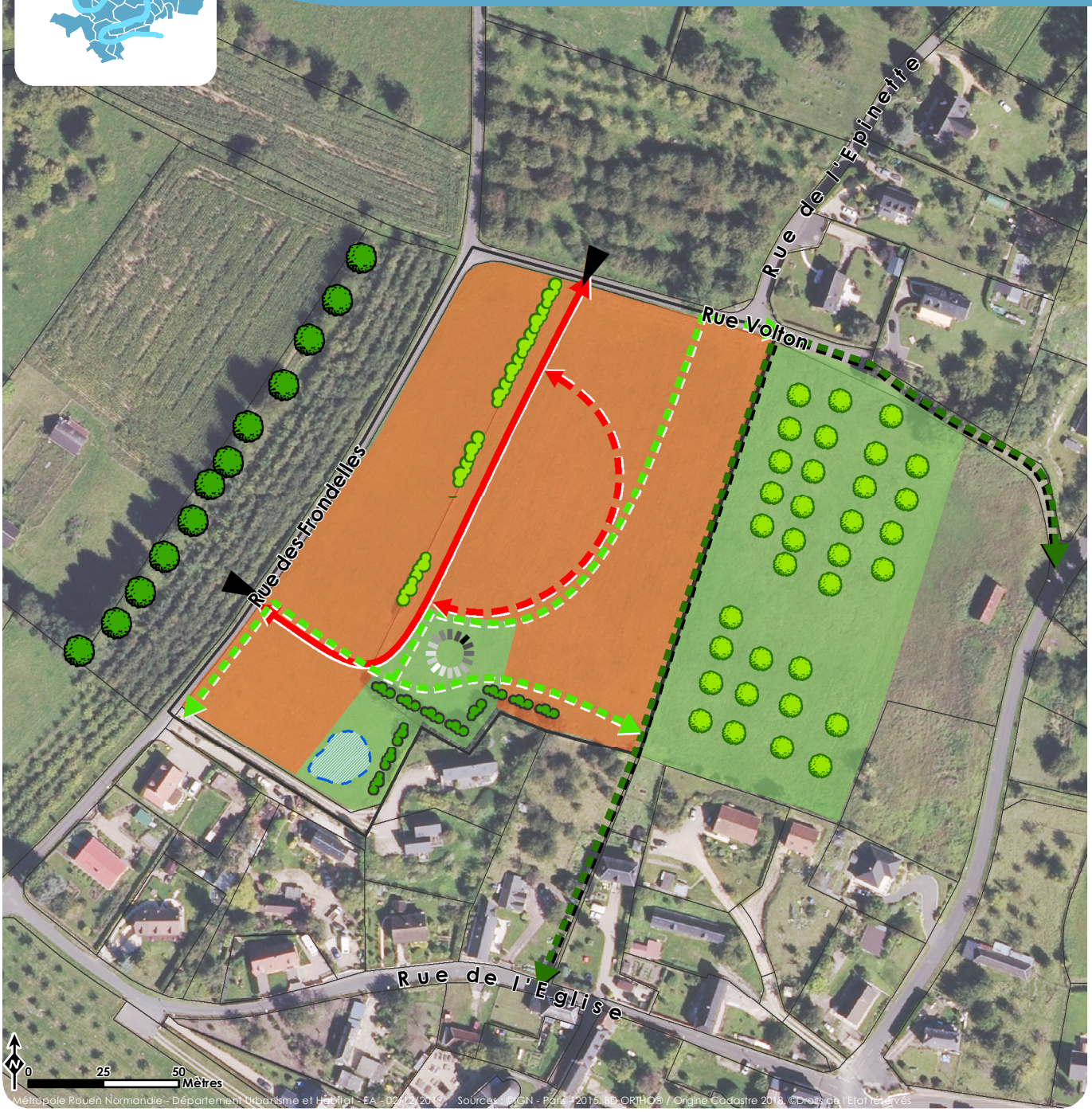
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	2,1 ha



Rue Volton - 436A
Le Mesnil-sous-Jumièges - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

Insertion urbaine

■ **Aménité**

Espace de lien social

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

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Haie

Arbre

■ **Éléments à créer**

Haie

Arbre

Dispositif de gestion des eaux pluviales

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

L'OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat de 2,1 hectares en extension urbaine à l'articulation de deux chemins ruraux, la rue Volton et la Rue des Frondelles. Le site de projet se positionne en surplomb du village et est bordé de boisements résiduels issus des franges de la forêt de la boucle de Jumièges.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation du site se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat,
La localisation du site dans un paysage ouvert, sur un coteau entre la forêt et le fleuve, ainsi que les atouts du village de bord de Seine encouragent à rechercher une intégration paysagère forte.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par une voirie principale reliant la rue Volton à la rue des Frondelles. Une voie secondaire irriguera l'opération dans son épaisseur. 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. 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. D'une manière générale l'accompagnement paysager des voiries est à envisager.
Le développement d'un réseau de circulations douces à l'intérieur du site viendra connecter la Sente St Philibert et le réseau de chemins ruraux de la boucle de Jumièges, et le village et le lac.

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 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 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 - il existe un enjeu fort d'insertion paysagère de la zone qui se trouve en promontoire- mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site. Une réflexion sur la hauteur des nouvelles constructions, l'implantation et la qualité architecturale est essentielle. 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.

La trame générale de l'opération sera ainsi basée sur les traces du parcellaire agricole et notamment les haies résiduelles qui structurent le site. Le parcellaire en lanières orienté nord-sud sera ainsi accentué par les haies plantées, cheminements doux et chemins de l'eau. Un espace d'aménité sera aménagé au cœur de l'opération, au croisement des sentes piétonnes et à proximité d'un bassin paysager.

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.

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'Est de l'opération, la commune de Mesnil Sous Jumièges a le projet de créer une « Ceriseraie » constituant une enveloppe arborée en covisibilité directe avec la future opération. Dans le contexte paysager des Boucles de Seine on retrouve l'une des principales caractéristiques paysagères des vergers et alignements d'arbres têtards. Cette spécificité culturelle est à préserver et sera ici reprise avec le système de haies doublées de fossés et la proximité de la future plantation voisine.
Ainsi afin de s'inscrire dans la logique paysagère traditionnelle, il est préconisé de reconstituer la frange paysagère en limite au Sud de l'opération (à proximité des habitations existantes). Dans l'esprit de la vallée de Seine, celle-ci sera constituée de jeunes arbres de haut-jet suivant la liste préconisée par le SCOT.

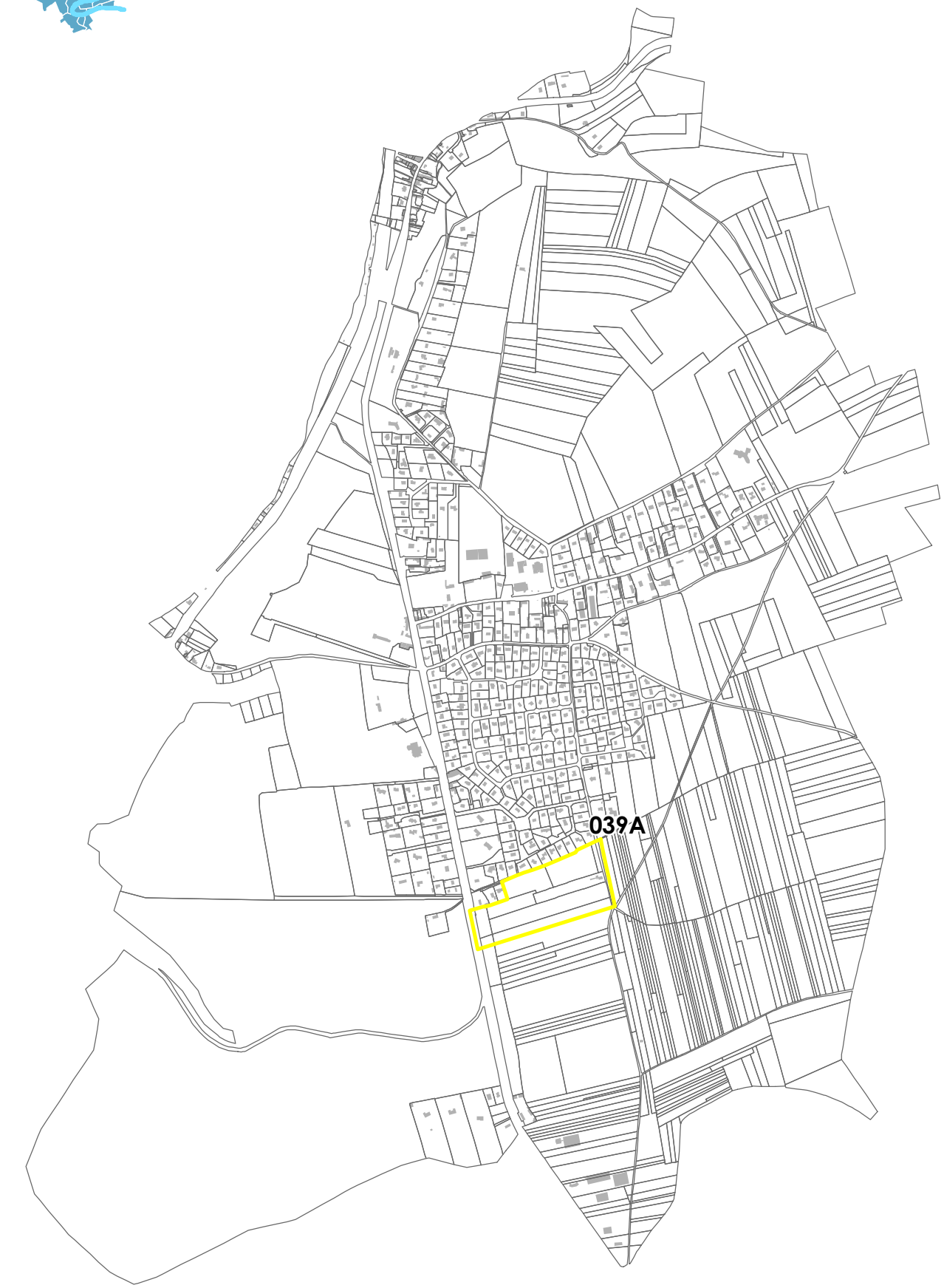
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie actuelle du site, en pente douce vers la plaine alluviale. L'ancienne haie nord-sud pourra être doublée d'un fossé dans l'esprit des fossés cauchois guidant les eaux vers le talweg de la rue de l'Eglise. Afin de ralentir les ruissellements il est préconisé d'aménager un bassin au sud de l'opération, en amont du talweg, et de planter ses abords afin de l'intégrer dans l'environnement résidentiel voisin.

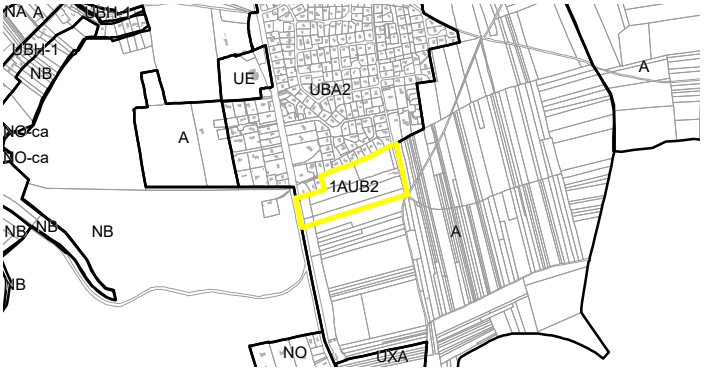
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs 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.

Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen
Localisation des OAP

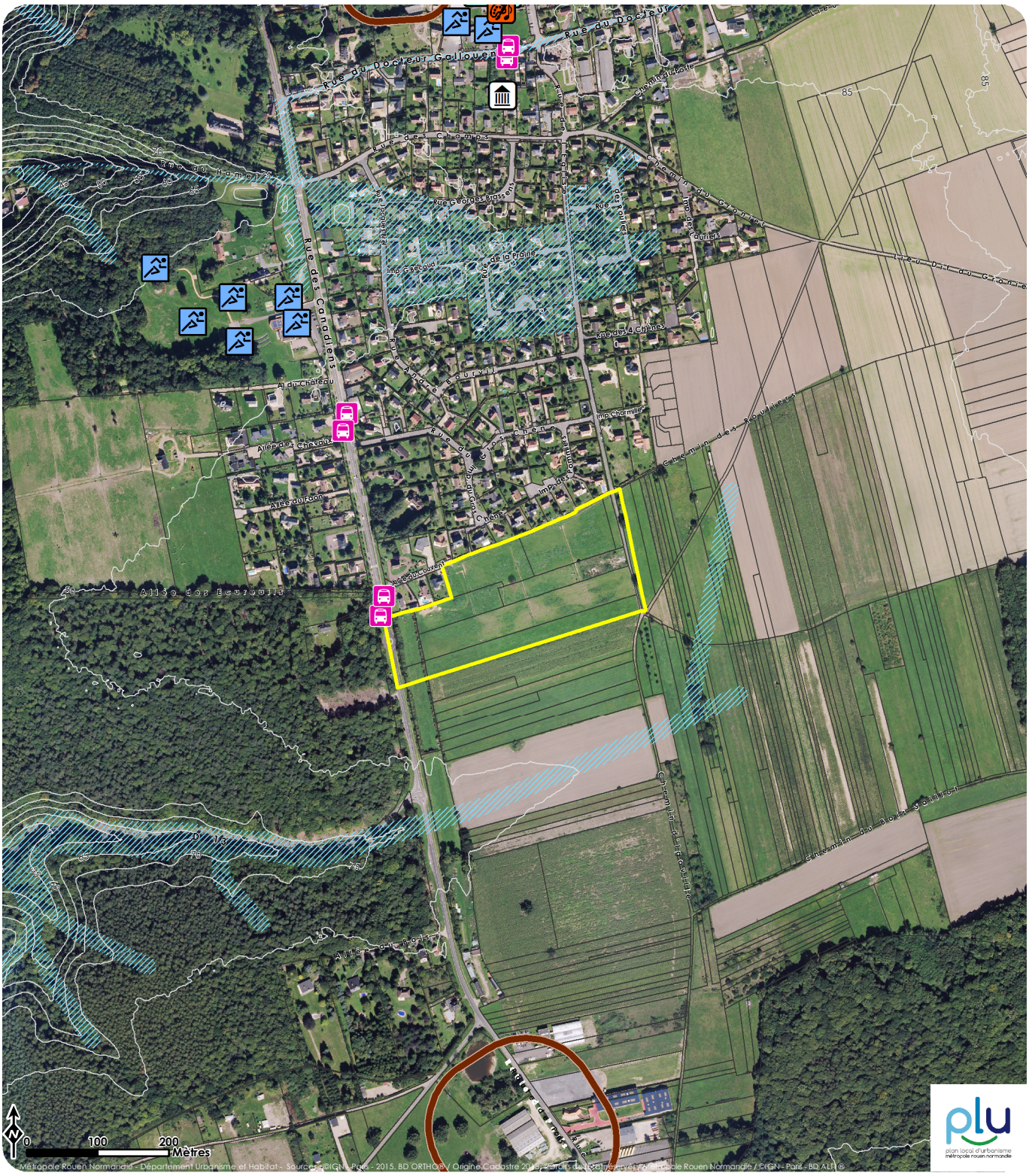


0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 12/10/2018 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	5 ha



