3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

3.2 OAP Sectorielles

TOME 5 – Communes de St J à Z



Sommaire
OAP Sectorielles
Tome 5 – Communes de St J à Z

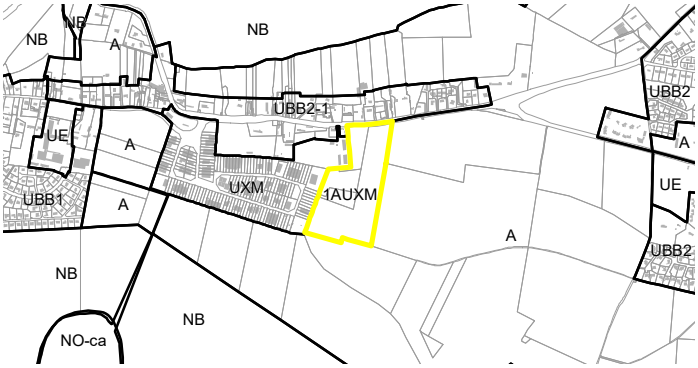
COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
Saint-Jacques-sur-Darnétal	Extension de la Briquèterie	**591C**	**5**
	Rue des Pommeraies	**591E**	**9**
Saint-Martin-du-Vivier	Mesnil Gremichon	**617A**	**15**
	Route de la Vallée	**617B**	**19**
Saint-Paër	Route de Duclair	**631A**	**25**
Saint-Pierre-de-Manneville	les Serres	**634A**	**31**
Saint-Pierre-de-Varengeville	Jardin municipal	**636A**	**37**
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	Le Levant	**640A**	**43**
	Dué - Villette	**640E**	**47**
Sainte-Marguerite-sur-Duclair	Entrée Nord	**608A**	**53**
Sotteville-lès-Rouen	Contremoulins	**681A**	**59**
	Rue de Paris – Raspail	**681B**	**63**
Sotteville-sous-le-Val	rue du Village	682A	**69**
Tourville-la-Rivière	Les Béguines	**705A**	**75**
Yainville	Route de Rouen	**750A**	**81**
	Rue Théophile Pourhomme	**750B**	**87**
	Rue Queue de Renard	**750C**	**91**
Ymare	Grand' Rue	**753B**	**97**
	Le Dessus de la Mare	**753C**	**101**
Yville	Chemin de la Garderie	**759A**	**107**

Saint-Jacques-sur-Darnétal
Localisation des OAP

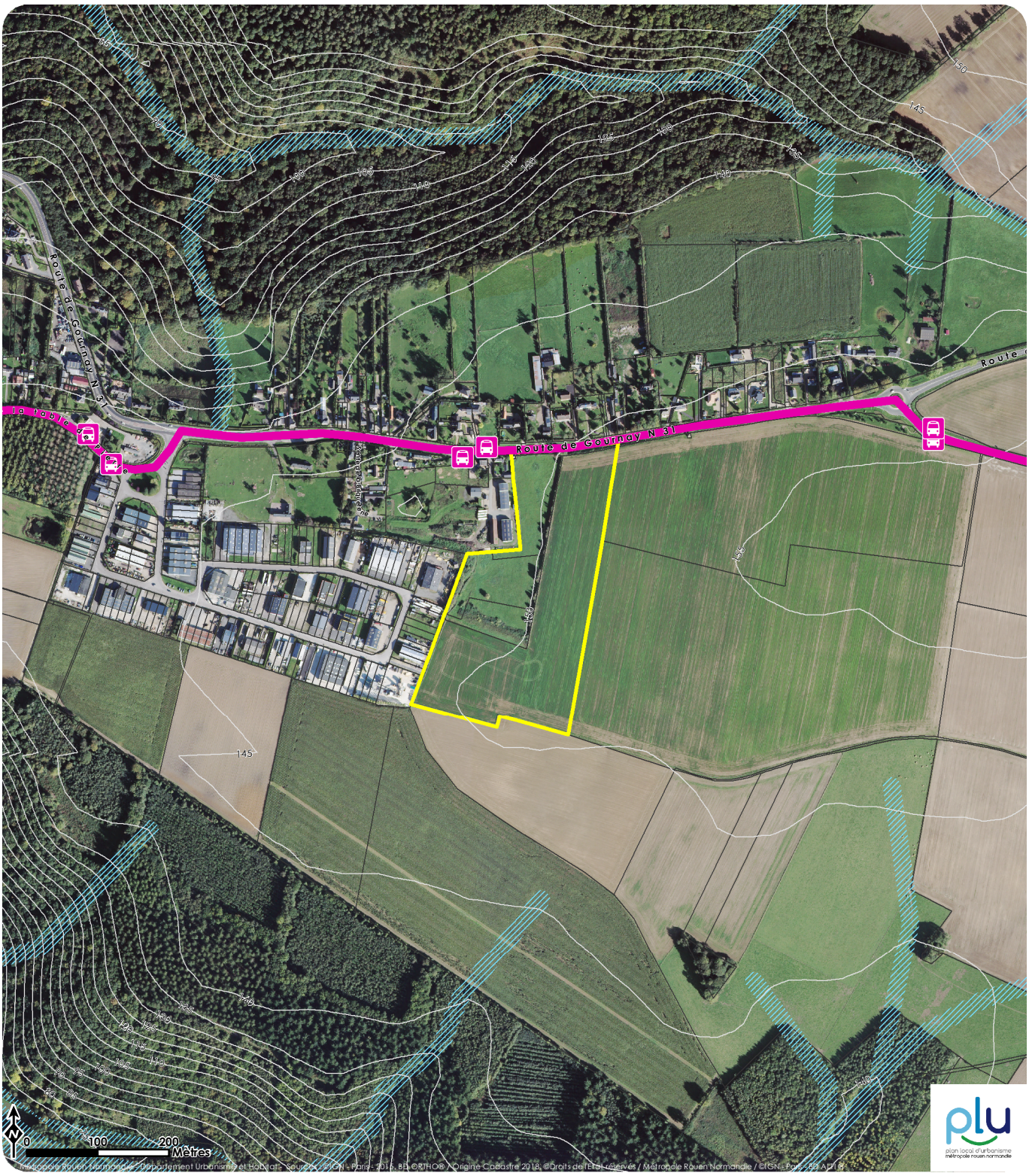


0 200 400 Mètres

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



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



Extension de la Briqueterie - 591C
Saint-Jacques-sur-Darnétal - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Activité artisanale

Desserte et organisation viaire

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

Qualité paysagère et environnementale

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

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Le projet sur ce site d'environ 6,8 hectares consiste en l'extension de la zone d'activité de la Briqueterie sur son flanc est. L'opération à venir viendra ainsi composer la nouvelle frange urbaine du village de Saint-Jacques-sur-Darnétal.
Anciennement cultivé, le site présente une topographie particulière~~,~~ du fait d'une rupture de niveau qui le coupe en deux sur toute sa profondeur.
Cette zone a fait l'objet d'une notice Loi Barnier.

Vocation de l'aménagement

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

Desserte et organisation viaire

Le site bénéficie de plusieurs accès, depuis :

- la voie de distribution interne de la zone d'activités via deux antennes de raccordement à réaliser
- la route nationale 31 via l'aménagement d'un accès sécurisé.

Le maillage interne qui connectera ces accès sera de nature à accueillir tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) notamment des poids lourds, induit par la taille et la nature des projets.
Un aménagement piéton transversal permettra de relier la route nationale, avec notamment l'arrêt de transport en commun qui s'y trouve, au chemin rural de la Briqueterie qui mène au centre du village~~.~~

Des places de stationnements seront créées sur les emprises communes, à destination des poids lourds.

Principes de composition urbaine

Le projet qui trouvera place sur le site devra contribuer à améliorer la qualité urbaine et paysagère perçue depuis la route nationale. Il s'agit de prendre en compte l'enjeu de fabrication de la façade de Saint Jacques sur ce côté, et l'enjeu de vitrine de la zone d'activités.

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

- une cohérence urbaine considérant d'une part, la proximité du hameau de la Briqueterie et du quartier de la Table de Pierre sur la commune de Darnétal et, notamment au niveau des rapports d'échelle et d'autre part, ~~l~~a zone d'activités existante.

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

Pour une cohérence d'ensemble et un impact visuel mesuré, les hauteurs des bâtiments de la partie surélevée du site chercheront à s'harmoniser avec ceux du niveau bas du terrain.

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

Orientations programmatiques

L'opération ciblera en priorité des activités à vocation artisanale.

Orientations environnementales et paysagères

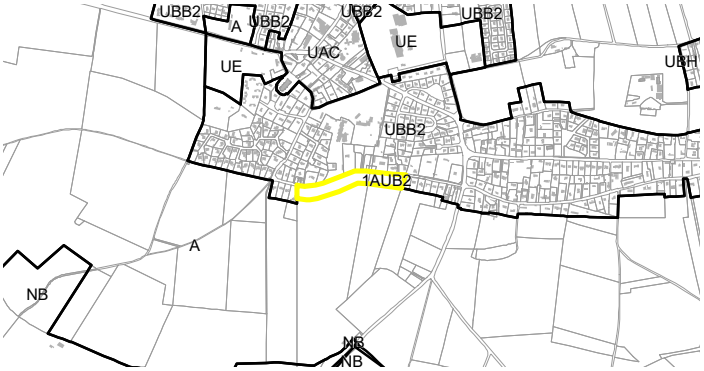
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact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

Des haies brise-vent seront plantées sur l'emprise de l'opération au contact de la zone agricole.
Les plantations devront être composées d'essences locales à moyen ou grand développement, tels que par exemple érable champêtre (Acer campestre), hêtre (Fagus sylvatica), charme (Carpinus betulus), noisetier (Corylus avellana), saule marsault (Salix caprea), prunellier (Prunus spinosa)…
D'une manière générale, les essences végétales composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires et des semis de prairie fleurie pérenne pour les espaces verts non accessibles).
Une conception différenciée des espaces verts sera adoptée, afin de réduire des besoins en entretien.

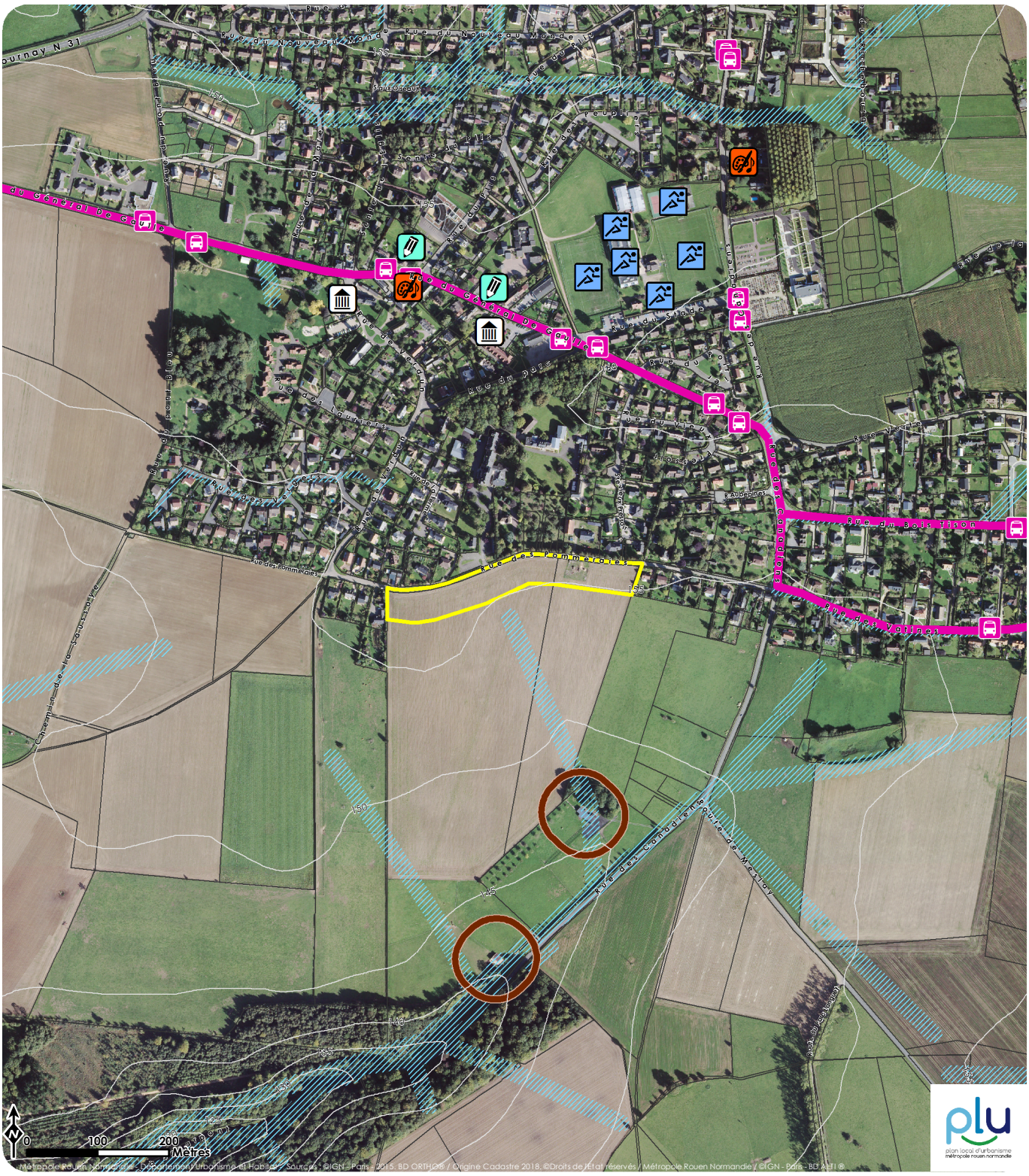
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

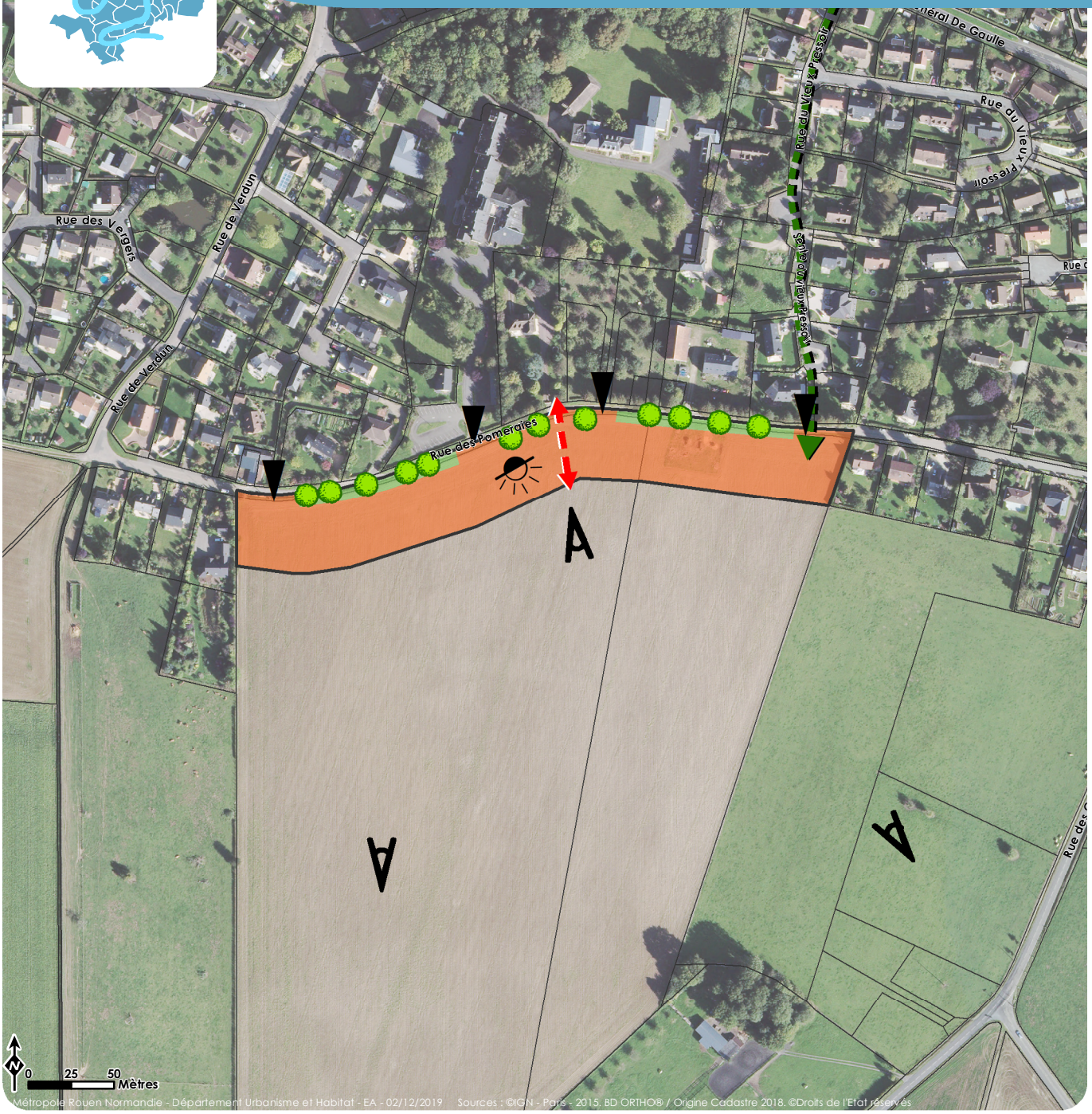
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales (mare, noues, fossés), dimensionné conformément au règlement du PLU.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



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	1,57 ha



Rue des Pommeraies - 591E
Saint-Jacques-sur-Darnétal - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ Maillage à créer

Maillage secondaire

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à créer

Arbre

Zone à dominante végétale

Cône de vue

■ Bioclimatisme

Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site se développe le long de la rue des Pommeraies, au sud de la commune, en limite de l'espace agricole et naturel qui encadre Saint-Jacques-sur-Darnétal, et se positionne en surplomb du vallon du Bois David.

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'habitat. Le projet qui prendra place sur le site devra répondre à l'enjeu de fabriquer la façade de la commune de Saint Jacques depuis son entrée de ville sud.

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 du plateau~~,~~ en prenant en compte l'impact visuel produit dans le paysage.

Le parti d'aménagement devra ainsi prendre en compte deux enjeux majeurs tendant à :

- assurer la cohérence urbaine de l'opération sur une parcelle longue et étroite, insérée entre deux tènements bâtis.
- terminer l'urbanisation d'une des franges urbaines de la commune, en traitant l'interface avec le paysage agricole et naturel.

Il s'agira de s'appuyer sur la forme urbaine préexistante, issue de la juxtaposition linéaire de parcelles bâties le long de la rue, pour composer une trame urbaine.

Desserte et organisation viaire

Du fait de la configuration géométrique du site, la distribution pourra par exemple fonctionner sur le principe de contre-allées distributive des parcelles et connectées en plusieurs points à la rue des Pommeraies. Ces voies d'usage collectif permettront un recul par rapport à la rue des Pommeraies et pourront héberger les services liés à l'opération (zones de collecte des déchets, parkings visiteurs, éléments techniques…) et des lieux d'échange entre les habitants.

Les contre-allées seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induite par la taille et la nature des projets en laissant une large place aux modes doux. Ceux-ci seront mis en connexion avec la sente du Vieux Pressoir, dans une logique de continuité avec les équipements du centre-ville et en liaison avec les arrêts de transport~~s~~ public les plus proches.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone reposera sur la réalisation d'un programme à dominante d'habitat avec pour objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

L'armature paysagère du projet devra s'adapter à celle existante à proximité, et notamment celle du parc du Castel Saint Jacques, en vis-à-vis, afin de constituer un fond de scène. Ainsi, un alignement d'arbres d'essences locales sera planté le long des contre-allées.

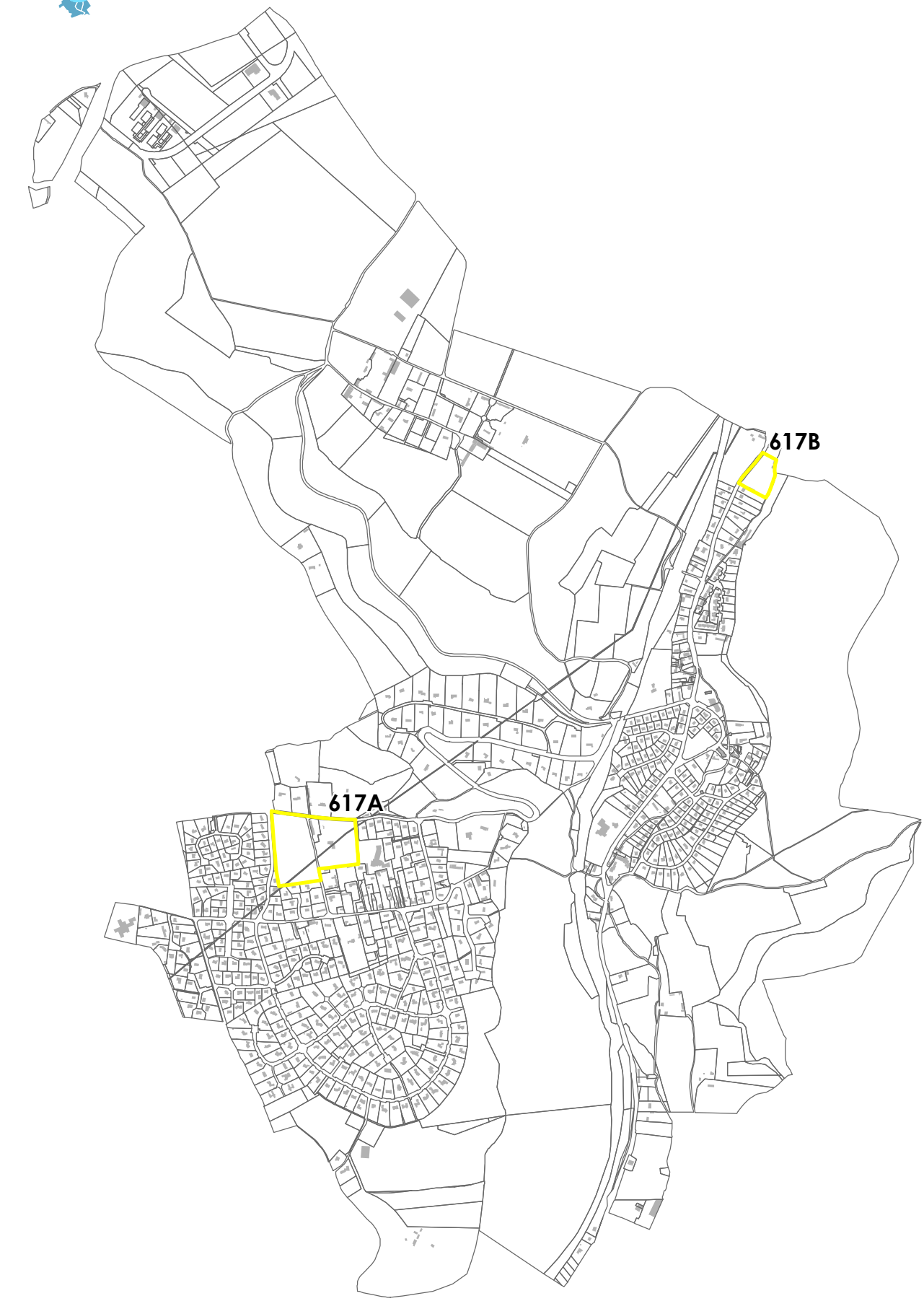
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.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

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

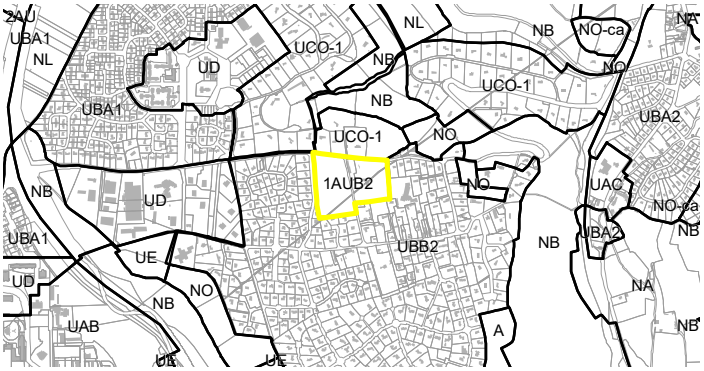
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la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

Saint-Martin-du-Vivier
Localisation des OAP



0 200 400 Mètres

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



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	4,13 ha


Avenue du Mesnil Grémichon
Avenue des Hauts Crêneaux
Rue Georges Méliès
Allée du Domaine Saint-Martin
Allée des Deux Fermes
Allée des Trois Chênes
Allée des Tilleuls
Allée des Pommiers
Allée des Poiriers
Allée des Cerisiers
Allée des Noisetiers
Allée des Pruniers
Allée des Abricotiers
Allée des Pêchers
Allée des Vergers
Allée des Châtaigniers
Allée des Noyers
Allée des Pommiers
Allée des Poiriers
Allée des Cerisiers
Allée des Noisetiers
Allée des Pruniers
Allée des Abricotiers
Allée des Pêchers
Allée des Vergers
Allée des Châtaigniers
Allée des Noyers
Rue de la Petite Plaine
Rue de la Grande Plaine
Rue du Bois Mesnil
Rue du Bois Mesnil
Rue du Bois Mesnil

Mesnil Gremichon - 617A
Saint-Martin-du-Vivier - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

Insertion urbaine

■ Espaces libres

Secteur inconstructible

■ Aménité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Rue ou voie existante

Voirie à adapter

■ Maillage à créer

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

■ Stationnement

Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Haie

Arbre

Zone humide

■ Éléments à créer

Haie

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

bâti existant

Localisé à 2,5 km du centre bourg et de ses équipements, le site de la ferme du Mesnil-Grémichon est localisé au sein d'un tissu urbain constitué. En limite communale avec Bihorel et bordé par l'Hôtel de la Bertelière à l'est, le site aujourd'hui à l'état de pré, et traversé par la rue des Prairies, est environné de constructions à vocation résidentielle.
Il se développe sur une surface d'environ 4 hectares et abrite une ancienne ferme ainsi qu'une mare protégée.

En partie souterraine, un aqueduc traverse le site. Cet équipement génère une servitude de protection des eaux de captage.

Vocation et orientations programmatiques de l'aménagement
L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat.
Les enjeux majeurs de l'aménagement consistent à traiter l'accroche avec le tissu bâti existant et à préserver le cadre de vie du secteur.
Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif d'une densité cible de 15 logements par hectare.

Principes de composition urbaine
Le projet qui prendra place sur le site devra répondre à l'enjeu de densifier le quartier en tirant parti de la proximité des transports tout en s'adaptant au tissu urbain existant. De façon générale, une parfaite insertion urbaine dans l'environnement et le paysage préexistants est une priorité, qui s'appuiera sur :
• une cohérence urbaine : au niveau de la trame paysagère, de la forme du parcellaire, de la continuité des voiries dans le maillage existant. Un bâtiment d'habitation de type longère est conservé, et intégré dans le fonctionnement global du projet.
• une cohérence architecturale : en termes d'implantation, de volumétrie, d'orientation et d'aspect extérieur des constructions, mais aussi au niveau du traitement des limites et de l'armature végétale reprenant les formes existantes. Une attention particulière sera portée au respect et à la valorisation de l'ancienne longère à colombage présent sur le site.

