# 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

# 3.2 OAP Sectorielles

## TOME 1 – Communes de A à D



# SOMMAIRE

## 3.2 OAP sectorielles

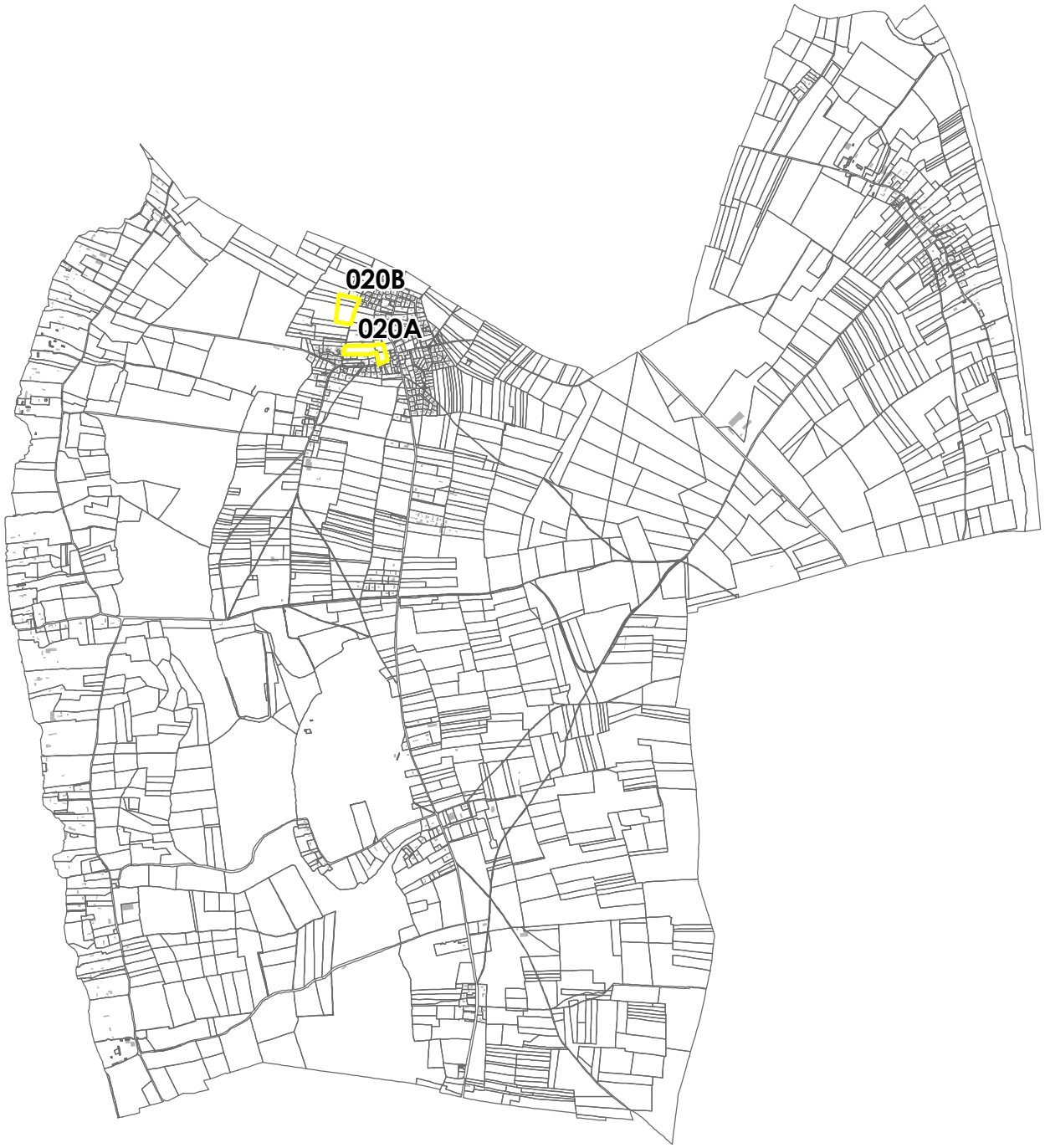
## Tome 1 – Communes de A à D

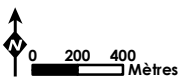

| COMMUNES | NOM OAP | NUMÉRO OAP | PAGE |
|---|---|---|---|
| Anneville-Ambourville | Rue de Cabourg | **020A** | **5** |
| | Rue des Écoles | **020B** | **9** |
| Bardouville | Rue de la Cerisaie | **056A** | **15** |
| Belbeuf | Secteur des Alliés | **069A** | **21** |
| | Cinq Acres | **069C** | **25** |
| Berville | Rue des Prés | **088B** | **31** |
| Bois-Guillaume | La Prévotière | **108A** | **37** |
| | Rouges Terres Ouest | **108B** | **41** |
| | Rouges Terres Sud | **108C** | **45** |
| | Rue de l'Église | **108D** | **51** |
| | Les Granges | **108E** | **55** |
| Bonsecours | Basilique | **103A** | **61** |
| Caudebec | République Est | **165A** | **67** |
| | La Cavée | **165B** | **71** |
| | Léon Gambetta | **165D** | **77** |
| Cléon | Rue de la Marette | **178B** | **83** |
| | Port Angot | **178C** | **87** |
| | Berges de l'étang | **178D** | **87** |
| Darnétal | Berges du Robec | **212B** | **91** |
| Duclair | Rue de la ferme | **222C** | **95** |
| | Chemins des Écoliers | **222D** | **101** |
| | Chemin de la Grand Mare | **222E** | **105** |


.



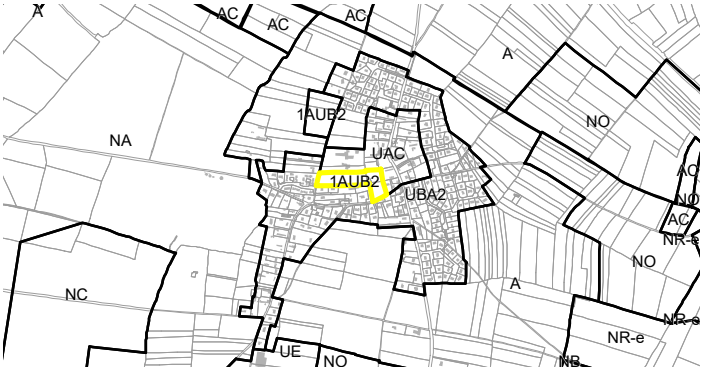
# Anneville-Ambourville
# Localisation des OAP




Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 08/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

# Rue de Cabourg - 020A
# Anneville-Ambourville - Etat initial du secteur

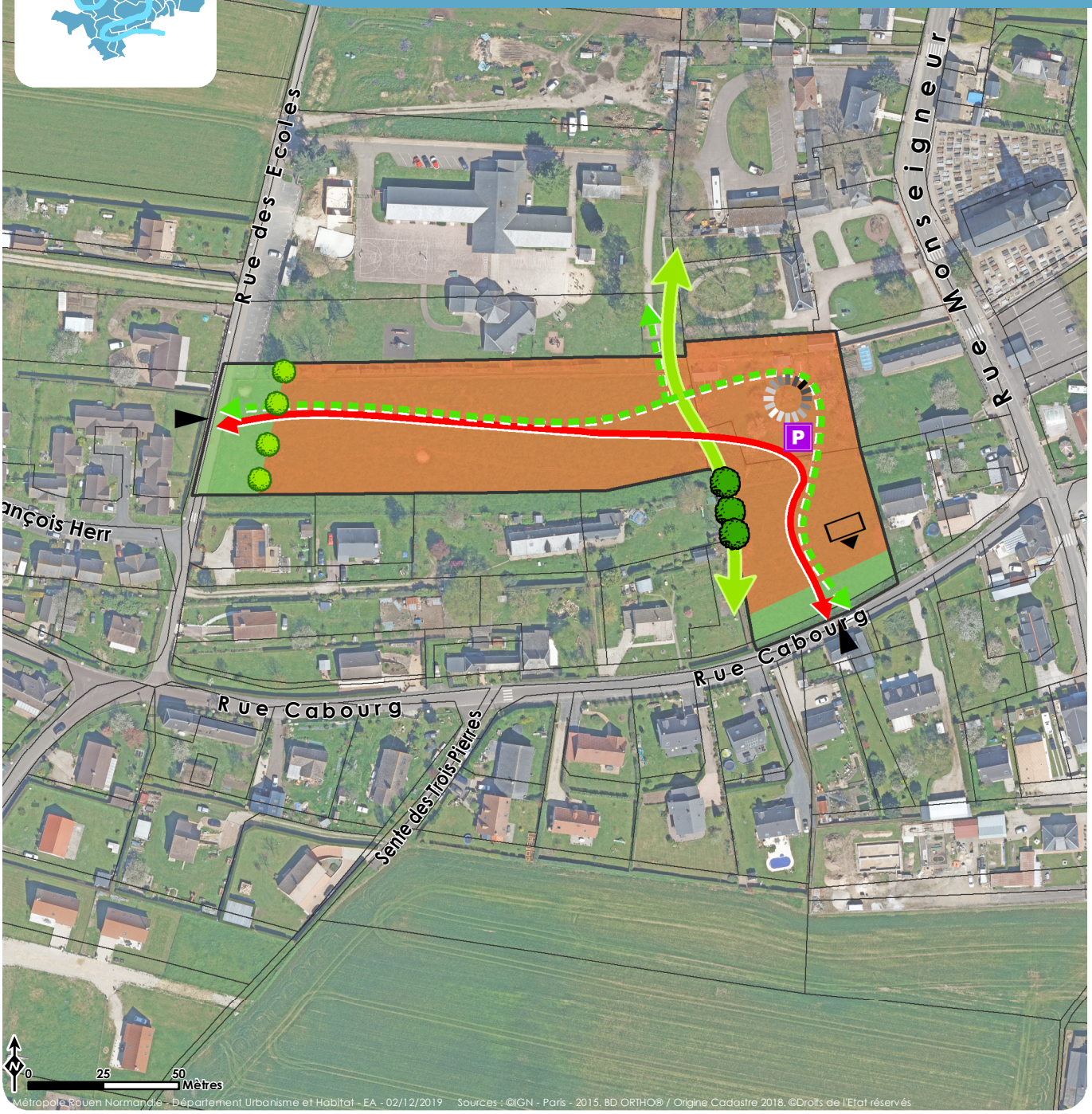



| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☐ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☑ Bourg et village |
| **Surface** | 1,16 ha |




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

# Rue de Cabourg - 020A
# Anneville-Ambourville - Traduction graphique de l'OAP




## Programme

**Vocation**

- Habitat

## Insertion urbaine

**Emprise du bâti**

- Principe d'orientation des constructions

**Aménité**

- Espace de lien social

## 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 préserver / à protéger**

- Arbre
- Continuité verte

**Éléments à créer**

- Arbre
- Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

La commune d'Anneville-Ambourville a connu dans les dernières décennies un bond de la construction neuve, grâce au cadre paysager attractif de la boucle de la Seine. La commune souhaite aujourd'hui recentrer son développement urbain, en priorisant les dents creuses en cœur du village. Le site de cette OAP est positionné en cœur d'îlot, à proximité immédiate de la mairie et de l'école.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en dent creuse dans le cœur du village se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat. L'objectif est de renforcer la centralité du village.

Desserte et organisationviaire :

Le site sera desservi par une voirie reliant la rue des Ecoles à la rue de Cabourg, favorisant ainsi la perméabilité urbaine au service du renforcement de la centralité du village.
Les accès directs des lots à la rue des Ecoles et à la rue Cabourg sont interdits.

La voirie à créer 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, et dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux.
L'optimisation des liaisons douces en l'occurrence sera recherchée dans une logique de continuité, pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité et les arrêts de transports public les plus proches. Ainsi un cheminement doux distribuera l'ensemble du site, desservira l'espace d'aménité au centre et conduira au nord vers la mairie et l'école.

Des places de stationnements collectifs seront créées sur les emprises communes, à destination des visiteurs.

Principes de composition urbaine *:*

Le site en L s'étire en deux parties au sein d'un tissu urbain constitué. La perméabilité visuelle de l'opération est à rechercher afin d'éviter l'effet d'enclavement que pourrait générer la forme du terrain. D'autre part, la forme du site favorise une articulation majeure en cœur de projet, propice à l'implantation d'un espace d'aménité à destination des riverains. Ce lieu à vocation d'espace commun tirera parti du verger existant au nord.
Le projet qui viendra sur le site devra répondre à l'enjeu de densifier le cœur du village en tirant parti de la proximité des équipements publics (mairie, école, église…) tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural 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 de voiries ...
• 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 et traitement existants ...
Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie d'Anneville-Ambourville et de préserver le cadre paysager de la commune. 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 recul paysager est à envisager au contact des rues Cabourg et rue des Ecoles. L'aménagement d'une bande plantée a pour objectif d'assurer la continuité avec les jardins sur rue des maisons voisines.