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - Sources : ©IGN - Paris - 2015, BD ORTHO® / Origine Cadastre 2015 - Droits de reproduction réservés Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - BD ALTI®

Le Couvent - 039A
Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Habitat
  - Vocation mixte

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Alignement / recul
  - Front bâti
- **Aménité**
  - Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

- **Connexions**
  - Polarité de transport collectif
- **Liaisons existantes**
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Maillage secondaire
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
  - Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Haie
  - Arbre
- **Éléments à créer**
  - Haie
  - Noue, fossé
  - Zone à dominante végétale
  - Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- bâti existant

En frange de la zone urbaine des Authieux, l'urbanisation de ce site de 5 hectares a pour ambition de pourvoir le village en logements supplémentaires afin de conforter la démographie communale. L'urbanisation du site s'inscrira dans le fonctionnement global des Authieux, entre la rue des Canadiens qui connecte les bords de Seine au plateau, et la rue de l'Eglise qui rattache le site au centre-bourg.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat. Un pôle de service pourra trouver place dans l'opération.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi principalement depuis la rue des Canadiens. Une voie en boucle distribuera l'opération dans son épaisseur. Un accès secondaire connectera cette voie à la rue de l'Eglise, qui rejoint le cœur du village via une rue étroite.
L'aménagement prendra en compte les risques de prises de vitesse, en évitant notamment le tracé rectiligne des voies. D'une manière générale, les voiries créées dans le projet seront de nature à accueillir une circulation des types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets. Ainsi, la configuration de la voirie prévoira la pratique aisée et sécurisée des modes de déplacement doux (non-motorisés).

Le site sera distribué par un réseau intérieur de voies douces. En limite Nord entre la rue de l'Eglise et l'allée du Couvent, un cheminement connectera le lotissement du Gros Chêne via l'antenne existante, permettant de connecter la future opération au maillage existant, et ce en vue d'une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports publics les plus proches.

Principes de composition urbaine

L'organisation spatiale du site s'appuiera sur les objectifs suivants :
- Assurer l'intégration urbaine de la future opération
- Façonner la façade principale de l'opération sur la rue des Canadiens
- Valoriser l'entrée Sud du village depuis cet axe structurant
- Garantir la transition avec l'espace naturel agricole en bordure sud et est

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 venir compléter la trame urbaine du quartier et de façonner l'entrée du village, au contact avec la Rue des Canadiens et en limite Sud : un travail paysager est à envisager.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé : les formes bâties s'appuieront sur les constructions existantes dans le village.

Un espace d'aménité sera aménagé au croisement entre les différents flux.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte 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.

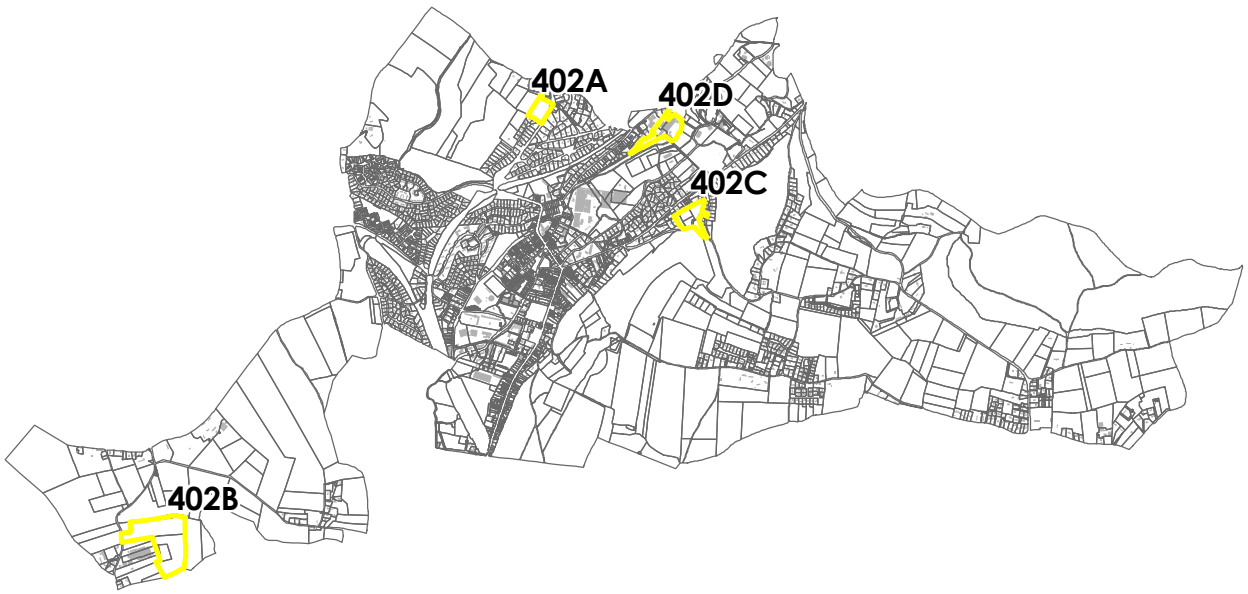
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Les éléments végétaux présentant un intérêt paysager ou écologique sur le site comme les arbres existants et les haies seront associés à la frange paysagère à constituer, afin de s'inscrire dans la logique paysagère du village. En limite sud, afin d'assurer la transition avec le paysage agricole, et en prolongement de la forêt toute proche, ces haies seront plantées en accompagnement de noues et de manière discontinue.

Une zone à dominante végétale constituera un espace de respiration au contact du lotissement du Gros Chêne. Cet espace pourra être directement accessible depuis les jardins privatifs. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. Des fenêtres permettant des vues lointaines sont à préserver.

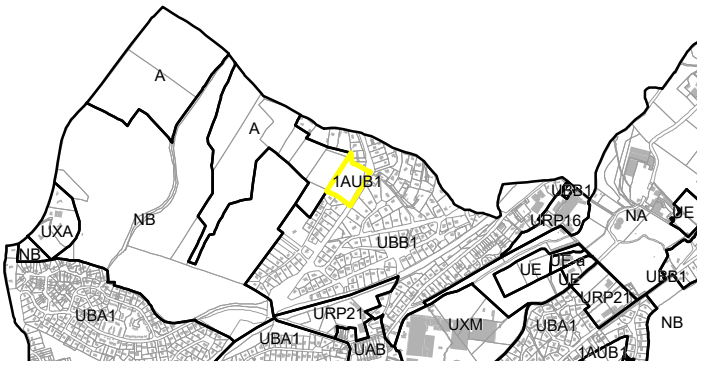
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

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.

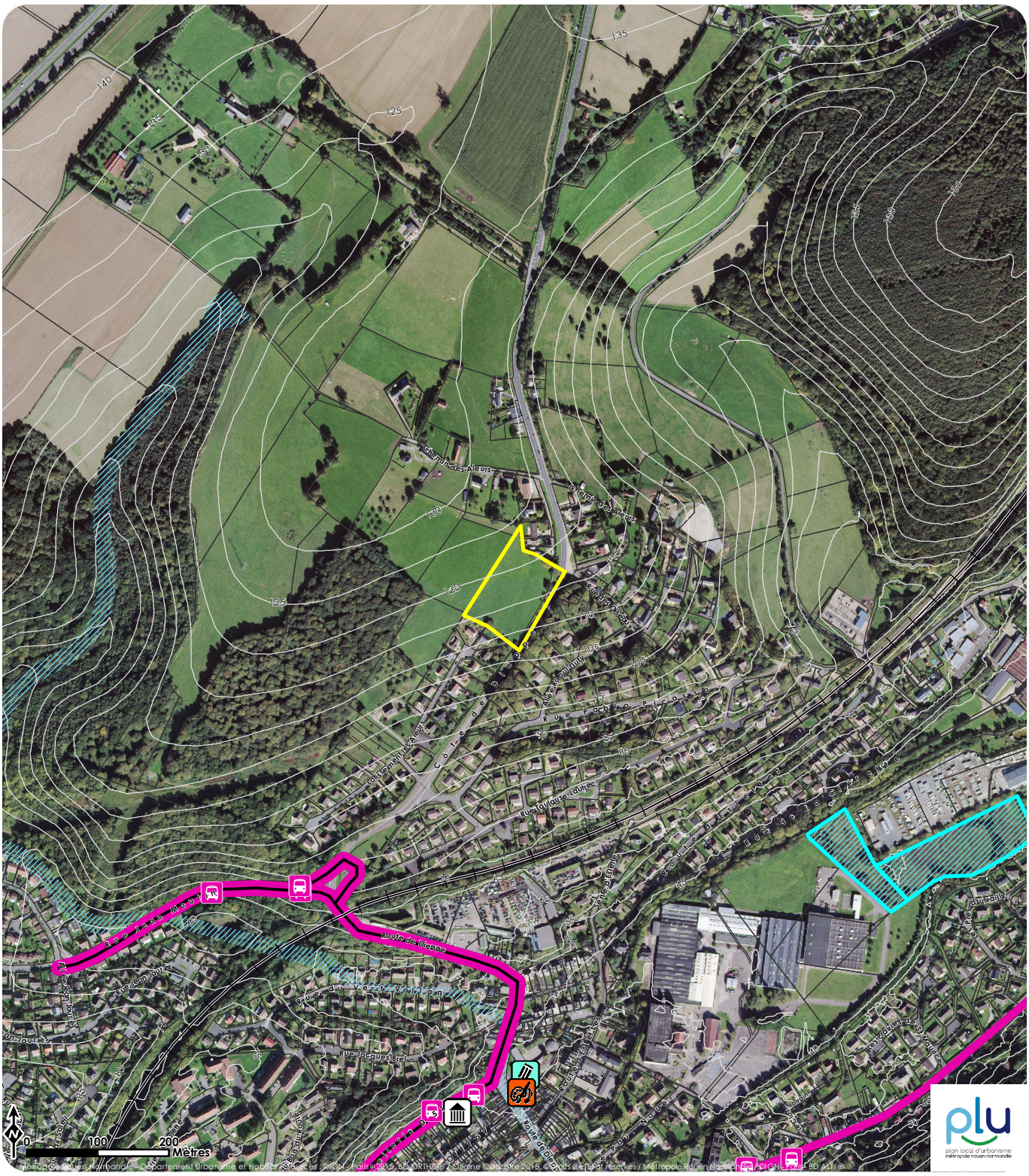


0 200 400 Mètres

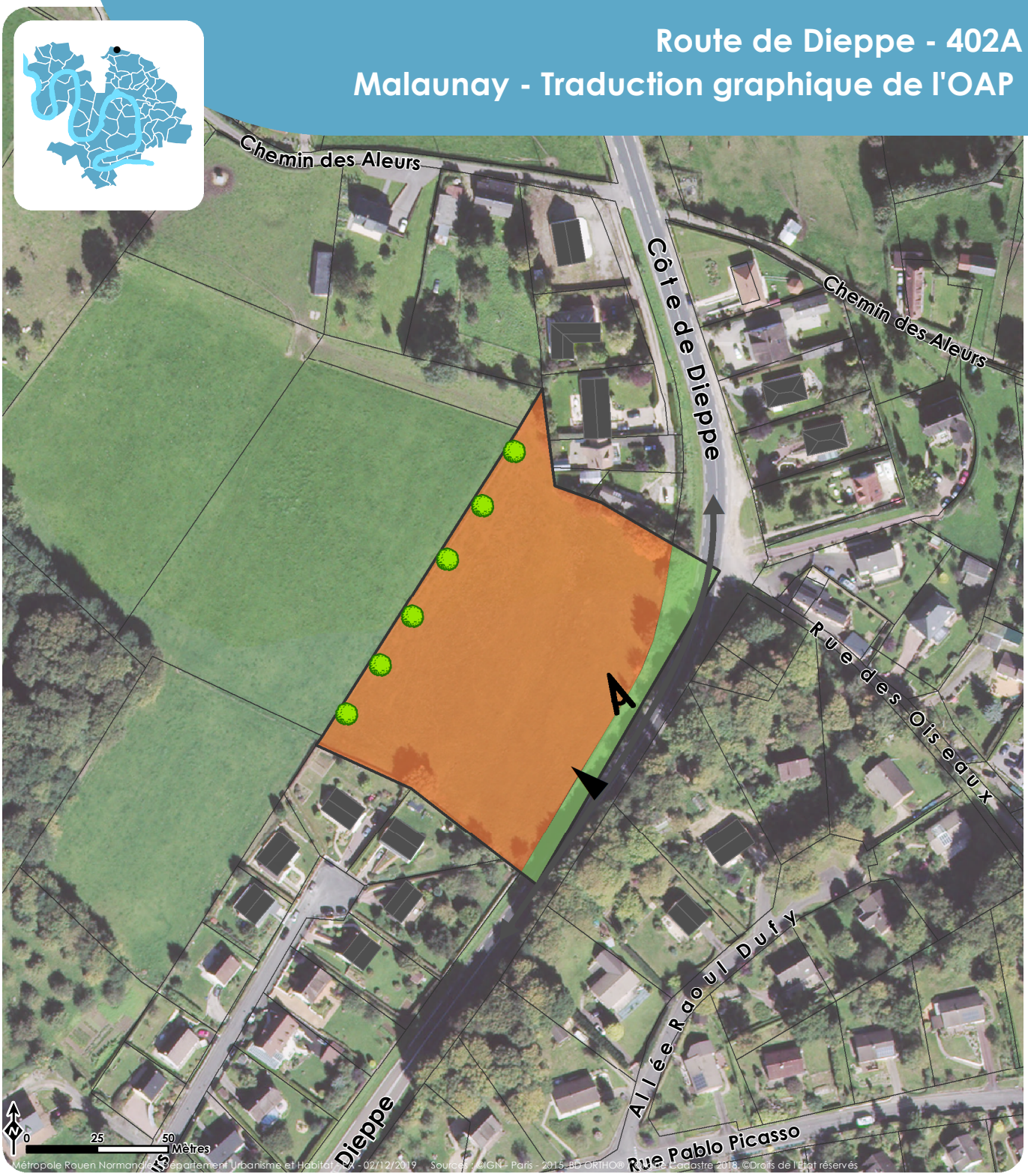
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	1,02 ha