Le parti d'aménagement du projet devra s'appuyer sur la rue des Prairies pour combiner les fonctions :
- De structuration des cheminements
- De création d'un espace de lien social pour les habitants de l'opération et du quartier
- De mise en valeur de la mare conservée
- De positionnement éventuel d'un dispositif de gestion des eaux pluviales

Le lieu de rencontre des habitants comme espace de lien social pourra ainsi être localisé aux abords de la mare, sans en dénaturer les caractéristiques de biodiversité, et assurer la transition entre le bâtiment de l'ancienne ferme et la nouvelle opération.

L'espace à dominante végétale déterminé sur le schéma fait le lien entre les espaces partagés du bord de la mare et les espaces privatifs utilisés par les habitants du bâtiment d'habitation de l'ancienne ferme conservé. Le périmètre est indicatif, et pourra être destiné à une autre vocation dans le futur.

Desserte et organisation viaire :
Afin de faciliter l'intégration du projet dans son environnement, la ville de Saint Martin du Vivier souhaite aménager des cheminements doux en bordure de l'avenue du Mesnil Gremichon, et permettre à l'Hôtel de la Bertelière voisin de sécuriser son entrée principale.

Par conséquent, un recul d'inconstructibilité est à prendre en compte le long de l'avenue, ainsi qu'en limite Est afin d'anticiper l'élargissement de la voie d'accès de l'hôtel.

La rue des Prairies constituera la voie principale, et sera restructurée afin de sécuriser l'entrée sur site et d'absorber le nouveau flux généré par l'opération.
Le réseau de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots, permettra d'accueillir tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.
Un point d'accès éventuel pourra être connecté à la parcelle mitoyenne située au Sud, permettant ainsi son désenclavement.

Le stationnement à l'usage des visiteurs sera regroupé en un parking mutualisé en entrée sud de l'opération. D'une manière générale l'aménagement paysager des voiries et du stationnement est à envisager.
Le maillage secondaire intégrera des espaces dédiés aux modes actifs.

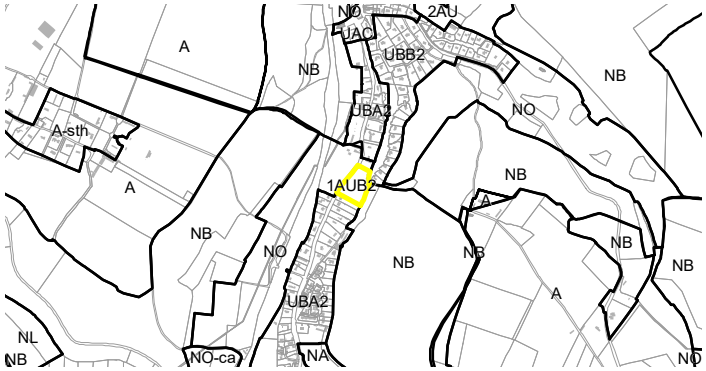
Orientations environnementales et paysagères :

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.
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.
En franges est et sud de l'opération, un aménagement paysager visera à conforter l'armature végétale existante et à permettre le maintien de la biodiversité ambiante. Le développement des haies sur ces secteurs aura également vocation à servir d'écran visuel au niveau du stationnement de l'hôtel de la Bertelière. Des arbres de hautes tiges existants, intéressants pour leur rôle dans le maintien de la biodiversité dans le quartier, en tant que jalons dans le cheminement de la faune, sont à maintenir autant que possible.

La mare et ses abords végétalisés seront conservés et valorisés dans le projet. L'espace de lien social devra prendre en compte le recul par rapport aux abords de la mare visant ainsi à préserver les plantes liées aux milieux humides, ainsi que l'ensemble de l'écosystème qui pourrait s'y trouver.

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 PLUi.
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 positionnement des espaces végétalisés de pleine terre contribuera à la gestion des écoulements et de l'infiltration et suivra autant que possible le chemin de l'eau.



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,76 ha



Route de la Vallée - 617B
Saint-Martin-du-Vivier - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

Insertion urbaine

■ Espaces libres

Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Abords de cours d'eau

■ Éléments à créer

Haie

Zone à dominante végétale

Continuité verte

■ Bioclimatisme

Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site constitue une dent creuse dans le corridor urbain qui se déploie, le long de la Route de la Vallée, entre la voie de chemin de fer et le ruisseau du Robec. Des opérations d'habitat individuel sont venues conforter dernièrement la continuité urbaine qui s'établit entre le centre bourg de Saint-Martin-du-Vivier au Sud qui regroupe les équipements, et Fontaine-sous-Préaux au Nord.
Auparavant occupée par une activité de maraîchage, le site s'étend sur une superficie d'environ 0,75 hectare.

L'aqueduc souterrain amenant l'eau de Fontaine sous Préaux à Rouen passe à moins de 100 mètres de l'emprise de projet. Cet équipement génère un périmètre de servitude (protection des eaux de captage).

Vocation et programmation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur sur un site non urbanisé dans un contexte urbain déjà bâti se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat.

La réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements individuels groupés d'habitat sera proposée, avec l'objectif d'une densité cible de 15 à 20 logements par hectare.

Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra prioritairement prendre en compte l'insertion dans le tissu urbain existant, organisé en peigne le long de la Route de la Vallée et produisant des séquences paysagères successives où la part du naturel est d'importance.

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

- une cohérence urbaine au niveau de la forme urbaine produite, en prenant en compte la structure bâtie existante de Saint Martin au cœur de la vallée, et de l'armature végétale à prolonger.
- une cohérence architecturale : en termes d'implantation et de volumétrie, d'orientation du bâti créé mais aussi au niveau du traitement des limites.

La répartition spatiale des constructions devra veiller à éviter les ombres portées sur les bâtiments existants, sur le site et aux abords ; il s'agit de proscrire tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable.

Le dispositif de gestion des eaux devra être appréhendé comme une composante paysagère à part entière du projet d'aménagement. Les berges du Robec seront notamment valorisées avec un recul minimum.

Desserte et organisation viaire

Un unique accès véhicules est envisagé sur la route de la Vallée tout en évitant les voies internes en impasse.
Le maillage viaire, dédié à la desserte des lots, permettra d'accueillir tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.
La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés). L'optimisation des liaisons douces, dans une logique de continuité avec les cheminements existants, sera recherchée aussi pour une utilisation quotidienne vers les arrêts de transport public à proximité.
L'accès municipal aux abords du Robec est à prendre en compte pour l'entretien des berges.

Orientations environnementales

L'urbanisation du site génère la prise en compte de certaines mesures :

- La protection des berges du Robec
- Le maintien du couloir de continuité écologique entre les coteaux boisés qui bordent la vallée
- L'intégration de dispositif de gestion des eaux pluviales

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 dans le but d'assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser dans les constructions la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

En partie sud de l'opération, un couloir paysager sera réalisé afin de permettre la continuité écologique effective (au moins 10 m de largeur) entre les boisements situés à l'Ouest et le Robec.
Le Robec et ses abords paysagers seront traités de manière à faciliter l'entretien du ruisseau, de conserver et de renforcer la haie arborée et arbustive de type « ripisylve » existante.
Un système de haies mixtes bocagères sera mis en place au sud et à l'ouest, afin d'assurer la transition avec les parcelles voisines et une protection vis-à-vis de la route de la Vallée.

Principes particuliers

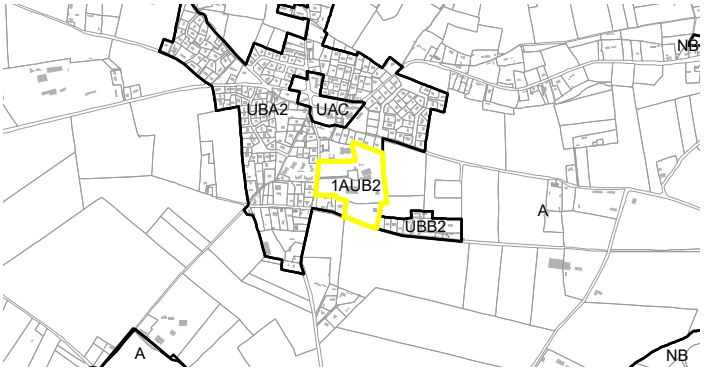
Gestion des eaux pluviales

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 PLUi.
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 positionnement des espaces végétalisés de pleine terre contribuera à la gestion des écoulements et de l'infiltration et suivra autant que possible le chemin de l'eau.



0 200 400 Mètres

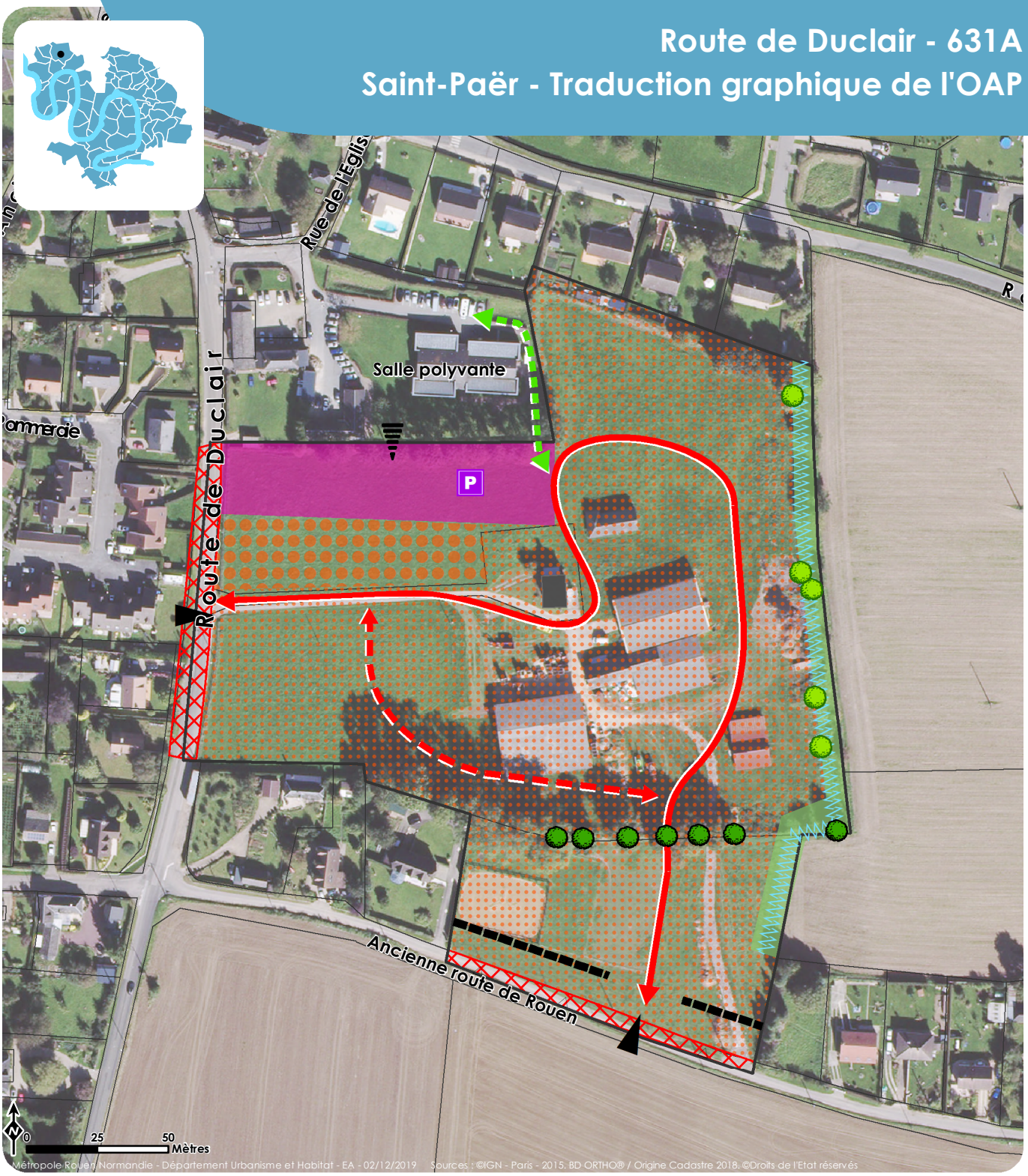
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	3,7 ha



Route de Duclair - 631A
Saint-Paër - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

- Habitat
- Equipement

■ **Morphologie**

Type de construction

- Individuel
- Intermédiaire/groupé

Insertion urbaine

■ **Emprise du bâti**

- Alignement / recul

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

- Voirie à adapter

■ **Maillage à créer**

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

■ **Stationnement**

- Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Arbre
- Noue, fossé

■ **Éléments à créer**

- Arbre
- Zone à dominante végétale

Indications informatives

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

Le site à urbaniser se déploie sur un peu moins de 4 hectares au cœur du village de Saint Paër. Auparavant occupé par une ferme, les parcelles en dent creuse mettent en connexion les franges urbanisées de l'ancienne route de Rouen et les équipements communaux du centre.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation du site se fera via une opération d'ensemble. Le projet accueillera principalement de l'habitat de type individuel et/ou intermédiaire.

Principes de composition urbaine

Le projet cherchera avant tout à s'intégrer à la trame urbaine et paysagère existante dans les quartiers voisins.
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. On veillera notamment à la prise en compte de la transition avec le paysage agricole ouvert à l'Est et au Sud.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé - 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- mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites. Ainsi en limite Sud de l'opération les constructions s'implanteront en continuité du bâti existant.

Desserte et organisation viaire

L'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur est une priorité, et s'appuiera sur les rues périphériques pour un fonctionnement en boucle. 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.
Les cheminements doux seront à inscrire dans une logique de continuité depuis l'Ancienne Route de Rouen au Sud vers les équipements communaux et notamment la salle polyvalente et la salle des fêtes. Ils devront aussi permettre de connecter le futur parking dédié à ces équipements, et de permettre son utilisation pour les visiteurs du quartier, dans un objectif de mutualisation de ce service.

L'accès à la maison conservée pourra s'intégrer au fonctionnement viaire de l'opération. Pour les futures constructions situées le long de l'Ancienne Route de Rouen, des accès ponctuels pourront être envisagés, avec l'objectif cependant de mutualiser les entrées.

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.

Les arbres recensés sur le schéma (en particulier 3 chênes remarquables) sont à conserver.
Des arbres de haut jet devront être plantés en limite Est du site, avec l'objectif d'y reconstruire la structure paysagère d'enceinte des clos-masure du secteur. L'opportunité ici est de façonner et de caractériser la façade du village de Saint Paer dans le vaste paysage ouvert du plateau, depuis les vues lointaines.

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

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

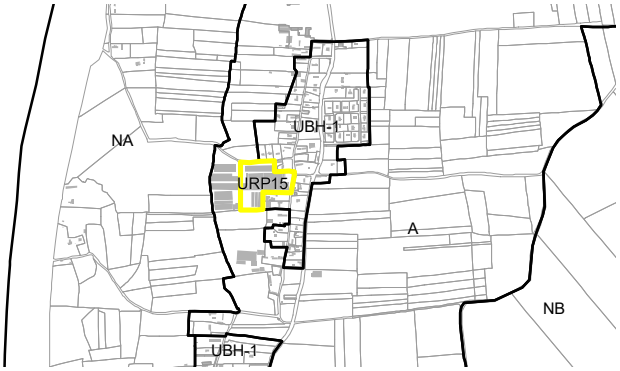
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la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

L'aménagement d'espaces à vocation paysagère et environnementale (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables participera également à une gestion des écoulements par infiltration.

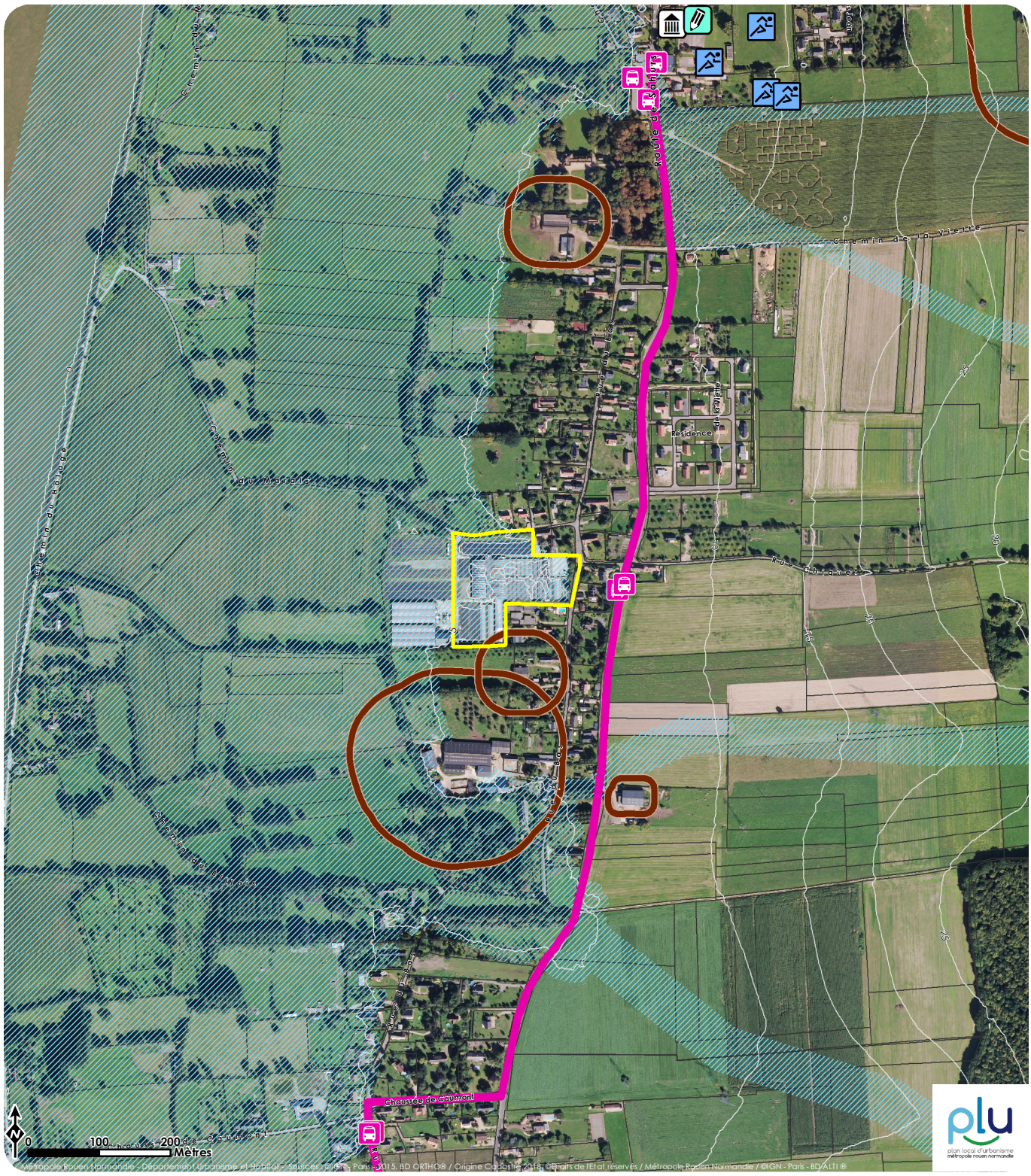


0 200 400 Mètres

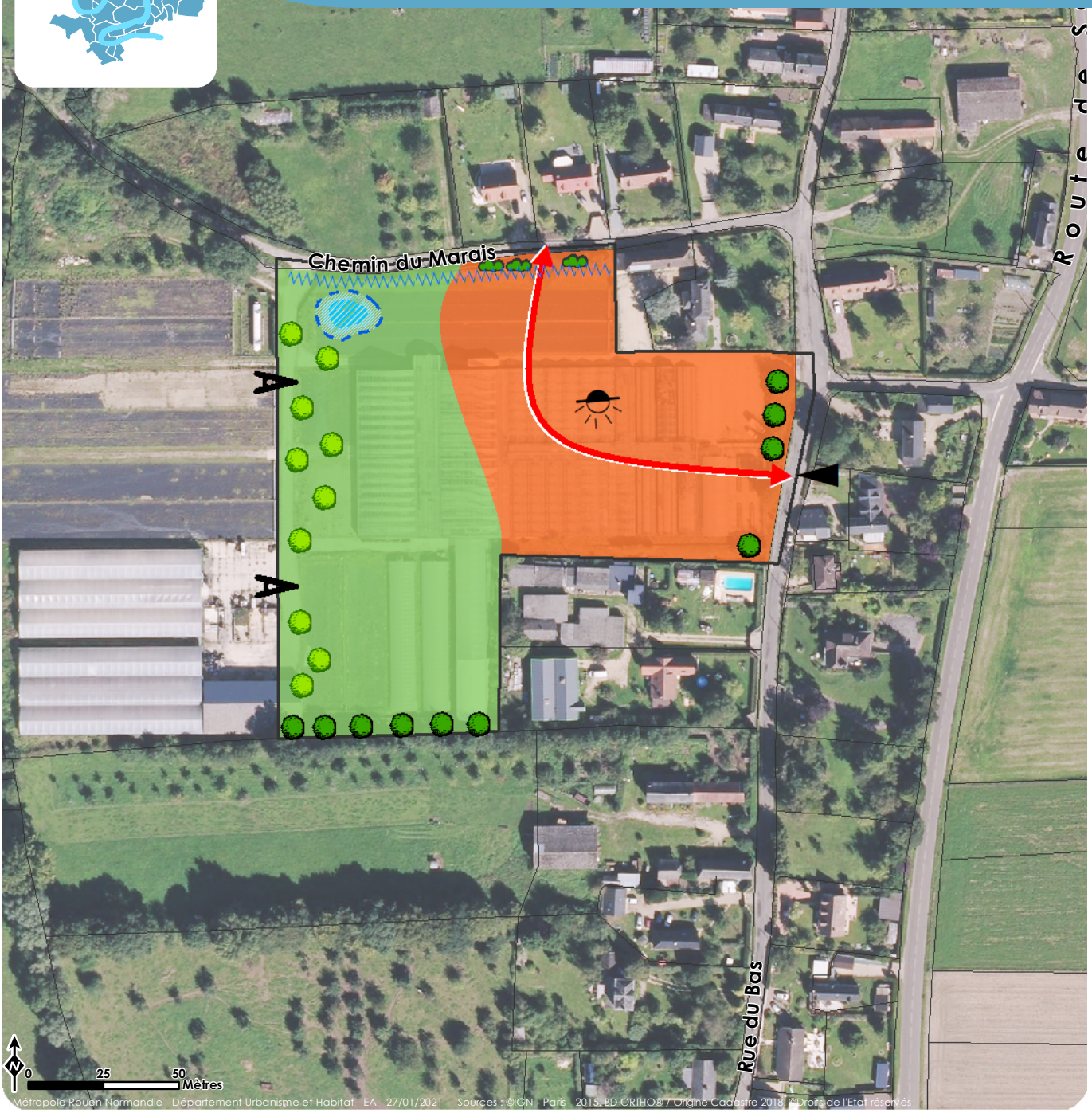
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	U
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	1,98 ha



Les Serres - 634A
Saint-Pierre-de-Manneville - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

- Habitat

Desserte et organisation viaire

■ Maillage à créer

- Maillage principal

■ Desserte

- Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

- Haie
- Arbre
- Noue, fossé

■ Éléments à créer

- Arbre
- Dispositif de gestion des eaux pluviales
- Zone à dominante végétale
- Cône de vue

■ Bioclimatisme

- Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Cette OAP concerne l'aménagement d'un site de près de 2 hectares à l'état de friche aujourd'hui car l'activité horticole qui y prenait place est terminée. Le site localisé dans un hameau à proximité du bourg de Saint Pierre de Manneville, est bordé par la rue du Bas, forrière parallèle à la route de Sahurs, qui relie les villages de la boucle de Seine.
Le site est positionné à l'interface de la zone agglomérée du hameau et de la plaine alluviale inondable, les risques liés aux crues de la Seine impliquent ainsi une attention particulière.
La commune est inscrite dans le périmètre du Site Classé de la vallée de Seine-boucle de Roumare et du Parc naturel Régional des Boucles de Seine.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en renouvellement se fera via une opération d'ensemble. Il accueillera principalement de l'habitat individuel, dans la continuité du hameau édifié le long de la rue Bas.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par un maillage viaire connectant la rue de Bas, et le chemin du Marais menant aux prairies inondables des bords de Seine. L'accès principal s'effectuera depuis la rue Bas.
Le projet devra prendre en compte la position enclavée du site pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et ainsi prolonger les pratiques de mobilité douces existantes.

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. L'accompagnement paysager des voiries est également à envisager.
Un maillage de cheminements doux assurera la connexion l'ensemble du site aménagé avec les équipements, les services et les commerces du village mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins. Il s'agira notamment de permettre de rejoindre le chemin du Marais depuis l'arrêt de transports situé route de Sahurs.

Principes de composition urbaine *:*

Le projet s'appuiera sur les recommandations prescrites par le Site Classé et par le Parc Naturel Régional.
De façon générale, le projet devra s'insérer dans le paysage ouvert de la vallée de la Seine et dans l'environnement très paysager de la commune, et prendra en considération les risques d'inondabilité identifiés aujourd'hui par le TRI Rouen-Louviers-Austreberthe.
Le projet se composera selon :

- Une zone à dominante végétale est requise sur les espaces concernés par ce risque.
- Une zone à vocation d'habitat établie dans la limite d'urbanisation existant aux abords du site, et constituant le hameau.

Le parti d'aménagement devra assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer la 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.

- 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 position du site à l'interface avec les terrains alluvionnaires inondables impliquera une réflexion sur la prise en compte de l'eau dans les aménagements paysagers.
~~Un retrait sera opéré à l'ouest afin de gérer l'interface vers les marais en y ouvrant des vues.~~

Orientations programmatiques :

Le parti d'aménagement du site 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. L'opération accueillera principalement de l'habitat individuel.

Orientations environnementales et paysagères :

Le Site Classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte dans l'aménagement du site. 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 quees préconisations 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. 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 / sud-est, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie.

Par ailleurs le site s'ouvre à l'Ouest sur le paysage du marais bocager et des bords de Seine Les cônes de vue sur ce paysage seront donc à favoriser. Cependant il faudra également prévoir un aménagement paysager permettant l'intégration de l'opération dans le paysage agricole et inondable de la boucle de Seine, et à la covisibilité depuis la rive opposée.
Ainsi les arbres de haute tige et haies mixtes présents en bordure du site seront préservés au maximum. Des arbres et arbustes seront plantés en préservant de larges ouvertures assurant la perméabilité visuelle vue vers la vallée.

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 essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique.

Un nouveau plan d'eau sera créé au nord-ouest dans la continuité du fossé existant et ses abords seront plantés et accessibles autant que possible afin de participer à l'insertion paysagère du projet.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

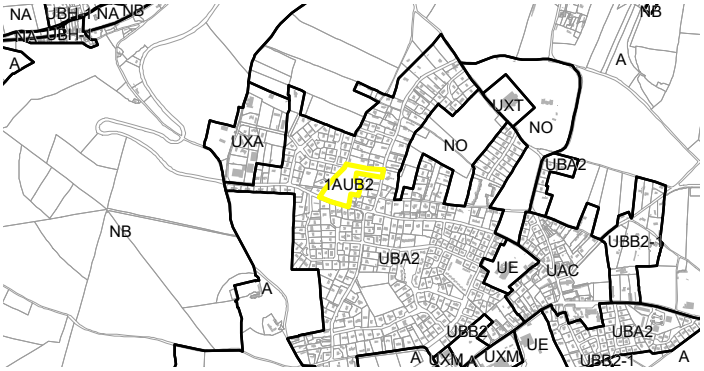
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la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

Un fossé est maintenu au nord du projet recueillant les eaux pluviales de l'aménagement, il sera accompagné d'un nouveau point d'eau permanent. Une mare ou un bassin de rétention devra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération, préférentiellement au nord-ouest du site (en point bas), intégré à la frange végétalisée, avec l'intérêt de conforter le réseau des mares alentours.
La zone à dominante végétale à l'ouest aura également un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement et la protection face aux crues.