Orientations programmatiques :

Le parti d'aménagement de la zone propose 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.

Un maximum d'arbres du verger existant est à conserver. Des haies bocagères plantées en complément des haies existantes, notamment au contact avec les habitations riveraines. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique.

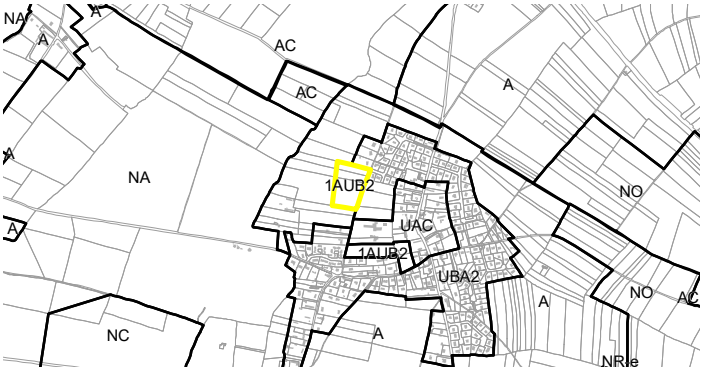
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

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.
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.

# Rue des Ecoles - 020B
# Anneville-Ambourville - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☐ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☑ Bourg et village |
| **Surface** | 1,27 ha |



# Rue des Ecoles - 020B
# Anneville-Ambourville - Traduction graphique de l'OAP




## Programme

■ **Vocation**

Habitat

## Insertion urbaine

■ **Espaces libres**

Secteur inconstructible

■ **Aménité**

Espace de lien social

## Desserte et organisation viaire

■ **Connexions**

Point de connexion

■ **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**

Haie

Zone à dominante végétale

Cône de vue

*Indications informatives*

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de la rue des Ecoles s'étend sur environ 1,3 ha en bordure de la rue du même nom et participe au programme de développement urbain d'Anneville-Ambourville. La commune a en effet connu dans les dernières décennies un bond de la construction neuve, grâce au cadre paysager attractif de la boucle de la Seine et souhaite aujourd'hui recentrer son développement. Situé au nord-ouest du bourg, le projet se trouve à proximité immédiate de l'école et de la mairie, en bordure de zone inondable.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat. L'aménagement du site viendra en articulation étroite avec l'opération en vis-à-vis de la rue des Ecoles, dénommée « allée Claude Monet », en cours d'aménagement.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par une voirie principale ouvrant sur la rue des Ecoles. Le maillage s'effectuera dans une logique de complémentarité de fonctionnement et de continuité urbaine avec l'opération « allée Claude Monet », permettant aussi d'atténuer l'effet de rupture de la rue.
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 accès directs des lots à la rue des Ecoles sont interdits.

A noter que l'accès des tracteurs vers les champs situés à l'arrière du site se fera via un accès secondaire dédié.

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.

Une poche de stationnement collectif sera implantée au cœur de l'opération.
La continuité des circulations piétonnes et cyclable sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de cheminements doux spécifiques, pistes cyclables, accotements enherbés, etc…
Un cheminement doux viendra ainsi irriguer le cœur de l'opération sur une bande distincte de la voirie principale, et mettra en connexion l'espace de lien social en cœur de quartier et les polarités de transports situées au sud de l'opération.

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. Cet objectif concerne tout particulièrement la forme et le positionnement des accès, l'implantation des constructions, et l'armature végétale créée en bordure sur la rue des Ecoles.
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.

Une petite place sera aménagée à l'articulation des circulations.

Orientations programmatiques

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

Orientations environnementales et paysagères

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

Une haie bocagère sera plantée sur les limites de la zone, notamment sur la frange ouest du site, en lisière du front agricole. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. La place centrale sera paysagée 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 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.

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

# Bardouville
# Localisation des OAP

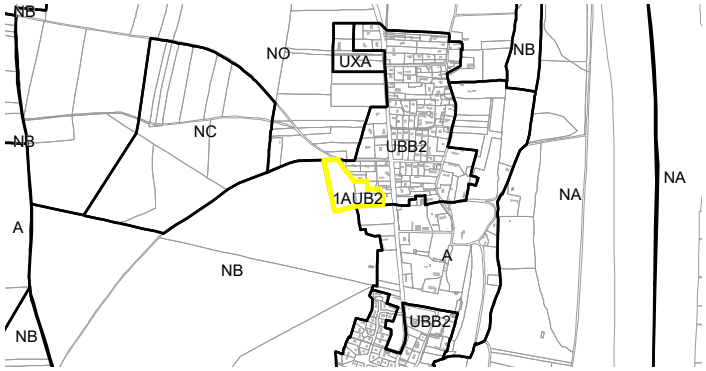




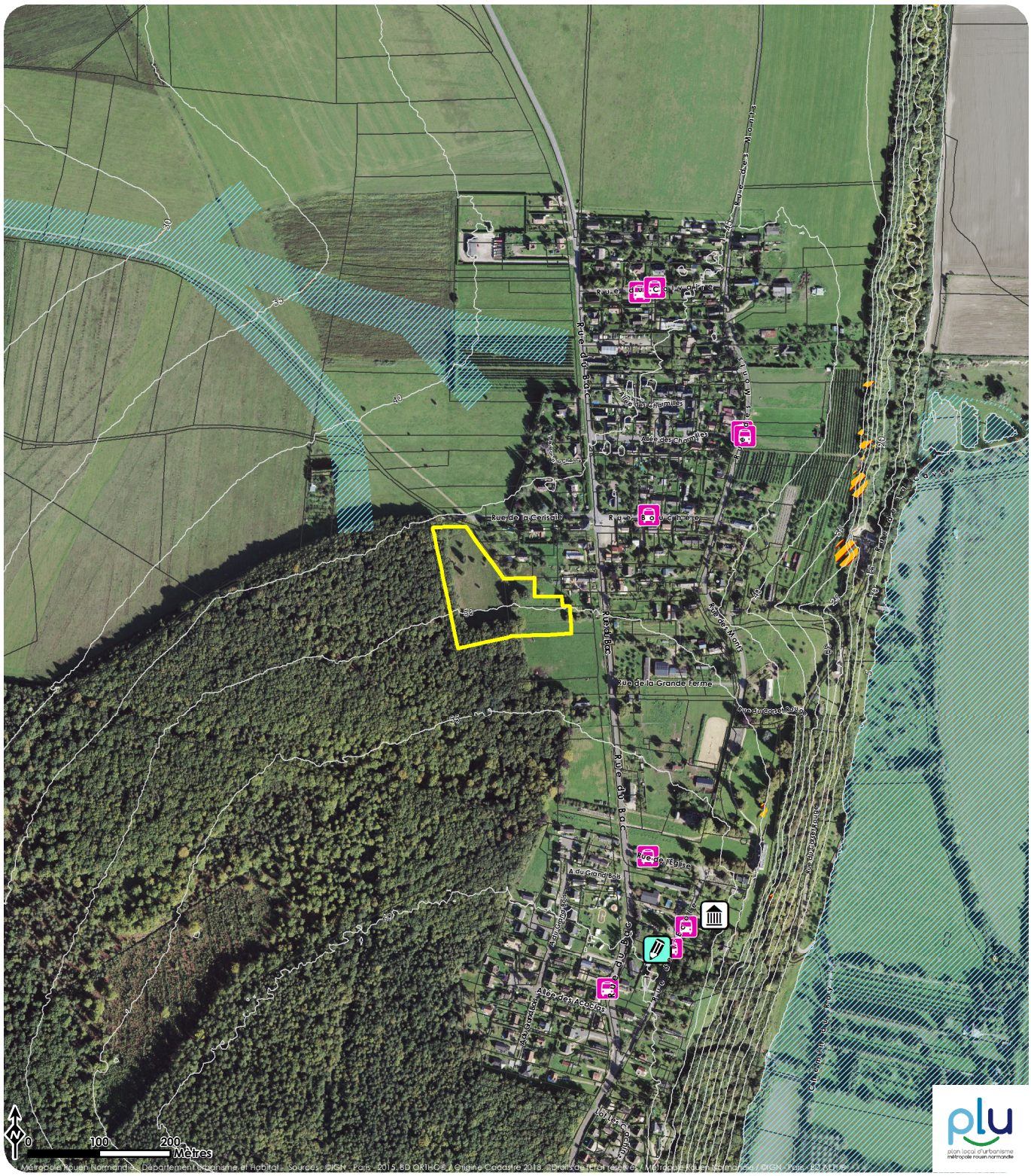

0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 08/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

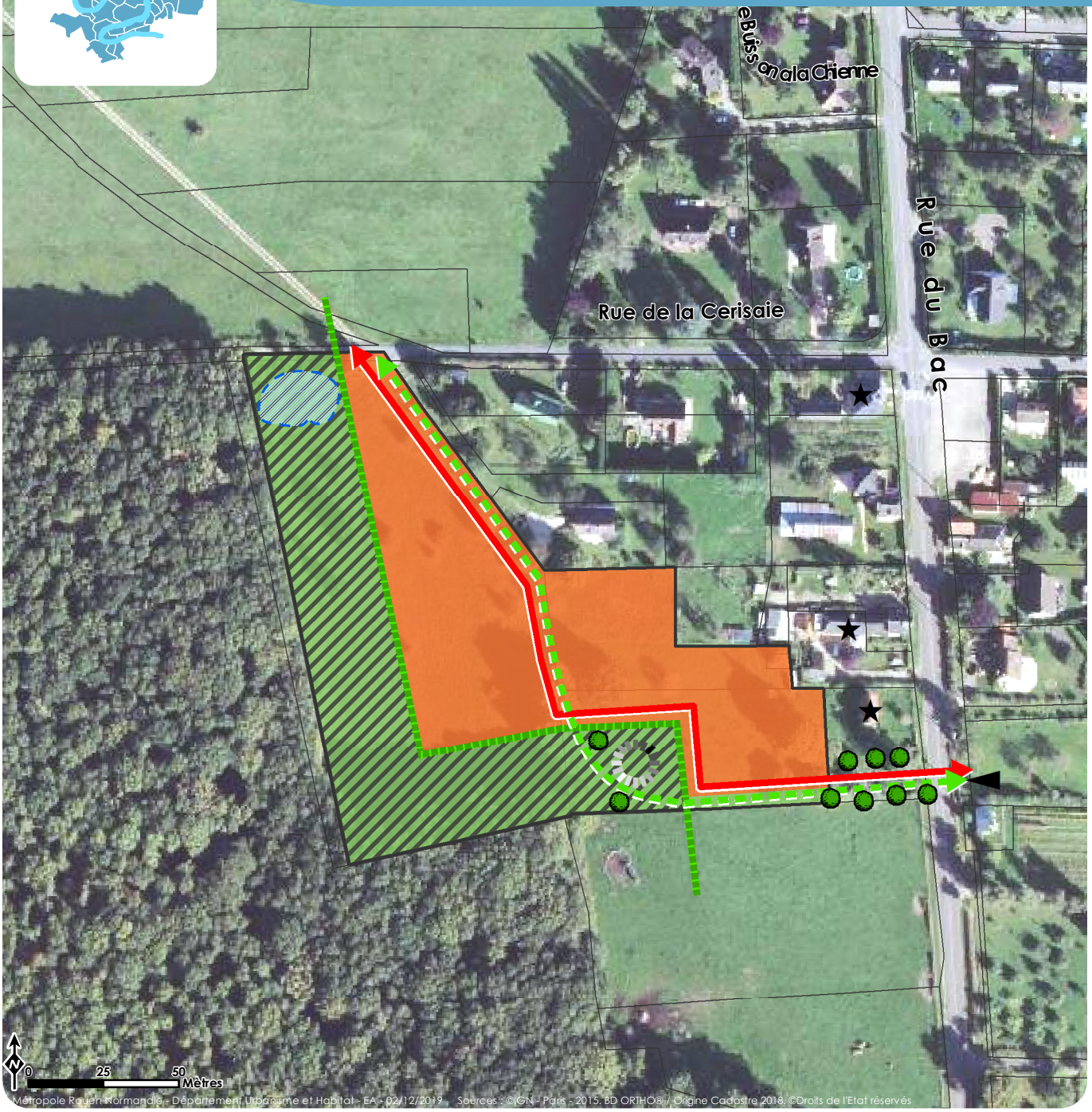
# Rue de la Cerisaie - 056A
# Bardouville - Etat initial du secteur




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



# Rue de la Ceriseraie - 056A
# Bardouville - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

- **Vocation**
  - Habitat

**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**
  - Élément d'intérêt patrimonial
  - Arbre
  - Lisière de forêt
- **Éléments à créer**
  - Dispositif de gestion des eaux pluviales
  - Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Localisé à l'arrière des habitations de la rue du Bac (RD 64), ce site constitue une enclave.
D'une surface de 1,85 hectares et aujourd'hui occupé par des prés, il est bordé à l'ouest et au sud par le Grand Bois, générant un recul règlementaire de 30m pour le respect de la lisière.