Route de Dieppe - 402A
Malaunay - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Rue ou voie existante

■ 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

bâti existant

Le site de l'OAP est bordé par la route de Dieppe (RD927) qu'il surplombe, à la sortie Nord du territoire communal. D'une surface d'un hectare, le site s'ouvre à l'ouest sur une plaine agricole. A l'état de pré, le site constitue une interruption dans le développement continu de l'urbanisation le long de la route de Dieppe.
Cette zone a fait l'objet d'une notice Loi Barnier.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en densification se fera via une opération d'ensemble et aura une vocation dominante d'habitat.

Desserte et organisationviaire

Au regard de la topographie des abords de la RD, le projet d'aménagement devra s'appuyer sur une étude de circulation pour assurer la sécurisation optimale de l'accès au site.

La voirie intérieure 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 intégrera dans sa configuration des cheminements doux (non-motorisés). La connexion des liaisons douces avec les zones résidentielles voisines sera recherchée pour une utilisation quotidienne.

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 (espace agricole, pente douce en surplomb de la vallée…).
L'objectif est de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : au niveau de la trame paysagère, de la forme du parcellaire, de la continuité de voiries ...
- une cohérence architecturale : implantation, volumétrie, orientation et aspect extérieur s'appuyant sur le bâti alentour, traitement des limites et armature végétale reprenant les formes et traitement existants ...

L'insertion paysagère des constructions, notamment en façade ouest, sera travaillée au regard de l'impact visuel produit à l'échelle du grand paysage. D'autre part, l'impact visuel des constructions en limite Est sur la RD7 et sur le vallon sera minimisé, notamment par un traitement arboré.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat avec une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

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.
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site avec une orientation préférentielle vers le sud-est en surplomb du Cailly. 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.

Une haie bocagère composée mixte sera plantée en transition avec l'espace agricole (cf ci-après). Et d'une manière générale, les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs (noues, pelouses, fossé, bandes enherbées etc.) devront contribuer à la diversité biologique du lieu, en favorisant dans le parti d'aménagement l'expression d'une biodiversité spontanée.
A ce titre, le talus situé en bordure du site le long de la Route de Dieppe (RD927) sera à valoriser.

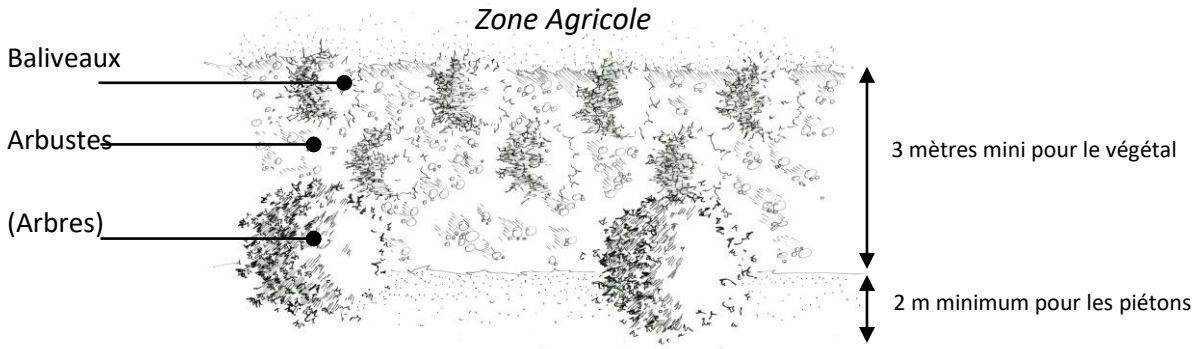
Principes particuliers

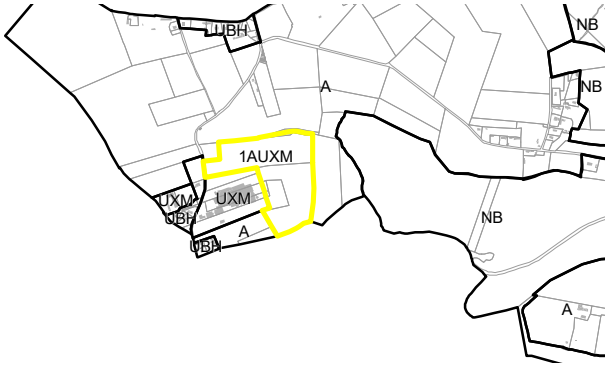
Gestion des eaux pluviales :

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 fond de vallée.
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.

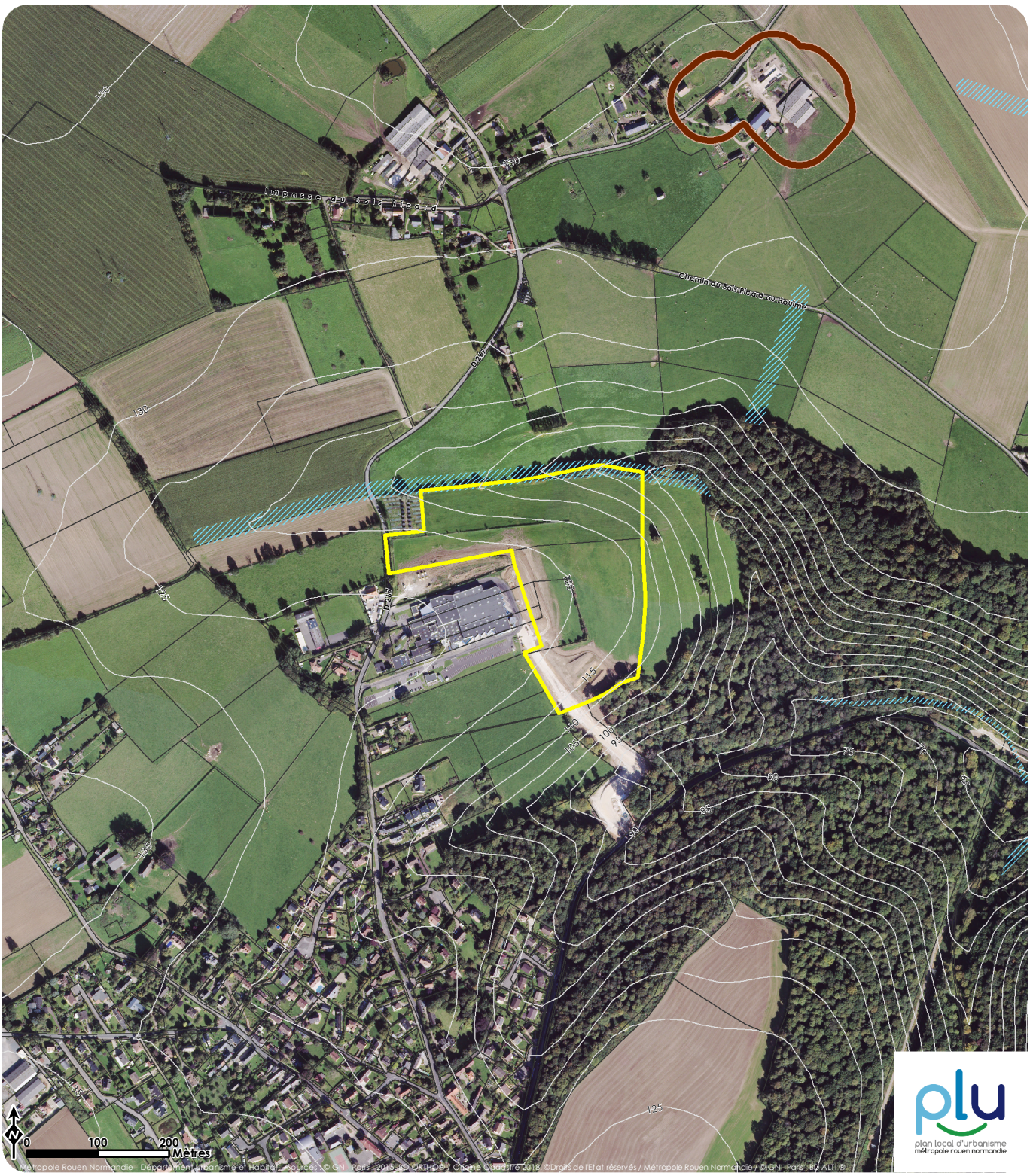
Gestion de l'interface avec le paysage agricole :

En interface avec les champs voisins, un principe de ceinture verte est préconisé selon ce schéma. Cette ceinture verte peut être bordée de cheminements piétonniers en limite d'urbanisation :

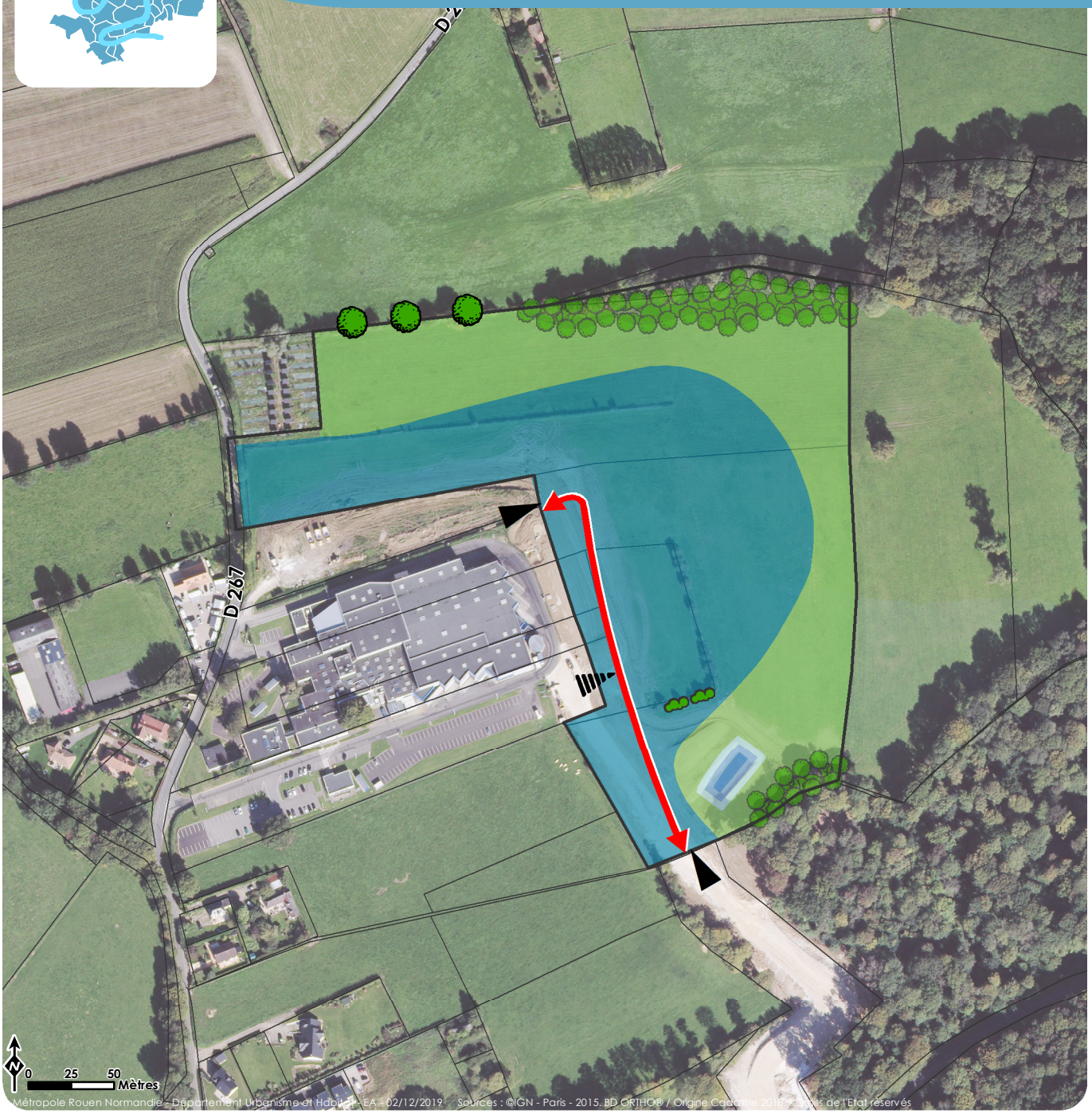




Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	6,7 ha



Route du bois Ricard - 402B
Malaunay - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Activité économique

Desserte et organisation viaire

■ Maillage à créer

Maillage principal

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Boisement

Haie

Arbre

Zone humide

■ Éléments à créer

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Niché entre la couronne forestière de la vallée du Cailly et le plateau agricole, ce site accueillera l'extension de l'entreprise en place. D'une surface de 6,7 hectares, le site à urbaniser est desservi via une antenne aménagée récemment et connectée à la route de la Mairie.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, permettant le développement des infrastructures industrielles autour de l'unité de production existante.