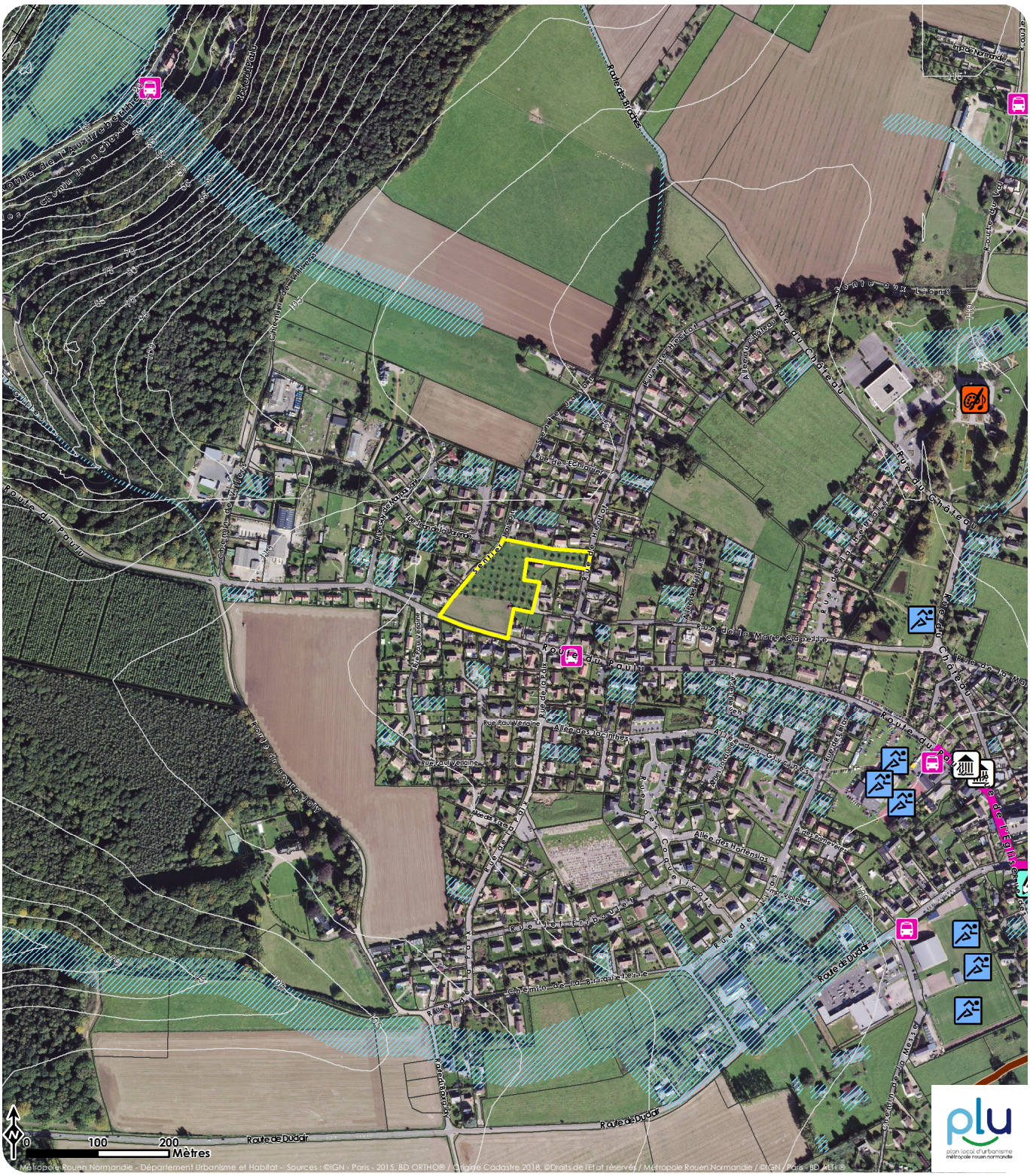


0 200 400 Mètres

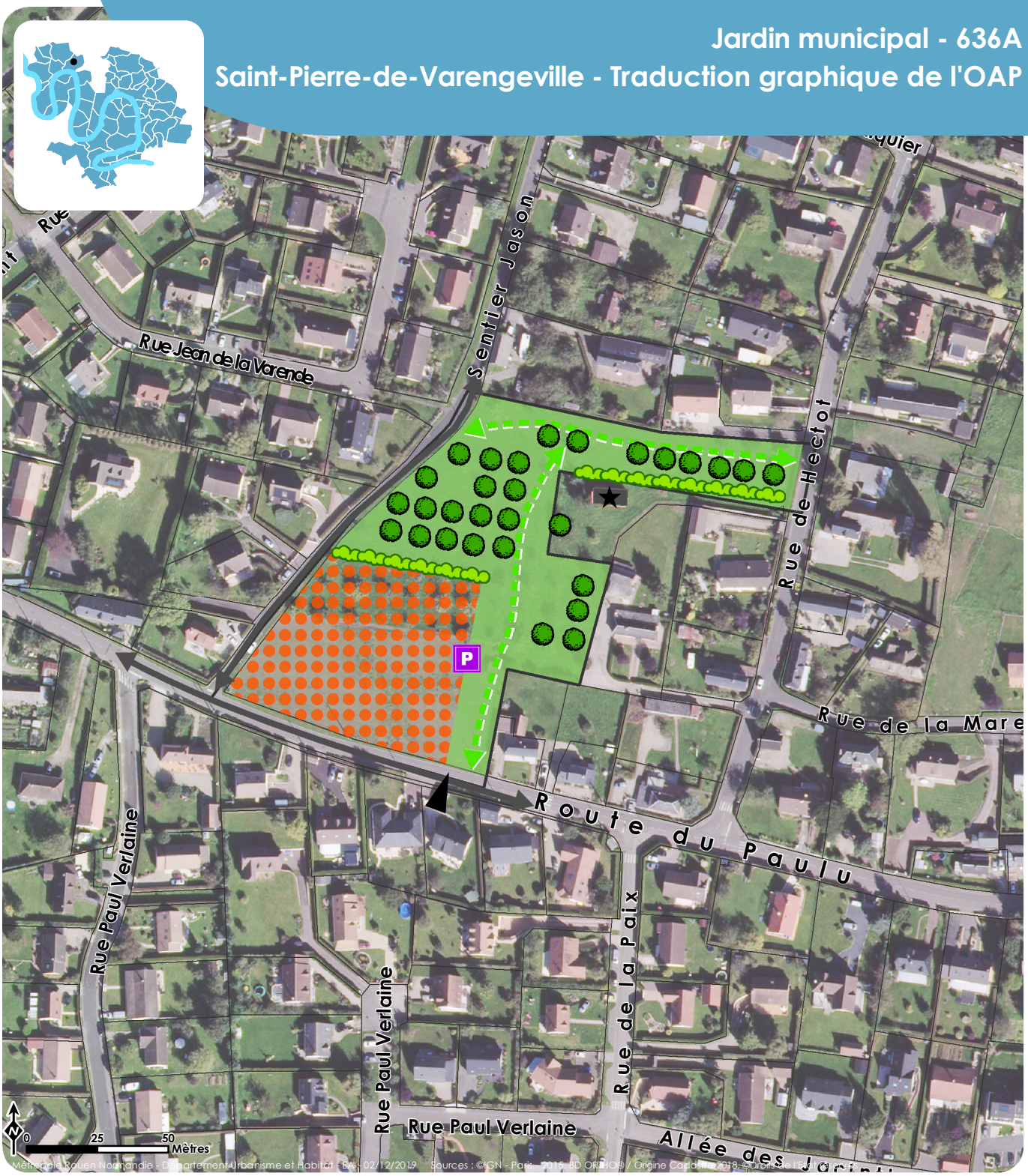
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	1,33 ha



Jardin municipal - 636A
Saint-Pierre-de-Varengeville - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

■ Morphologie

Type de construction

Intermédiaire/groupé

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Rue ou voie existante

■ Maillage à créer

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

■ Stationnement

Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Élément d'intérêt patrimonial

Arbre

■ Éléments à créer

Haie

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

bâti existant

L'OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat et d'un parc communal sur 1,3 hectare au total. Le site constitue une dent creuse au cœur de la zone urbanisée de Saint Pierre de Varengeville. Il est en partie occupé par une prairie plantée de fruitiers et surplombe la naissance des coteaux de l'Austreberthe au nord. Une ferme subsiste au nord du terrain. Le site est longé au sud par la route du Paulu qui connecte le centre-bourg à l'est et le bois de Vau Nielle à l'ouest.

Vocation de l'aménagement :

La vocation principale du site, opportunément localisé à la connexion de trois rues, repose sur la création d'un parc public à l'attention des habitants du secteur, tirant ainsi profit des atouts naturels existants, à savoir un verger.
Un programme d'habitat sera aménagé au sud du parc via une opération d'ensemble.

Principes de composition urbaine *:*

Le parti d'aménagement devra 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 et d'articuler le parc et les logements.
- 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'organisation spatiale reposera sur le principe suivant :
- Le programme de logements s'implantera en partie Sud du site dans le prolongement de l'urbanisation existante en bordure de la rue du Paulu.
- Le parc se développera sur le reste du site, permettant la valorisation du verger : il s'agira de le faire évoluer vers une fonction pédagogique et environnementale. Le jardin municipal prendra racine sur le pré-verger pour offrir aux habitants un espace de loisirs et de culture, mettant en vant les qualités du paysage et de l'environnement.

Le parti d'aménagement devra ainsi prendre en compte la cohérence d'ensemble entre la partie bâtie, qui accueillera les logements, et la partie affectée au parc, en termes de circulation comme d'usages.

Desserte et organisation viaire :

Le site est encadré par la route du Paulu, le sentier Jason et la rue d'Hectot et bénéficie d'une large ouverture sur le reste de la ville, ainsi que de plusieurs points d'accès. Le parc sera ainsi facilement accessible aux habitants des alentours.
La voirie éventuellement créée complétera le maillage viaire à l'échelle du quartier et du village en permettant les continuités vers les équipements communaux et le centre bourg et ses commerces.
L'accès principal aux logements se fera via le parking partagé positionné à proximité de la route du Paulu.
La continuité des circulations piétonnes et cyclable sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de cheminements doux spécifiques, pistes cyclables, accotements enherbés, etc…
Un cheminement doux viendra ainsi irriguer l'opération et mettra en connexion le Cœur du pars, le sentier Jason et la rue d'Hectot ainsi que l'arrêt de transport situé au sud-est du projet.

Orientations programmatiques :

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte, composé principalement d'habitat individuel groupé avec l'objectif d'une densité cible de 15 à 20 logements par hectare, et d'un parc paysager.

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.

Une haie bocagère sera plantée sur la limite entre espace résidentiel et parc. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique.
L'aménagement du parc aura pour objectif de valoriser le patrimoine végétal du site en particulier les fruitiers de plein champ caractéristiques des boucles de la Seine.

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.

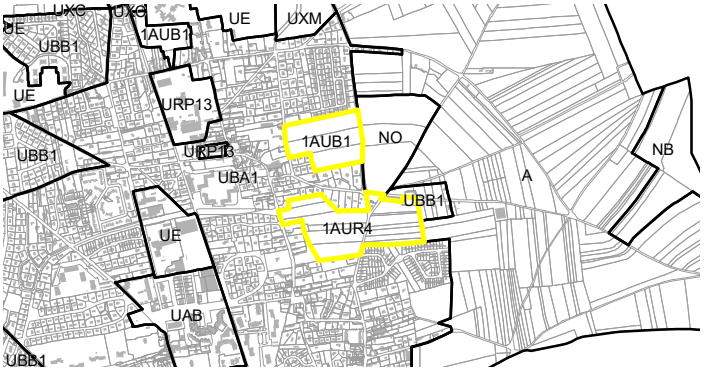
Saint-Pierre-lès-Elbeuf
Localisation des OAP



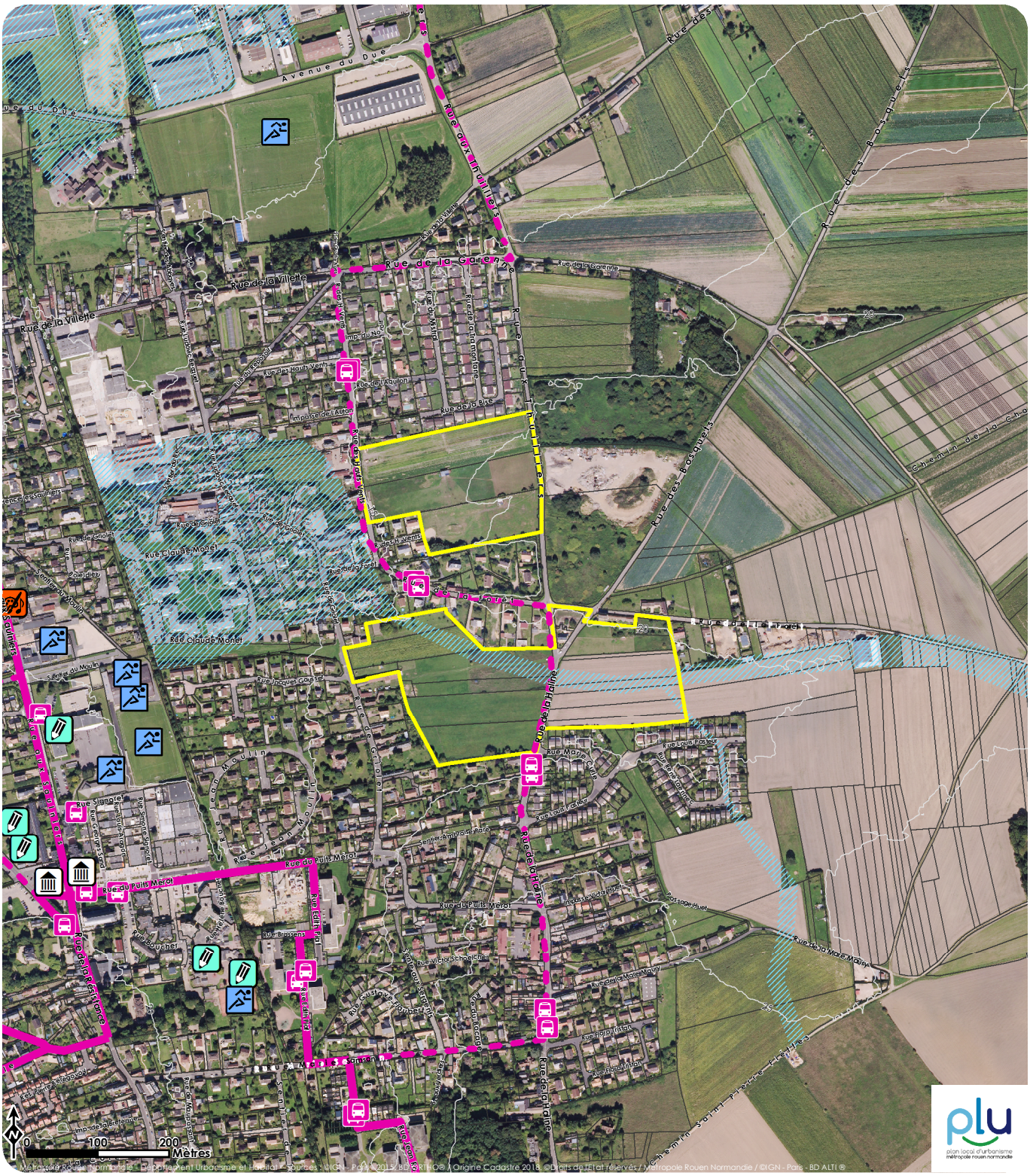


0 200 400 Mètres

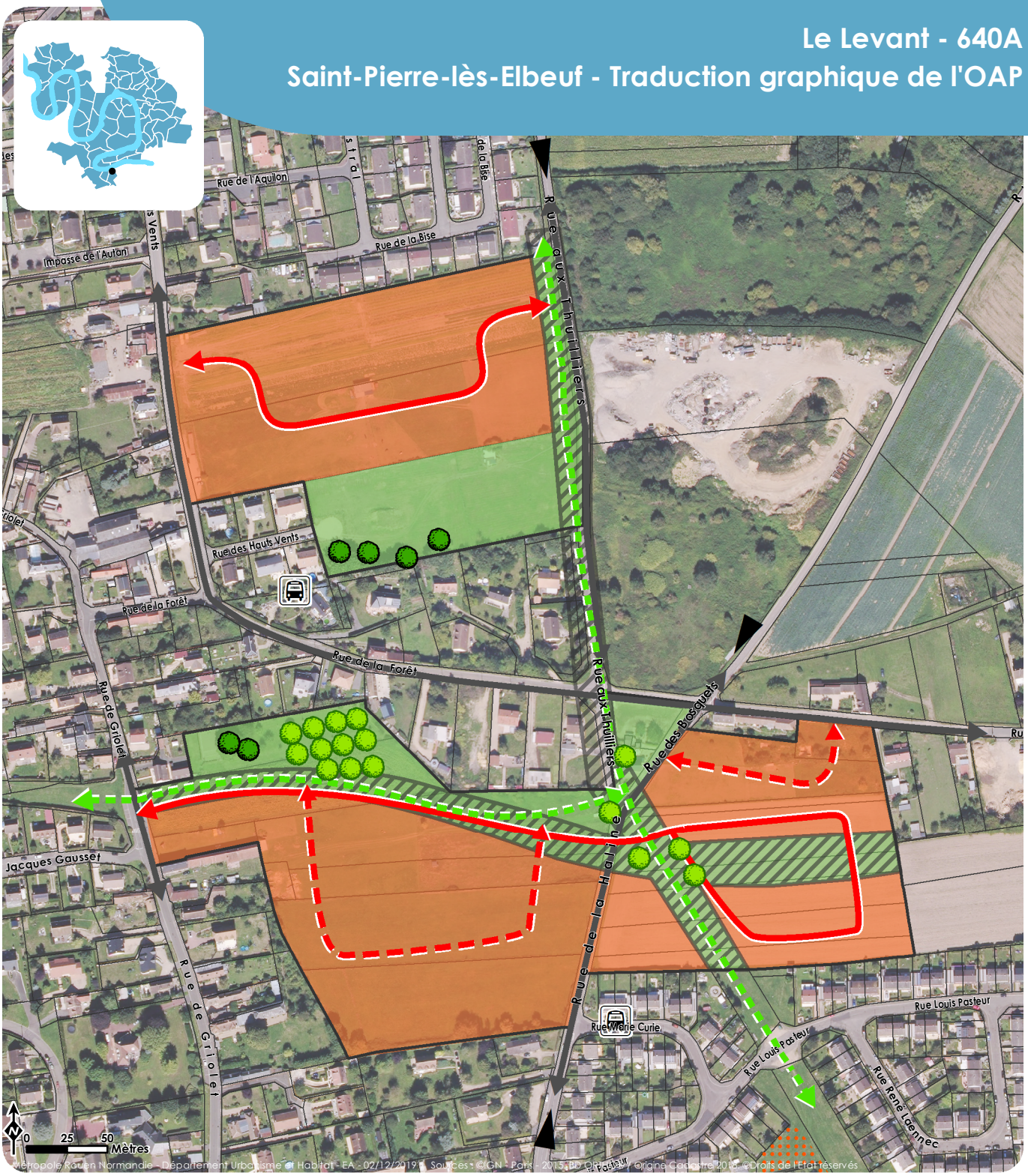
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	U
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	10,35 ha


Rue aux Meuniers
Rue de la Carence
Rue de la Villette
Rue des Bosquets
Rue de la Forêt
Rue Claude Monet
Rue du Puits Merot
Rue de la Haine
Rue Edith Piaf
Rue Victor Schoelcher
Rue Pierre et Marie Curie
Rue Jean Moulin
Rue Emile Zola
Rue Pablo Picasso
Rue Marie Curie
Rue Louis Pasteur
Rue Léon Blum
Rue Jacques Prévert
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Mermoz
Rue Jean Monnet
Rue Jean Rostand
Rue Jean Richepin
Rue Jean Racine
Rue Jean Giraudoux
Rue Jean Cocteau
Rue Jean Bart
Rue Jean Bouin
Rue Jean Bouchet
Rue Jean Bouin
Rue Jean Bouchet
Rue Jean Bouin
Rue Jean Bouchet

Le Levant - 640A
Saint-Pierre-lès-Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

Insertion urbaine

■ Espaces libres

Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

■ Connexions

Polarité de transport collectif

■ Liaisons existantes

Rue ou voie existante

■ Maillage à créer

Maillage principal

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Arbre

■ Éléments à créer

Arbre

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Ce site d'OAP est destiné à la création d'un nouveau quartier à dominante d'habitat sur une emprise d'environ 10 hectares. Aujourd'hui occupé par des terres agricoles, le site se compose de deux secteurs qui constituent des « dents creuses » dans le tissu urbain constitué.
L'aménagement de ce site devra composer avec plusieurs contraintes : des risques liés au ruissellement, des soupçons de terres polluées et le passage d'un oléoduc.

Vocation et programmation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une destination à dominante d'habitat.
Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 30 logements par hectare.

Principes de composition urbaine

L'aménagement à venir sur le site aura pour finalité de remailler le quartier en comblant les espaces en creux du périmètre opérationnel.

L'objectif est de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en ciblant :
- L'insertion de l'opération à venir dans son contexte urbain et paysager. Il s'agit de poursuivre la trame urbaine du quartier en travaillant les liaisons et les ouvertures, et de travailler les continuités avec le tissu existant dans les espaces en comblement.
- La cohérence architecturale en s'appuyant sur les formes et traitement existants.

L'existence d'une servitude (oléoduc TRAPIL), d'un périmètre de risque (axe de ruissellement) et d'une zone potentiellement polluée sont mis à profit pour l'aménagement d'une large coulée verte. Connectée au reste de la commune, ouvrant vers le paysage agricole de la plaine du Levant, elle structurera le quartier est de la commune dans son ensemble. Les cheminements doux poursuivront ce maillage vert en mettant en liaison les différents espaces paysagers de l'opération avec les secteurs habités environnants.

Desserte et organisation viaire :

Le maillage viaire projeté reliera les rues existantes par des voies principales transversales, sur lesquelles se raccordent des voies secondaires pour la desserte du quartier dans son épaisseur. Deux voies principales irrigueront ainsi les secteurs de projet : entre le rue de Griolet et la rue Pasteur et entre la rue des Hauts Vents et la rue aux Thuilliers. Les voiries seront 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, pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches. La coulée verte est-ouest intègrera des cheminements doux, qui se poursuivront rue aux Thuilliers, réaménagée pour accueillir en sécurité piétons et vélos.

Orientations environnementales

Un principe de trame verte en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement structurera le projet :
Les zones inconstructibles seront valorisées pour constituer un corridor écologique fonctionnel, tel que le préconise le SCOT.
La zone potentiellement polluée en partie nord pourra éventuellement être valorisée par une gestion forestière. Selon les préconisations des études de sol, il pourra par exemple être envisagé des processus de phyto-remédiation.
La partie sud-est sera devra favoriser l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les plantations nouvelles formeront une continuité végétale avec l'armature existante dans la plaine agricole et au sein du quartier et pourront être étendues le long de la rue aux Thuilliers.
Les plantations pourront notamment être constituées de haies épaisses naturelles « semi-sauvages » (arbustes majoritairement composés d'essences locales, avec espèces persistantes et caduques associées) sur un principe de haies bocagères en continuité des aménagements voisins.

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 défavorables à la biodiversité.

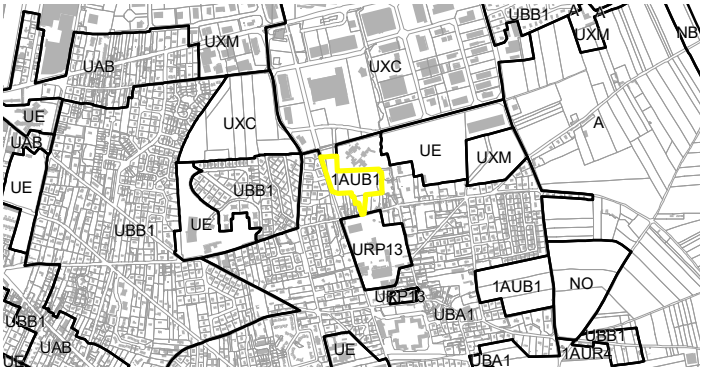
Principes particuliers :

Gestion des eaux pluviales :

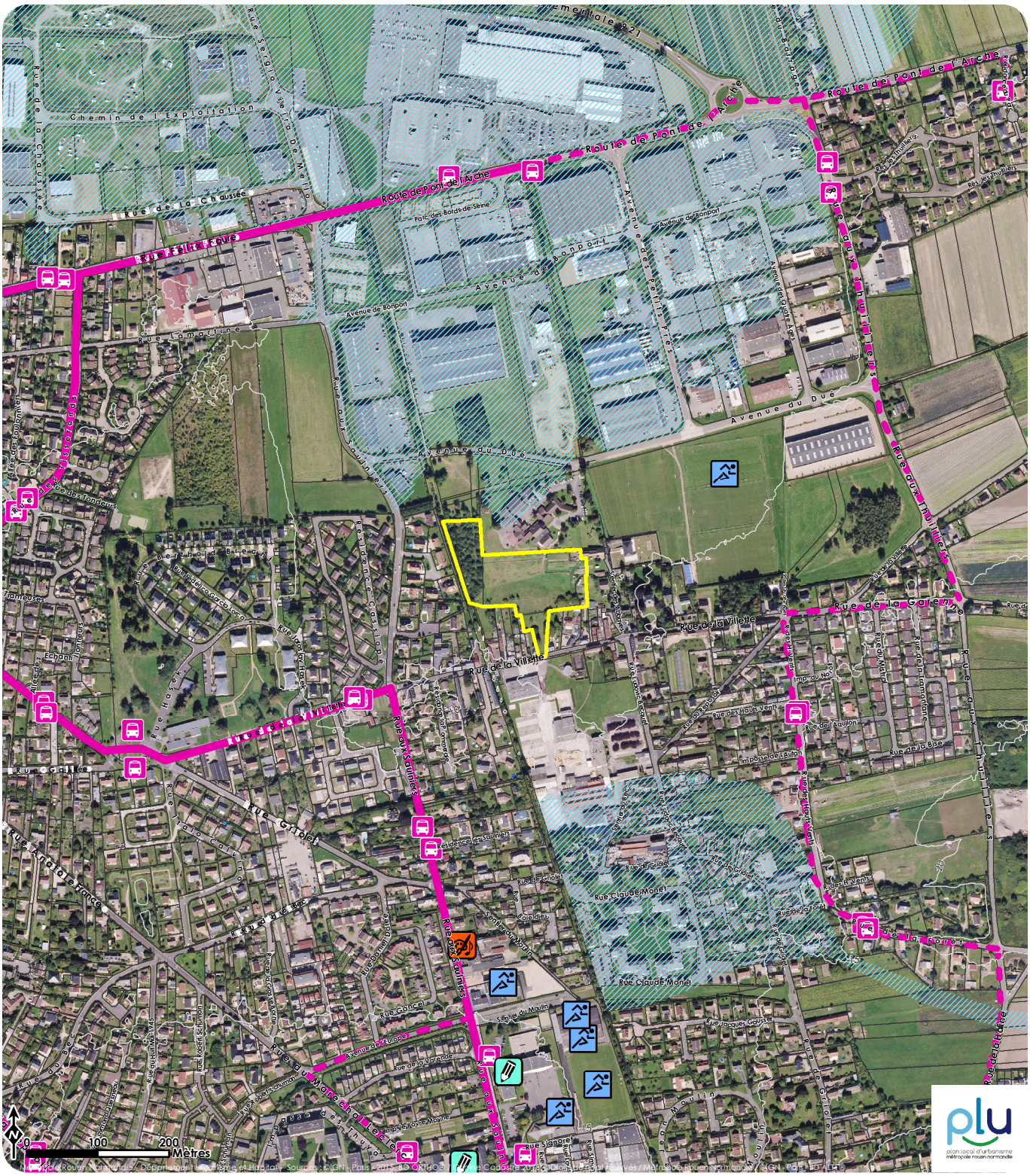
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Un bassin de rétention pourra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération et positionné au regard de la topographie 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 :