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 individuel.
Le projet qui prendra place sur le site devra répondre à l'enjeu de façonner un quartier d'habitat à l'arrière de l'urbanisation en bordure de route, et de valoriser la trame paysagère existante en lien avec la forêt.

Desserte et organisationviaire

La distribution du site se fera selon une voie mettant en connexion la RD à la rue de la Cerisaie menant à la forêt. Cette voie sera de nature à accueillir la 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.

Un cheminement doux traversera également l'opération afin de connecter les chemins existants au Nord vers le bois et le coteau avec la rue du Bac et le cœur de bourg, en liaison avec les équipements du centre et les arrêts de transport public les plus proches.

Principes de composition urbaine

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

Le site se trouve positionné entre le secteur ancien du village ancien qui s'est structuré autour du château, et les développements urbains récents en partie Nord de la rue du Bac. L'opération à venir confortera la connexion entre ces deux parties du village.
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. Les éléments de patrimoine bâtis à proximité serviront de référence. 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.

Le cœur de l'opération sera planté et aménagé en espace d'aménité pour les riverains, à l'interface de la lisisère forestière.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat avec l'objectif avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare. La mixité intergénérationnelle sera recherchée dans les profils accueillis.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et du modelé du site. 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.

La lisière du Grand Bois sera inconstructible et devra être valorisée, idéalement par la reconstitution d'une frange arbustive et d'une interface de prairie. Un recul de 30m par rapport à la limite cadastrale de la forêt est imposé et pourra être intégré aux jardins privatifs avec cependant un souci de continuité au sein de cette bande. Elle sera aménagée avec différentes strates végétales et pourra également accueillir cheminements doux et dispositifs de gestion de l'eau.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres participeront par leur forme à la bonne insertion du bâti dans le paysage, mais aussi à faciliter la perméabilité des sols et éviter la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

La haie résiduelle présente à l'est sera en partie conservée et valorisée autour du futur accès.

L'espace central d'aménité sera également aménagé au cœur de l'opération en valorisant les arbres existants.

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, en point bas, intégré à la bande de lisière.
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.

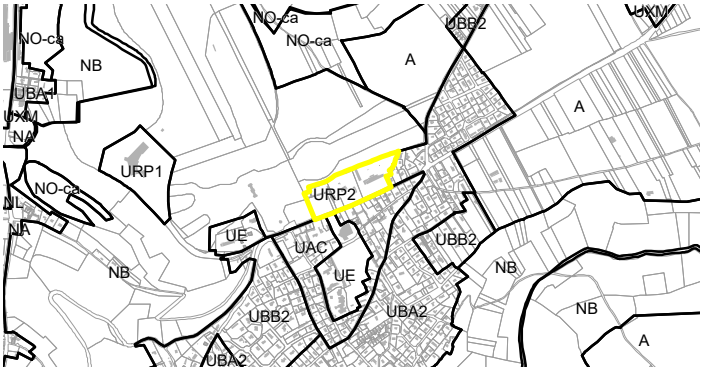
# Belbeuf
# Localisation des OAP



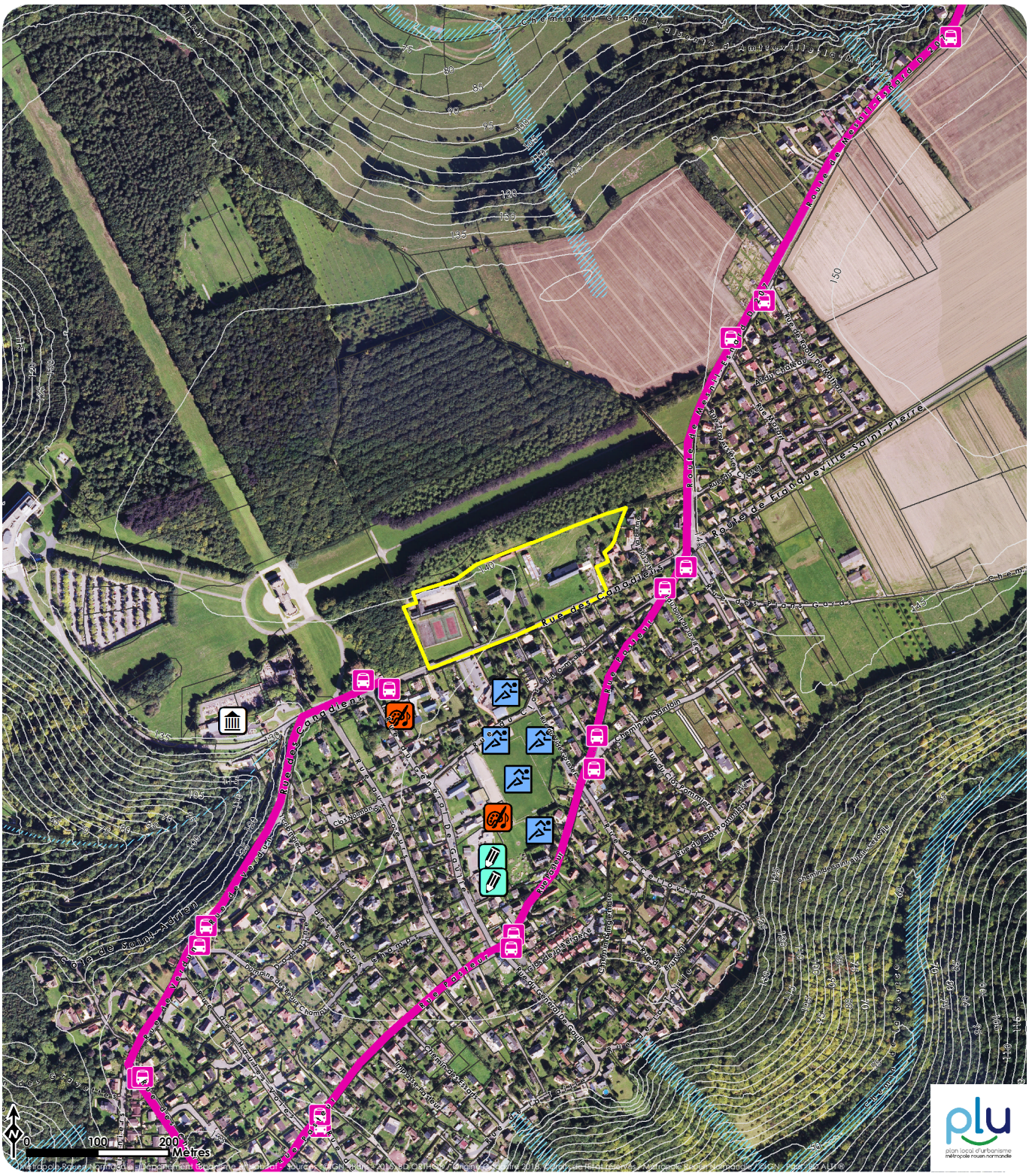

0 200 400 Mètres

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

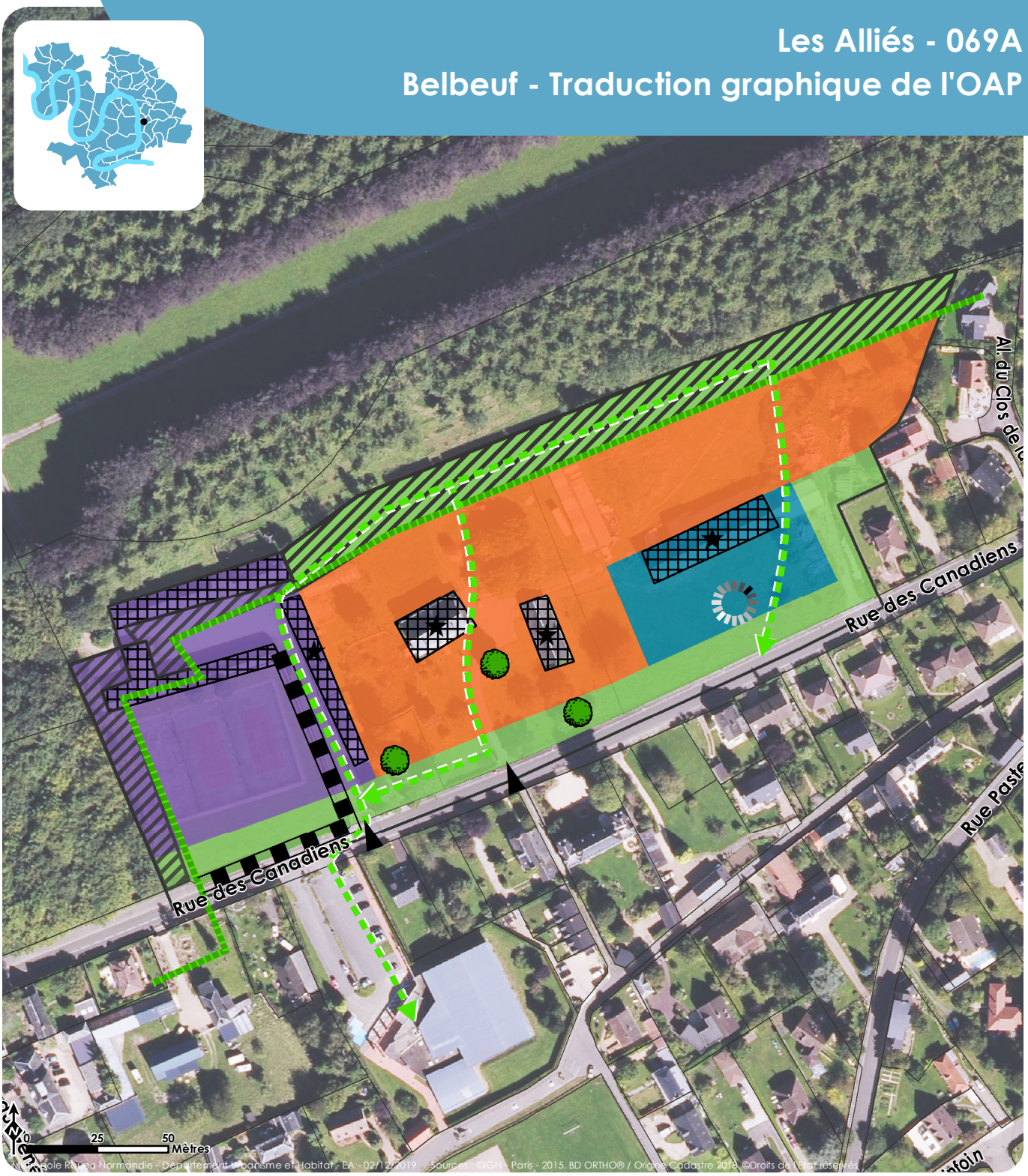
# Les Alliés - 069A
# Belbeuf - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | U |
| **Vocation** | Habitat, Activité, Mixte |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☐ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☑ Bourg et village |
| **Surface** | 3,55 ha |



# Les Alliés - 069A
# Belbeuf - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

- **Vocation**
  - Activité économique
  - Habitat
  - Vocation mixte
- **Morphologie**
  - Espace à restructurer /Bâti à requalifier
- **Espaces libres**
  - Secteur inconstructible
- **Aménité**
  - Espace de lien social

**Desserte et organisation viaire**

- **Connexions**
  - Polarité de transport collectif
- **Maillage à créer**
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site

**Qualité paysagère et environnementale**

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Élément d'intérêt patrimonial
  - Linéaire bâti
  - Arbre
  - Lisière de forêt
- **Éléments à créer**
  - Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Positionné en limite du bourg, le site des Alliés bénéficie d'un contexte architectural et paysager remarquable. La préservation de ce cadre constitue un enjeu d'importance pour le projet d'aménagement qui prendra place sur le site.
Jouxtant le parc du château de Belbeuf, monument historique majeur dont les aménagements ont structuré l'ensemble du secteur, le site est bordé par les alignements d'arbres marquant l'allée du château et des éléments bâtis d'exception comme un ancien corps de ferme, une grange et les écuries du château.
D'une emprise de 4,5 hectares environ, le site comprend des terrains de tennis qui viennent renforcer la trame d'équipements sportifs à proximité (gymnase et terrains de foot).