Desserte et organisation viaire

Le maillage créé à l'occasion du projet facilitera la circulation sur le site, avec la création d'une boucle viaire connectée aux accès existants, avec une entrée privilégiée depuis l'antenne réalisée récemment. L'aménagement de la route de la Mairie a été adapté à la circulation des poids-lourds dans cet objectif.
La voirie créée à l'occasion du projet 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.

Principes de composition urbaine

L'aménagement s'implantera en fonction de la topographie du site et en veillant à son intégration paysagère. Les constructions projetées s'organiseront autour du bâtiment existant, le long de la voirie interne, sur la partie plane du terrain. Les parties du terrain en pente sont destinées à être paysagées.

Orientations programmatiques

Le programme se composera de bâtiments techniques à construire, appelés à fonctionner avec le bâtiment existant, et d'aires de livraison et de parkings paysagers.

Orientations environnementales et paysagères

Le site présente des atouts paysagers et environnementaux qui seront valorisés dans l'opération.
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.
Le projet privilégiera une orientation des façades vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. Les matériaux biosourcés seront priorisés.

Les aménagements paysagers prendront en compte la structure végétale en place, comme les haies boisées ou les arbres de moyenne tige le long du fossé nord. Des plantations complémentaires sont à prévoir en continuité de l'armature boisée dans le but de constituer un filtre visuel, apte à minimiser l'impact à la vue des installations industrielles : un principe de ceinture verte a vocation d'assurer la transition avec le paysage agricole du plateau.

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

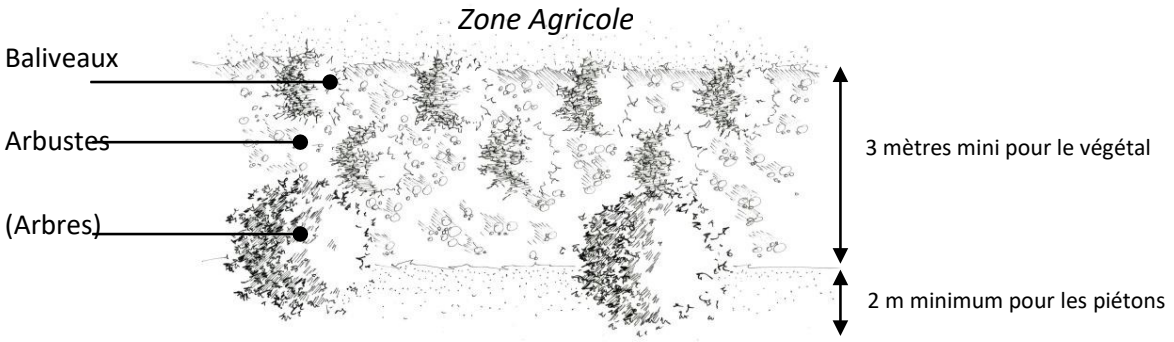
Principes particuliers

- Gestion des eaux pluviales

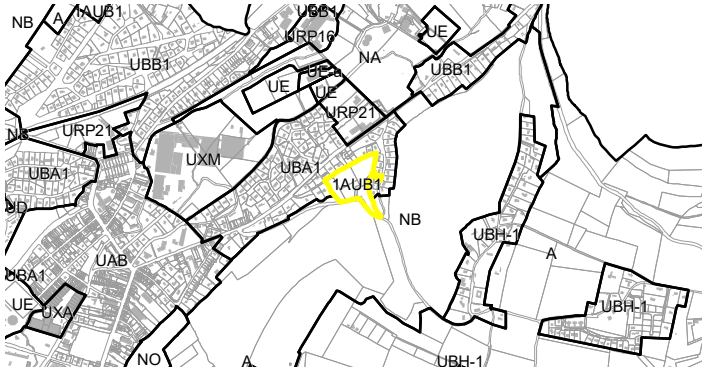
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la 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.

- Principe de la ceinture verte

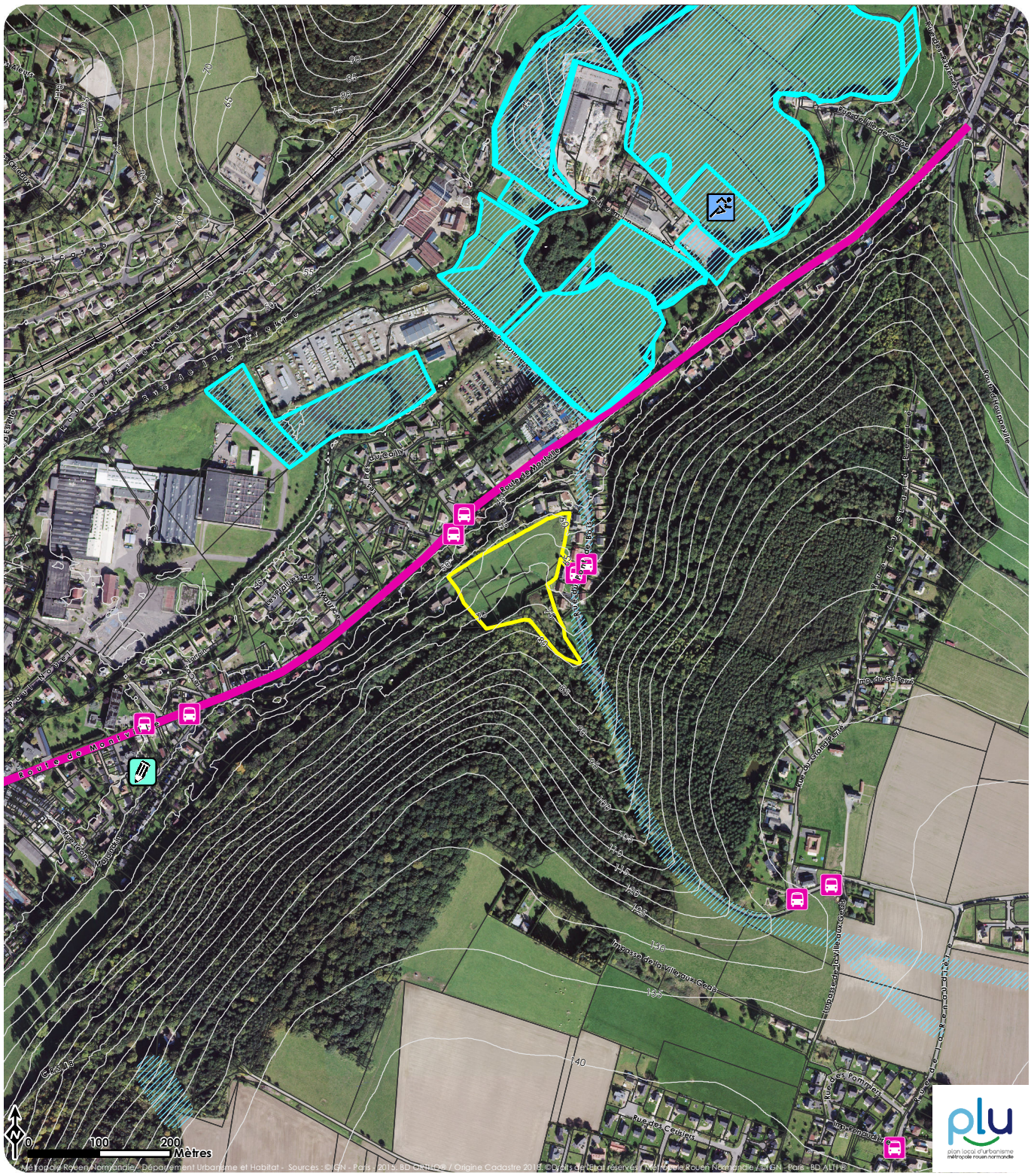
En interface avec la zone agricole, un principe de ceinture verte est préconisé selon ce schéma. Cette ceinture verte peut être bordée de cheminements piétonniers.



Rue de la ville aux Geais - 402C
Malaunay - Etat initial du secteur

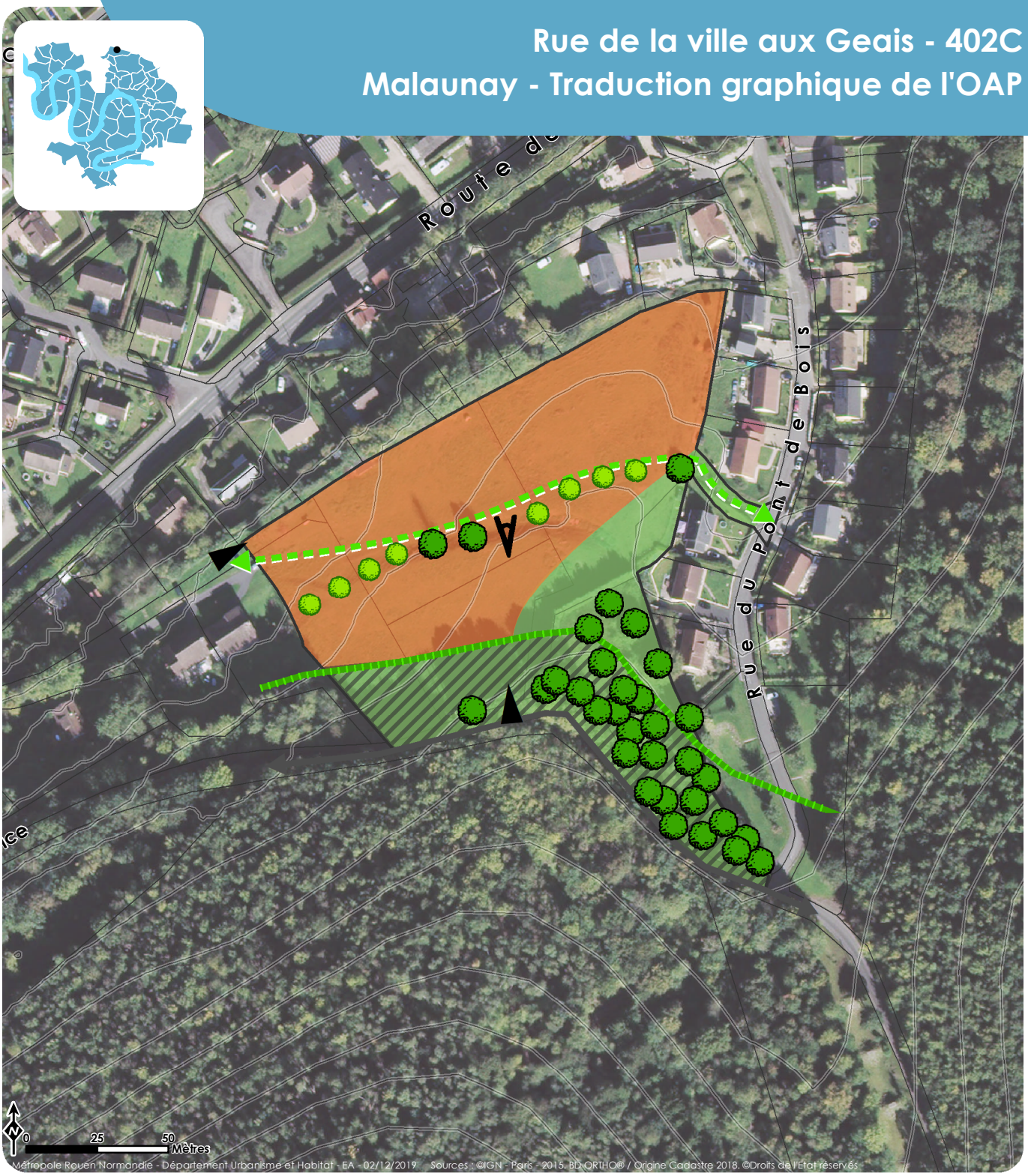


Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	1,73 ha



Métropole Rouen Normandie / Département Urbanisme et Habitat - Sources : ©IGN - Paris - 2015. BD CARTO® / Origine Cadastre 2018. © Droits réservés Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - BD ALTI®

Rue de la ville aux Geais - 402C
Malaunay - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

Insertion urbaine

■ **Espaces libres**

Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

Rue ou voie existante

■ **Maillage à créer**

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

Arbre

Lisière de forêt

■ **Éléments à créer**

Arbre

Zone à dominante végétale

Cône de vue

Indications informatives

Courbes de niveaux (5m)

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de la Ville aux Geais est une dent creuse sur les contreforts de la vallée du Cailly, en second rang des habitations bordant les rues adjacentes. La configuration topographique du site et la lisère forestière conditionnent fortement l'urbanisation de ce site en surplomb sur la ville de Malaunay. Le projet à venir devra s'intégrer à la pente, en prenant en compte les caractéristiques et contraintes du site, et l'impact produit dans le paysage.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble.
Cette opération, à vocation d'habitat, vise à densifier ce secteur en comblant un espace libre entre des zones d'habitat en bordure de voies.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par un accès en partie haute depuis la route de la Ville aux Geais, et par une antenne de voierie menant à la route de Montville. 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 topographie et les ruissellements voisins invitent à considérer de manière très réfléchie la problématique de la pente, et l'impact sur le chemin de l'eau, en limitant les terrassements notamment.
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) et le développement des liaisons douces, en continuité avec les quartiers voisins, sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les transports en commun, les équipements et les espaces de nature voisins. Un cheminement doux utilisant le passage existant depuis la rue du Pont de Bois suivra la rupture de pente.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion dans le paysage préexistants couronné par une lisière boisée et largement ouvert sur la vallée.
L'objectif est de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant:

- une cohérence urbaine: au niveau de la trame paysagère (valorisation de la lisière et travail de la pente), de l'insertion dans le maillage viaire, de la continuité des cheminements doux ... Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser à l'occasion des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- une cohérence architecturale : implantation, volumétrie, orientation et aspect extérieur s'appuyant sur le bâti alentour, traitement des limites et armature végétale reprenant les formes et traitement existants ...