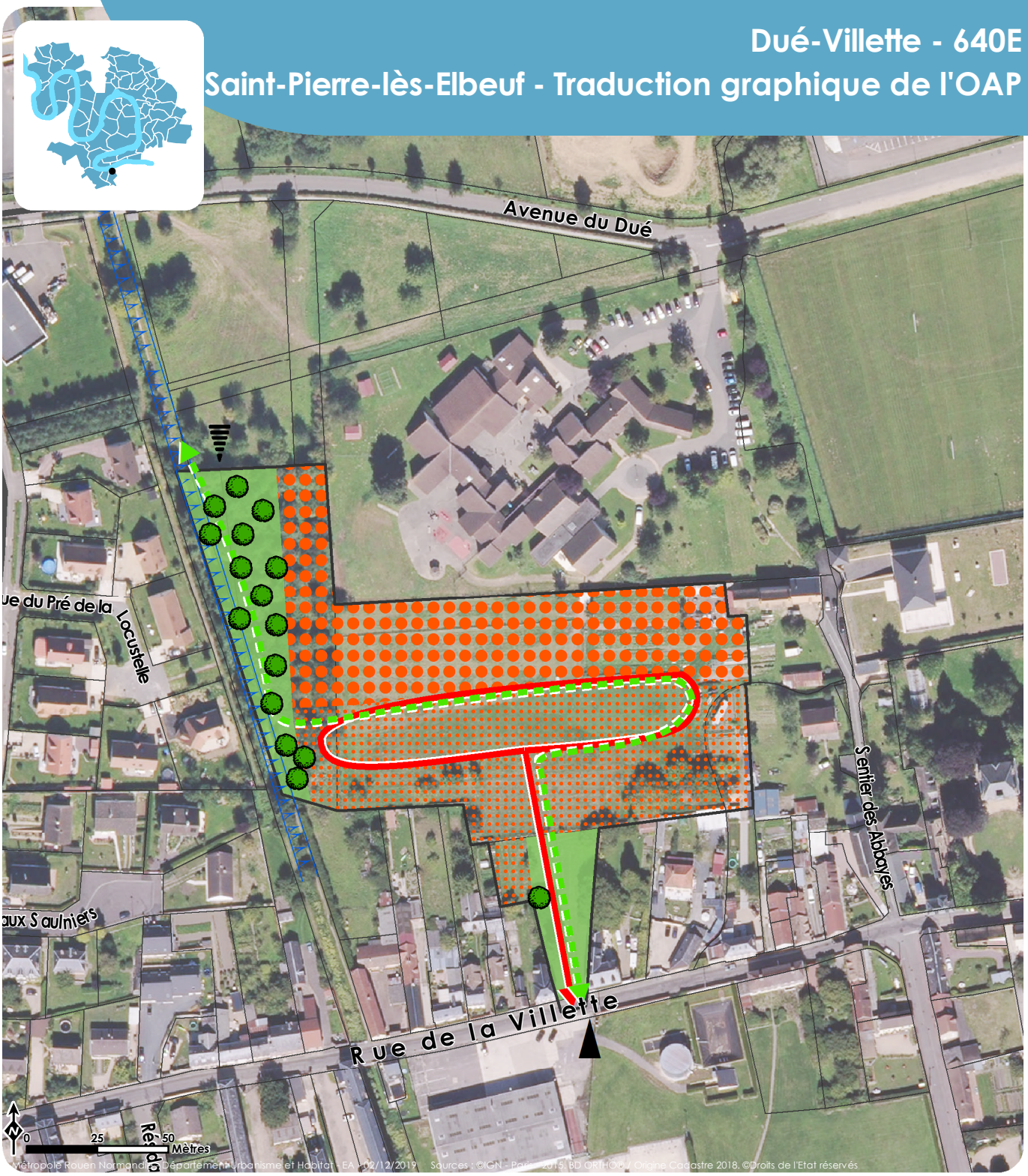
L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.



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



Dué-Villette - 640E
Saint-Pierre-lès-Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

■ Morphologie

Type de construction

Individuel

Intermédiaire/groupé

Desserte et organisation viaire

■ Maillage à créer

Maillage principal

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

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site est une dent creuse au nord de la commune, dans la zone d'interface entre quartier résidentiel est de Saint Pierre et la zone d'activité de l'Oison. D'une superficie d'environ 1,7 hectare, le site de projet se développe à l'arrière des habitations de la rue de la Villette, est aujourd'hui en prairie et partiellement occupé par un boisement en bordure du cours d'eau.

Vocation et programmation de l'aménagement

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

Desserte et organisation viaire

Le maillage viaire du site s'organisera à partir de l'accès à la rue de la Villette et se développera en boucle au cœur de l'opération. Un accès éventuel depuis l'avenue de Dué (hors périmètre) pourra dans le futur permettre une ouverture au nord.
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. Ainsi un maillage doux viendra irriguer le cœur de l'opération, et mettra en connexion les abords de l'Oison vers la zone commerciale au nord. L'accès par la rue de la Villette sera également aménagé pour les modes doux.

Principes de composition urbaine

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, et 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 du traitement des limites.

Le projet composera deux formes urbaines : la partie nord proposera de l'habitat individuel groupé (maisons de ville en bande etc.), en lien avec l'Institut Médico Educatif au nord et la zone d'activités, tandis que la partie sud créera un tissu urbain plus aéré, dans la continuité des habitations de la rue de la Villette.

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 défavorables à la biodiversité.

Le boisement à proximité de l'Oison sera autant que possible préservé et valorisé afin de faire des berges un espace de promenade et d'aménité pour tous, et d'assurer le rôle de corridor écologique du cours d'eau. Des espaces à dominante végétale partagés seront aménagés au sud et à l'est du projet afin de gérer la transition avec les constructions voisines, d'apporter aux habitants la proximité d'éléments de nature et de participer à la gestion hydraulique du site.

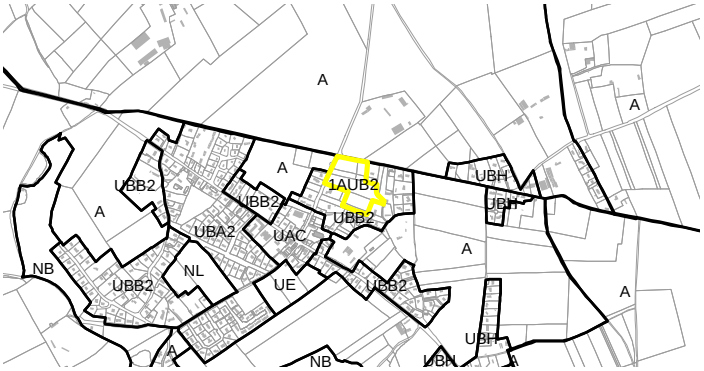
Principes particuliers

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. Un bassin de rétention pourra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération.
Une intégration à la composition paysagère de l'opération 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.

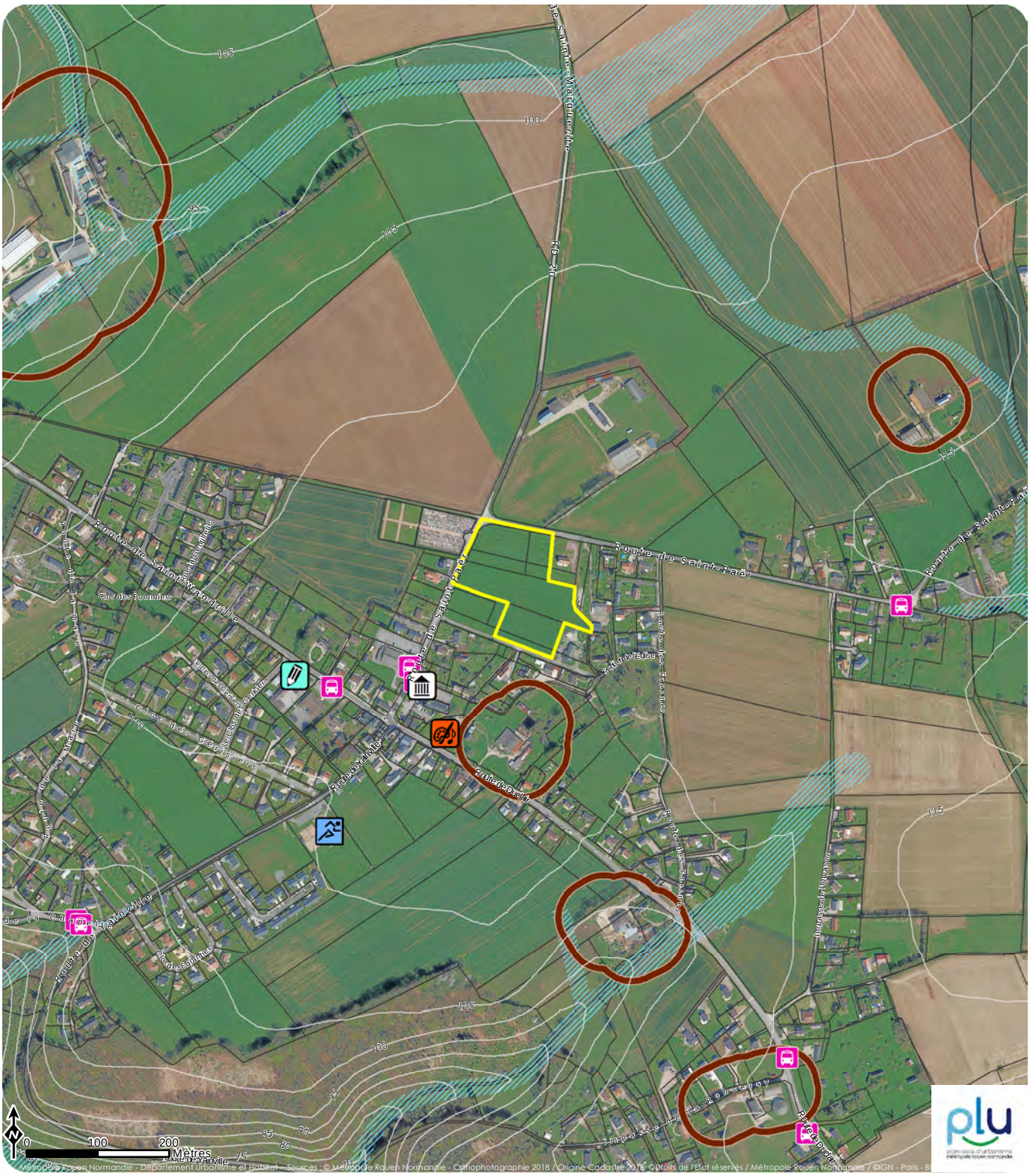


0 200 400 Mètres

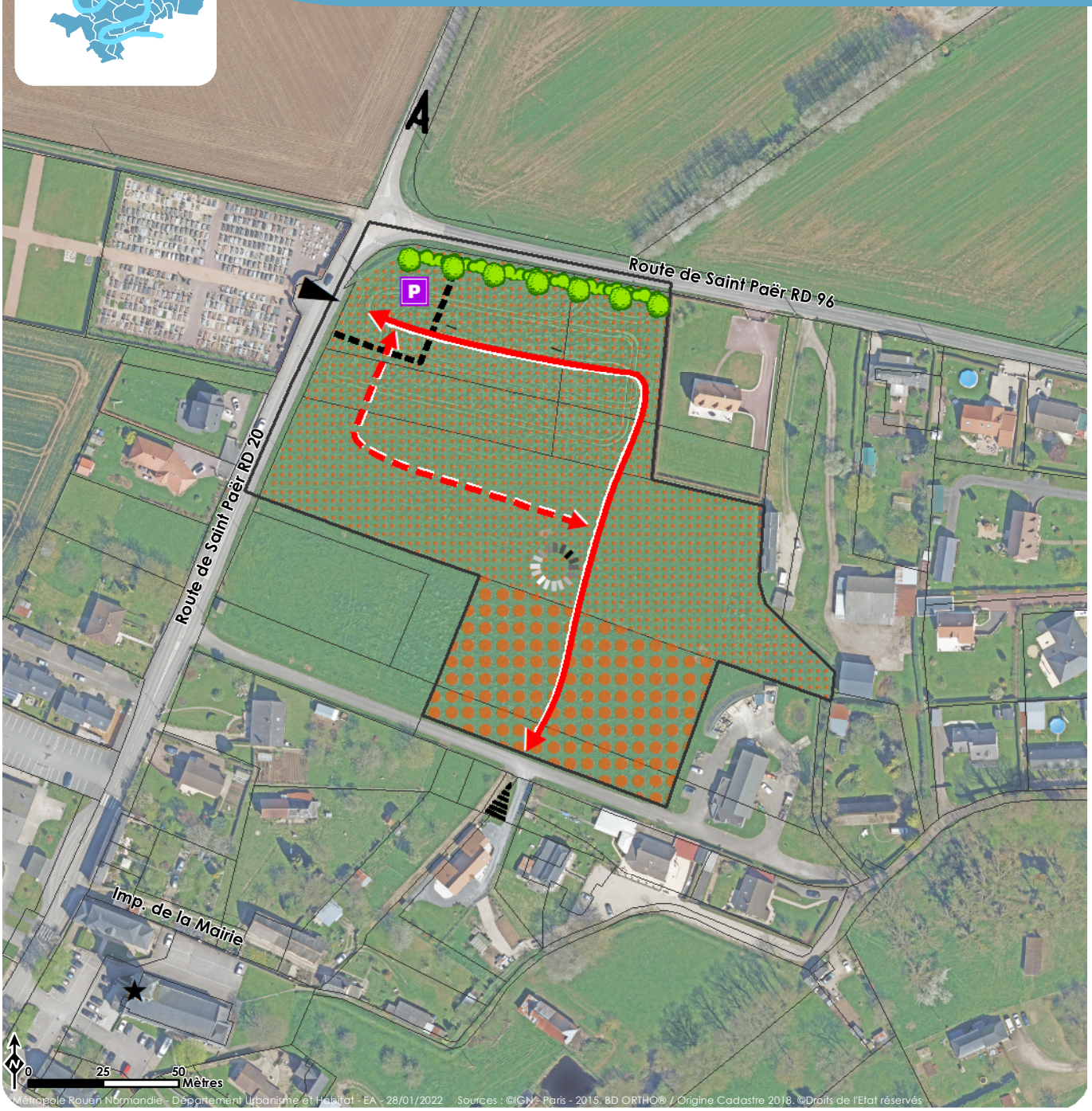
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



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


Route de Saint-Paër
Route de Saint-Paër
Route de Saint-Paër
Rue de Sainte-Marguerite
RD 20
Clos des Fennières
Rue du Clos Gardin
Rue du Clos Gardin
Rue du Clos Gardin

Entrée Nord - 608A
Sainte-Marguerite-sur-Duclair - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

■ Morphologie

Type de construction

Individuel

Intermédiaire/groupé

Insertion urbaine

■ Emprise du bâti

Alignement / recul

■ Aménité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Maillage à créer

Maillage principal

Maillage secondaire

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Accès à la parcelle

■ Stationnement

Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Élément d'intérêt patrimonial

■ Éléments à créer

Haie

Arbre

Cône de vue

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

L'OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat et d'équipement sur 2,3 ha, localisé à la sortie du bourg, en comblement d'une enclave agricole entre le cœur du bourg, le centre technique municipal, le cimetière communal, et le quartier pavillonnaire de la route des Frênes.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, en lien avec les équipements communaux tout proches et bénéficiant de la proximité immédiate du centre-bourg.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par une voirie de liaison entre la route de Saint-Paër côté ouest (tronçon RD 20) et la voie d'accès au centre technique, située au sud. Une voie de bouclage secondaire pourra assurer la desserte de l'ensemble 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.

Aucun débouché n'est prévu sur la route de Saint-Paër côté est (tronçon RD 86).
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 au sud de la route de Saint-Paër.
Un espace de stationnements collectif sera aménagé au nord du site.

Principes de composition urbaine

Au sud du site, sur une large bande correspondant à la frange la plus proche du centre-bourg, un programme d'habitat intermédiaire (individuel groupé / mitoyen) viendra prolonger l'urbanisation de la voie sud, introduite par la construction récente du pôle médical Cette opération participera à fabriquer un profil de rue sur cette actuelle voie d'accès peu qualifiée

Au nord, dans la partie au contact avec les espaces agricoles et naturels, l'opération sera dédiée à de l'habitat individuel moins dense.

Le parti d'aménagement d'ensemble 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.

Une petite place sera aménagée au cœur de l'opération, à l'articulation des circulations.

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.

Une haie bocagère sera plantée sur la limite nord de la zone, en lisière du front agricole. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. La place centrale sera paysagée par des plantations arbustives et buissonnantes qui composent l'univers paysager du plateau.

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.

Le site formera la nouvelle entrée de ville de Saint-Marguerite-sur-Duclair, pour tous les automobilistes en provenance de Saint-Paër, Caudebec-en-Caux, mais aussi de Rouen et de l'autoroute A150. Dans le contexte patrimonial du Pays de Caux, la transition entre les espaces agricoles ouverts et le cœur de bourg planté d'arbres est une spécificité culturelle à préserver.

Au nord du site, on note la présence d'un clos-masure emblématique par ses bâtiments agricoles traditionnels en pierres et silex et ses fossés cauchois arborés. L'enveloppe arborée est incomplète côté sud, ce qui autorise un très beau point de vue depuis la route.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

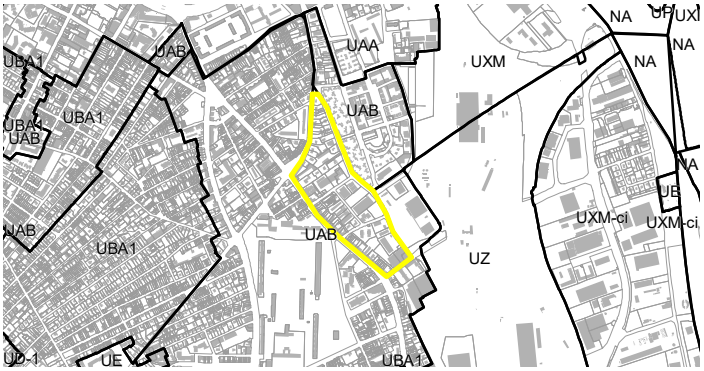
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration des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

Phasage : l'opération pourra se réaliser en une ou plusieurs phases.



0 200 400 Mètres

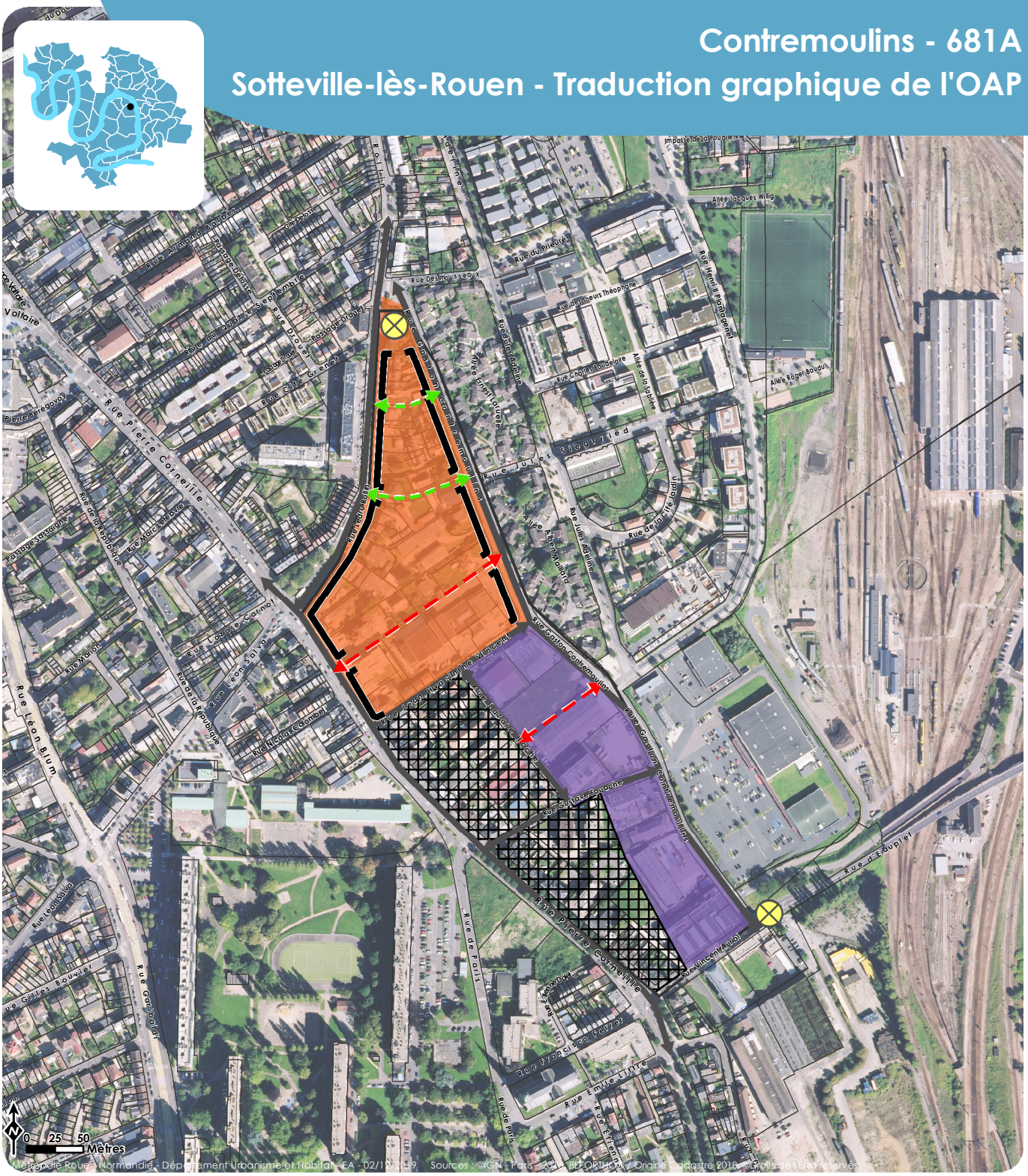
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	U
Vocation	Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	8,67 ha


Rue de Sotteville
Boulevard de Trianon
Rue Pierre Corneille
Rue Carnot
Rue Gambetta
Rue Jules Ferry
Rue Jules Siegfried
Rue Gaston Contremoulins
Rue Jean Baptiste Colbert
Rue Jean Baptiste Colbert
Rue Carnot
Rue Gambetta
Rue Pierre Corneille

Contremoulins - 681A
Sotteville-lès-Rouen - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

- Habitat
- Vocation mixte

■ Morphologie

- Espace à restructurer /Bâti à requalifier

Insertion urbaine

■ Emprise du bâti

- Front bâti

■ Aménité

- Articulation urbaine

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

- Rue ou voie existante

■ Maillage à créer

- Maillage secondaire
- Cheminement doux

Indications informatives

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

Le site de l'OAP Contremoulins correspond à l'îlot d'environ 7 hectares qui se développe en longueur entre la rue Ledru-Rollin/rue Pierre Corneille et la rue Contremoulins, en limite Nord de la ville de Sotteville. Sur ce secteur de frange urbaine, en contact avec le quartier de rénovation urbaine Grammont, le site de Contremoulins connait des mutations qui nécessitent de poser des orientations sur les emprises mutables.

Vocation et programmation de l'aménagement

Le renouvellement urbain du site Contremoulins se fera via une opération d'ensemble avec une vocation à dominante d'habitat en partie Nord. L'objectif est de poursuivre la mutation du quartier en développant une forme urbaine innovante tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant.
Le développement d'activités économiques pourra être envisagé sur la partie sud à proximité des polarités commerciales existantes.
Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, avec un objectif de 100 logements par hectare minimum pour les opérations d'habitat.

Desserte et organisationviaire

La distribution du site s'appuiera sur le maillage existant, constitué des rues au pourtour du site. Des voies secondaires tracées dans l'épaisseur de l'ilot permettront de rendre perméables les larges emprises actuelles et de desservir le cœur de l'îlot. Ces voiries seront de nature à accueillir la circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets.

L'aménagement du site doit également permettre de compléter le maillage de circulation douce et ce en lien avec le quartier Grammont. Le développement de ces liaisons douces se fera dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité, les arrêts de transports collectifs les plus proches, les pôles commerciaux... Plusieurs venelles traverseront ainsi le site d'est en ouest.

Principes de composition urbaine

Le tissu est aujourd'hui constitué d'habitat et de locaux d'activités, de formes et de facture diverses.

De façon générale, les projets qui trouveront place sur le site devront produire une forme urbaine cohérente et intégrée à l'environnement préexistant :

- au niveau du rapport d'échelle entre les constructions existantes et à venir, avec un objectif de continuité au niveau de la trame paysagère, de la forme du parcellaire, de la logique de voiries
- en termes de traitement des interfaces entre les opérations et le bâti existant, dans la recherche d'une cohérence architecturale au niveau de l'implantation, des volumétries, de l'orientation et de l'aspect extérieur des constructions
- en prenant en compte les vues vers et depuis les coteaux crayeux de la Seine.

En bordure des rues Contremoulins et Ledru-Rollin/Pierre Corneille, les constructions reconstitueront le front bâti, à traiter de manière discontinue afin de permettre la perméabilité des cœurs d'ilots depuis l'espace public. Les carrefours en extrémité de l'ilot Contremoulins seront restructurés dans l'objectif de leur conférer un rôle d'articulation urbaine véritable.

Orientations environnementales et paysagères

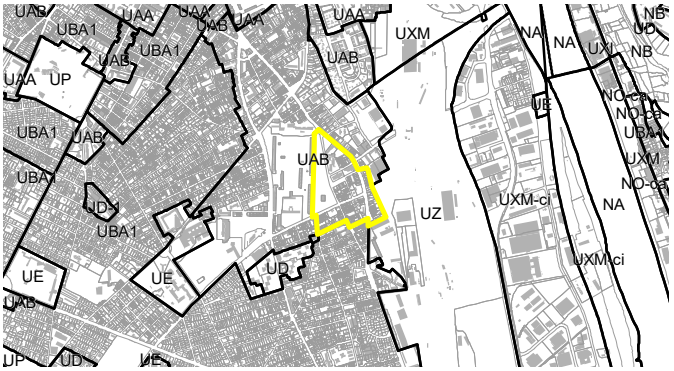
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.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

Afin d'assurer la continuité paysagère entre les espaces verts majeurs du secteur, notamment l'espace Marcel Lods au Sud et le parc Grammont au Nord, l'ensemble des espaces publics existants ou créés seront végétalisés. Ainsi les venelles piétonnes et cyclistes privilégieront des revêtements perméables et seront accompagnés de plantations.