Vocation de l'aménagement

L'aménagement du site des Alliés a vocation à affirmer la qualité paysagère du lieu, à poursuivre son inscription dans la vie du village et à accompagner la réhabilitation des bâtiments d'intérêt et de leurs abords. L'urbanisation de ce secteur implique une opération d'ensemble, à vocation dominante d'habitat, et d'activités économiques.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement patrimonial de la commune. Il s'appuiera sur la situation cruciale du périmètre dans le village pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et ainsi développer une opération en continuité de l'existant. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et du village en travaillant les continuités en direction des équipements communaux, de formaliser des espaces partagés, lieux de vie et d'échange des habitants du quartier. Le parti d'aménagement devra ainsi assurer la cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.

Le projet s'organisera selon un programme multiple :

- En façade sur la rue des Canadiens, l'opération visera à valoriser l'espace public dans son usage environnemental et social, appelant à promouvoir la fonction de loisirs et l'atout paysager. Les connexions avec les polarités à proximité traceront le maillage des cheminements doux.
- Autour des bâtiments d'intérêt patrimonial, l'opération s'intéressera à valoriser ces différents bâtiments via une programmation en lien avec la fonction de loisirs et de mise en avant des atouts patrimoniaux du village. L'ancienne grange pourrait accueillir une activité commerciale de type marché de bouche ou équivalent.
- En fond de scène, l'accueil de logements individuels de type groupés ou intermédiaires, en cohérence formelle et architecturale avec les bâtiments anciens préservés et valorisés. L'implantation des logements prendra en compte le recul imposé par la nature du boisement en limite.

Les pourtours du site seront aménagés en une bande paysagère et la cour de la longère à l'est pourra accueillir un espace d'aménité (place de marché, jeux, bancs...).

Desserte et organisation viaire

Le projet devra nécessairement créer un maillage principal viaire depuis la rue des Canadiens.
Le maillage viaire ne devra pas générer d'enclavement mais se fera en cohérence avec une logique d'accès différenciée et hiérarchisée au regard de la vocation des espaces : équipement public, espaces

publics paysagers, bâtiments remarquables et logements. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.
D'une manière générale, l'accompagnement paysager des voiries est à envisager.
Les liaisons douces s'établiront en continuité avec les pratiques piétonnes et vélos existantes. Elles permettront notamment une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité, les arrêts de transport public les plus proches, et les secteurs de promenade. Des liaisons douces entre le château, la mairie et l'église seront ainsi créées et accompagnées d'éléments végétaux permettant de souligner les perspectives visuelles. Les connexions avec le château devront être préservées.

Orientations programmatiques

Le programme de l'opération s'articule entre des éléments existants à valoriser et l'accueil de nouvelles fonctions :

- Le développement d'un espace public à vocation de renforcer l'attractivité du site et de la commune.
- Un programme de construction de petits logements individuels groupés ou intermédiaires destinés à promouvoir la diversification du parc de logements local et à favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Le programme tendra vers une densité de 15 à 20 logements par hectare.
- Des fonctions hébergées dans les bâtiments à préserver permettant leur réhabilitation.

Orientations paysagères et environnementales

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Les façades principales des bâtiments et les espaces « extérieurs » (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. 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.

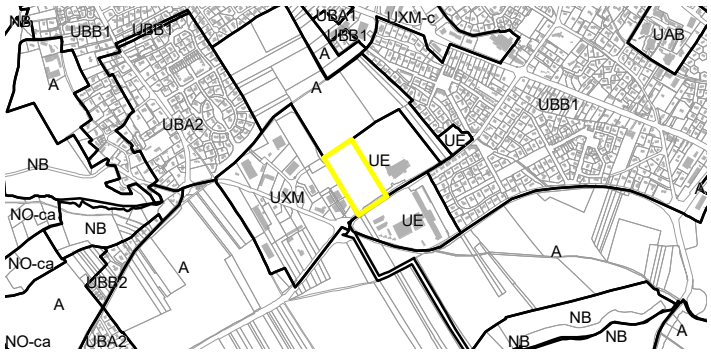
Les éléments de la composante végétale présents sur le site, à savoir la lisière arborée au nord, ainsi que quelques arbres dispersés, ont vocation à être partie prenante dans l'aménagement du site. Ainsi, la conservation des arbres existants sera recherchée.

L'aménagement de la lisière forestière au nord du site devra tenir compte du recul règlementaire. Le traitement paysager de cette lisière devra assurer l'insertion paysagère des aménagements dans l'environnement boisé côté nord.
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.

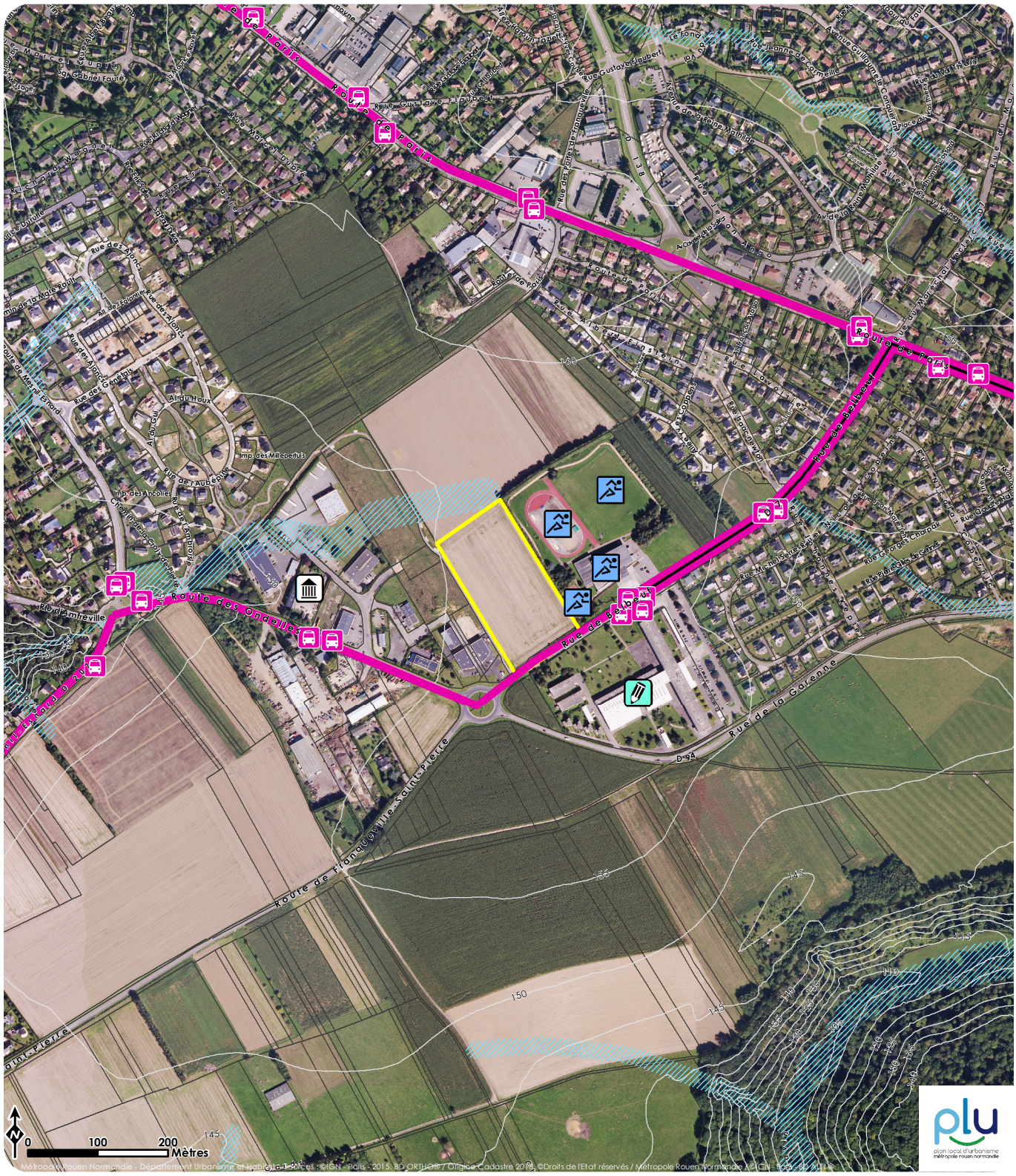
Principes particuliers

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.

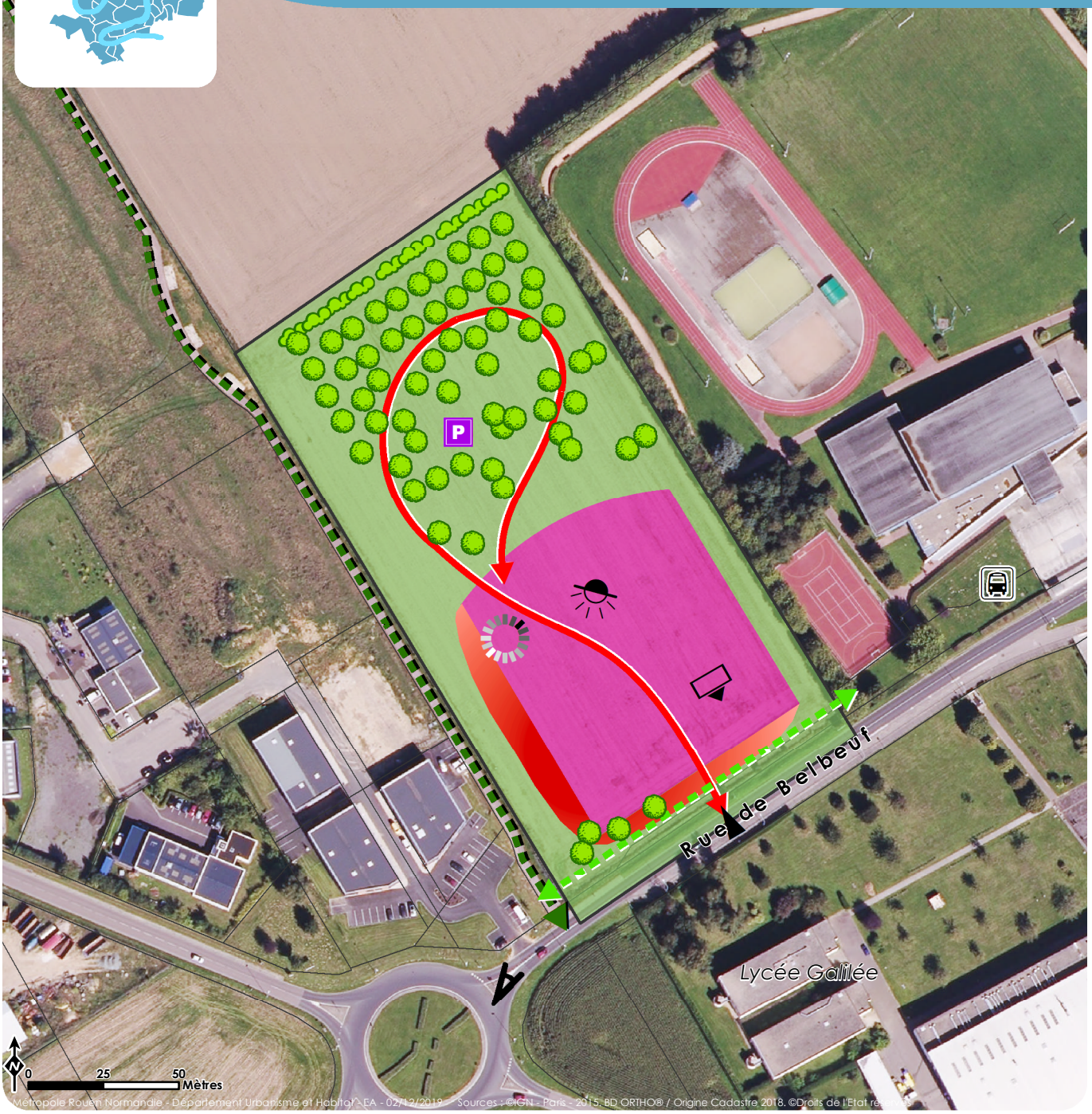
# Piscine des Cinq Acres - 069C
# Belbeuf - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | U |
| **Vocation** | Equipement |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☐ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☑ Bourg et village |
| **Surface** | 2,47 ha |