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte (groupé, intermédiaire et/ou habitat individuel) avec une densité d'environ 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

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.
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 éléments de la composante végétale déjà présents sur le site, à savoir deux arbustes isolés en cœur de parcelle, et un espace arboré sur la partie sud du site, auront vocation à faire partie intégrante de l'aménagement, ils seront conservés dans la mesure du possible.

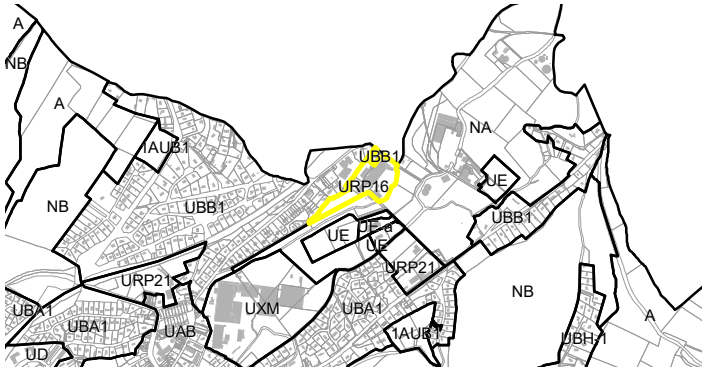
L'aménagement de la lisière forestière du projet sur la frange sud du site devra tenir compte d'un recul des constructions d'environ 30 mètres. Un traitement paysager de cette lisière pourra ainsi être recherché pour assurer une bonne insertion paysagère des aménagements avec l'environnement boisé situé au sud.
La rupture de pente sera en outre soulignée, et le relief consolidé, par des plantations renforçant la trame existante tout en conservant des vues sur la vallée.

Principes particuliers

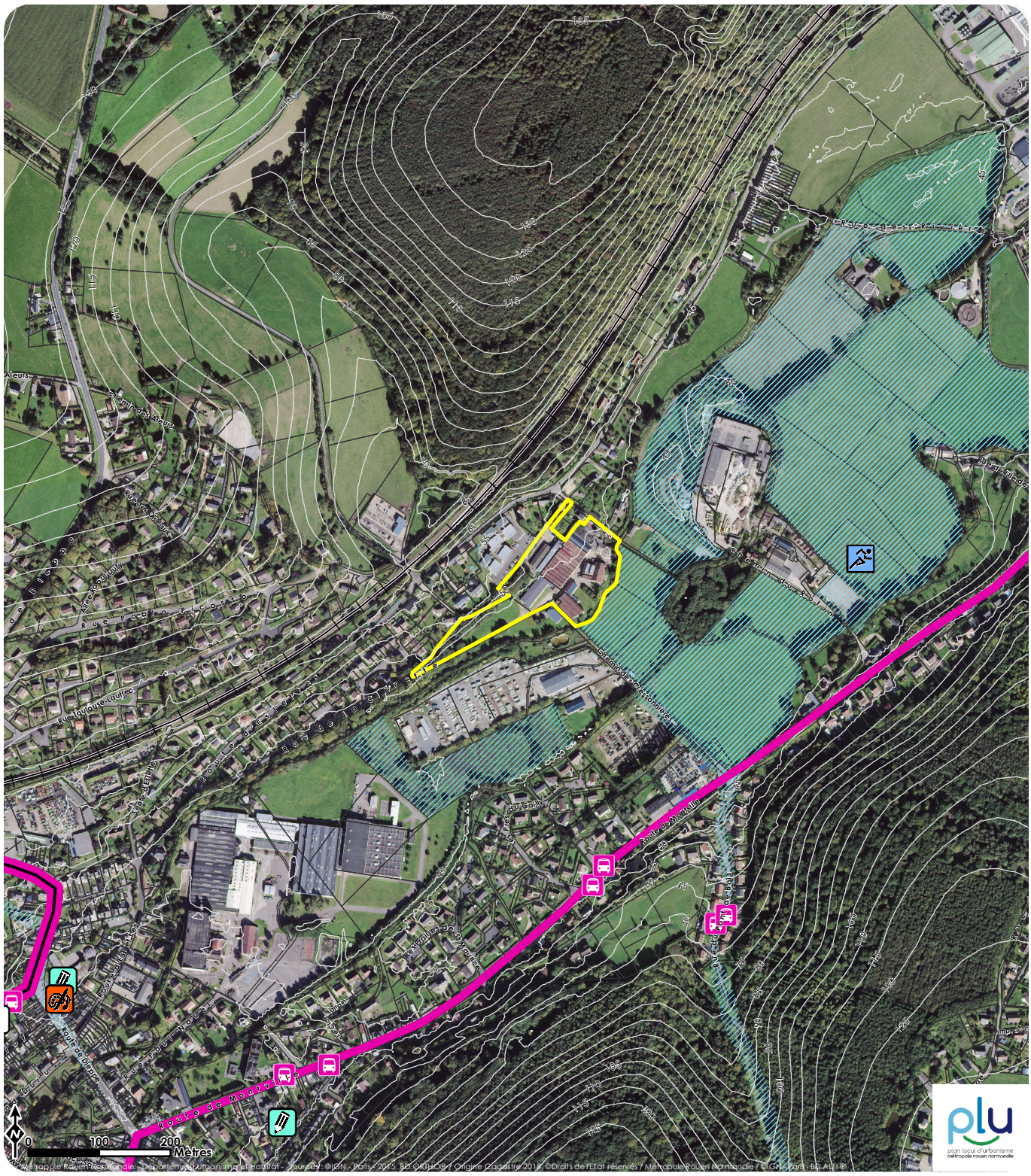
Gestion des eaux pluviales :

L'aménagement du site sera basé sur la topographie existante, en pente douce vers le nord-est afin de respecter l'écoulement naturel des eaux vers le talweg.

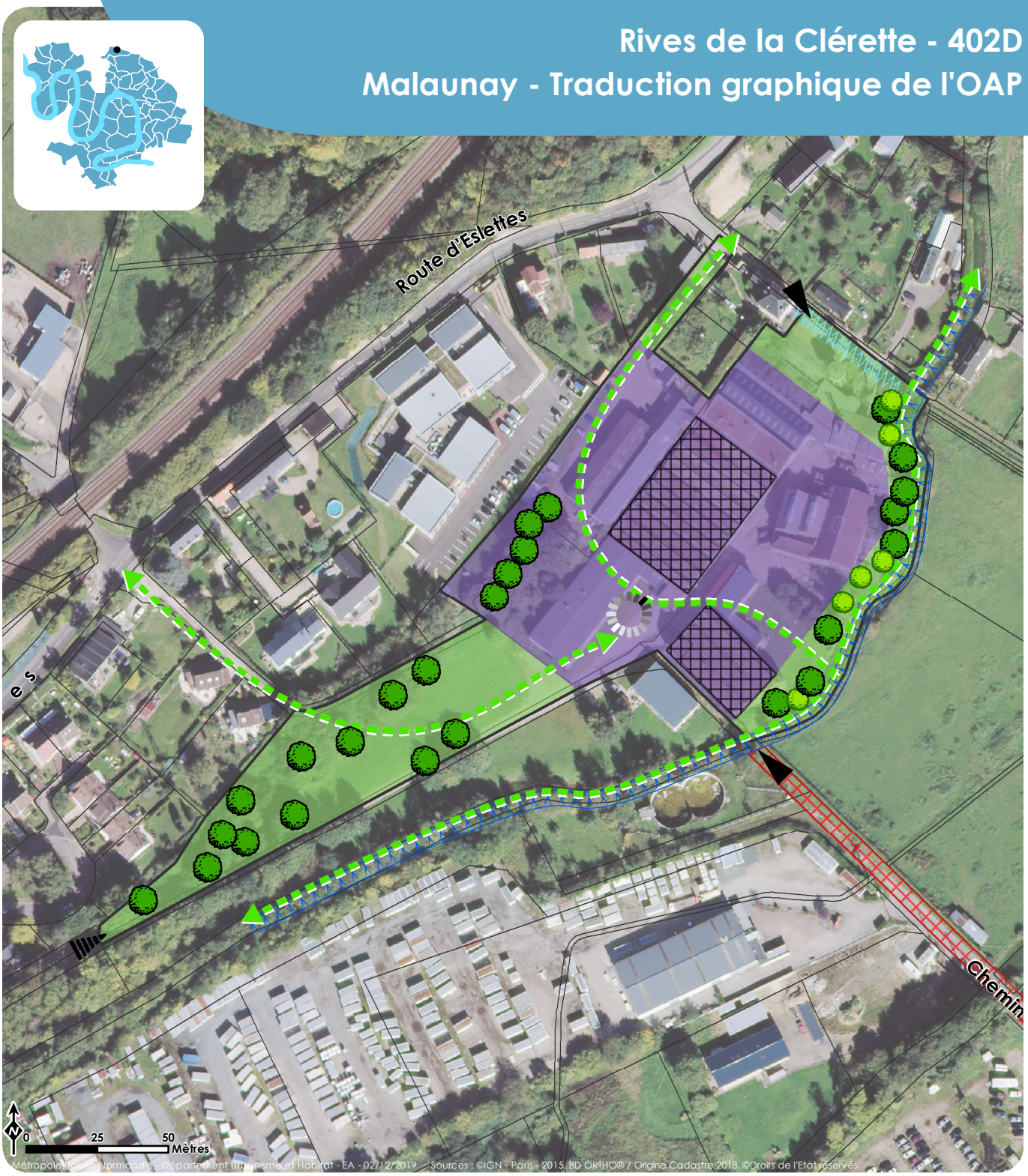
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU et dont l'emplacement sera déterminé par une étude de sol appropriée.
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	U
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	2 ha



Rives de la Clérette - 402D
Malaunay - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Vocation mixte

■ Morphologie

Espace à restructurer /Bâti à requalifier

Insertion urbaine

■ Aménité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Voirie à adapter

■ Maillage à créer

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Abords de cours d'eau

Arbre

■ Éléments à créer

Arbre

Noue, fossé

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site des Rives de la Clérette est implanté au cœur de la vallée du Cailly, en limite nord de la commune, et occupe 2 hectares. Entre prés de fond de vallée et coteaux résidentiels, cette ancienne zone d'activité en renouvellement s'inscrit dans une volonté globale de valoriser les paysages de bord de Cailly et de son affluent la Clérette.
Un axe de ruissellement borde l'opération dont le sud est bordé par le ruisseau la Clérette. Les bâtiments actuels présentent un caractère intéressant, évocateur du passé industriel de Malaunay. La conservation de quelques éléments d'architecture industrielle pourra être un atout pour le futur quartier.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération, à vocation mixte et ciblant la réalisation d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur.

Desserte et organisation viaire

Le projet sera desservi par une voie en boucle avec deux accès principaux : le premier permettant d'ouvrir le Chemin des Cressonnières aujourd'hui en impasse et permettant sa requalification, le second Route d'Eslette, au débouché de la sente. Un accès secondaire sera éventuellement possible par la rue de la Clérette à l'ouest.
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) et l'optimisation des liaisons douces, dans une logique de continuité avec les quartiers voisins, sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les transports en commun, équipements et espaces de nature voisins. Ainsi, un sentier sera créé le long du ruisseau, connecté au sein de l'opération à la Sente du Rotin et au chemin existant. Ce maillage de voies douces s'articulera autour d'un espace d'aménité.

Principes de composition urbaine

L'opération sera globalement orientée vers la vallée et ses espaces naturels qualitatifs. Les espaces bâtis seront regroupées au cœur de l'opération afin de privilégier la préservation des espaces naturels existants en limite du site.

D'une façon générale, le projet qui trouvera place sur le site veillera à une parfaite insertion dans l'environnement et le paysage préexistants (prairies de fond de vallée, coteaux boisés) et devra prendre en compte l'intégration des éléments de bâti de l'époque industrielle conservés. Une étude pathologique de ces bâtiments pourra déterminer leur réutilisation dans l'opération.
Le projet devra produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :
- 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 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 d'implantation, de volumétrie, d'orientation et d'aspect extérieur, notamment par rapport au bâti industriel préservé. Afin de valoriser et d'intégrer les bâtiments existants conservés, un gradient bâti entre ancien espace industriel et nouvelles constructions sera travaillé.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte.
L'opération pourra comprendre également des espaces partagés dans les parties naturelles et/ou paysagères du site.

Orientations environnementales et paysagères

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.
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site avec une orientation préférentielle vers le sud-est, en surplomb sur le ruisseau. 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.