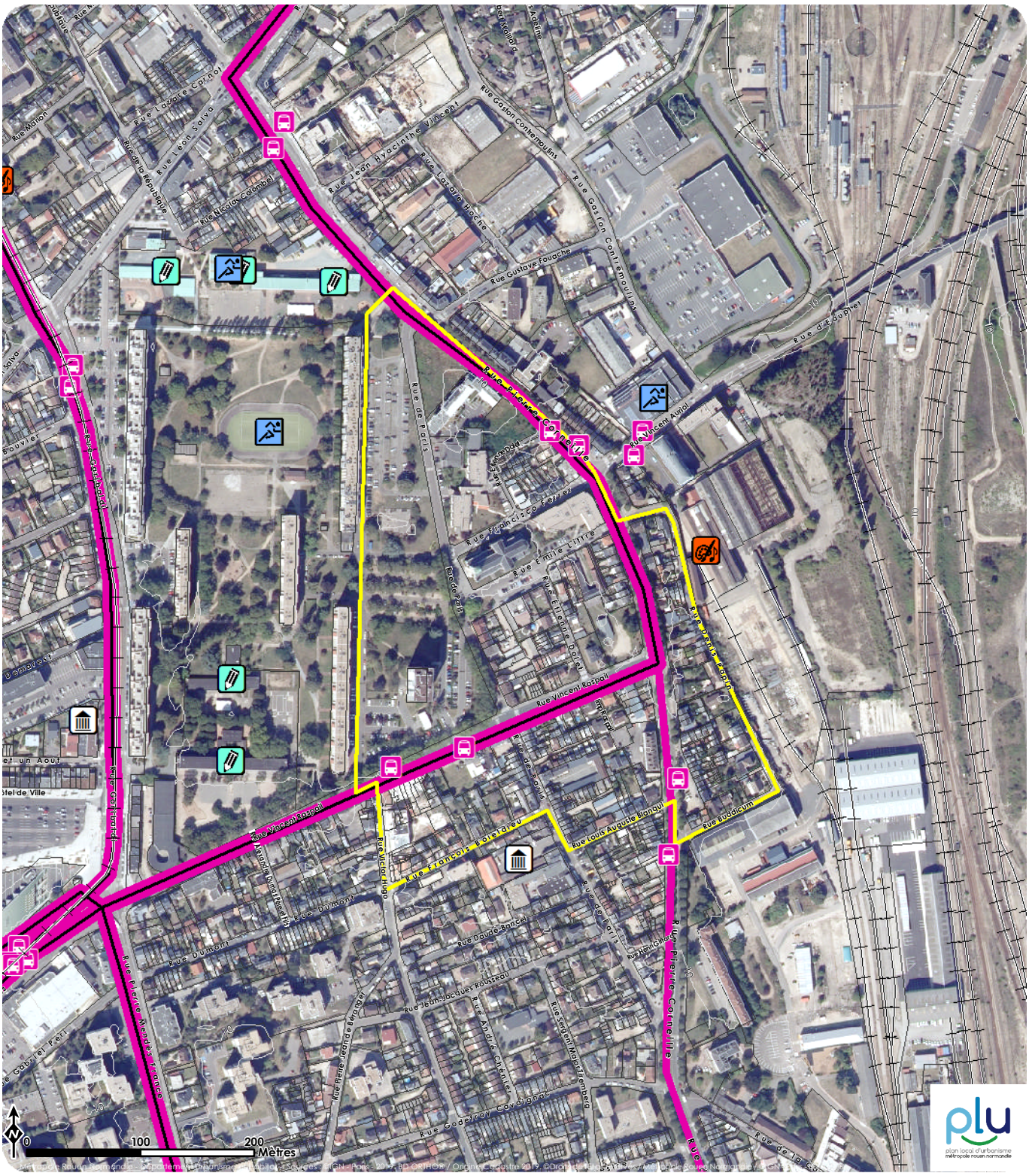
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

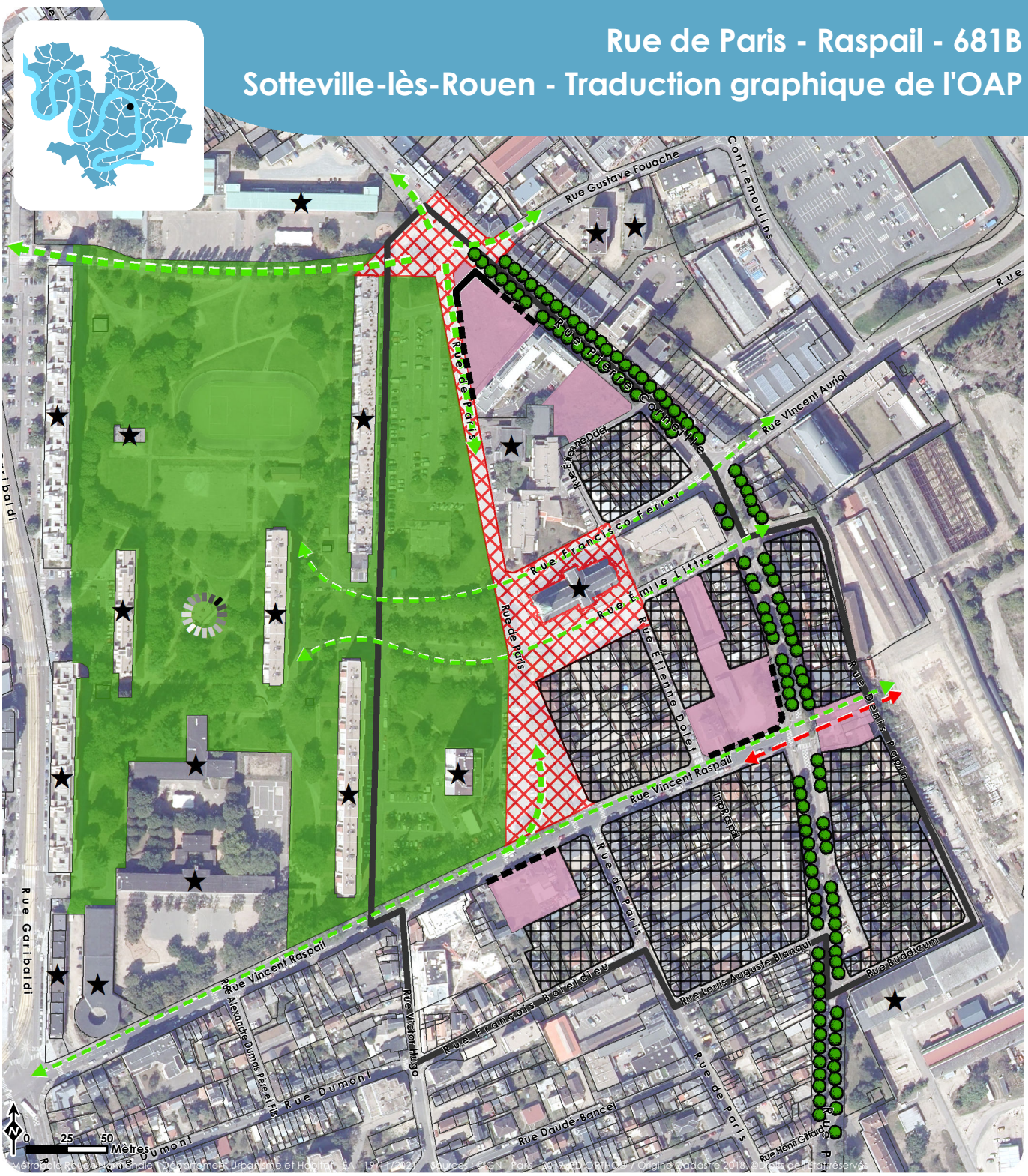
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la 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	U
Vocation	Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	11,7 ha



Rue de Paris - Raspail - 681B
Sotteville-lès-Rouen - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Morphologie

Espace à restructurer /Bâti à requalifier

Insertion urbaine

■ Emprise du bâti

Alignement / recul

Front bâti

■ Aménité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Voirie à adapter

■ Maillage à créer

Maillage secondaire

Cheminement doux

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Élément d'intérêt patrimonial

Arbre

Zone à dominante végétale existante

Indications informatives

Secteur de mutation

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de l'OAP se positionne à l'interface entre le centre-ville de Sotteville, organisé autour de la place de l'Hôtel de Ville, et un vaste espace de friche de la SNCF, dénominé « l'Espace du Rail ».

Le tissu urbain sottevillais est presque entièrement constitué et la reconquête urbaine de cet espace en frange de la ville à l'Est, et déclarée d'Intérêt Métropolitain, interpelle sur les interactions en matière de dynamiques urbaines. En conséquence, la ville de Sotteville a souhaité tirer parti de l'opportunité que représente la conquête de ce nouveau territoire pour réfléchir à la reconfiguration de son centre-ville et anticiper son extension à l'Est, au bénéfice du quartier du centre-ville d'avant-guerre.

La Reconstruction qui s'est opérée à la suite des bombardements de 1944 a radicalement modifié la structure urbaine de la ville. La création de la « zone verte » de Marcel Lods a gommé la trame urbaine existante au profit d'un plan masse orthogonal. Une rupture brutale s'est donc opérée dans le tissu urbain entre le paysage de bourg traditionnel sottevillais constitué principalement d'habitat individuel, et la mise en œuvre du master plan de Lods, composé d'immeubles de dix à quinze niveaux encadrant un cœur d'ilot paysager.

L'enjeu majeur de la reconfiguration urbaine du quartier consiste en premier lieu à reconstruire les liaisons entre les différentes entités urbaines. Structurant l'espace Marcel Lods, la zone verte en tant qu'objet architectural, urbain et paysagé, n'a quasiment pas évolué depuis sa création entre 1955 et 1965. Du fait de sa configuration urbaine enclavée, ce vaste poumon vert est relativement méconnu.

En second lieu, certains îlots connaissent des mutations qui offrent à la rénovation des fractions de leur emprise. Celles-ci impliquent de préciser les modalités du « construire dans le construit » pour conserver l'authenticité de la Ville.

Les liens à trouver entre l'Espace Marcel Lods et le reste de la ville constituent une réflexion en cours sur l'ensemble du quartier. La présente OAP a vocation à dresser dès à présent les grandes lignes de l'évolution urbaine sur ce secteur afin d'introduire le travail fin sur les différents îlots, et qui se déroulera sur un temps long.

<u>Vocation et programmation de l'aménagement</u>

La vocation du projet consiste à reconfigurer le quartier en s'appuyant sur la trame urbaine existante. L'objectif aujourd'hui est de créer des liaisons entre les différents objets urbains qui cohabitent aujourd'hui sans liens.
Les opérations de renouvellement urbain en matière d'habitat ou les nouvelles opérations devront respecter la densité moyenne (préconisée par le SCOT) de 50 logements par hectare.

<u>Desserte et organisation viaire</u>

D'une manière générale, la place du piéton et des vélos est à développer ou à conforter. Les points de connexions entre les différents quartiers existants sont à formaliser. Ils s'appuieront avant tout sur le développement des mobilités douces. De fait, des cheminements doux sont à rendre lisibles et sécurisés, et à poursuivre pour constituer un maillage global à l'échelle de la ville.
Un projet est actuellement à l'étude sur la zone verte. Un travail de liaisons entre les polarités existantes (Place de l'Hôtel de Ville, Place Voltaire, Métrobus, …) et les quartiers en développement (Quartier Contremoulins, Grammont, L'Espace du Rail, …) doit être opéré pour assurer une meilleure visibilité du site, ouvrir l'espace à d'autres usagers et réintégrer ce parc dans la dimension urbaine du centre de Sotteville.

Les voiries existantes comme la rue P. Corneille ou la rue de Paris, dans sa section longeant l'espace Marcel Lods, doivent accéder à un profil de rue de centre-ville. La rue de Paris doit être apaisée pour favoriser l'utilisation des modes doux.

Et afin de créer la liaison avec le futur « Espace du Rail », la rue Raspail sera prolongée pour déboucher à terme sur la rue Denis Papin et le territoire de la SNCF.

Principes de composition urbaine

La reconfiguration du quartier doit apporter une meilleure lisibilité à ce secteur composite et permettre une suture entre les deux morphologies issues de la reconstruction et du centre ancien, notamment dans la reconfiguration spatiale de l'Espace Marcel Lods. Le projet se fonde sur la re-mise en scène du parvis de l'église, dans le but de renouer avec la centralité Sottevillaise telle qu'elle existait avant les bombardements et sur la perméabilité à façonner entre les espaces. L'objectif est d'articuler les trames urbaines, l'ancienne et la nouvelle.
Un autre des objectifs du projet consiste à intervenir sur le profil urbain des voies majeures. La morphologie urbaine des ilots en mutation est ainsi encadrée par des orientations sur les alignements, ou pour la constitution d'un front bâti.
Le réaménagement des espaces publics, et notamment des espaces de stationnement résidentiel au pied des immeubles, devront favoriser l'émergence d'une urbanité et trouver des continuités urbaines, architecturales et paysagères avec le reste de la ville.

De façon générale, les projets qui trouveront place sur le site veilleront à :
- Garantir une bonne insertion des opérations dans l'environnement urbain existant
- Être générateur de lien entre les différents tissus urbains
- participer à l'ambiance urbaine environnante par la réalisation d'aménagement d'espaces communs qualitatifs
- préserver et renforcer la micro-polarité commerciale de la rue de Paris par l'accueil de commerces et d'activités en rdc des bâtiments.

En matière de renouvellement urbain, les nouveaux programmes devront veiller à s'insérer dans le tissu urbain constitué. D'autre part, les éléments de patrimoine présents sur le secteur devront être valorisés par le biais de l'aménagement.

Orientations environnementales et paysagères

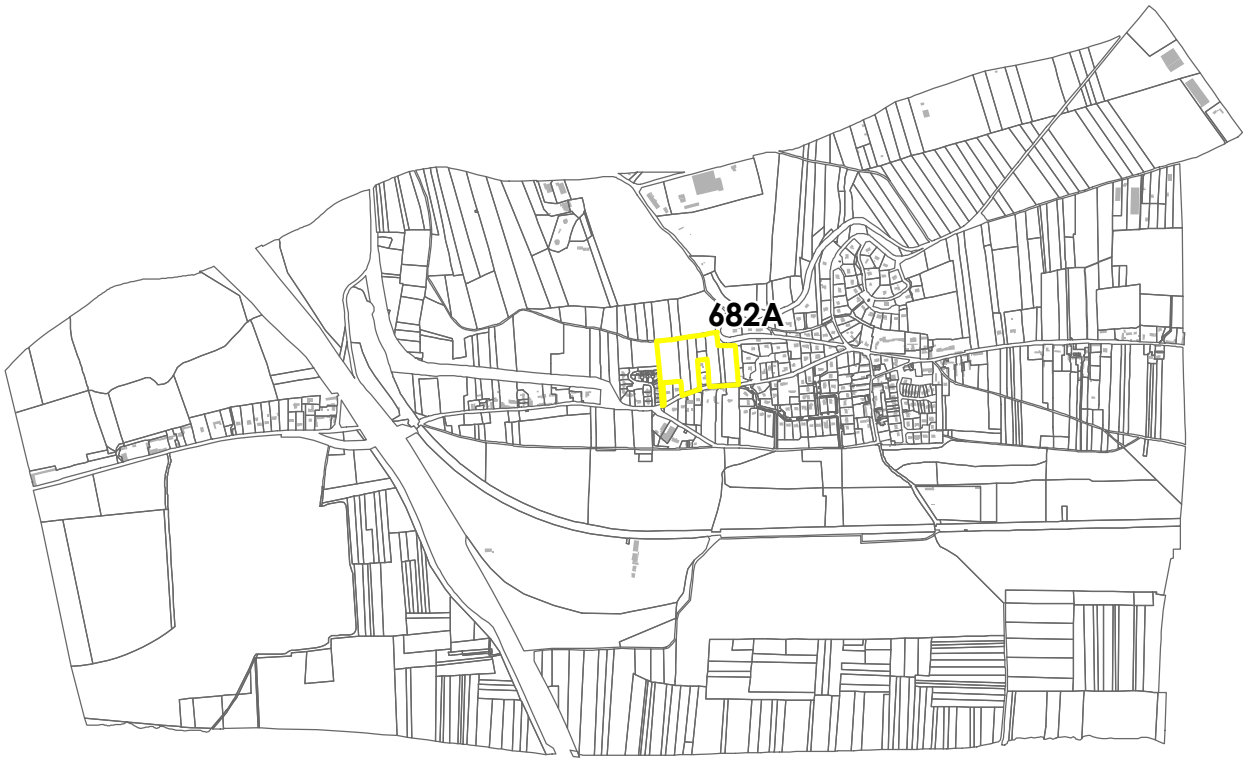
L'espace Marcel Lods doit être revalorisé et dépasser les limites créées par les immeubles. Il doit être reconnu comme un espace vert à l'échelle de la ville. Un paysage de transition doit être créé entre les espaces de la reconstruction et l'ancien centre-ville notamment sur la rue de Paris.

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.

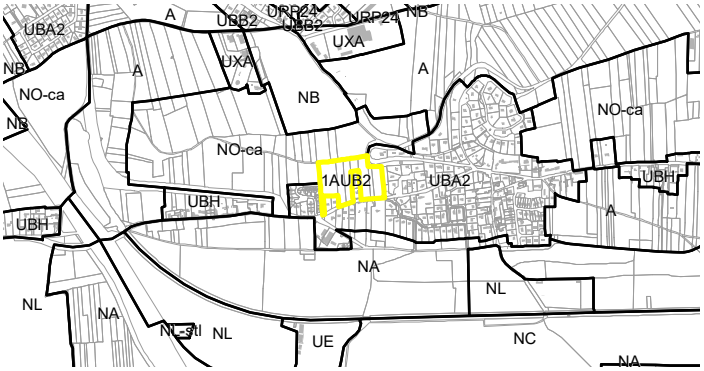
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.



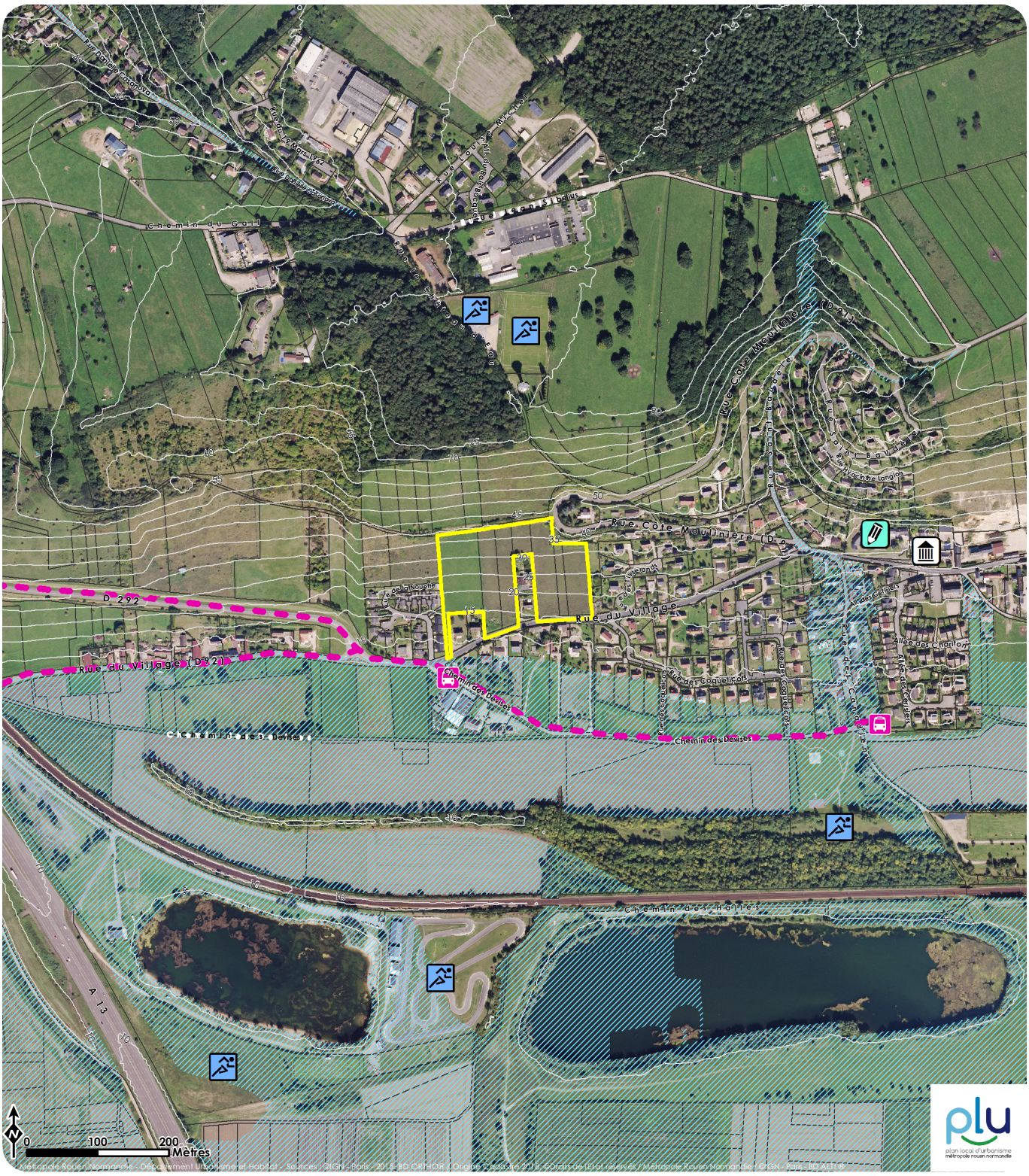
0 200 400 Mètres

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

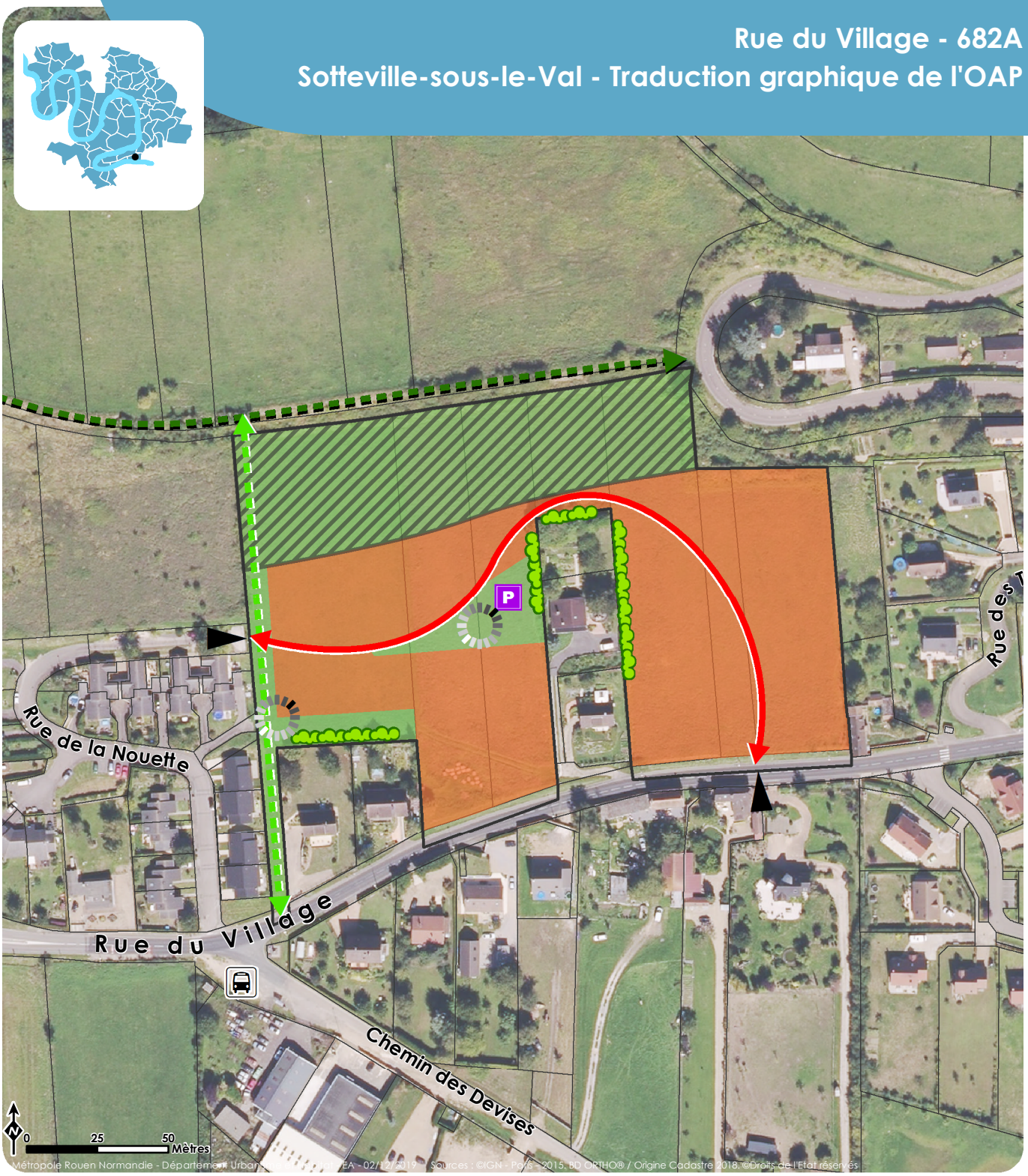
Rue du Village - 682A
Sotteville-sous-le-Val - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	2,42 ha



Rue du Village - 682A
Sotteville-sous-le-Val - Traduction graphique de l'OAP



Programme

Vocation
- Habitat

Insertion urbaine

Espaces libres
- Secteur inconstructible

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
- Cheminement doux

Desserte
- Accès prioritaire au site

Stationnement
- Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

Éléments à renforcer
- Arbre à protéger

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

Indications informatives
- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

L'OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat de 1,3 ha, à l'entrée ouest de Sotteville-sous-le-Val, le long de la Rue du Village qui structure l'urbanisation de la commune. Le site est constitué d'une enclave de prairies bordées par des secteurs d'habitat pavillonnaire, à la naissance du coteau calcicole. Sa proximité immédiate avec le bourg et des équipements communaux en font un lieu privilégié pour un développement urbain intégré. Cependant, la présence d'un milieu sensible de coteau calcicole au nord du site impliquera certaines précautions environnementales.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, qui prendra en compte la sensibilité écologique des terrains voisins. L'opération à venir accueillera principalement de l'habitat individuel.
Afin d'assurer le lien avec le coteau calcicole, des espaces publics paysagés et des coulées vertes seront aménagés.

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 desservi depuis l'ouest par une liaison avec la rue de la Nouette afin d'assurer la perméabilité avec le secteur d'habitat voisin et d'exploiter l'amorce de voirie existante au nord-ouest. Cette voie principale connectera la partie est par le nord du terrain et rejoindra ainsi la rue du Village à l'est.
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.
Un réseau de cheminements doux, différencié de la voirie circulée, sera créé et valorisera une trame verte connectant les espaces publics rue du Village et les cheminements doux existants sur le coteau.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site devra prendre en compte les formes bâties et les principes d'occupation du sol du secteur. Une vigilance particulière est à assurer quant à l'insertion dans le relief, dans l'environnement naturel et arboré du secteur et dans le paysage de prairie calcicole conservé au nord du site.

La composition du site s'appuiera sur la topographie afin de minimiser les terrassements. Il sera tenu compte du chemin de l'eau, étroitement lié à la forme de parcellaire en lanières, afin d'optimiser les dispositifs d'écoulement naturels.

L'objectif est de produire une forme urbaine 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 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 notamment en prenant en compte les enjeux liés à la position du site en entrée de ville, et les continuités végétales à formaliser vers le coteau.