Route de Paris
Rue de Belbeuf
Route des Ondeilles
Route de Franqueville-Saint-Pierre
Rue de la Garenne
Rue de Paris
Rue des Aubépines
Rue des Abords
Rue des Abords Gendais
Rue des Aubépines
Rue d'Amfreville
Rue Gustave Flaubert
Rue Jeanne de Tournelle
Rue Maréchal Leclerc
Rue Georges Chopok
Rue Pierre Mendès France
Rue Marcel Dassault
Rue Alphonse Daudet
Rue Jean Moulin
Rue Jean Mermoz
Rue Gabriel Fauré
Rue Blaise Pascal
Rue Marcel Proust
Rue Victor Hugo
Rue Jean Racine
Rue Molière
Rue Jean de la Fontaine
Rue Jean Giraudoux
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Monnet
Rue Jean Rostand
Rue Jean Vilar
Rue Jean Zay
Rue Jean-Paul Sartre
Rue Jean-Pierre Timbaud
Rue Jean-Baptiste Poquelin
Rue Jean-Baptiste Clément
Rue Jean-Baptiste Lebas
Rue Jean-Baptiste Lully
Rue Jean-Baptiste Marcellin Berthelot
Rue Jean-Baptiste Say
Rue Jean-Baptiste Vuillaume
Rue Jean-Baptiste Wicar
Rue Jean-Baptiste Colbert
Rue Jean-Baptiste Corot
Rue Jean-Baptiste Delambre
Rue Jean-Baptiste Eyriès
Rue Jean-Baptiste Fresnel
Rue Jean-Baptiste Greuze
Rue Jean-Baptiste Lamarck

# Piscine des Cinq Acres - 069C
# Belbeuf - Traduction graphique de l'OAP




### Programme

**■ Vocation**

- Equipement

### Insertion urbaine

**■ Emprise du bâti**

- Principe d'orientation des constructions

**■ Aménité**

- Rayonnement/Vitrine
- 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 créer**

- Haie
- Arbre
- Cône de vue

**■ Bioclimatisme**

- Orientation préférentielle par rapport au soleil

*Indications informatives*

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Ce site de 2,3 hectares est localisé au nord-est de la commune de Belbeuf, inséré entre la ZAC des Génétais et le lycée Galilée de Franqueville-Saint-Pierre. Il se situe à l'intersection de la rue de Belbeuf et de la route des Ondelles qui desservent les communes du plateau Est de la Métropole rouennaise.
Le site des Cinq Acres bénéficie de la proximité d'équipements publics et d'une ligne de bus.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce site implique une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'équipement venant compléter le pôle créé par le lycée Galilée et les équipements sportifs rue de Belbeuf. L'opération à venir aura vocation à s'intégrer dans l'armature urbaine en cours de constitution sur le secteur.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet veillera à sa parfaite insertion urbaine dans l'environnement et le paysage préexistants.
L'objectif est de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :
• une cohérence urbaine : en s'appuyant sur les lignes de forces formées par les bâtiments existants,
• une cohérence architecturale en termes d'implantation, de volumétrie, d'orientation et d'aspect extérieur du bâti, lesquels reprendront les styles et formes des constructions environnantes. Les aménagements paysagers tireront parti de l'espace naturel ambiant de cette frange urbaine.
L'espace de lien social sera accessible aux scolaires du lycée Galilée. Cet espace de rencontre paysagé, au carrefour de plusieurs équipements, assurera la connexion avec les cheminements doux aménagés rue du Pacifique menant à la ZAC des Génétais au nord. Son aménagement paysager poursuivra la trame verte existante, notamment entre les vallons boisés au nord et au sud de la commune.

L'organisation spatiale du site composera entre l'implantation du bâti et les espaces libres : la façade principale du bâtiment créé sera orientée face à celle du lycée Galilée.
Une façade ouvrira préférentiellement sur l'espace d'aménité rue du Pacifique, orientée sud-ouest, afin de profiter de l'ensoleillement, au contact des cheminements doux et des espaces de commerces à l'est. Une large terrasse pourra par exemple être aménagée sur cette façade.
L'attractivité de l'équipement sera fortement conditionnée par son rayonnement sur le carrefour.

La partie nord du site assurera la transition entre les parcelles agricoles et le développement urbain qui s'est opéré ses trente dernières années : activités économiques en R+1 à l'ouest, commerces de proximité et services (boulangerie, kinésithérapie, carrosserie...) et ZAC du Génétais au nord accueillant 10 hectares d'habitat individuel et 3 hectares d'activités.

Desserte et organisation viaire

Le projet sera desservi principalement par la rue de Belbeuf, la voirie nouvelle formera une boucle desservant l'équipement public et des espaces de rencontre. 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.
Le développement des liaisons douces sera recherché dans une logique de continuité avec la piste cyclable de la rue du Pacifique et celle prévue en connexion au centre-ville de Belbeuf par la route de Franqueville-Saint-Pierre, au sud-ouest du site. Les voies de cheminements doux seront positionnées et aménagées pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité et les

arrêts de transport collectif les plus proches.

Plusieurs places de stationnement collectif seront créées en arrière du bâtiment, dans un vaste parking paysagé et planté d'arbres.

Orientations programmatiques

Le site développe une large parcelle d'environ 2,5 hectares à vocation d'équipement.

Orientations paysagères et environnementales

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

Des espaces à dominante végétale seront à prévoir en bordure des rues de Belbeuf et du Pacifique. Des haies bocagères, seront plantées en limites du site telles que repérées au schéma, avec l'objectif de constituer une frange paysagère. Sur la limite nord du périmètre, cette haie sera doublée d'une bande plantée idéalement de fruitiers afin de limiter les phénomènes de ruissellement et d'appauvrissement des sols et d'assurer la lisière avec d'éventuelles futures opérations au nord.
Ces espaces végétalisés accompagneront également les cheminements doux vers les arrêts de transport collectif et les équipements voisins.
Outre leur fonction de brise vent et d'amélioration du cadre de vie, ces plantations ont pour objet de préserver les fonctions écologiques et paysagères du territoire communal.

Le bâti sera implanté à une distance suffisante de la haie en limite est pour permettre aux arbres de se développer pleinement.

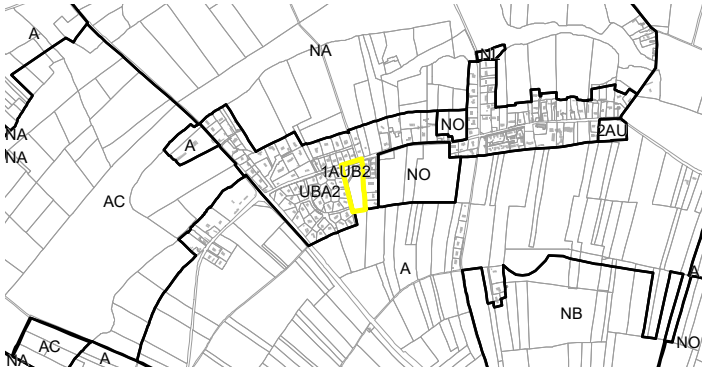
Principes particuliers

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 du site 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

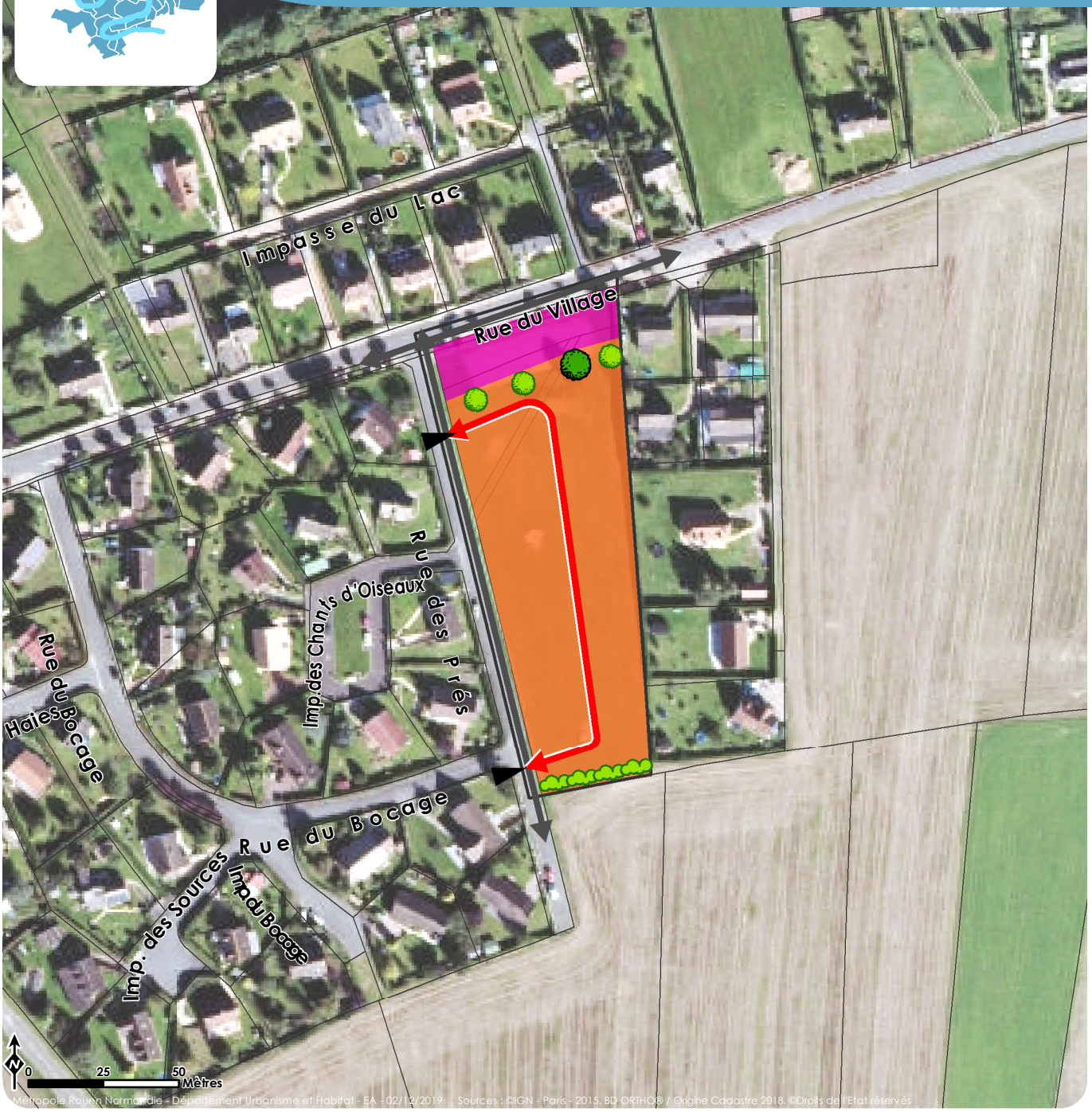



| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat, Equipement |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☐ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☑ Bourg et village |
| **Surface** | 0,77 ha |




Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - Sources : ©IGN - Paris - 2025, BD ORTHO® / Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - BD ALTI®

# Rue des Prés - 088B
# Berville-sur-Seine - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

- Equipement
- Habitat

**Desserte et organisation viaire**

■ **Liaisons existantes**

- Rue ou voie existante

■ **Maillage à créer**

- Maillage principal

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site

**Qualité paysagère et environnementale**

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Arbre

■ **Éléments à créer**

- Haie
- Arbre

*Indications informatives*

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

Le site de la rue des Prés s'étend sur environ 0,7 hectare, au lieu-dit du Haridon. Il constitue une dent creuse dans l'épaisseur bâtie qui s'est développée en rives de la rue principale du village, et autour d'un des carrefours principaux de la boucle d'Anneville. Un boulodrome accueille les joueurs du quartier sur la partie nord du site en bordure de la rue.

Vocation et programmation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat (individuel et groupé), en continuité des opérations voisines. Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif de tendre vers une densité de 15 à 20 logements par hectare.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi via deux accès par la rue des Prés, antenne viaire desservant le lotissement mitoyen. La voirie à créer 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 modes doux (non-motorisés) seront intégrés à la voirie pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à l'est et les arrêts de transports public les plus proches, à l'ouest.