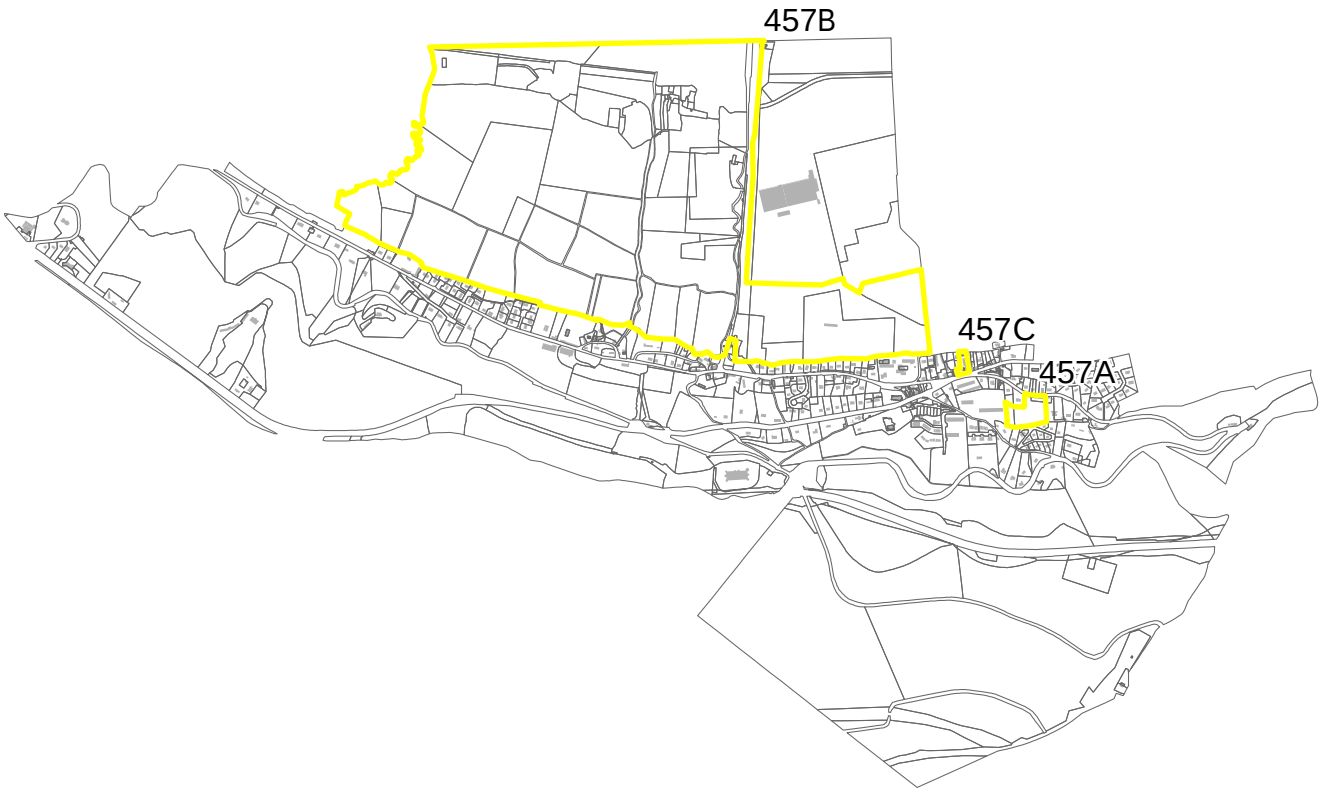
Les éléments de la composante végétale déjà présents sur le site, à savoir la zone boisée à l'ouest, les quelques arbres en limite nord et la végétation de bords de ruisseau, auront vocation à faire partie intégrante de l'aménagement, et seront conservés dans la mesure du possible.
En frange du projet sera aménagé un espace paysager participant à l'infiltration et à la gestion des problématiques hydrauliques. Un recul suffisant sera conservé entre les habitations et le bras d'eau au sud afin de permettre la promenade, d'ouvrir la vue sur la vallée mais également de gérer le risque d'inondation.

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 fond de vallée.

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.

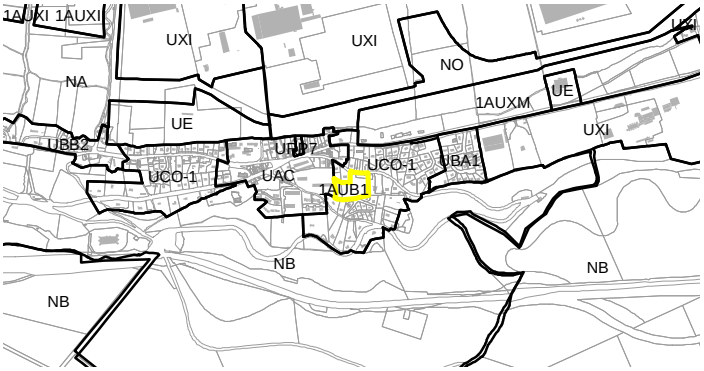
Les espaces végétalisés en lisière sud et est ainsi que la bande boisée à l'ouest participeront à la gestion des ruissellements et à l'infiltration. Une noue paysagère sera aménagée au nord-est.
L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.



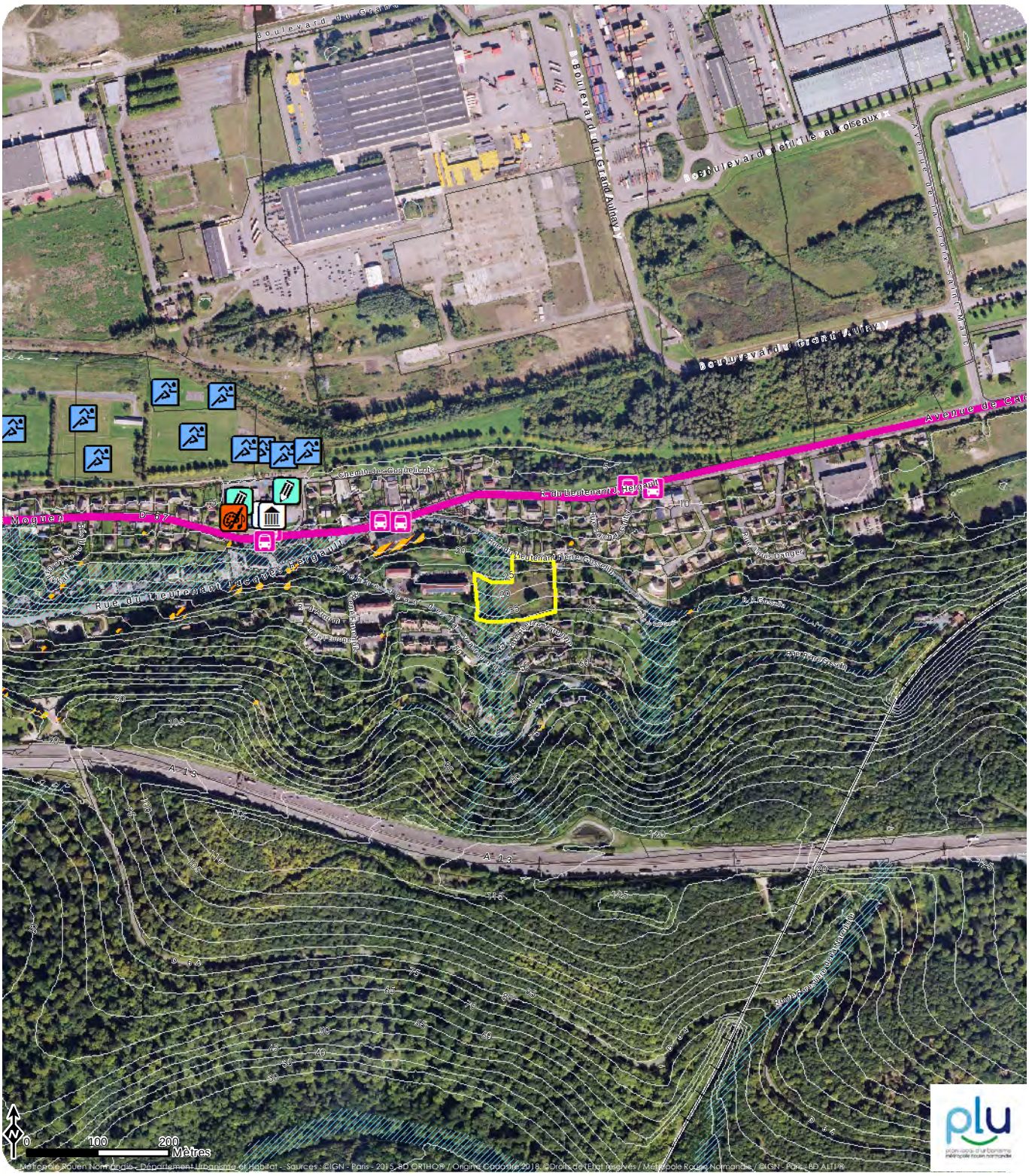
0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 23/01/2025 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

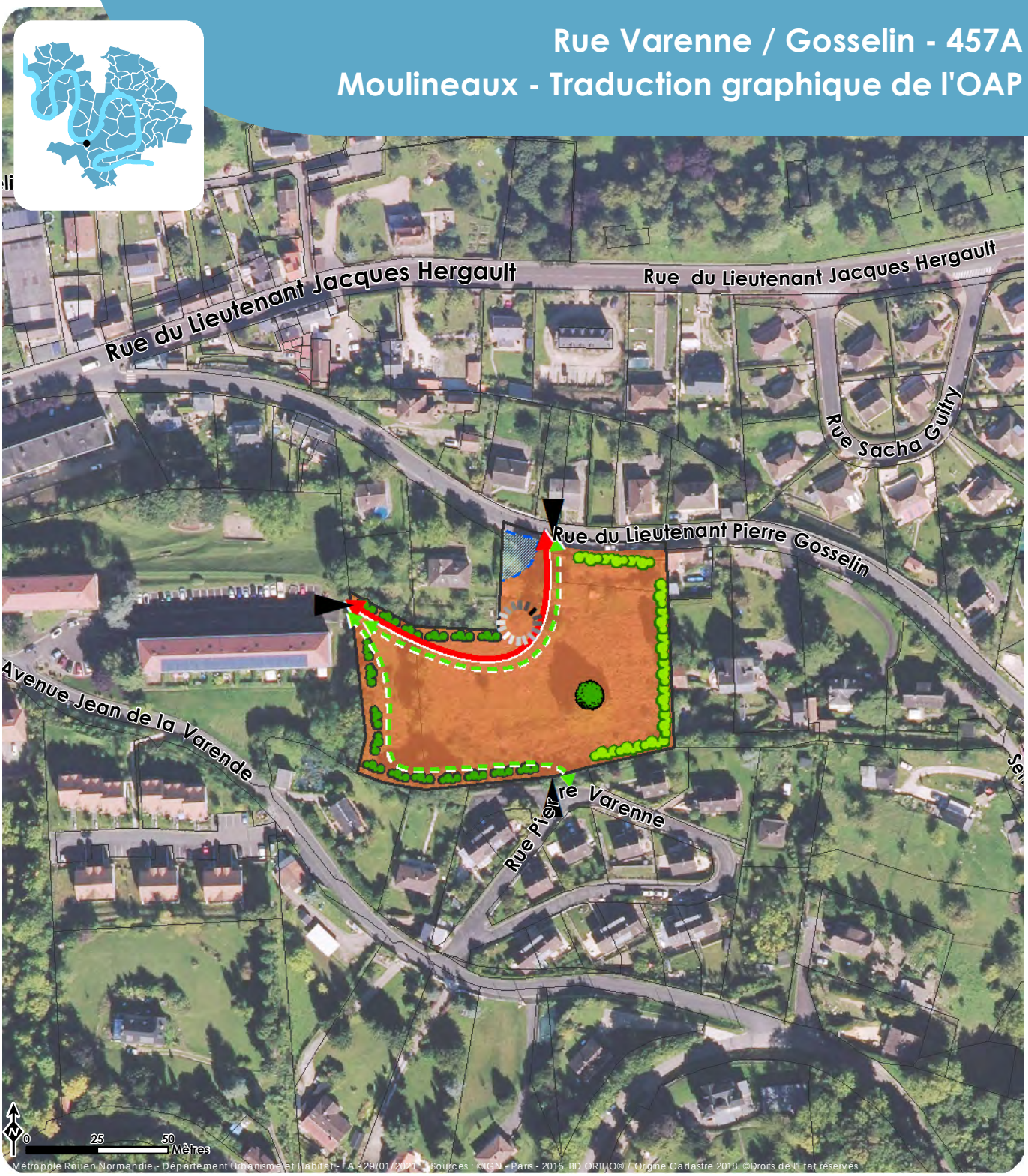
Rue varenne / Gosselin - 457A
Moulineaux - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,77 ha


Boulevard du Grand Aulnay
Boulevard de la Prairie aux oiseaux
Avenue de la Croix Saint Marc
Avenue de Cra
Chemin des Corquelicots
Rue du Lieutenant Hergault
Rue du Lieutenant Jacques Hergault
Rue du Lieutenant Pierre Gosselin
Rue Marie Curie
Rue Pierre Brossolette
Rue Jean Jaurès
Rue Victor Hugo
Rue Emile Zola
Rue Alphonse Daudet
Rue Gustave Flaubert
Rue Guy de Maupassant
Rue Jean de la Fontaine
Rue Jean Racine
Rue Pierre Corneille
Rue Molière
Rue Jean Moulin
Rue Jean Mermoz
Rue Antoine de Saint Exupéry
Rue Jean Bart
Rue Surcouf
Rue Duguay Trouin
Rue Jean Baptiste Colbert
Rue Jean Baptiste Say
Rue Jean Baptiste Lamarck
Rue Jean Baptiste Lebas
Rue Jean Baptiste Dumas
Rue Jean Baptiste Charcot
Rue Jean Baptiste Biot
Rue Jean Baptiste Bory de Saint Vincent
Rue Jean Baptiste Bosquet
Rue Jean Baptiste Bourdon
Rue Jean Baptiste Bourdon de Saint Amand
Rue Jean Baptiste Bourdon de Saint Amand
Rue Jean Baptiste Bourdon de Saint Amand

Rue Varenne / Gosselin - 457A
Moulineaux - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

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**

Haie

Arbre

■ **Éléments à créer**

Haie

Dispositif de gestion des eaux pluviales

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site, localisé entre les rues P. Varenne et du Lieutenant P. Gosselin, développe une surface de 0,7ha sur un terrain très en pente, situé au contact de plusieurs poches d'habitat, et en continuité urbaine du centre-ville. Aujourd'hui à l'état de friche naturelle, c'est un des derniers sites d'urbanisation à vocation de logements sur la commune de Moulineaux. La présence d'axes de ruissellement est un facteur de risque à prendre en compte.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat, et doit répondre aux objectifs de densification de la commune en comblant cet espace interstitiel inscrit au sein de la zone urbaine.