Orientations programmatiques

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

Orientations environnementales et paysagères

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

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

Une sente enherbée nord-sud, associée à un espace paysager central et à des haies permettront l'écoulement des eaux et la connexion visuelle et physique avec le coteau calcicole et les boisements au nord. Des espaces d'aménité seront aménagés en terrasse à proximité des espaces plantés.
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.
Au nord du site un vaste espace de prairies calcicoles est à conserver pour son rôle écologique important. La gestion de cette zone se fera en cohérence avec les préconisations environnementales du Conservatoire des Espaces naturels, afin d'assurer la continuité avec les espaces de ZNIEFF au nord du chemin rural bordant le site.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

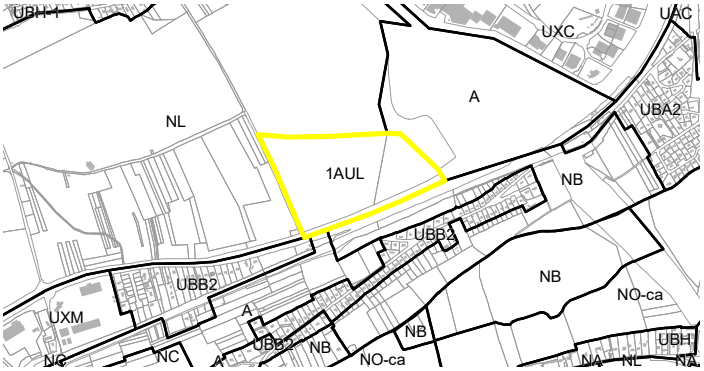
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la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



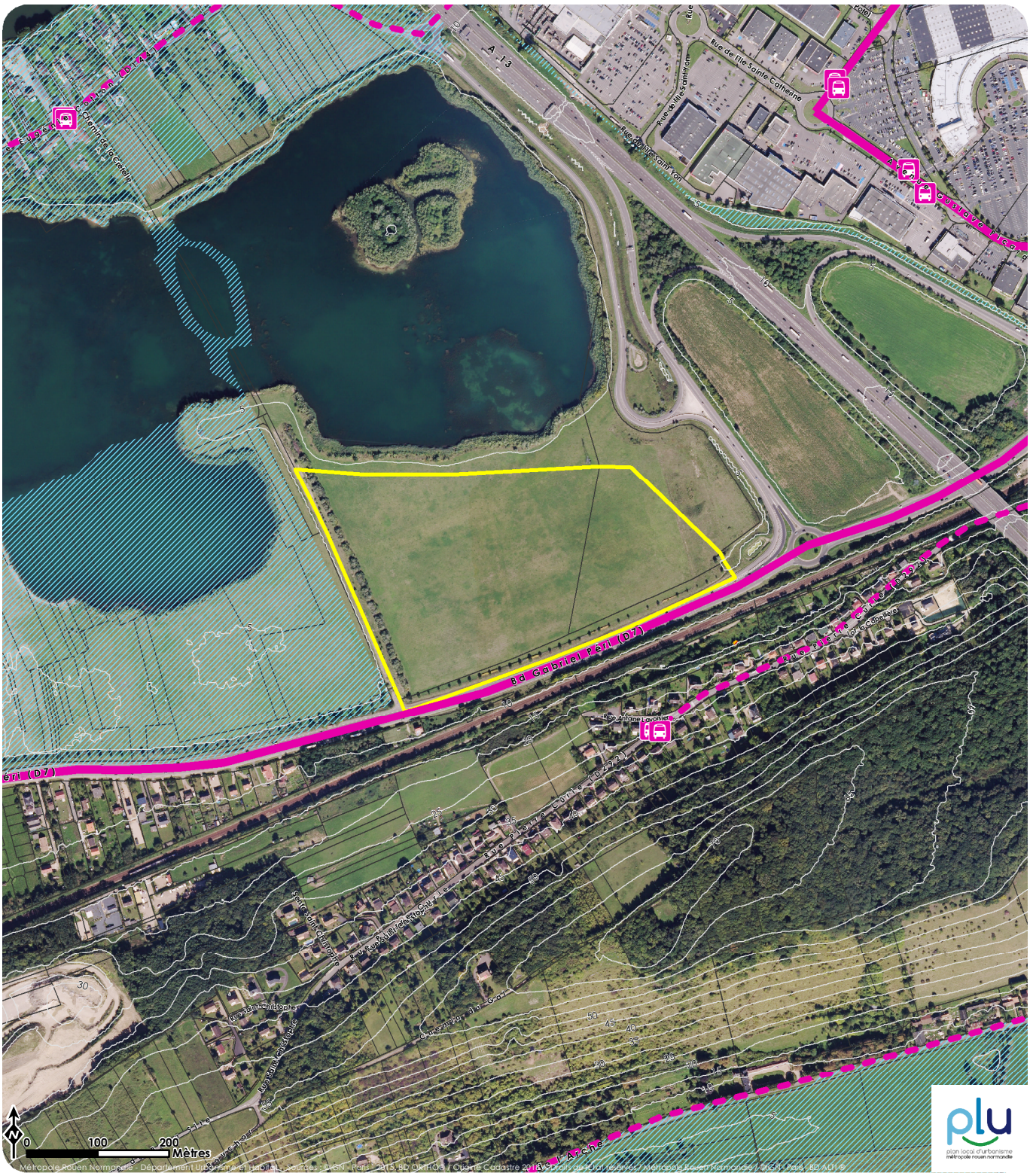
0 200 400 Mètres

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

Les Béguines - 705A
Tourville-la-Rivière - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	13,64 ha


Bd Gabriel Péri (D7)
Rue Antoine Lavoisier
Rue de l'Ile Sainte Catherine
Rue Pierre Curie (D82)
Rue Pierre Curie (D82)
Rue Pierre Curie (D82)

Les Béguines - 705A
Tourville-la-Rivière - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Vocation mixte

Desserte et organisation viaire

- **Maillage à créer**
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
- **Stationnement**
  - Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

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

Indications informatives

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

Le site des Béguines se développe sur les bords de l'étang de Bédanne, en entrée de ville ouest de Tourville, le long de la RD7 et en aval de l'autoroute A13. Ouvrant vers le vaste paysage remarquable du fond de la vallée de la Seine, le projet à venir sur le site aura pour enjeu majeur l'intégration d'une urbanisation raisonnée et adaptée, et la valorisation du contexte naturel ambiant.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble dont la vocation s'oriente vers l'accueil d'un espace de loisirs en complémentarité de la base de loisirs de Bédanne.

Principes de composition urbaine

Le site présente des caractéristiques physiques très prégnantes dont le projet à venir devra s'inspirer.
Le cadre paysager ambiant très vert et varié, le relief alentour amenant à des visibilités lointaines, les délaissés de carrières qui ont conduit au développement d'activités de loisirs sur les étangs, les merlons formés par les infrastructures viaires et ferroviaires et qui ont nivelé la vallée.
En position d'entrée de ville, le site fait partie dans le SCoT d'une zone ciblée comme devant faire l'objet d'une « coupure d'urbanisation » pour le maintien des ensembles paysagers. Les liens avec les berges, et plus particulièrement un meilleur accès pour la marche et le vélo, ainsi que l'aménagement de l'espace public sont des préconisations qui trouveront effet dans le projet.

Les orientations de projet se déclinent en plusieurs points :

- Valoriser le paysage de fond de vallée
- Créer la perméabilité du site par des boucles de promenade
- Tirer parti de la visibilité de la RD7 et de l'autoroute
- Favoriser la synergie entre les fonctions existantes alentours et à créer sur le site

De façon générale, le projet à venir sur le site devra répondre à l'objectif d'insertion dans le contexte paysager et urbain ambiant, en interface avec les secteurs d'habitat du coteau situé au sud et en considération de la forte exposition aux vues lointaines. Le projet devra chercher à garantir l'intégration des formes bâties produites, et notamment au niveau de la 5ème façade.

L'organisation spatiale de l'opération sera basée sur une trame verte et bleue préalable. De larges traverses seront aménagées entre la RD7 et l'étang afin de ménager des respirations et des vues sur le coteau tout en participant à la gestion hydraulique du site.
Les franges du site seront traitées en zones tampons vertes afin d'intégrer les enjeux liés aux nuisances sonores des infrastructures routières, et à l'inondabilité du secteur.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par un accès unique sur le boulevard Gabriel Péri (RD7), préférentiellement à l'ouest.
D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. Néanmoins les accès motorisés au site seront autant que possibles limités et ponctuels au-delà des zones de parking.

Un réseau de cheminements doux s'appuiera sur la trame verte et favorisera les connexions entre l'étang, la base de loisirs et les arrêts de transport en commun sur la RD7. A l'avenir, un cheminement piéton et cyclable faisant le tour des plans d'eau et désenclavant la base de loisirs de Bédanne est à envisager.

Des parkings mutualisés pourront être implantés en arrière de l'interface végétale côté RD7.

Orientations programmatiques

La programmation s'inscrira en complémentarité de la base de loisirs de Bédanne avec par exemple de l'hébergement touristique, l'aménagement d'un parc urbain en lien avec la zone inondable, des chemins de randonnée, des berges aménagées et une plage.

Orientations environnementales et paysagères

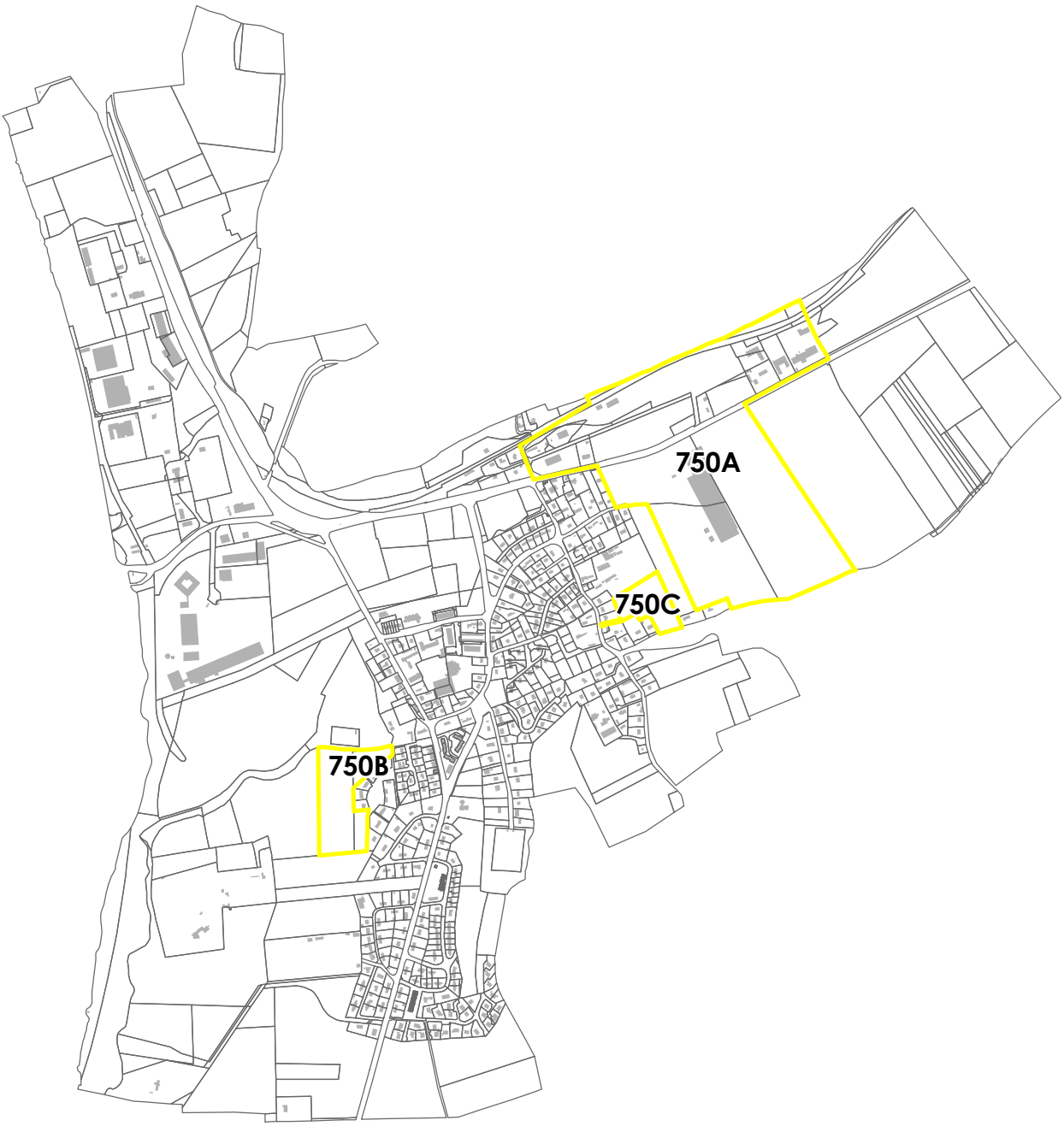
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Une frange boisée sera plantée sur la limite est afin de gérer l'interface avec l'autoroute et de réduire les nuisances induites par la proximité routière, en lien avec un éventuel aménagement des délaissés voisins et en écho aux boisements du coteau voisin. La bordure sud sera aménagée afin d'accompagner l'alignement d'arbres existant en densifiant les plantations et en les associant à un dispositif de gestion de l'eau comme une noue plantée par exemple.
Côté ouest du site, une large bande paysagère aura pour objectif de guider les vues et d'ouvrir le site sur le grand paysage. Il s'agira aussi de gérer la proximité avec la zone rouge du PPRI.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

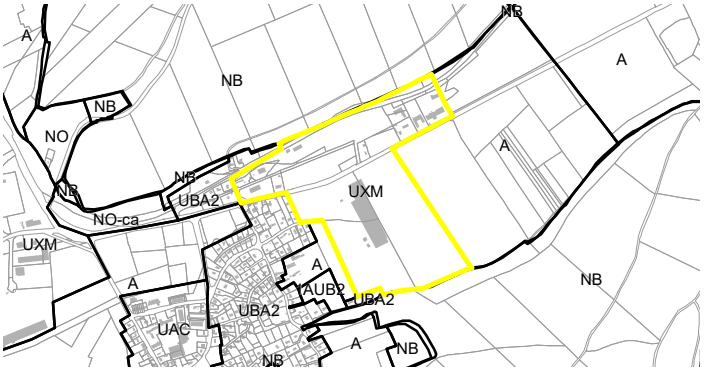
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la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



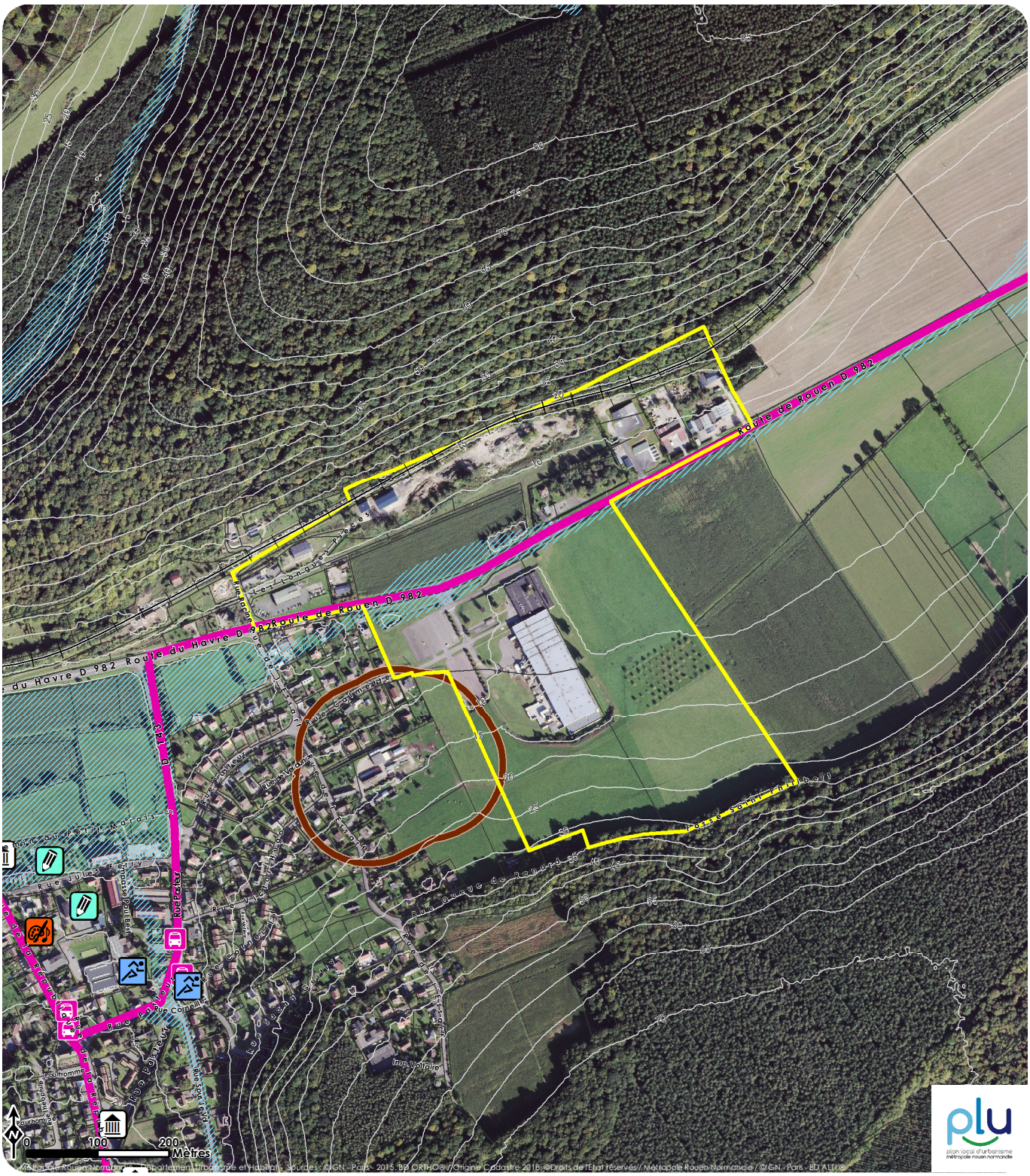
0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 16/12/2019 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

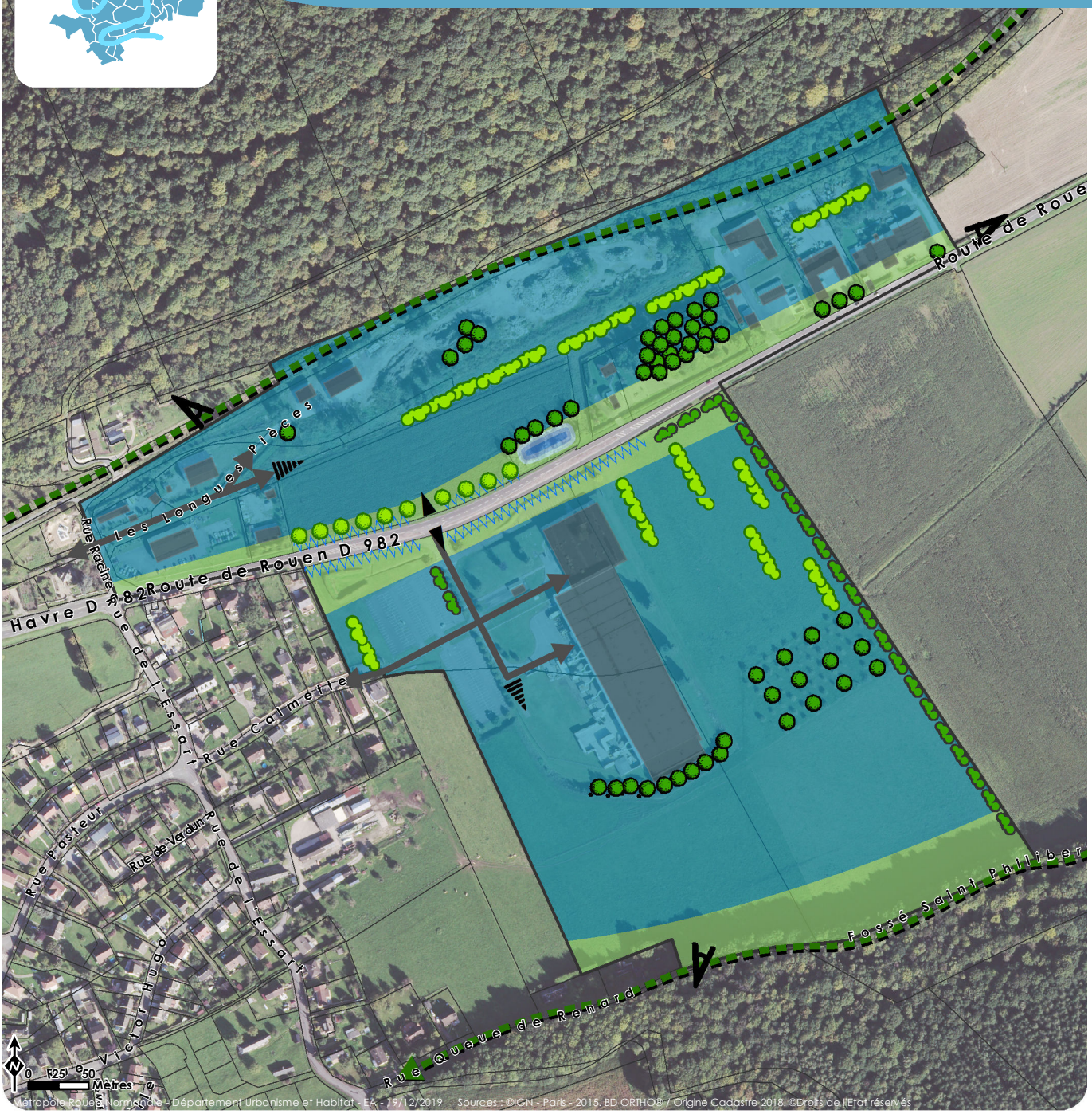
Route de Rouen - 750A
Yainville - Etat initial du secteur



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



Route de Rouen - 750A
Yainville - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

- Activité économique

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

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

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Haie
- Arbre
- Zone humide

■ **Éléments à créer**

- Haie
- Arbre
- Noue, fossé
- Zone à dominante végétale
- Cône de vue

Indications informatives

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

Le site se développe de part et d'autre de la route départementale reliant Duclair à Yainville et au Trait (RD 982). Il est positionné en entrée de ville, sur une surface globale de 14 hectares.

Le site se compose d'une partie nord inoccupée et de faible surface (2 hectares) qui a fait l'objet d'une notice Loi Barnier pour réduire la zone d'inconstructibilité le long de la RD 982 et approuvé le 29 mai 2013. Une partie du terrain est occupée par un bassin de rétention existant qui sera à intégrer au projet. La partie Sud est occupée en partie par les bâtiments et espaces connexes de l'entreprise industrielle Christofle, fleuron de l'orfèvrerie.
Le site s'inscrit dans un panorama exceptionnel constitué d'une plaine étroite qui s'ouvre vers la Seine entre deux coteaux boisés. La zone UXM borde d'ailleurs le Fossé Saint Philibert, contrefort de l'âge de bronze longeant la plaine jusqu'au fleuve. L'objectif de l'OAP est de dresser des principes d'aménagement respectueux de la grande qualité paysagère du lieu.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble pour la partie Nord et pour la partie Sud, avec une vocation d'activités économiques. La partie Nord ciblera une vocation à dominante artisanale.
La position en entrée de ville constitue un enjeu d'importance en termes d'image produite

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi en deux point d'accès prioritaires en vue de formaliser un carrefour lisible et sécurisé, et à partir desquels s'effectuera la distribution interne. La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) et notamment des poids lourds, induit par la taille et la nature des projets.
Des accès secondaires pourront être réalisés via les accroches de maillage existants : rue des Longues Pièces pour la partie Nord, en prolongement des voies intérieures pour la partie Sud. Un accès secondaire se fera dans le prolongement de la voie d'accès à l'entreprise Christofle, située en vis-à-vis de l'autre côté de la Départementale,
Un accès secondaire pourra être aménagé depuis l'accès en impasse au nord-ouest.

La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés) et les cheminements doux seront à inscrire dans une logique de continuité depuis le GR2 menant au bourg de Yainville, ainsi que vers la Voie Verte au Nord, et en liaison avec les arrêts de transports public les plus proches.
Des places de stationnements seront créées sur les emprises communes, à destination des poids lourds.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site veillera à une parfaite insertion des constructions et des aménagements dans ce couloir naturel qui s'ouvre en fond de scène vers la Seine. Les points de vue sont nombreux, et l'impact des constructions dans le panorama constitue un enjeu d'importance.

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

- Une cohérence urbaine : de l'accroche avec la frange du village que le site vient prolonger, notamment au niveau des rapports d'échelle et de l'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur.

- Une cohérence architecturale : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur. Les constructions environnantes sont de petite échelle, constituées de lotissements spontanés de petites maisons individuelles ou mitoyennes de la seconde moitié du XXème s. ou de petits ateliers de construction. L'architecture d'origine des vastes bâtiments de l'entreprise Christofle a cherché à s'intégrer dans ce vaste paysage perclus de petites constructions en regroupant l'ensemble des unités fonctionnelles de l'usine dans deux volumes très bas, implantés en gradins dans la pente naturelle. Les projets à venir pourront s'inspirer de cette inscription dans la topographie. D'une manière générale, l'impact visuel minimal des constructions et aménagements et la cohérence des formes et gabarits avec l'existant devront être étudiées précisément.

- Au niveau de la trame paysagère ambiante, les grandes lignes structurelles que soulignent les linéaires de haies, les aplats de pré ou le couronnement forestier courant sur les coteaux devront trouver une continuité dans les aménagements projetés. La topographie particulière du site est une caractéristique majeure à prendre en compte.

Orientations programmatiques

Le site pourrait accueillir deux parcelles d'environ 10 000 m² à vocation d'activités artisanales dans sa partie Nord, et des activités économiques non déterminées mais en cohérence avec l'entreprise en place dans la partie Sud.

Orientations environnementales et paysagères

Des zones à dominante végétales devront être maintenues en espaces de pleine terre en vue de préserver les continuités écologiques en interaction avec les espaces naturels à proximité.

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, au-delà des orientations décrites précédemment, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments seront orientées de manière préférentielle vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, les matériaux biosourcés seront privilégier dans l'objectif d'optimiser la consommation en ressources naturelles en limitant l'impact carbone des constructions.

Le bassin de rétention existant en partie Nord sera paysagé afin de conforter le réseau de mares de la région.
Le long de la RD 982, les zones à dominante végétale permettront de filtrer les eaux de ruissellement.

Des haies bocagères composées d'arbres à haut jet entre autres seront plantées telles que repérées au schéma, avec l'objectif de constituer des écrans végétaux et de souligner la topographie naturelle du site.
Le verger situé en partie Sud devra être reconstitué si des arbres viennent à disparaitre.

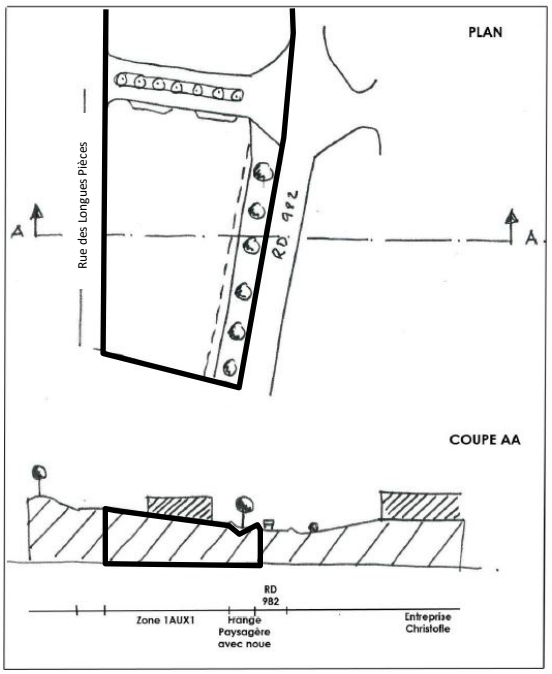
D'une manière générale, les espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Principes particuliers

Extrait du dossier Loi Barnier approuvé le 29 mai 2013

/ Croquis en plan et coupe sur le projet

/ » L'alignement du bâti se situe à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD982 sauf au niveau du bassin où les constructions doivent s'implanter avec un recul de 40 mètres minimum »

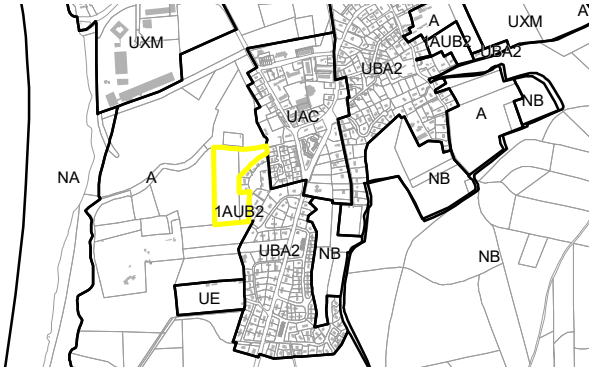


Gestion des eaux pluviales :
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi.
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 bassin de rétention existant en partie Nord sera conservé et paysagé. Il sera complété d'un réseau de noues le long de la RD982.