Principes de composition urbaine :

Le projet devra s'implanter en cohérence avec les opérations voisines, en particulier le lotissement du Bocage, 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 de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, et notamment l'articulation fonctionnelle et paysagère avec le boulodrome.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites, en particulier en interface avec l'espace agricole qui se développe au sud. 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.

Le boulodrome sera conservé au nord et l'interface entre les espaces sera plantée.

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 faciliter l’infiltration des sols et d’éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Un alignement d’arbre sera planté entre le boulodrome et les habitations, autour du pin existant, afin d’apporter une qualité paysagère aux espaces partagés et de formaliser un écran vert entre les habitations et l’équipement. Une haie bocagère mixte est à prévoir en limite sud en transition avec l’espace agricole, et pour assurer une fonction potentielle de gestion des ruissellements.

Principes particuliers

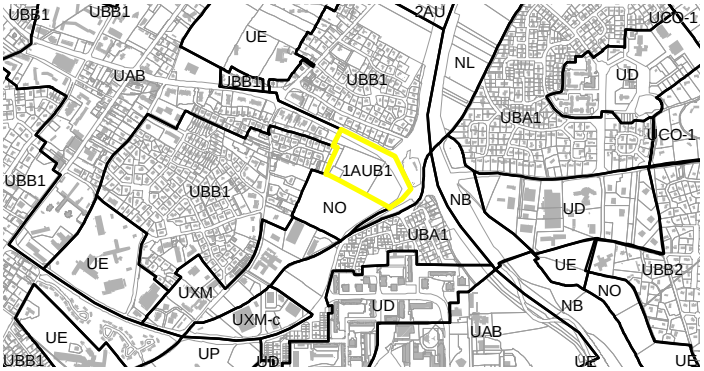
Gestion des eaux pluviales :

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.

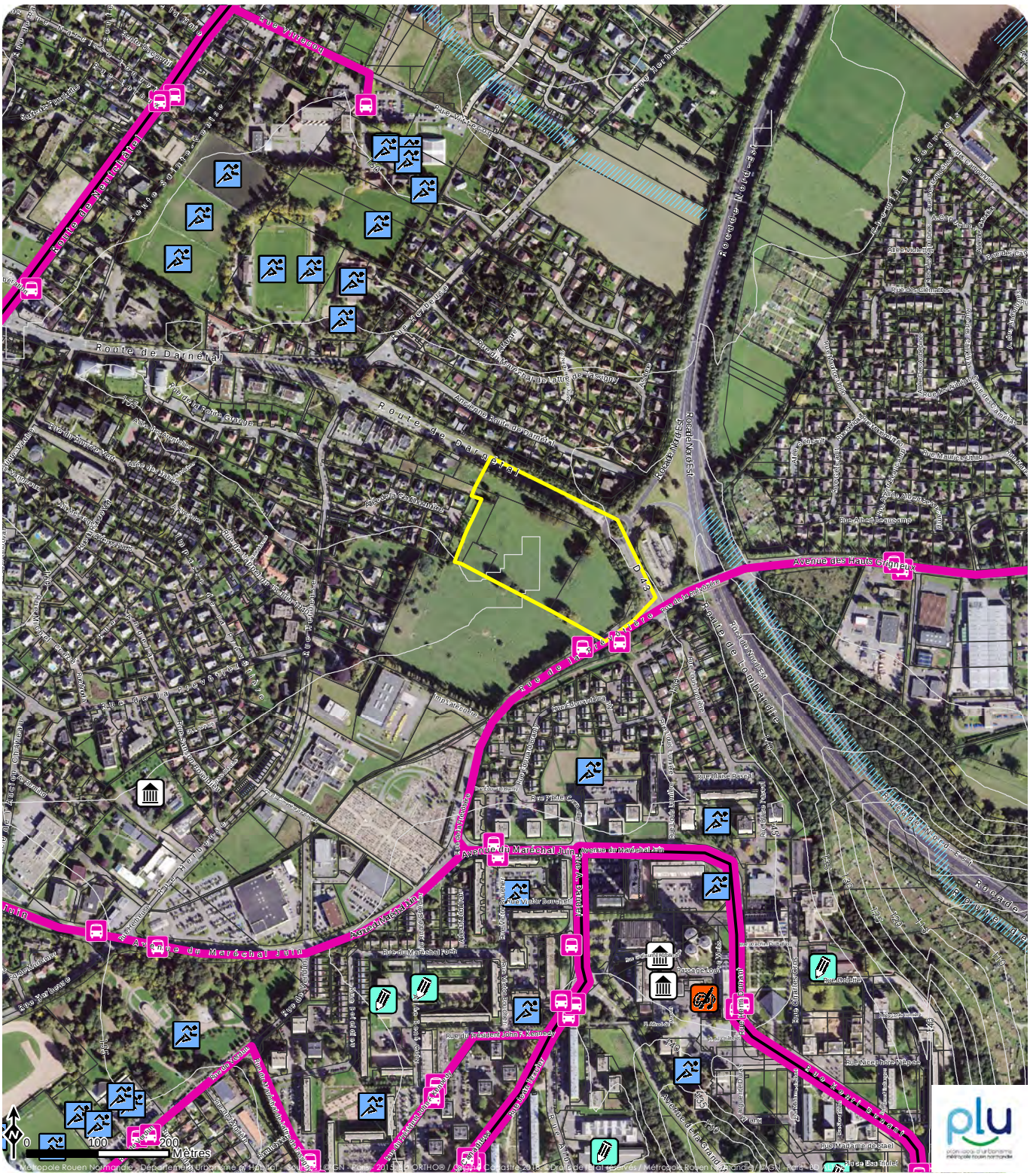



0 200 400 Mètres

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




| | |
|---|---|
| Caractère | AU |
| Vocation | Habitat |
| Armature | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| Surface | 3,96 ha |


Route de Darnétal
Route de Darnétal
Rue de la Prévoté
Avenue du Maréchal Juin
Avenue du Maréchal Juin
Rue du Maréchal Juin
Rue du Maréchal Juin
Rue Victor Bouvenne
Rue du Président John F. Kennedy
Rue Madame de Staël
Rue Nicéphore Niépce
Rue Orfila
Rue Albert Schweitzer
Rue Maurice Utrillo
Rue Alfred Sisley
Rue Camille Pissarro
Rue Claude Monet
Rue Pierre Bonnard
Rue Edouard Manet
Rue Auguste Renoir
Rue Paul Cézanne
Rue Berthe Morisot
Rue Edgar Degas
Rue Henri Matisse
Rue Georges Braque
Rue Fernand Léger
Rue Albert Marquet
Rue Raoul Dufy
Rue Kees Van Dongen
Rue Maurice de Vlaminck
Rue Othon Friesz
Rue Jean Puy
Rue Henri Manguin
Rue Charles Camoin
Rue Louis Valtat
Rue Albert Lebourg
Rue Henri Le Fauconnier
Rue Jean Metzinger
Rue Robert Delaunay
Rue Albert Gleizes
Rue Fernand Léger
Rue Francis Picabia
Rue Marcel Duchamp
Rue Jacques Villon
Rue Raymond Duchamp-Villon
Rue Suzanne Valadon
Rue Marie Laurencin
Rue Tsuguharu Foujita
Rue Moïse Kisling
Rue Pablo Picasso
Rue Georges Braque
Rue Juan Gris
Rue Fernand Léger
Rue Amedeo Modigliani
Rue Chaïm Soutine
Rue Marc Chagall
Rue Pierre Soulages
Rue Nicolas de Staël
Rue Serge Poliakoff
Rue Jean Dubuffet
Rue Antoni Tàpies
Rue Joan Miró
Rue Alexander Calder
Rue Victor Vasarely
Rue Jean Tinguely
Rue Niki de Saint Phalle
Rue Christo
Rue Daniel Buren
Rue Sol LeWitt
Rue Richard Long
Rue Andy Goldsworthy
Rue Anish Kapoor
Rue Antony Gormley
Rue Tracey Emin
Rue Damien Hirst
Rue Jeff Koons
Rue Takashi Murakami
Rue Yayoi Kusama
Rue Ai Weiwei
Rue Olafur Eliasson
Rue Doris Salcedo
Rue Cildo Meireles
Rue Adriana Varejão
Rue Beatriz Milhazes
Rue Vik Muniz
Rue Sebastião Salgado
Rue Miguel Rio Branco
Rue Walter Salles
Rue Fernando Meirelles
Rue Kátia Lund
Rue Bruno Barreto
Rue Hector Babenco
Rue Carlos Diegues
Rue Nelson Pereira dos Santos
Rue Glauber Rocha
Rue Joaquim Pedro de Andrade
Rue Leon Hirszman
Rue Arnaldo Jabor
Rue Cacá Diegues
Rue Ruy Guerra
Rue Walter Hugo Khouri
Rue Julio Bressane
Rue Rogério Sganzerla
Rue Andrea Tonacci
Rue Sganzerla
Rue Bressane
Rue Khouri
Rue Guerra
Rue Diegues
Rue Barreto
Rue Babenco
Rue Jabor
Rue Hirszman
Rue Andrade
Rue Pereira dos Santos
Rue Rocha
Rue Meirelles
Rue Salles
Rue Barreto
Rue Lund
Rue Milhazes
Rue Muniz
Rue Salgado
Rue Barreto
Rue Rio Branco
Rue Salles
Rue Meirelles

# La Prévotière - 108A
# Bois-Guillaume - Traduction graphique de l'OAP




### Programme

**■ Vocation**

Habitat

**■ Morphologie**

Type de construction

Individuel

Intermédiaire/groupé

### Desserte et organisation viaire

**■ Liaisons existantes**

Rue ou voie existante

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

**■ Maillage à créer**

Maillage principal

Maillage secondaire

Cheminement doux

**■ Desserte**

Accès prioritaire au site

### Qualité paysagère et environnementale

**■ Éléments à préserver / à protéger**

Haie

Arbre

Zone humide

**■ Éléments à créer**

Haie

*Indications informatives*

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Cette OAP prévoit l'urbanisation d'une zone à urbaniser d'environ 4 hectares située en limite avec la commune voisine de Bihorel. Le site se développe à l'articulation de la route de Darnétal au nord et de la rue de la Prévotière à l'est. La jonction de ses deux axes structurants se fait sur un important carrefour donnant lui-même accès à la RN 28.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, à vocation d'habitat, assurant la jonction avec les lotissements voisins. Le projet s'attachera à préserver de façon globale la ceinture verte du site.

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'agira 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 est un objectif.
Afin de poursuivre la trame urbaine existante, les programmes d'habitat individuel seront privilégiés sur la partie en contact direct avec le quartier de maisons de la Gentilhommière. Cette typologie d'habitat diffus facilitera la transition avec l'herbage au sud. Un programme d'habitat intermédiaires plus dense prendra place le long des axes. En second rang, les constructions prendront la forme de logements individuels groupés, en interface avec les maisons individuelles. L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte, d'une part du surplomb existant route de Darnétal, et de l'impact visuel produit.

Les arbres existants sur le site devront être maintenus, et un travail sur l'aménagement paysagé garantira la transition avec la zone naturelle. La bande verte à dominante végétale le long de la rue de Darnétal et de la rue de la Prévotière est à maintenir.

Desserte et organisation viaire

Le projet d'aménagement sera desservi par une voie principale mettant en relation la route de Darnétal et la rue de la Prévotière ; Une voie secondaire permettra d'irriguer le site dans son épaisseur.
Au niveau des accès sur les voies, l'alignement d'arbres et le cheminement doux existant ne seront interrompus qu'en un point.