Principes de composition urbaine

Le site étant localisé dans le tissu urbain, une transition urbaine et paysagère devra être assurée entre le secteur à aménager et son environnement existant, principalement résidentiel.
L'objectif est de produire une organisation urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant un fonctionnement en lien avec l'existant.
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 des bords de Seine, 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 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.

Un espace d'aménité est à programmer au cœur du projet, il aura vocation d'espace de lien social à destination des habitants futurs.

Desserte et organisation viaire

La voie de desserte permettra de relier les rues du Lieutenant Pierre Gosselin et Jean de la Varenne en transformant l'impasse distribuant l'ensemble collectif voisin. Cette voie principale sera traitée en mode partagé avec des aménagements permettant de réduire la vitesse et de sécuriser la circulation de tous les modes, motorisés ou pas. En outre cette voie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic induit par la taille et la nature des projets.

D'autre part, une logique de continuité dans les liaisons douces sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord-ouest et vers les arrêts de transports public les plus proches, situés sur la rue du Lieutenant Jacques Hergault.

La continuité des circulations piétonnes sera assurée au sein de la zone par l'aménagement de cheminements doux pour relier le quartier de la rue Pierre Varenne et le centre-ville.

Un espace d'aménité est à prévoir en partie centrale de l'opération, à destination des habitants et à la faveur du panorama sur la boucle de la Seine.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare. Il s'agit en outre de diversifier l'offre en logements sur la commune.

Orientations paysagères et environnementales

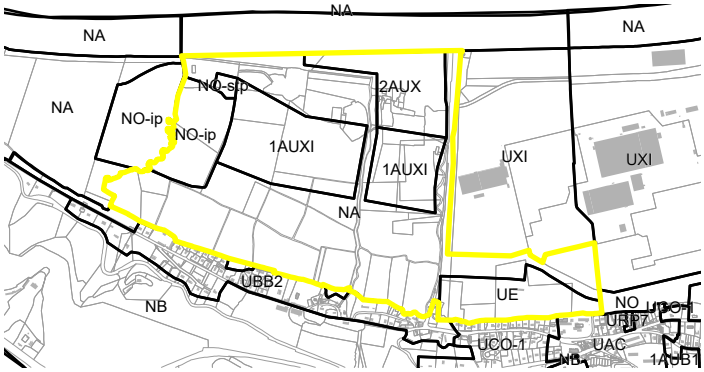
Le site classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte.
Le Document d'Orientation et de Gestion du site classé développe des recommandations en matière de conservation des caractéristiques paysagères et naturelles du site, ainsi que des contraintes particulières sur le plan architectural et environnemental. Ces préconisations devront être assimilées par le projet de construction ou d'aménagement.
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 l'ensoleillement 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.
Les haies existantes, notamment à l'ouest du site, ainsi que les arbres d'intérêt seront conservés et intégrés à l'aménagement du secteur. Des haies bocagères seront plantées en complément, notamment au contact avec les habitations riveraines. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans la trame paysagère et écologique, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité.

Principes particuliers

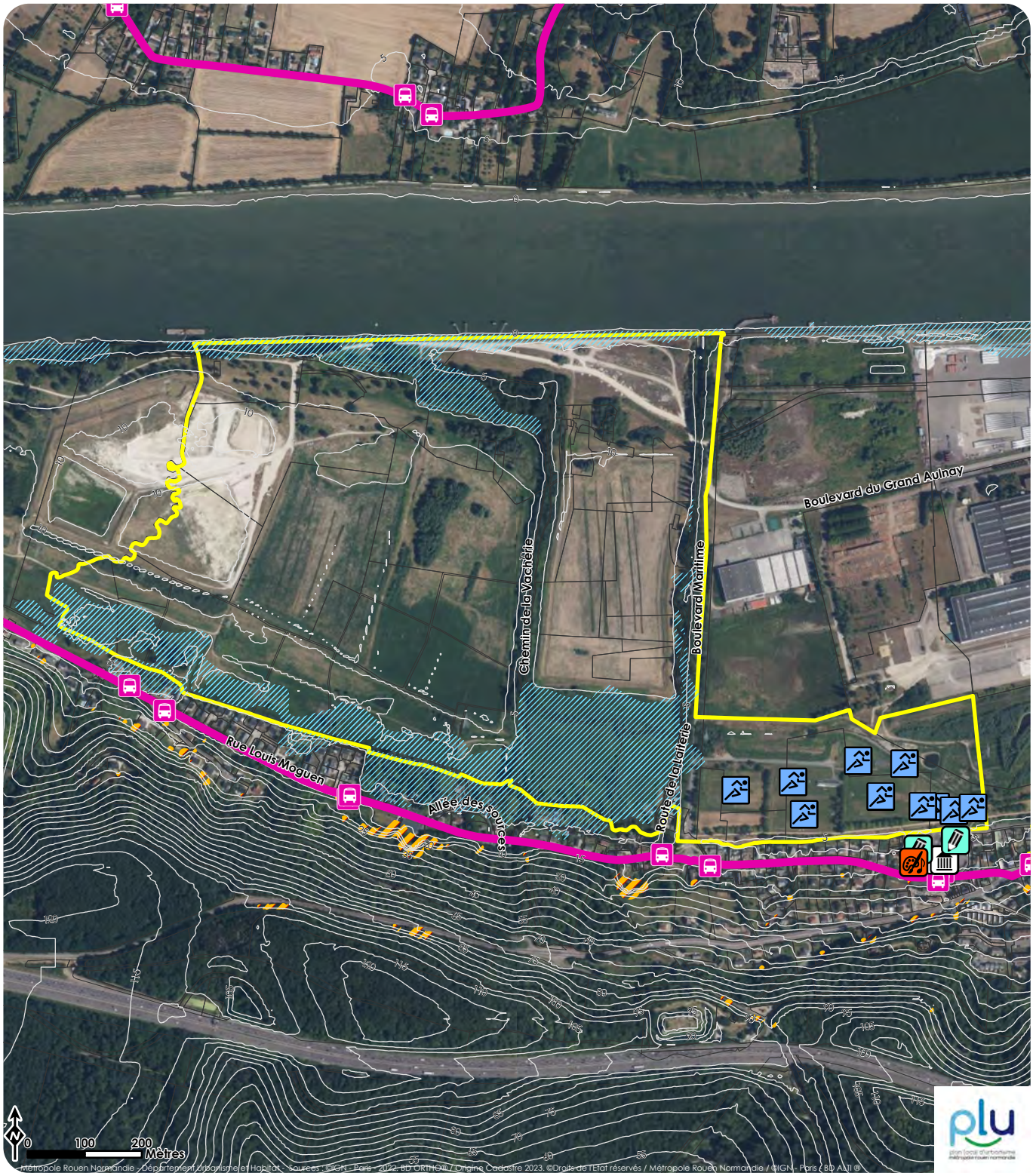
Gestion des eaux pluviales :
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement 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.

> *Secteurs exposés aux inondations par ruissellement – zones de vigilance (extrait du SAGE) :*
> *Les zones de vigilance ne sont pas des zones d'aléa mais des secteurs présentant une situation particulière telle que :*
> – *Une proximité avec un système de collecte des eaux pluviales pouvant présenter des insuffisances ;*
> – *Un positionnement en bordure ou en amont immédiat de secteurs plus problématiques en termes d'inondation ;*
> – *Un positionnement à proximité immédiate d'une voirie concentrant des ruissellements.*
> *Ces zones nécessitent une vigilance particulière lors des travaux d'aménagement de l'habitation ou de son environnement. En effet, toute modification (abaissement ou suppression de bordure de trottoir, suppression ou abaissement de l'entrée charretière, changement de pente de la chaussée, suppression d'un talus ou d'une haie…) est susceptible de modifier le fonctionnement hydraulique et d'engendrer des inondations. C'est pourquoi il pourra être nécessaire d'adapter les projets en conséquence et/ ou de prévoir des mesures compensatoires (protection rapprochée) lors des travaux d'aménagement de l'habitation et/ ou de son environnement.*
> *Les sous-sol étant particulièrement sensibles aux risques d'inondations, ils sont déconseillés dans ces zones de vigilance.*

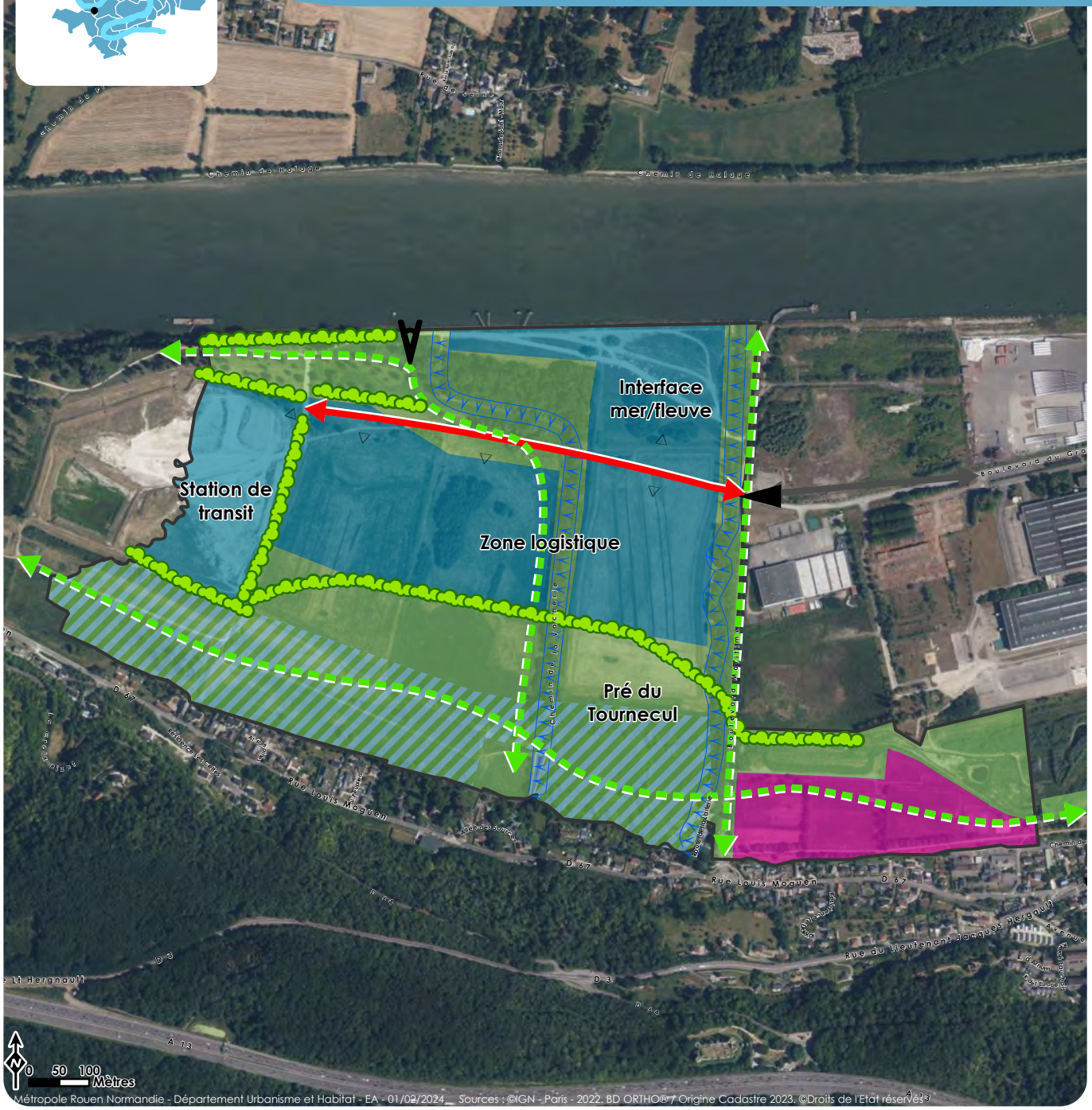
Espace Portuaire - 457B
Moulineaux - Etat initial du secteur



Caractère	AU, N, U
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	83,8 ha



Espace portuaire - 457B
Moulineaux - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Vocation mixte

Desserte et organisation viaire

- **Connexions**
  - Polarité de transport collectif
- **Liaisons existantes**
  - Rue ou voie existante
- **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
  - Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Rouen Vallée de Seine Logistique (RVSL Aval) projette l'extension de la plate-forme existante sur un site de grande envergure, bordé par La Bouille à l'ouest et Grand Couronne à l'est.
Le site du projet se développe entre le bourg étiré le long de la route départementale traversant Moulineaux et la Seine.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'activités.
Le pôle logistique RVSL Aval ainsi créé devra offrir de nouvelles opportunités de commercialisation pour l'accueil d'activités logistiques qui bénéficieront de l'organisation associée au terminal conteneurs et marchandises diverses (TCMD).
Il s'agit ici de contribuer à appréhender le développement du projet RVSL Aval, en confortant le pôle d'équipements sportifs et de loisirs.

Desserte et organisation viaire

L'accès routier à la station de transit s'effectuera uniquement à partir de la voirie prévue dans le prolongement du boulevard du Grand Aulnay. Cette voie principale sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés, et notamment poids lourds) induit par la taille et la nature des projets.
Le projet RVSL Aval intègre la création d'une voie verte à destination des piétons et cyclistes, appelée à mettre en connexion les zones d'habitat de Moulineaux et de la Bouille de façon sécurisée. Cet itinéraire sera complété par des cheminements doux le long des ruisseaux existants jusqu'au bord de Seine, avec la formalisation d'une boucle piétonne le long de la Seine vers l'ouest. Des accès sécurisés devront être aménagés au point d'entrée de ces cheminements.