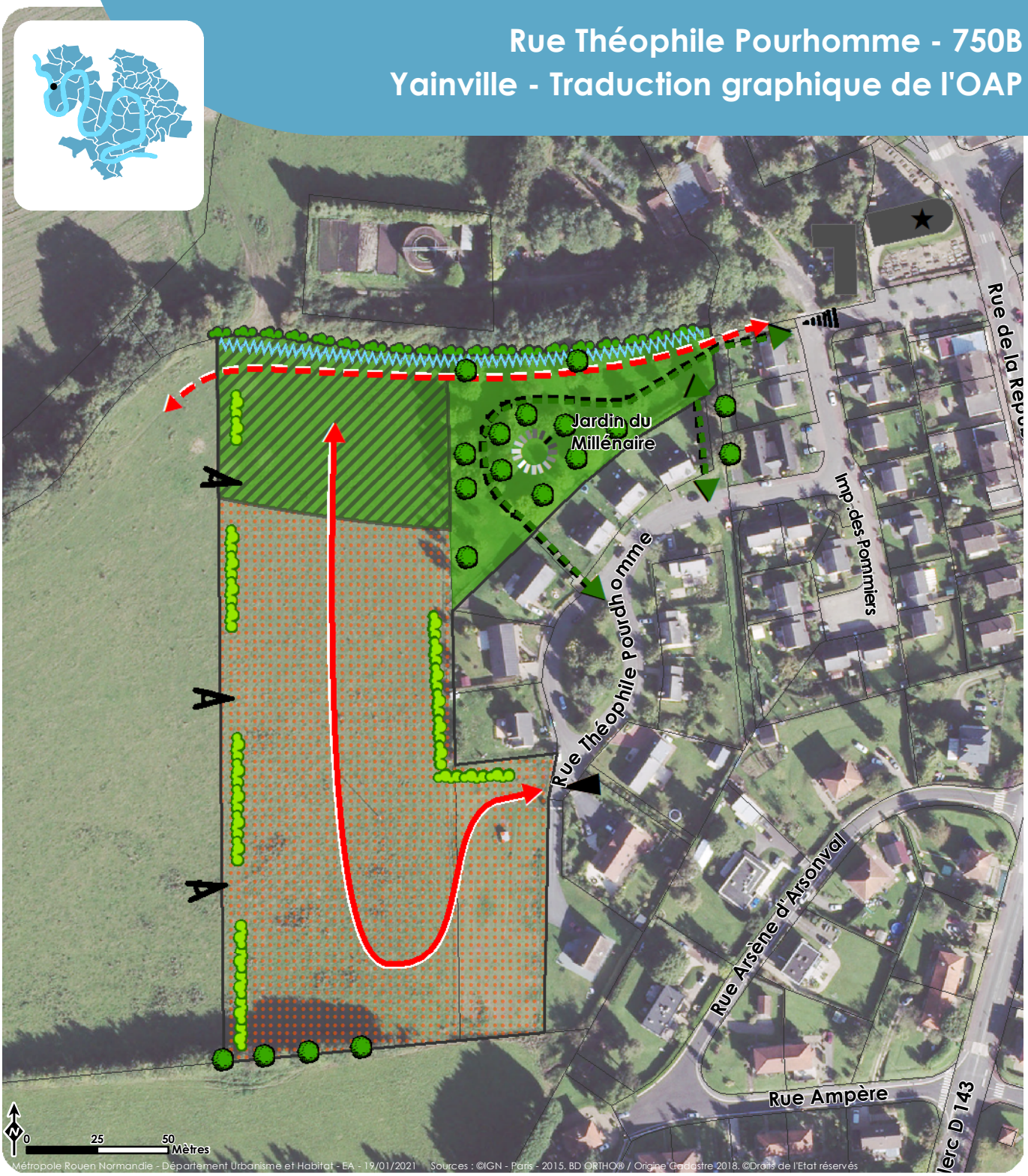
Phasage : pour la partie Nord, l'opération pourra se réaliser en une ou plusieurs phases.

Rue Théophile Pourhomme - 750B
Yainville - Etat initial du secteur



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

Rue Théophile Pourhomme - 750B
Yainville - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

■ Morphologie

Type de construction

Individuel

Insertion urbaine

■ Espaces libres

Secteur inconstructible

■ Aménité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ Maillage à créer

Maillage principal

Maillage secondaire

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Haie

Arbre

Zone à dominante végétale existante

■ Éléments à créer

Haie

Noue, fossé

Cône de vue

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Ce site d'extension urbaine d'environ 3 hectares concerne un projet de zone mixte à dominante d'habitat située à l'ouest du centre-bourg, dans la continuité du tissu pavillonnaire de la rue Théophile Pourhomme. Ce terrain actuellement en herbages est installé sur le versant nord de la plateforme alluviale formant le cœur de la boucle de Jumièges. La pente est marquée en direction du nord, avec des vues vers le marais et la zone d'activités de Yainville, ainsi que quelques vues filtrées vers la Seine.
Un petit espace paysager, le Jardin du Millénaire, est intégré dans l'opération.
Enfin, on notera le passage d'une ligne électrique surplombant une partie du site ainsi que la présence d'une station d'épuration des eaux usées à proximité. Le futur opérateur aura à charge d'étudier les adaptations possibles avec le concessionnaire de réseau et devra prendre en compte le recul nécessaire à prévoir par rapport aux éventuelles nuisances liées à la station d'épuration voisine.

Vocation de l'aménagement

L'aménagement de la zone se fera via une opération d'ensemble avec une vocation à dominante d'habitat.

Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone est possible via la rue Théophile Pourhomme, avec deux points de raccordement : côté sud, la rue actuellement terminée par une placette de retournement pourra être prolongée. Côté nord, un débouché est possible à proximité immédiate de l'église, mutualisé avec l'accès à la station d'épuration.
Les deux points de raccordement devront être traités en continuité de la voirie existante et si besoin sécurisés.

Au nord-est du site, le petit espace boisé sera conforté et réaménagé autour de la future voirie.
Une attention particulière sera accordée à l'aménagement de liaisons douces.
L'aménagement des continuités le long de la future voirie devront également permettre aux cyclistes et piétons de regagner aisément les équipements du centre bourg, notamment les arrêts de transport en commun.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site veillera à une parfaite insertion urbaine.
L'aménagement devra prendre en compte les principes suivants :

- la continuité de la trame urbaine ;
- la transition avec l'espace naturel agricole en bordure, en préservant notamment les vues vers le fond de vallée ;
- la cohérence des formes bâties avec les typologies du quartier environnant. Des généralités en termes de conseil sur l'architecture des bâtiments (volumétrie, coloris...) sont mis à disposition par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine.

Un espace de lien social à destination des habitants futurs est à programmer, de manière préférentielle à la rencontre des rues créées.
Les éventuelles nuisances olfactives générées par la station d'épuration imposent un périmètre de recul traduisant une zone d'inconstructibilité dans la partie Nord du site.

Orientations programmatiques

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

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) 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 défavorables à la biodiversité.

L'opération s'attachera à préserver les qualités du site : ouverture sur le paysage, environnement arboré, proximité du centre-bourg.
Les terrassements devront faire l'objet d'une attention particulière, autant par le traitement des soutènements que par l'insertion des dispositifs de noues et des clôtures.

Les vues sur le paysage seront mises en valeur, notamment par la plantation d'un écran arbustif discontinu mais traité de manière cohérente sur l'ensemble de la limite ouest de l'opération. Composé d'espèces arbustives locales, cette haie s'intégrera aisément dans le grand paysage grâce à une conception et à une gestion globale. Dans le même esprit, une haie sera également plantée côté est, le long des habitations existantes.
L'espace boisé réaménagé pourra accueillir des pratiques de loisirs (promenade, jeux d'enfants, etc.)

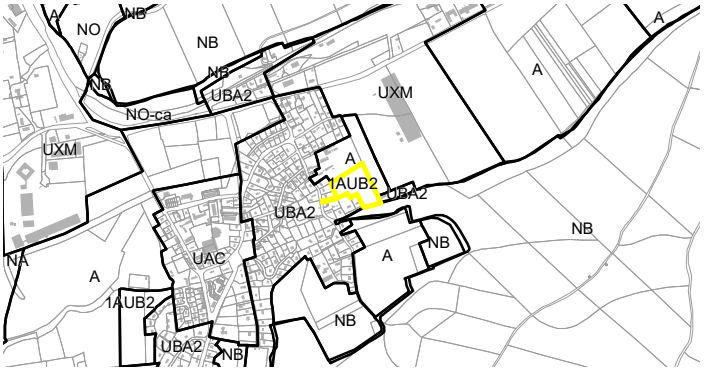
Pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie, les façades principales des habitations et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientées préférentiellement vers le sud et le sud-est.

Principes particuliers

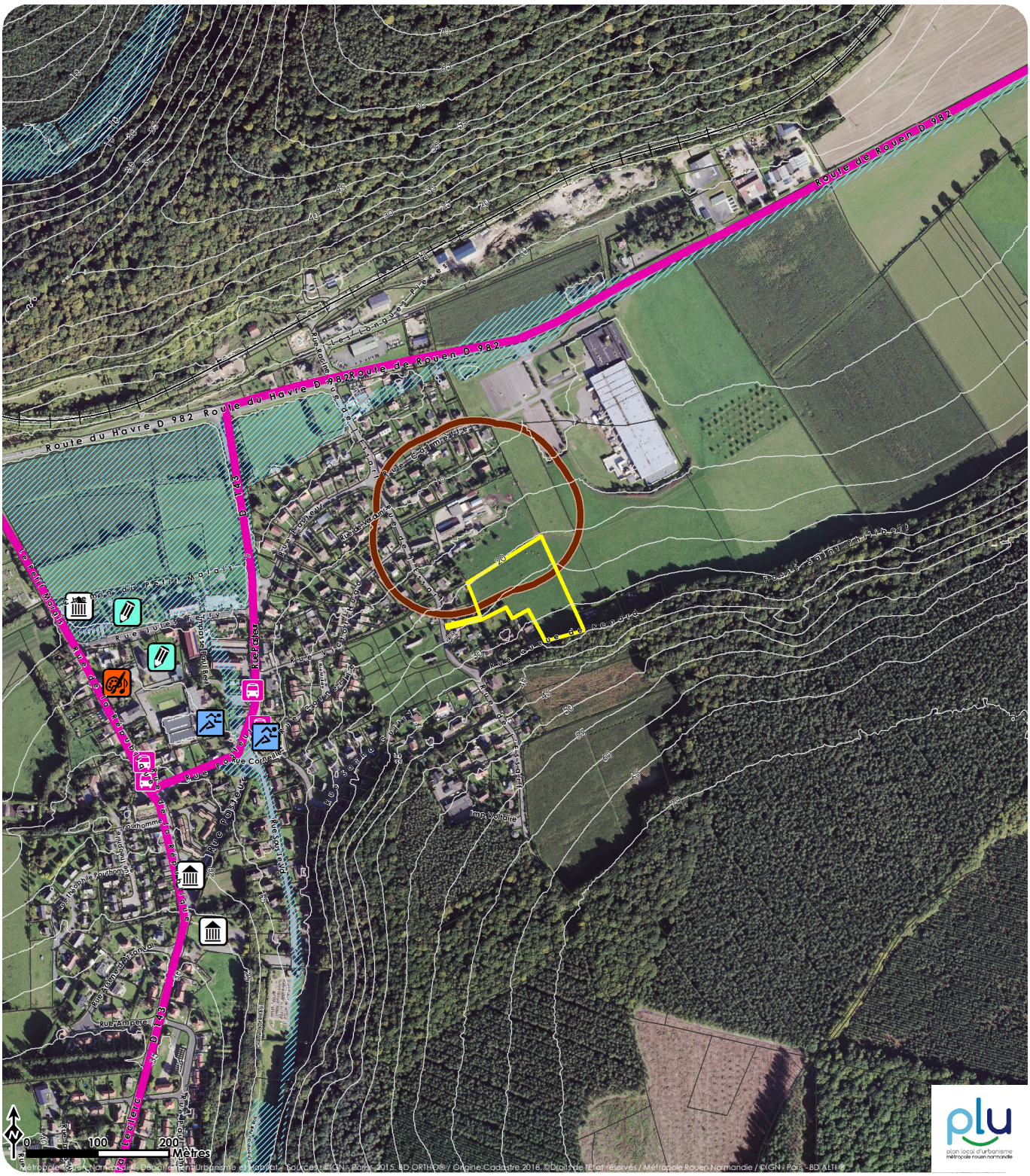
Gestion des eaux pluviales :

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.
L'aménagement d'espaces à vocation paysagère et environnementale (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables participera également à une gestion des écoulements par infiltration à la parcelle.

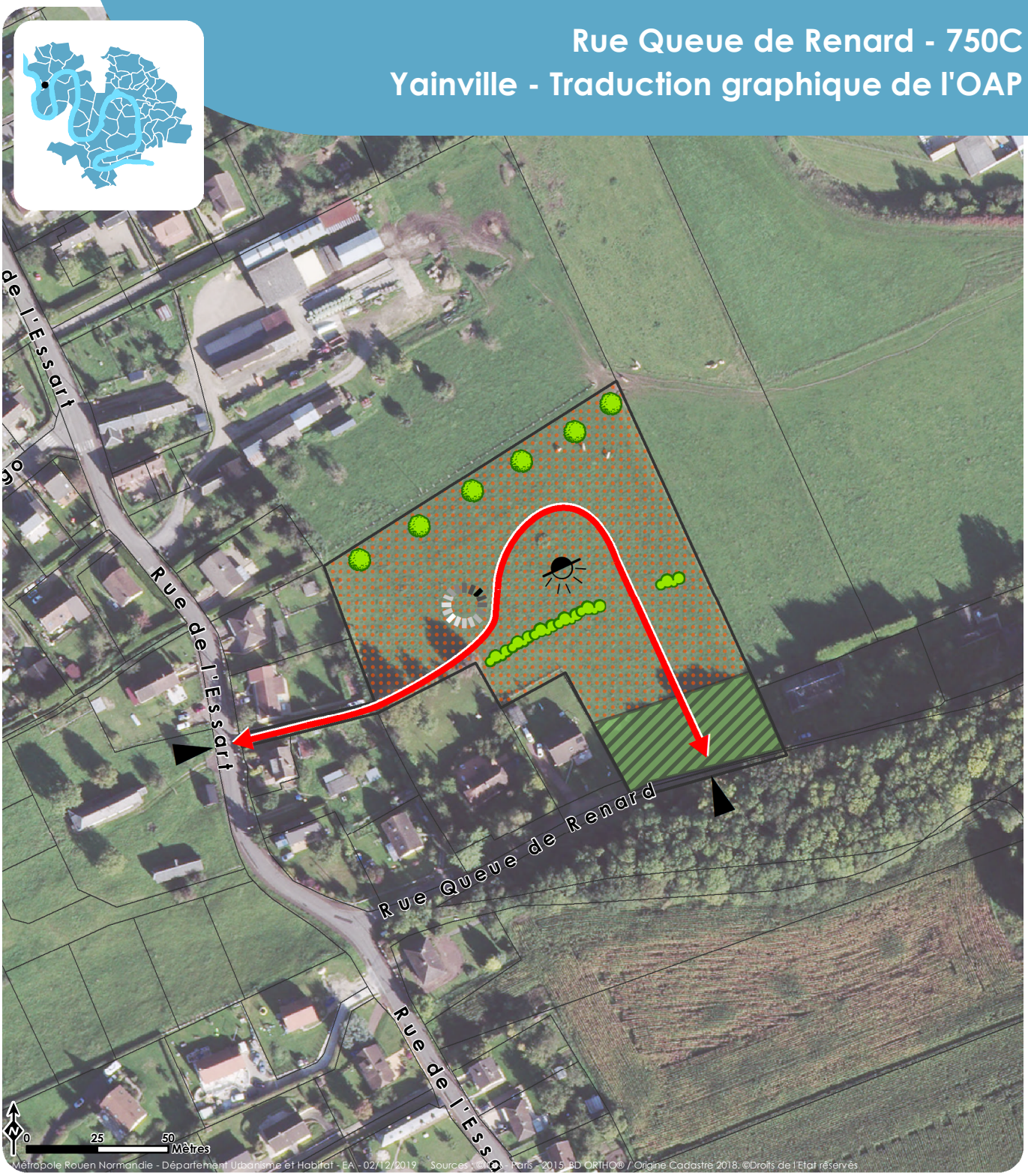
Rue Queue du Renard - 750C
Yainville - Etat initial du secteur



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



Rue Queue de Renard - 750C
Yainville - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

Individuel

Insertion urbaine

■ **Espaces libres**

Secteur inconstructible

■ **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

Lisière de forêt

■ **Éléments à créer**

Haie

Arbre

Zone à dominante végétale

■ **Bioclimatisme**

Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site à urbaniser se développe en second rang entre les rues de l'Essart et de la Queue de Renard. D'une superficie d'environ 1,2 hectares, il se situe à l'est du centre-ville et de ses équipements, et forme une poche non-urbanisée au pied des coteaux boisés. A la jonction entre de l'habitat pavillonnaire et l'espace agricole exploité – avec une ferme au nord et l'usine Christofle à proximité – le projet viendra terminer l'urbanisation du quartier.
Les boisements au sud étant protégés, un recul sera à respecter afin d'assurer notamment la gestion de la lisière forestière.

Vocation de l'aménagement

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

Principes de composition urbaine :

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif majeur de l'insertion urbaine dans son environnement résidentiel. L'aménagement de ce site devra aussi prendre en compte l'existence de l'exploitation agricole à proximité.

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. 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 structure générale du site reprendra celle du quartier environnant et cherchera notamment à prolonger la trame de haies issues du parcellaire agricole qui découpe le site. On veillera également à aménager les franges nord et sud en accord avec l'environnement agricole et paysager.
Un espace d'aménité partagé sera créé au centre de l'opération, accessible depuis la rue de l'Essart.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par la rue Queue de Renard et la rue de l'Essart via une antenne de voirie existante.
La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés).
L'accès au site se fera via la rue de l'Essart et la sortie par la rue Queue de Renard.

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 à l'ouest. Un cheminement doux assurera ainsi à minima la connexion entre la rue de l'Essart et l'espace partagé en cœur d'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 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.

Une haie bocagère sera plantée en continuité de la haie existante suivant un axe est-ouest structurant. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique.
L'espace d'aménité central sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes qui composent l'univers paysager de la Boucle de Seine.

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.

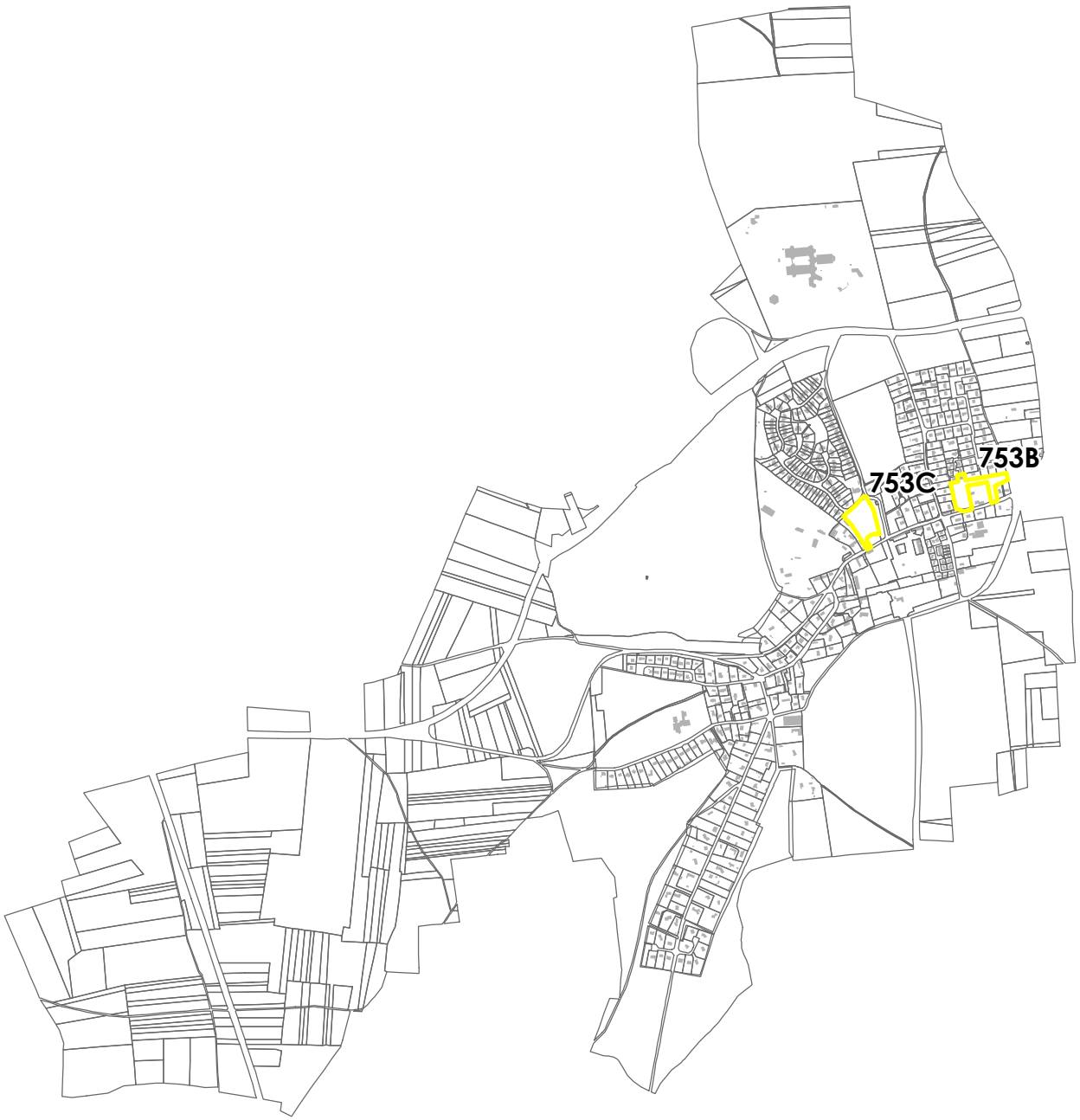
La frange nord sera plantée d'arbres afin d'assurer la transition vers l'exploitation agricole et la lisière au sud sera protégée et autant que possible reconstituée suivant différentes strates.

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

Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

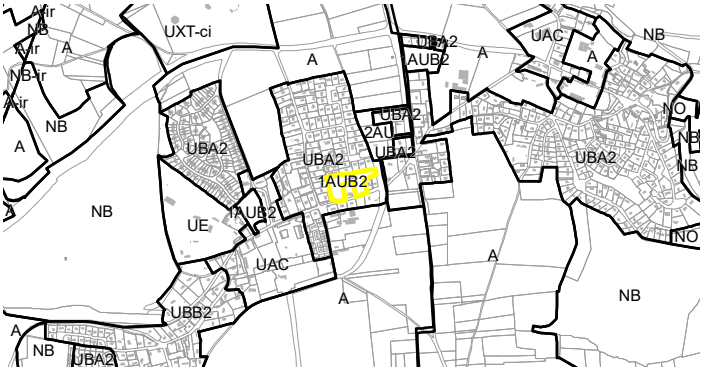
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

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.