Les voiries créées 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. Un cheminement doux distribuera le site dans son ensemble connectant un accès piétonnier à créer avec le lotissement mitoyen (l'allée de la Gentilhommière).
Le réseau existant de pistes cyclables (rue de la Prévôtière et route de Darnétal) sera ainsi complété.
L'utilisation quotidienne de ce maillage doux ainsi constitué vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches sera ainsi favorisée.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif d'une densité moyenne de 30 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

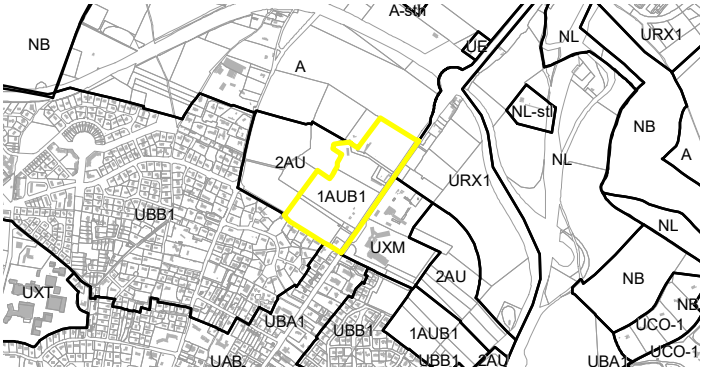
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. A noter ici, que le site présente une topographie plane, mais se positionne en surplomb par rapport au carrefour. L'implantation de ces constructions devra tenir compte tout particulièrement de l'impact visuel produit.
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. On veillera à préserver et intégrer autant que possible les arbres existants dans l'opération, afin de baser la trame urbaine sur la trame végétale, et faciliter la transition urbaine.
La bande boisée bordant le terrain le long de ses limites sur rues (Route de Darnétal et rue de la Prévotière) sera à préserver, au même titre que les grands sujets présents sur le terrain. Les constructions devront prendre en compte un recul par rapport aux arbres afin de ne pas susciter d'abatages.
Les haies mixtes bocagères existantes seront valorisées afin d'assurer la transition avec le pâturage conservé (zone N). Les espaces paysagers participeront à renforcer la biodiversité du site. Le talus planté au nord sera également protégé et valorisé dans l'aménagement paysager du site.

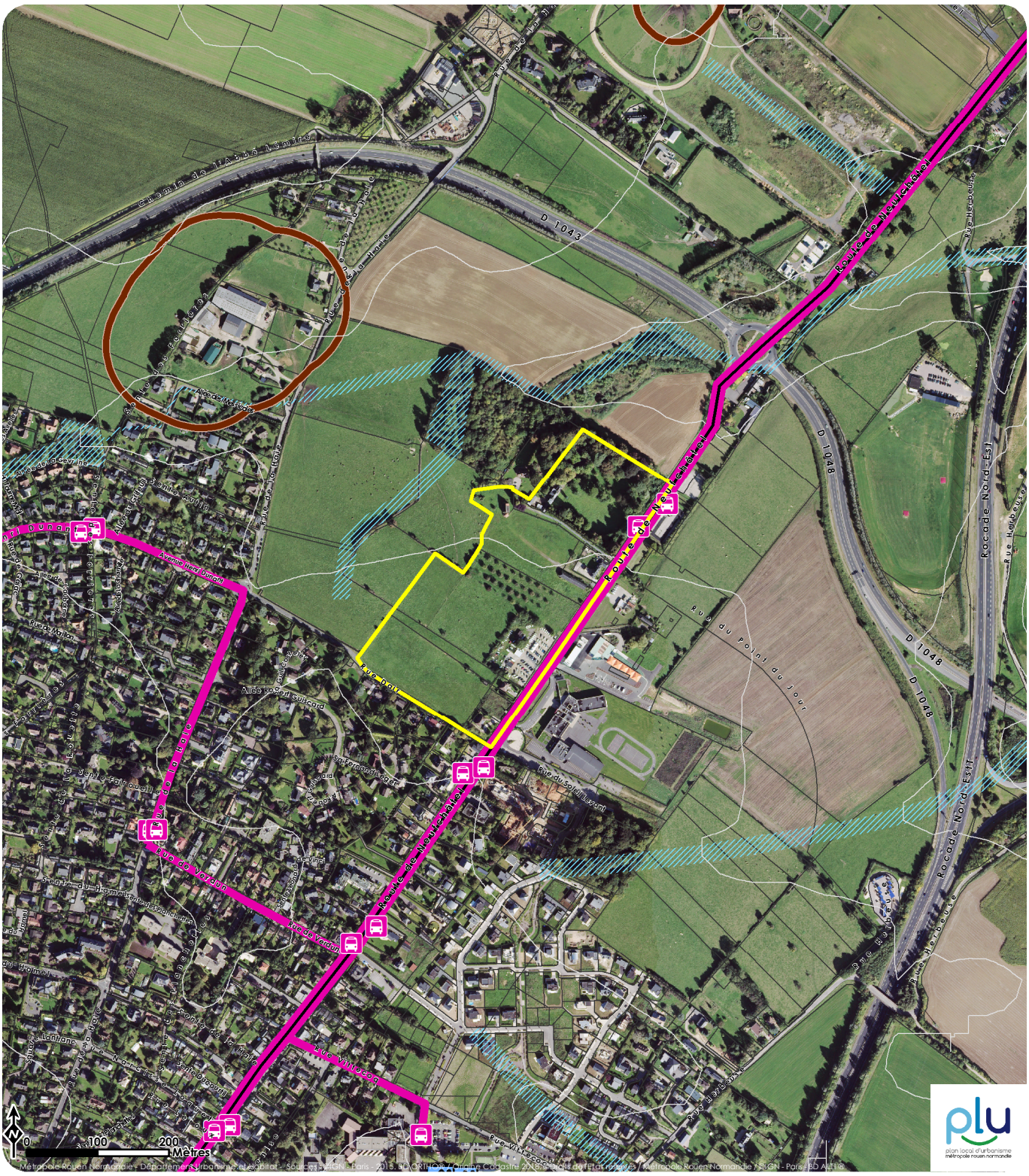
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

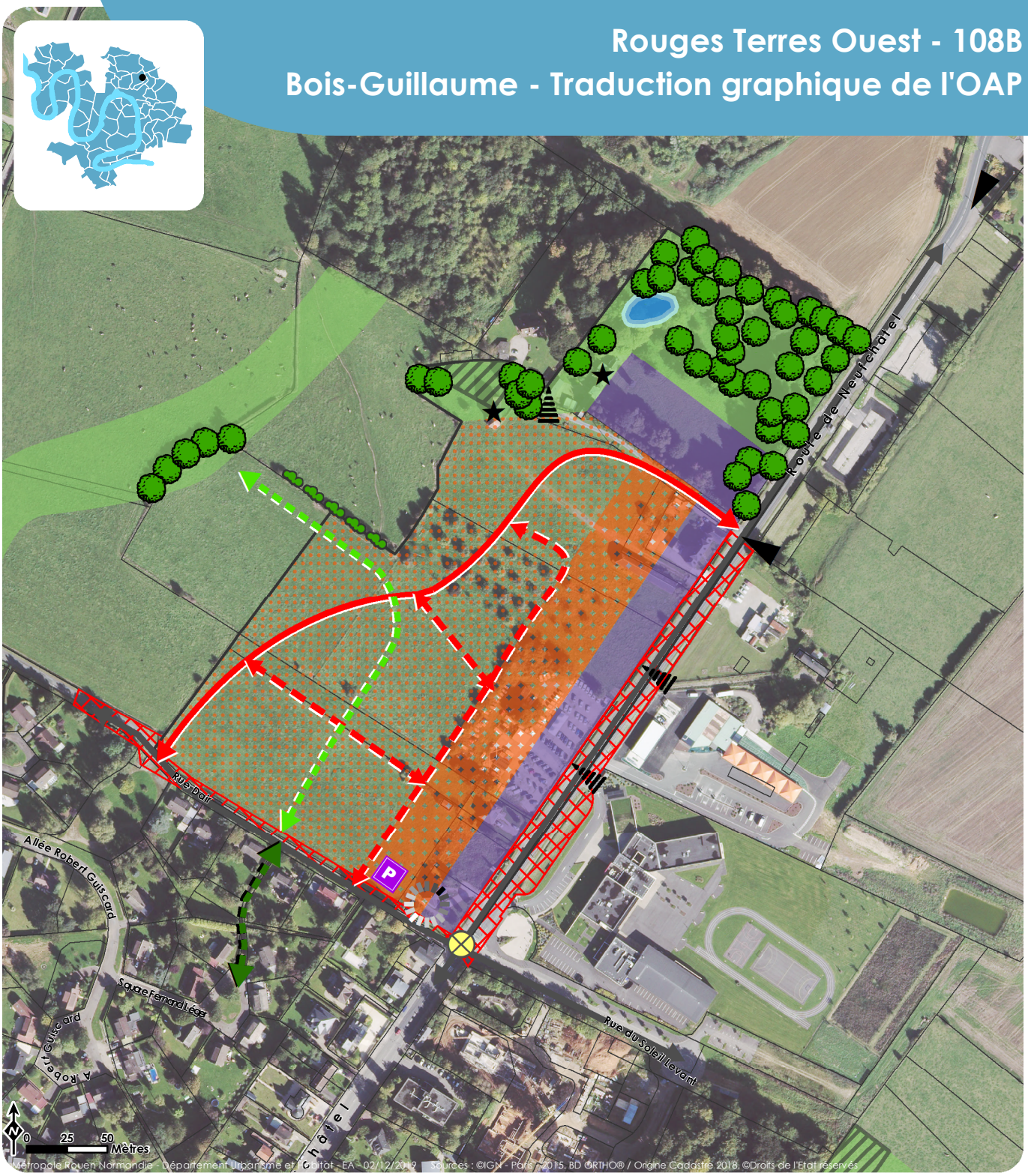
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la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




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat, Mixte |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 8,21 ha |



# Rouges Terres Ouest - 108B
# Bois-Guillaume - Traduction graphique de l'OAP




## Programme

**■ Vocation**

- Habitat
- Vocation mixte

**■ Morphologie**

Type de construction

- Individuel
- Collectif

## Insertion urbaine

**■ Aménité**

- Articulation urbaine
- Espace de lien social

## Desserte et organisation viaire

**■ Liaisons existantes**

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

**■ Maillage à créer**

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux

**■ Desserte**

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

**■ Stationnement**

- Parking collectif

## Qualité paysagère et environnementale

**■ Éléments à préserver / à protéger**

- Élément d'intérêt patrimonial
- Arbre
- Zone humide
- Lisière de forêt

**■ Éléments à créer**

- Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

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

Le secteur des Rouges Terres fait l'objet d'une réflexion d'ensemble quant à l'urbanisation de la ville de Bois-Guillaume au nord, entre infrastructures routières, paysage agricole et forestier, et développement urbain le long de la route de Neuchâtel.
Le site Rouges Terres Ouest, d'un peu plus de 8 hectares, se positionne en entrée de ville de Bois-Guillaume, le long de la Route de Neufchâtel. Un espace boisé dit du château des Terres Rouges occupe le site dans sa partie Nord et abrite notamment une mare, ainsi qu'un bâtiment d'intérêt patrimonial.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble et aura vocation à accueillir de l'habitat, et quelques commerces et services le long de la route de Neuchâtel. Le projet viendra accompagner le développement en cours autour de cet axe structurant.

Desserte et organisation viaire

Le site sera distribué par une voierie principale mettant en connexion la Route de Neufchâtel et la rue Dair, et 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. Un réseau secondaire viendra irriguer le projet dans son épaisseur.

La rue Dair, qui borde le site au Sud, sera par ailleurs prolongée afin de structurer le maillage viaire du Nord de la ville. Le projet à venir se développera ainsi au contact des axes structurants actuels et futurs du secteur.

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 cœur du site, un cheminement doux viendra ainsi compléter le réseau de liaisons douces des quartiers environnants, avec des prolongements possibles vers la zone verte projetée à l'ouest autour de l'axe de ruissellement.
Une zone de stationnement mutualisé à l'attention des visiteurs est à prévoir dans le projet.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel et le paysage du plateau.
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. Il s'agira notamment de veiller à la cohérence avec les opérations existantes et à venir le long de la route de Neufchâtel. Les caractéristiques urbaines de cette voie sont à prendre en compte et à prolonger dans l'opération.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau de la trame paysagère et des limites, basée sur l'insertion dans un environnement résidentiel constitué, et dans le paysage naturel préexistant.

La façade du projet sur la Route de Neufchâtel participera à fabriquer le statut urbain de cette voie en pleine évolution.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte d'une densité moyenne de 40 logements par hectare.
L'accueil de commerces et services en rez-de-chaussée sera possible en bordure de la route de Neuchâtel.

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.

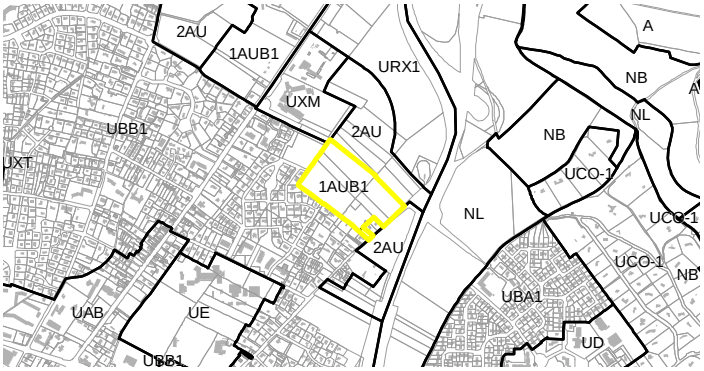
Les éléments de la composante végétale, présents sur le site, à savoir le parc boisé du château des Terres Rouges abritant plusieurs arbres remarquables ainsi que quelques spécimens dispersés, devront faire partie intégrante de l'aménagement. La conservation des arbres sera recherchée dans la mesure du possible.
En partie Nord du site, le fond de scène arboré devra être préservé et mis en valeur dans le projet. Le développement arboré sur la Route de Neufchâtel constituera ainsi une des vitrines du projet.