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 de bourg le long de la route départementale et le paysage préexistant des bords de Seine, 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.
- 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 projet RVSL Aval devra ainsi être réfléchi au-delà des limites du futur pôle logistique. Il devra s'inscrire dans une stratégie d'aménagement et de gestion d'ensemble des terrains portuaires de Moulineaux.

De la même façon, l'ensemble du pôle d'équipements sportifs de Moulineaux (terrains de football, vestiaire, city stade, terrains de tennis, terrain de pétanque, espace de jeux pour les enfants, etc.) pourra être conforté dans son emprise. Ce dernier pourra accueillir de nouveaux équipements publics, en vue d'améliorer notamment les infrastructures touristiques de la Métropole Rouen Normandie.

Orientations programmatiques

L'aménagement se compose de deux programmes :

- Une zone logistique se situera en retrait de la berge de la Seine. Elle sera dédiée à l'accueil d'entrepôts logistiques.
- La deuxième entité, dénommée « interface mer/fleuve » s'établira sur le long terme. La vocation de cet espace reste à préciser en fonction des évolutions économiques ;

Le site de la station de transit pourra poursuivre ses activités uniquement au sein de son emprise actuelle, sans extension envisageable.

Orientations environnementales et paysagères

Le site classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte. Le Document d'Orientation et de Gestion du site classé développe des recommandations en matière de conservation des caractéristiques paysagères et naturelles du site, ainsi que des contraintes particulières sur le plan architectural et environnemental. Ces préconisations devront être assimilées par le projet de construction ou d'aménagement.
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 gabarits et l'architecture des bâtiments devront prendre en compte l'impact visuel produit afin de limiter leur perception depuis la berge opposée (commune de Sahurs) et depuis les coteaux au Sud, et notamment depuis le château de Robert le Diable.

Les façades principales des bâtiments, notamment ceux à usage de bureaux, seront orientées 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'insertion paysagère du projet RVSL Aval s'appuie sur une ceinture verte qui constituera une zone écologique et paysagère sur plus de 40 ha (environ). Elle sera dédiée à la préservation et la valorisation de la biodiversité locale. Elle constituera également un espace tampon entre la partie activités économiques et les zones d'habitat riveraines. Les haies existantes seront conservées et intégrées à l'aménagement du secteur. Des haies bocagères seront plantées en complément, notamment au contact avec les habitations riveraines.
La plantation d'arbres isolés et de haies bocagères ménagera néanmoins des perspectives paysagères.
Les interfaces plantées bénéficieront d'un traitement paysager ainsi que l'ensemble des plantations existantes.

Principes particuliers
Phasage :
L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine et à vocation économique se fera via un aménagement d'ensemble en 2 phases :
- l'entité « zone logistique », en retrait de la berge de la Seine.
- l'entité : « interface mer/fleuve » s'établira sur le long terme.

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.

Environnement et préservation de la ressource en eau :

La mise en valeur des zones humides et des espaces présentant une fonction hydrologique particulière est à prendre en compte dans le projet :

- La problématique du ruissellement et de l'imperméabilisation des sols est à garantir via une gestion appropriée et raisonnée. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,…
- Des revêtements perméables sont imposés pour les cheminements envisagés au sein des zones humides (exemple : dalles engazonnées).
- Le pré du Tournecul aura vocation à être restauré et valorisé.
- Le ruisseau des Fontaines sera débusé et réaménagé au sein de son lit naturel ; aucun déplacement de ce dernier ne peut être envisagé.
- L'aménagement de mares et espaces en eau est à prévoir sur le site (au sein de la ceinture verte notamment).

Rappel des données du PPRI (01/01/2018):

De petites portions du site se situent en zone rouge du PPRI :

Ce sont les zones les plus exposées où les inondations sont redoutables en raison de la hauteur d'eau atteinte, de l'importance de la vitesse d'écoulement, de la durée et de la fréquence des inondations. Il faut donc éviter qu'un grand nombre de personnes et de biens soient exposés. Il convient d'y préserver les capacités d'expansion des crues afin de ne pas augmenter ses conséquences en amont et en aval.

Ici il s'agit essentiellement de zones classées en espaces naturels. Ainsi ne peuvent y être autorisés que

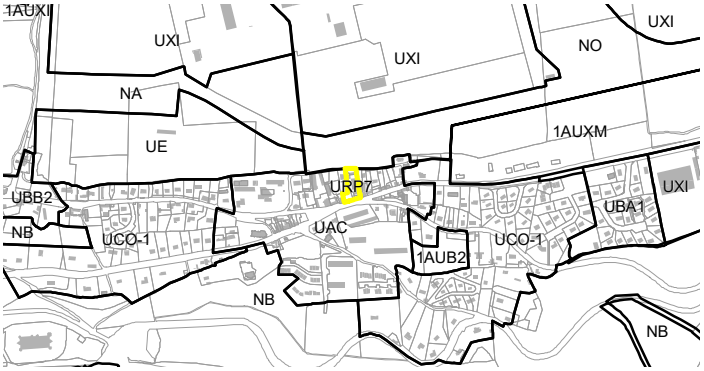
- *Les usages liés à la voie d'eau*
- *Les exploitations de carrières sous réserves de prescriptions visant à limiter les risques liés à l'exploitation et à interdire tout remblai au-dessus des cotes du terrain naturel.*
- *Les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs*
- *Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval ainsi que les aires de stationnement liés aux activités économiques implantées en zone bleue, sous réserve qu'elles se situent au niveau du terrain naturel*
- *Les reconstructions de bâtiments agricoles après sinistre, sous réserve que celui-ci ne soit pas lié au risque inondation. Toute transformation d'usage de bâtiments est par contre interdite. Leur extension limitée est autorisée si elle est expressément liée à une mise aux normes.*
- *Les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'1m par la crue de référence. En tout état de cause ces extensions sont limitées à une SHON de 20m² utilisable une seule fois.*

Les franges nord et sud sont quant à elles en zone bleue du PPRI :

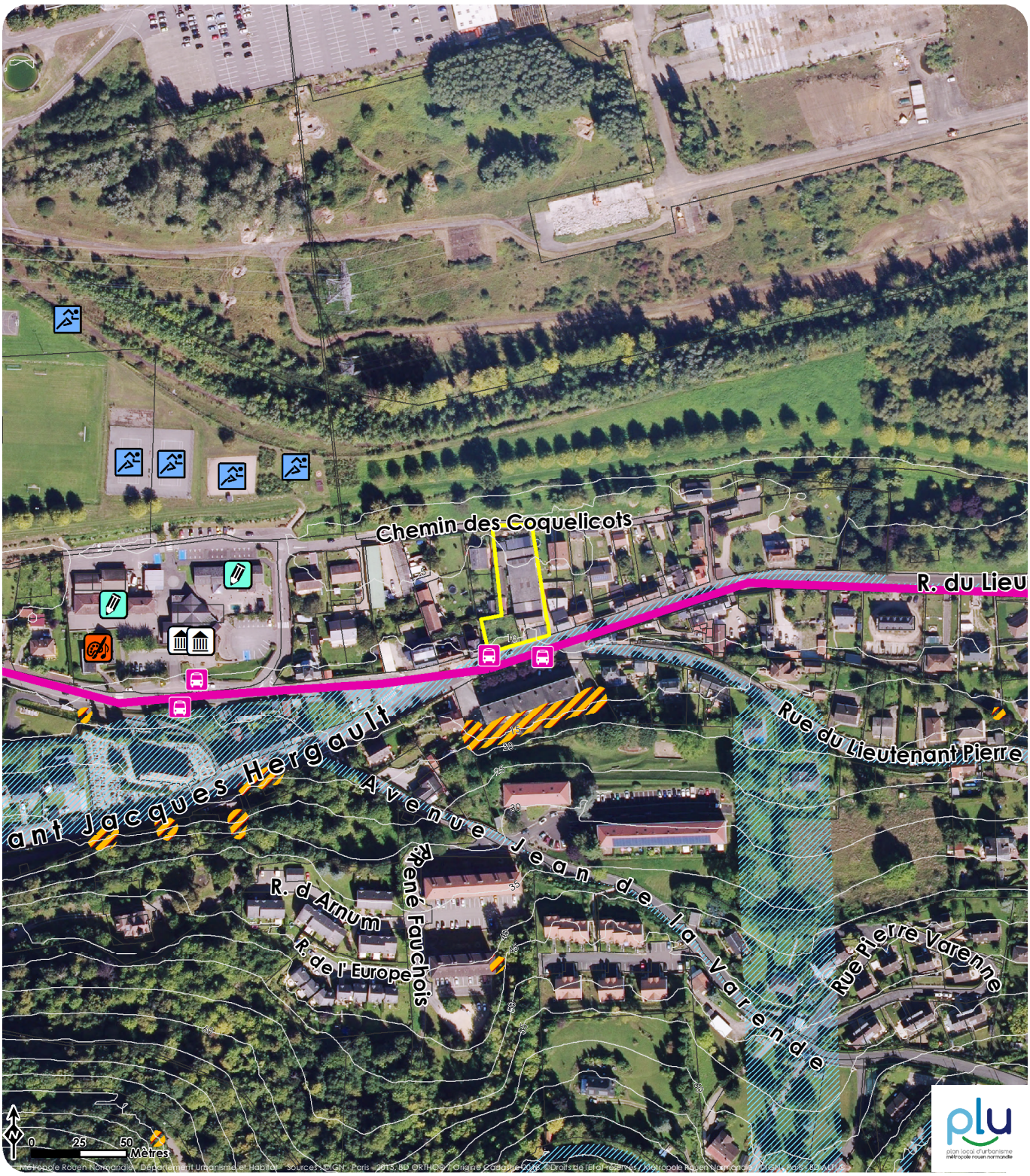
Il convient essentiellement d'y préserver l'expansion des crues. Ainsi 40% au moins de la surface des parcelles sera consacré à des espaces libres. L'ouverture à une urbanisation limitée de certaines zones situées en zone bleue doit être compensée par le maintien à l'état naturel de la plus grande partie possible des zones naturelles existantes.

- *Le zonage interdit : les sous-sols, le stockage de produits dangereux en dessous du niveau de la crue de référence, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux et les décharges (ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques).*
- *Y sont autorisés sous conditions : les équipements publics, les habitations, les constructions à usage artisanal ou industriel et à usage commercial (>300m²), sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au-dessus de la crue de référence.*
- *Les parties de constructions situées sous la côte de référence seront traitées en matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges.*
- *Les remblais éventuels nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.*

Chemin des Coquelicots - 457C
Moulineaux - Etat initial du secteur



Caractère	U
Vocation	Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,15 ha



Chemin des Coquelicots - 457C
Moulineaux - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Habitat
  - Vocation mixte

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Alignement / recul

Desserte et organisation viaire

- **Maillage à créer**
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
  - Point d'accès éventuel
- **Stationnement**
  - Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à créer**
  - Zone à dominante végétale
- **Bioclimatisme**
  - Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

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

Le site du projet correspond à une dent creuse d'une surface de 1500m² localisée entre la rue principale du village (Route départementale n°3 ou rue du Lt J.Hergault/ rue L.Moguen) et le chemin des Coquelicots, qui ouvre sur les espaces naturels et portuaires de Moulineaux. Auparavant occupé par une entreprise et à l'état de friche aujourd'hui, le site bénéficie d'une position prédominante au centre du village. Il se trouve dans le rayon de protection de 500m de l'église Saint Jacques.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble: il s'agit d'une opération de renouvellement urbain avec un enjeu de cœur de village.
L'objectif est de renforcer la centralité urbaine de Moulineaux par une opération mixte permettant de conforter l'offre de commerce de proximité par l'implantation d'un local commercial d'une part, et de densifier le centre de la commune par une offre en logements diversifiée.

Desserte et organisation viaire

La configuration de la parcelle et sa faible superficie ne favorisent pas la création d'un axe viaire traversant.
Le parti d'aménagement reposera ainsi sur la création d'une opération apaisée, sans traversée automobile.
Un espace de stationnement mutualisé est à aménager en bordure de la Route Départementale, il peut s'agir du parking dédié au commerce.
L'accès principal aux logements se fera via la rue des Coquelicots.

Un cheminement doux traversant le site avec un accès sur la Route Départementale sera à prévoir. L'objectif est de compléter le maillage existant par un accès aux espaces naturels et aux bords de Seine, au bénéfice notamment des secteurs d'habitat de la rue P. Gosselin, mais aussi à destination des habitants de l'opération à venir pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité et les arrêts de transports collectifs les plus proches.

Principes de composition urbaine

Le site distribué par deux rues à son extrémité est en pente descendante vers le Nord.

L'organisation du site est à réfléchir selon deux axes :

- L'articulation urbaine à envisager avec la polarité commerciale située de l'autre côté de la Route départementale en partie haute du site. L'implantation du bâti sur la RD s'accrochera autant que possible sur l'alignement existant. Le principe d'un stationnement en retrait de la voie tel qu'il existe aujourd'hui est à reprendre au bénéfice d'un local commercial éventuel.
- L'implantation des constructions dans la longueur du site, et en fonction de la pente et du soleil.

Les deux parties du site seront connectées via un espace à dominante végétal permettant la transition entre la partie haute et basse de l'opération.
La forme urbaine privilégiée s'oriente vers l'habitat intermédiaire ou groupé.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare, et une offre commerciale éventuelle, à vocation de commerce de proximité.

Orientations environnementales et paysagères

Le site classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte. Le Document d'Orientation et de Gestion du site classé développe des recommandations en matière de conservation des caractéristiques paysagères et naturelles du site, ainsi que des contraintes particulières sur le plan architectural et environnemental. Ces préconisations devront être assimilées par le projet de construction ou d'aménagement.
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 haies bocagères seront plantées au contact des habitations riveraines.
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.
Les essences des végétaux composant l'espace vert collectif devront contribuer à la diversité biologique autant que possible.

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.