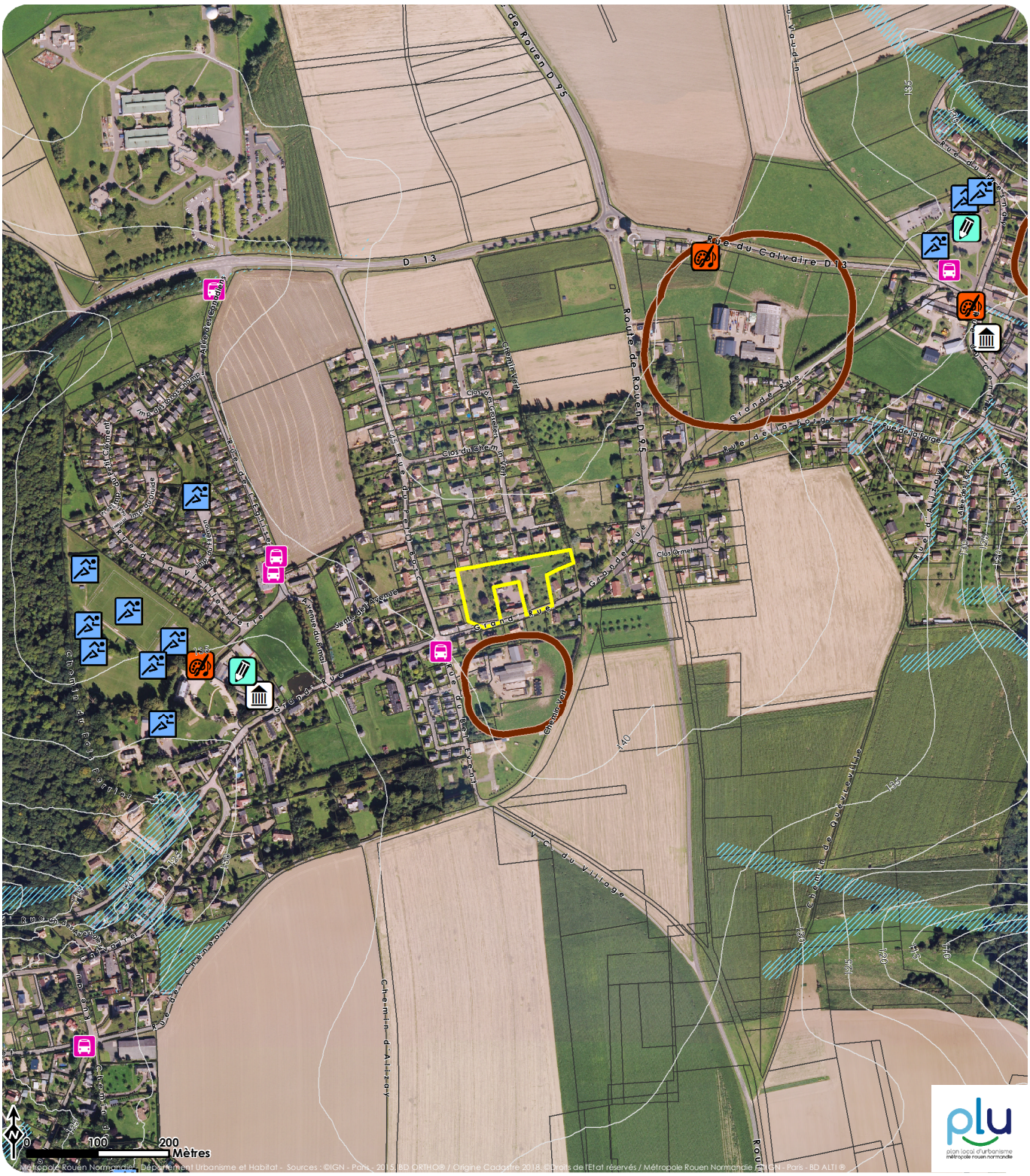


0 200 400 Mètres

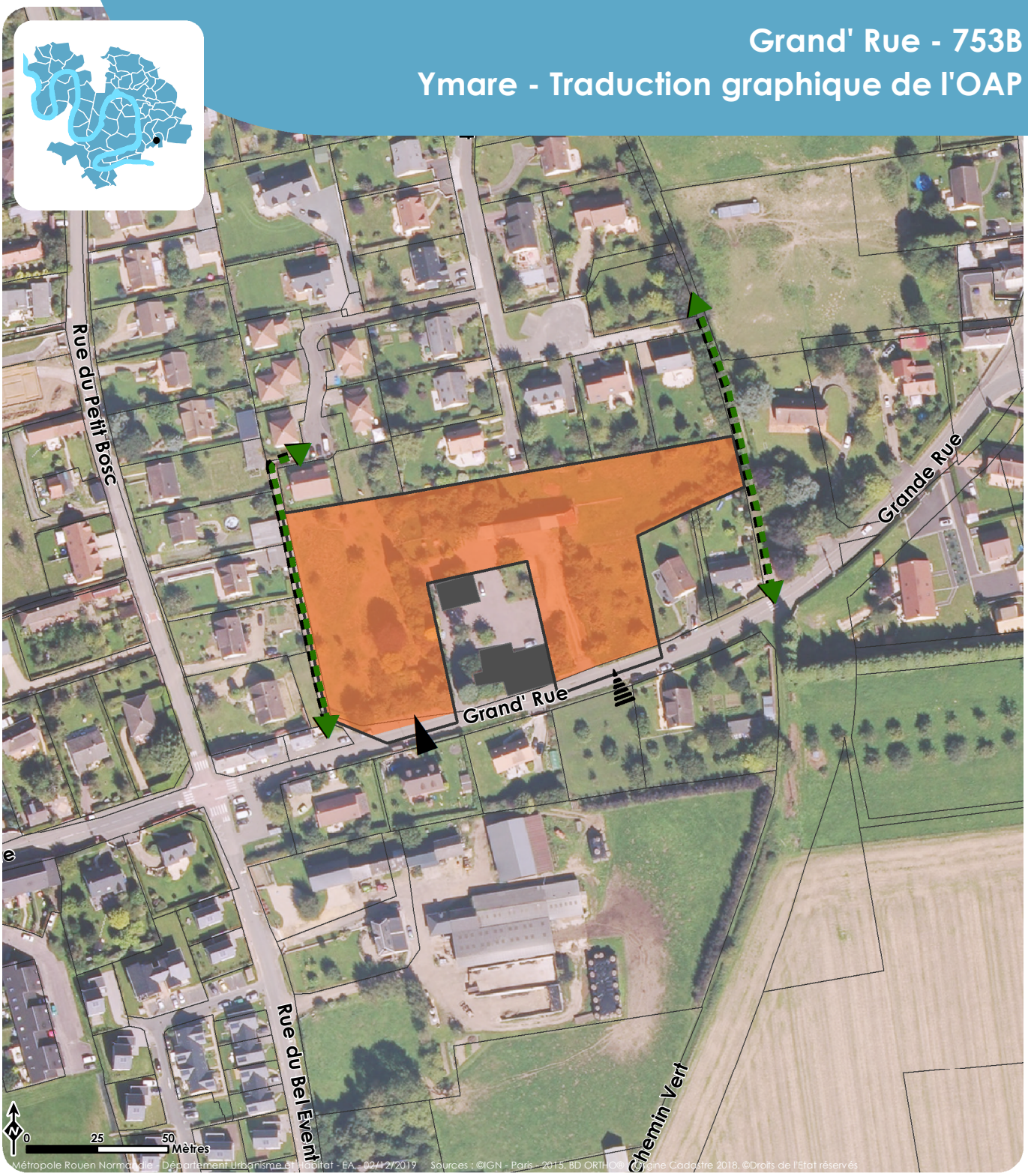
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,87 ha



Grand' Rue - 753B
Ymare - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

bâti existant

Le site est une dent creuse localisée en second rang de la rue principale du village d'Ymare. Il se développe en U autour d'un ensemble de bâtiments, autrefois corps de ferme.
L'identification de ce site répond à l'objectif communal d'urbaniser les dents creuses situées au sein de l'enveloppe bâtie, à proximité des équipements et services publics.

Vocation de l'aménagement

Le projet qui prendra place viendra répondre à l'enjeu de « terminer » ce quartier d'habitat, réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il tiendra compte du patrimoine bâti et paysager de la commune.

Principes de composition urbaine

Le site se trouve à l'interface entre la Grand'Rue qui irrigue le cœur de bourg et le quartier de maisons individuelles du lotissement du Clos du Chemin Vert. Il s'agira de travailler le lien entre tissus ancien et récent.

L'objectif sera de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en ciblant en particulier :

- une forme cohérente avec le tissu existant : les constructions assureront une continuité d'aspect et de gabarit avec le bâti environnant.
- une implantation tirant parti de la configuration particulière du site en privilégiant les formes compactes.

Desserte et organisation viaire

L'accès à l'opération se fera depuis la Grand'Rue. La voirie interne 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. De manière générale, un accompagnement paysager des voies est préconisé.

A l'est et l'ouest du site existent des cheminements piétonniers qu'il conviendra de connecter, dans une logique de continuité avec les aménagements et équipements du centre-ville et en liaison avec les arrêts de transports public les plus proches.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme 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. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement au sud/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 jardins et espaces libres d'un seul tenant participeront par leur forme à la bonne insertion du bâti dans le paysage, mais aussi faciliteront la perméabilité des sols et éviteront ainsi la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

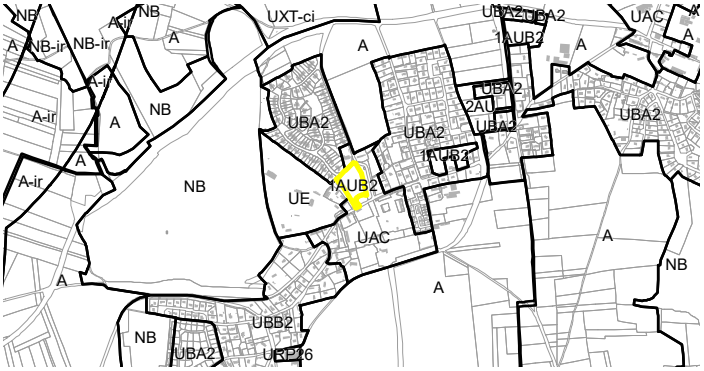
Le long du Chemin vert (à l'est), à l'interface avec les propriétés voisines, une bande végétalisée accompagnée d'une haie d'essences locales par exemple, pourra être aménagée.
La séquence paysagère sur la rue (arbres à haute tige, fruitiers taillés en espalier…) pourra être valorisée à l'occasion du projet.

Principes particuliers

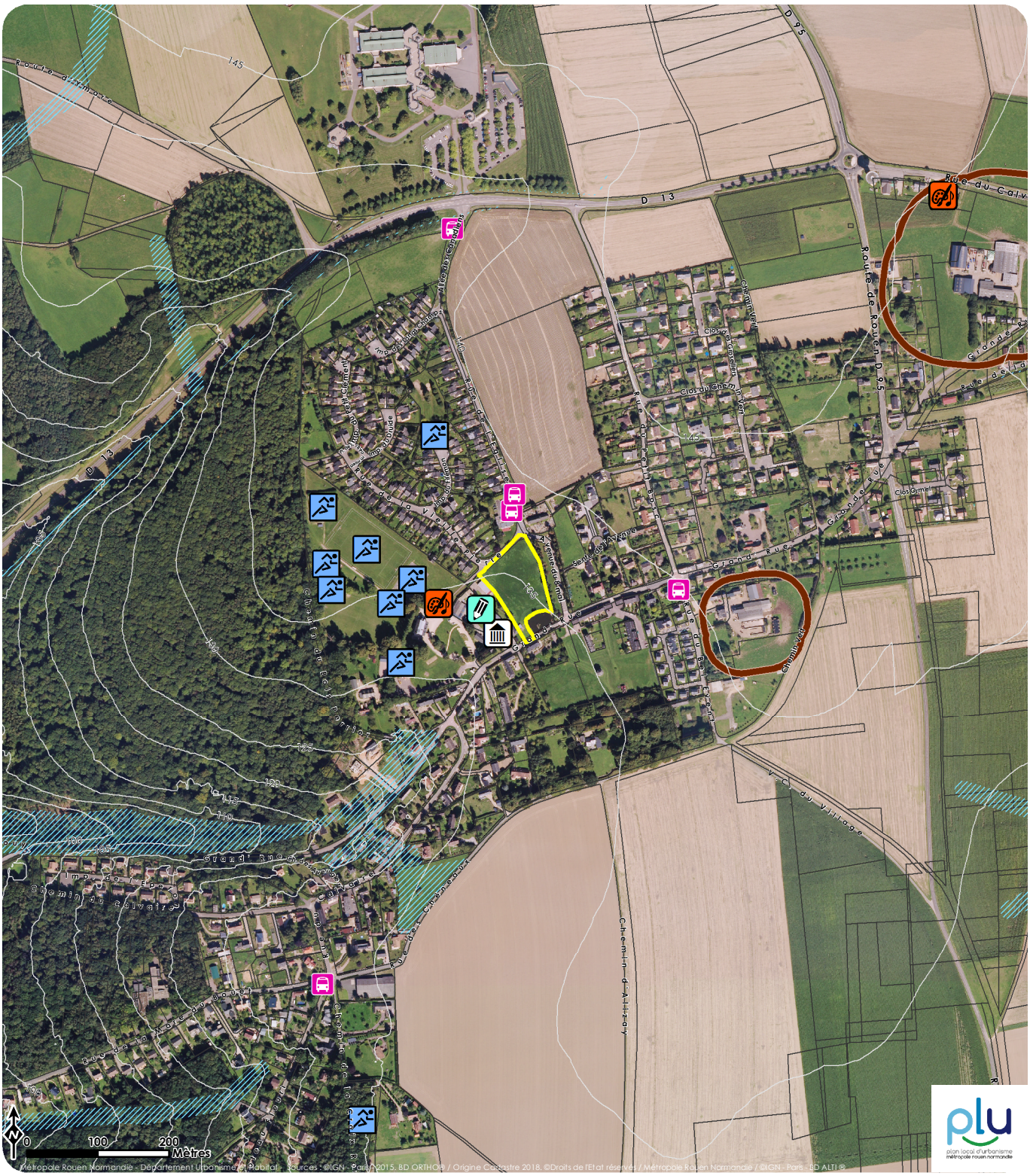
Gestion des eaux pluviales

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.

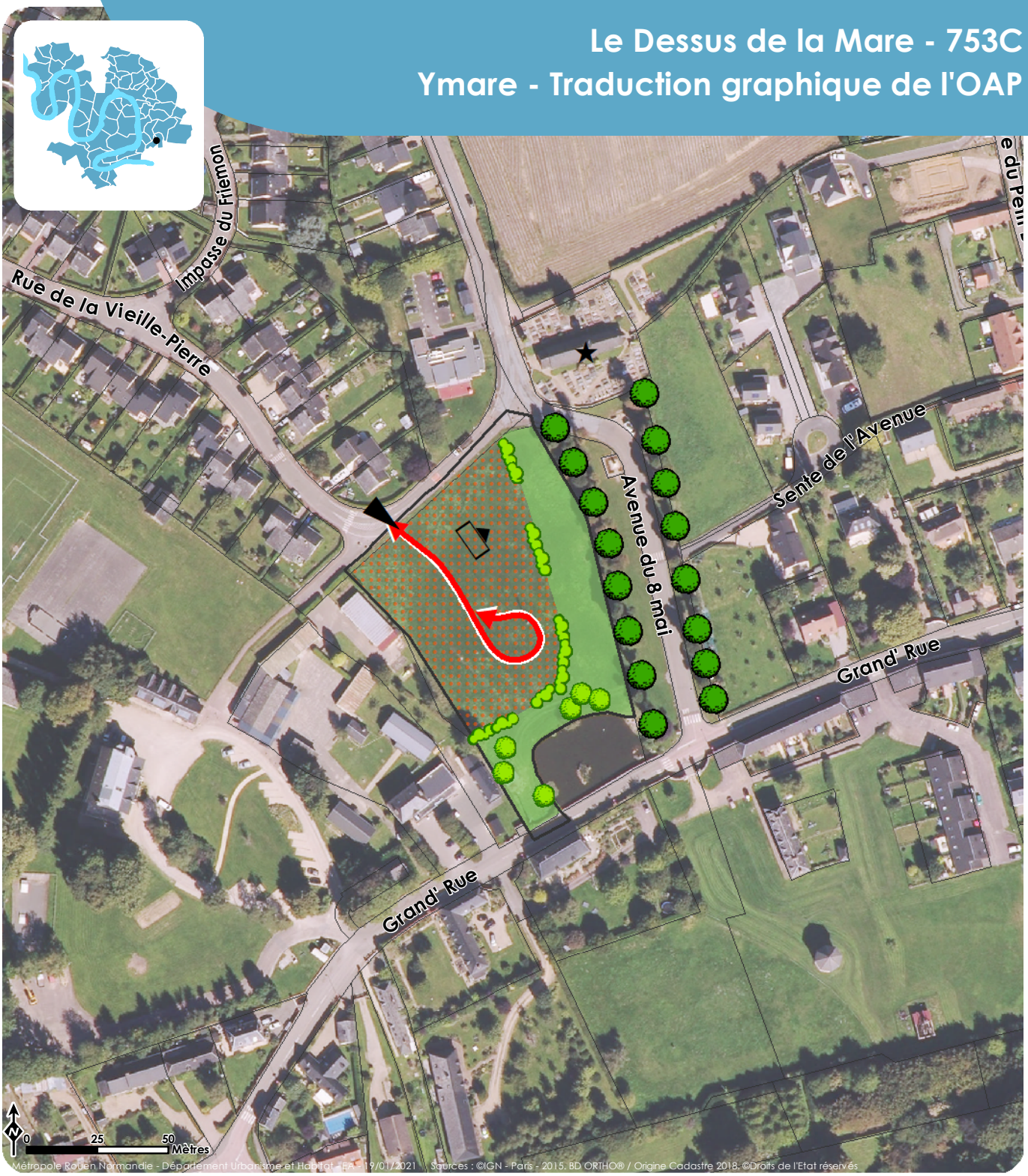
Une intégration à la composition paysagère de l'opération devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.



Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,8 ha



Le Dessus de la Mare - 753C
Ymare - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

Individuel

Insertion urbaine

■ **Emprise du bâti**

Principe d'orientation des constructions

Desserte et organisation viaire

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Élément d'intérêt patrimonial

Arbre

■ **Éléments à créer**

Haie

Arbre

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site est une dent creuse localisée en second rang de la rue principale du village d'Ymare. Il se développe en U autour d'un ensemble de bâtiments, autrefois corps de ferme.
L'identification de ce site répond à l'objectif communal d'urbaniser les dents creuses situées au sein de l'enveloppe bâtie, à proximité des équipements et services publics.

Vocation de l'aménagement

Le projet qui prendra place viendra répondre à l'enjeu de « terminer » ce quartier d'habitat, réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il tiendra compte du patrimoine bâti et paysager de la commune.

Principes de composition urbaine

Le site se trouve à l'interface entre la Grand'Rue qui irrigue le cœur de bourg et le quartier de maisons individuelles du lotissement du Clos du Chemin Vert. Il s'agira de travailler le lien entre tissus ancien et récent.

L'objectif sera de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en ciblant en particulier :

- une forme cohérente avec le tissu existant : les constructions assureront une continuité d'aspect et de gabarit avec le bâti environnant.
- une implantation tirant parti de la configuration particulière du site en privilégiant les formes compactes.

Desserte et organisation viaire

L'accès à l'opération se fera depuis la Grand'Rue. La voirie interne 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. De manière générale, un accompagnement paysager des voies est préconisé.

A l'est et l'ouest du site existent des cheminements piétonniers qu'il conviendra de connecter, dans une logique de continuité avec les aménagements et équipements du centre-ville et en liaison avec les arrêts de transports public les plus proches.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme 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. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement au sud/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 jardins et espaces libres d'un seul tenant participeront par leur forme à la bonne insertion du bâti dans le paysage, mais aussi faciliteront la perméabilité des sols et éviteront ainsi la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

Le long du Chemin vert (à l'est), à l'interface avec les propriétés voisines, une bande végétalisée accompagnée d'une haie d'essences locales par exemple, pourra être aménagée.
La séquence paysagère sur la rue (arbres à haute tige, fruitiers taillés en espalier…) pourra être valorisée à l'occasion du projet.

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 de l'opération 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.

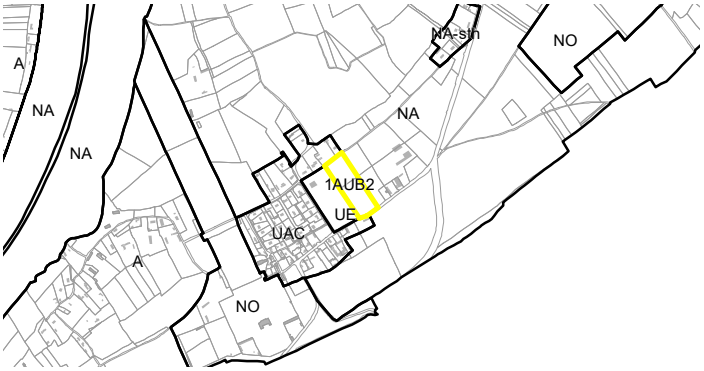
Yville-sur-Seine
Localisation des OAP



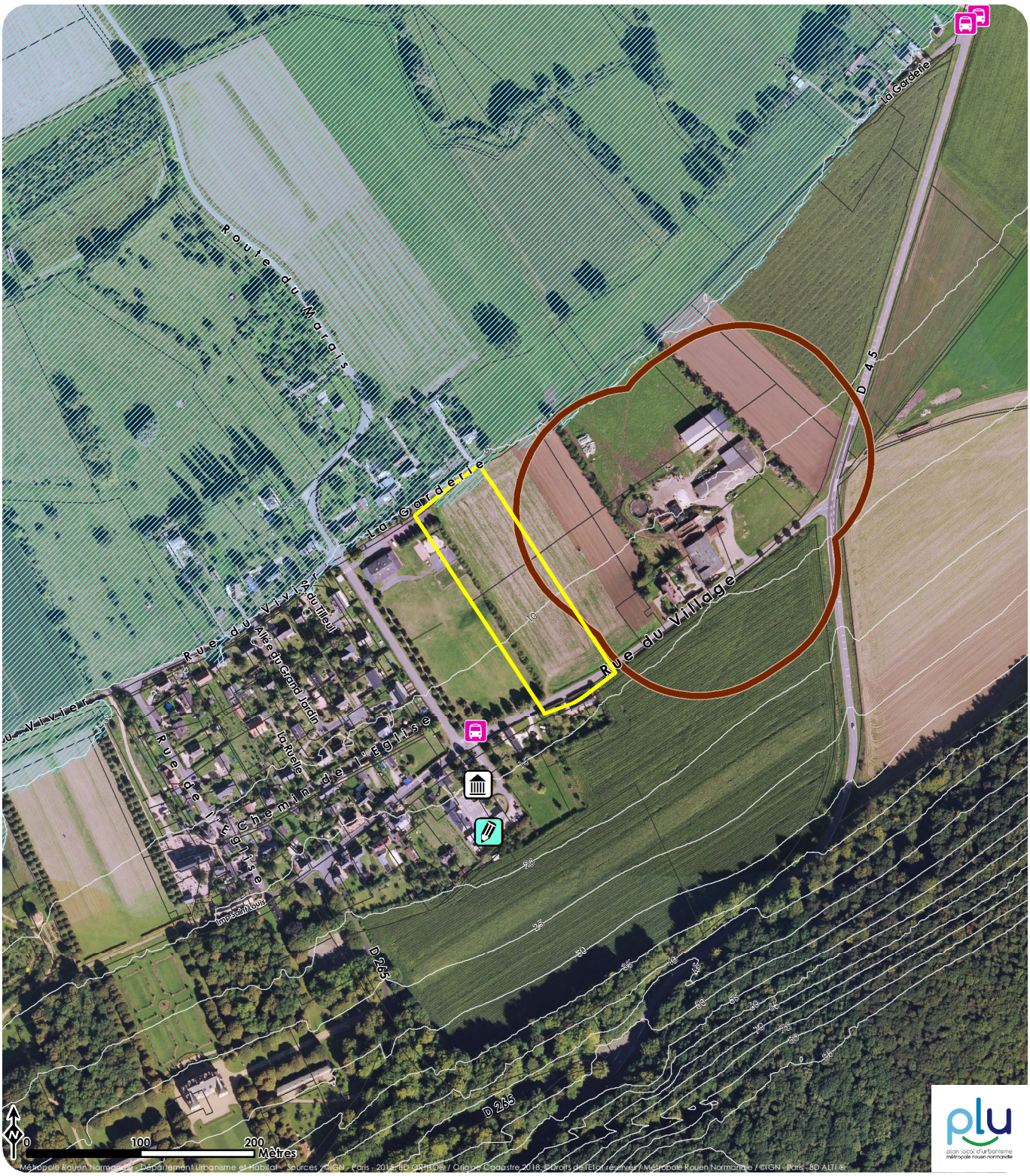
0 200 400 Mètres

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

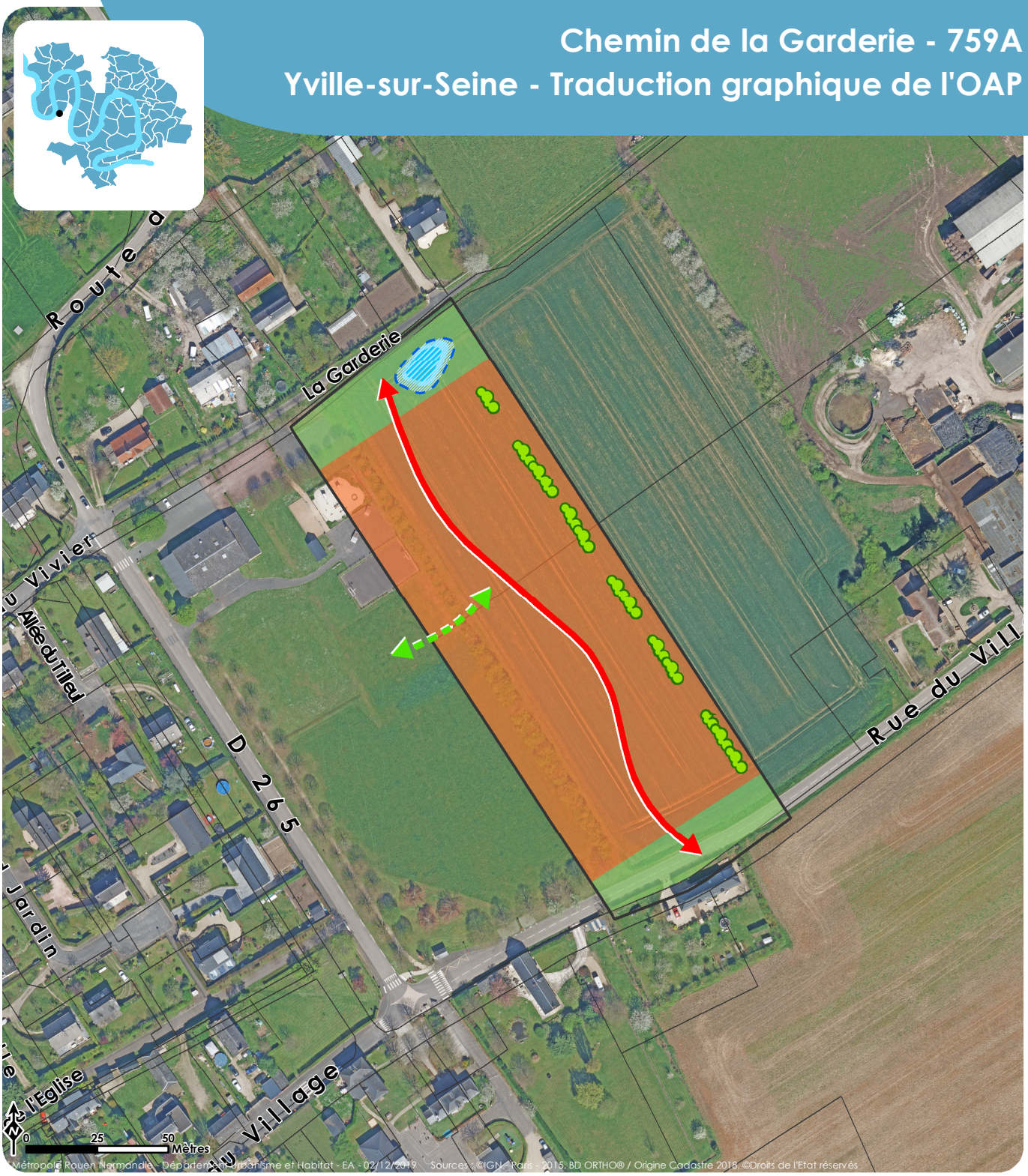
Chemin de la Garderie - 759A
Yville-sur-Seine - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	1,25 ha



Chemin de la Garderie - 759A
Yville-sur-Seine - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

- Habitat

Desserte et organisation viaire

■ Maillage à créer

- Maillage principal
- Cheminement doux

■ Desserte

- Accès prioritaire au site

■ Stationnement

- Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à créer

- Haie
- Arbre
- Dispositif de gestion des eaux pluviales
- Zone à dominante végétale

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Le village d'Yville s'est développé en deux parties, le long de la route de liaison avec les autres communes de la boucle de Seine, et à côté du château. C'est dans ce secteur, dont l'urbanisation s'est organisée entre deux rues parallèles que se trouve ce projet, sur une superficie de 1,3 hectare.

Le site se développe en continuité de cette organisation urbaine, en interface entre les terrains de l'espace communal et l'espace agricole, dans le quartier de La Grande Ferme. Il est situé à proximité immédiate d'équipements publics, non loin de l'église et est inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques, en l'occurrence le château d'Yville.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, dans l'objectif de clore par cette opération le centre bourg.

Principes de composition urbaine :

Le projet devra s'implanter en cohérence avec l'opération sise de l'autre côté de la rue, dans l'objectif d'un fonctionnement d'ensemble.
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. 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.

Afin de faciliter l'insertion urbaine du projet, l'armature végétale mise en place sur la parcelle du Pré Communal voisin sera prolongée : un recul enherbé côté Chemin de La Garderie bordé d'un linéaire d'arbres avec la plantation de spécimen identiques à ceux existants rue du Village.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par une voie principale viaire reliant la rue du Village au Chemin de La Garderie. Il sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature du projet.

La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés). Les liaisons douces seront développées dans une logique de continuité, en vue d'une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports publics les plus proches.

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 logements par hectare.
L'objectif est de permettre l'accueil de populations diversifiées (notamment des jeunes couples et des seniors).

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.
Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique.

Une haie bocagère sera plantée en limite Est du site, en frange du champ cultivé, de façon discontinue afin d'éviter l'effet de mur végétal et de permettre des vues vers le paysage de la boucle de Seine. Deux interfaces paysagères seront aménagées au nord et au sud du projet et plantées d'alignements d'arbres.

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. Un bassin de rétention devra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération, préférentiellement au nord du site, intégré à la frange paysagère.
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.