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.

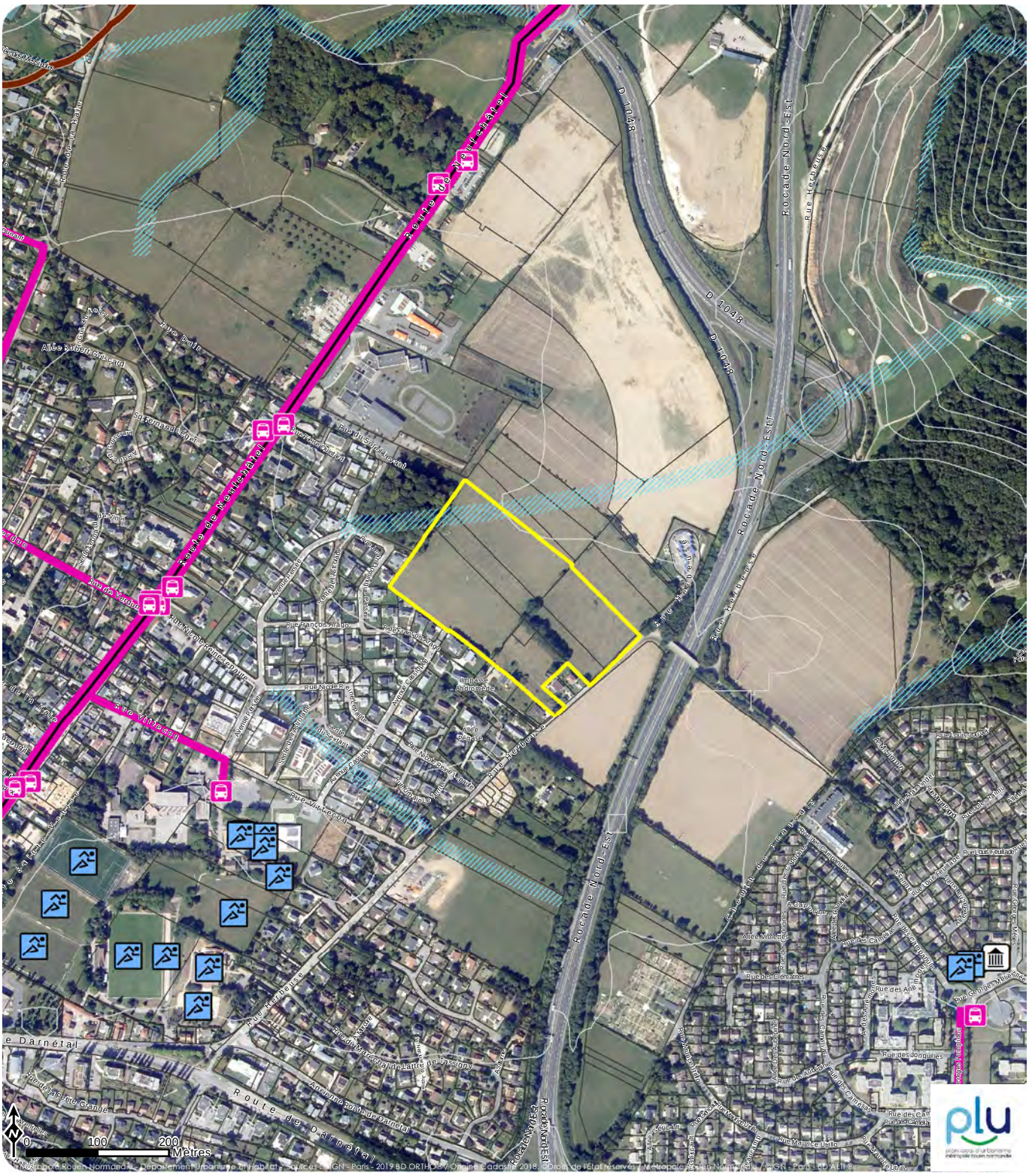
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

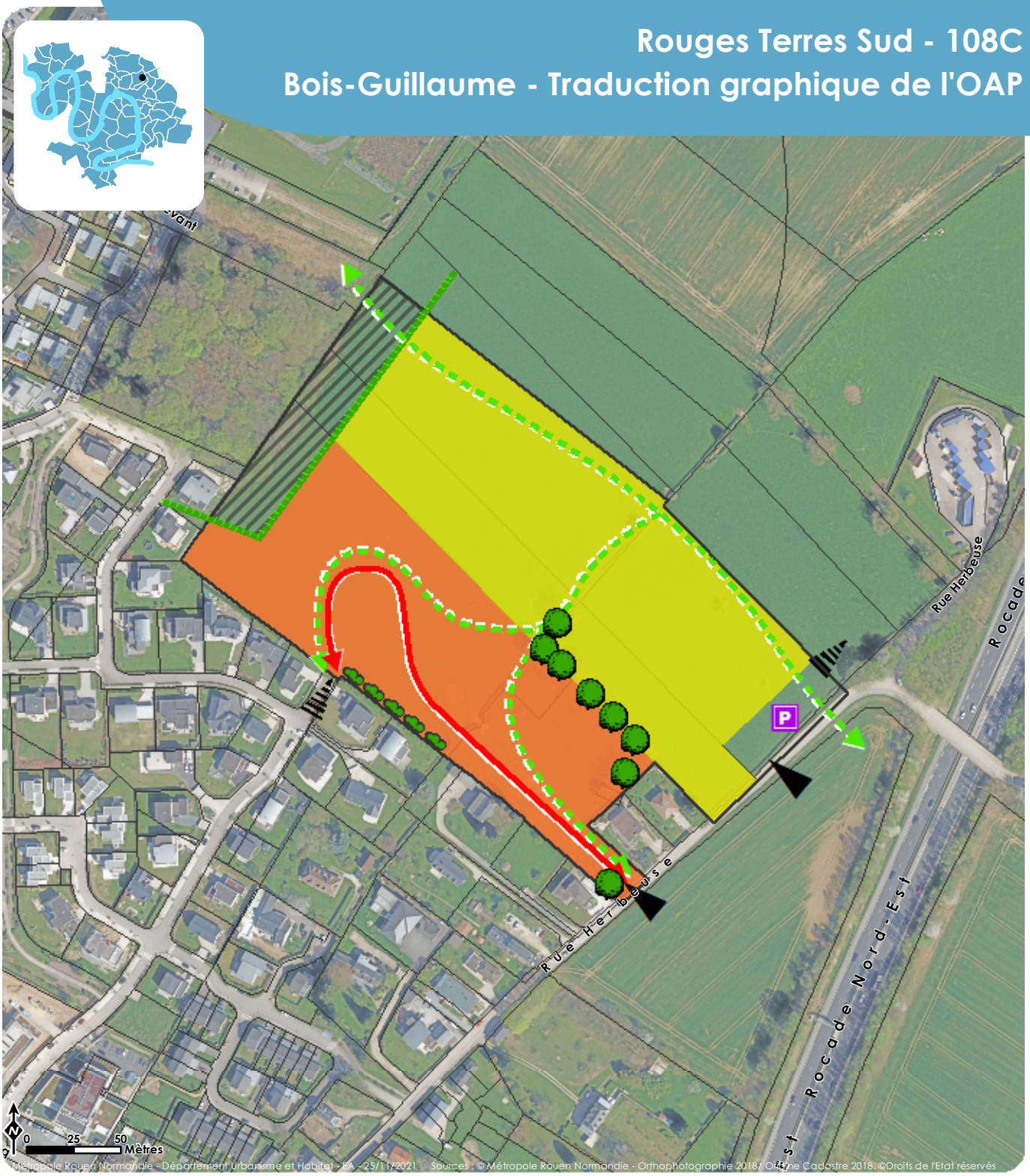
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. La mare existante au nord sera ainsi intégrée et valorisée.
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.
A noter la présence d'un axe de ruissellement au nord-ouest à proximité du site de projet qu'il s'agira de ne pas surcharger. La mare existante dans le parc du château au nord participera également de la gestion douce des eaux de pluie.




| | |
|---|---|
| Caractère | AU |
| Vocation | Mixte |
| Armature | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| Surface | 5,3 ha |



# Rouges Terres Sud - 108C
# Bois-Guillaume - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

- Agriculture urbaine
- Habitat

**Insertion urbaine**

■ **Espaces libres**

- Secteur inconstructible

**Desserte et organisation viaire**

■ **Maillage à créer**

- Maillage principal
- Cheminement doux

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

■ **Stationnement**

- Parking collectif

**Qualité paysagère et environnementale**

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Haie
- Arbre

*Indications informatives*

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Le site dit des « Rouges Terres Sud » se situe en frange urbaine de la ville de Bois-Guillaume, entre le quartier résidentiel du Parc de Halley et l'espace naturel et agricole ouvert du plateau nord de l'agglomération. Côté ouest, le site est bordé par un petit bois faisant l'interface avec les abords de la route de Neuchâtel et le lycée Rey.

Au travers de ce projet dont les principes d'aménagement sont décrits dans la présente OAP, la commune s'inscrit dans une démarche globale de transition écologique visant à préserver les espaces naturels existants, tout en intégrant des espaces habités et en développant un site de production d'agriculture alimentaire.

Vocation de l'aménagement

L'objectif consiste à faire cohabiter une opération d'habitat et une activité à vocation d'agriculture urbaine, en privilégiant la proximité et le respect de l'environnement.
Une partie du site de l'OAP a vocation à accueillir une ferme maraîchère, au voisinage des champs et au croisement des flux de promenades et de mobilité active. La ferme urbaine implantée ici intégrera le maillage agricole des plateaux nord de l'agglomération et développé à l'échelle Métropolitaine.
La seconde partie du site, connectée à l'opération d'habitat du Parc du Halley, verra le développement d'un nouveau secteur d'habitat innovant, qui formalisera la transition entre l'univers urbain constitué et l'espace naturel et agricole.

Les grands principes du parti d'aménagement de la future opération se déclineront comme suit :
- Une trame végétale, comme armature du projet ;
- Une circulation douce, comme principe structurant du quartier ;
- Une mixité des usages, favorisée par la perméabilité entre les espaces ;

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose 2 programmes distincts :
- L'aménagement d'une ferme urbaine : espaces de cultures en plein champs, serres, magasin pour la vente directe des produits cultivés,
- La réalisation d'un programme d'habitat individuel de type groupé d'une densité moyenne de 30 logements par hectare.

Principes de composition urbaine

Dans une approche globale, l'armature verte structurera le site et sera appréhendée comme liant entre les deux fonctions accueillies : agriculture urbaine et habitat. Le réseau doux irriguera l'ensemble du site.

En conséquence les objectifs du projet se déclinent ainsi :
- « Terminer » le développement urbain de ce secteur de la ville,
- S'inscrire dans le maillage doux du quartier,
- Assurer la perméabilité des deux fonctions en tirant partie de l'utilisation du sol naturel (ex : jardins collectifs).

La ferme urbaine localisée en partie Nord du site a vocation à devenir un lieu de pratiques

environnementales vertueuses, de respect de la biodiversité et un lieu d'enseignement autour de la résilience et de l'alimentation saine, à destination du public large et des habitants du secteur.

La partie habitat reposera sur un modèle d'aménagement en adéquation avec les principes durables recherchés et développés par la proximité de la ferme urbaine (type éco-hameau, espaces verts/jardins collectifs et partagés). En rupture avec le concept de maison unique sur une parcelle, l'opération d'habitat sera de préférence élaborée sous une maitrise d'œuvre unique afin d'assurer une cohérence globale.
Le traitement des volumétries devra s'insérer dans le quartier et veiller à limiter l'impact visuel sur le paysage.

Desserte et organisation viaire

Un cheminement doux conçu comme une sente et accessible à tous, définira la limite nord du site et distribuera l'ensemble de l'opération. Le maillage ainsi créé connectera l'espace maraicher au reste de la ville et plus largement mettra en réseau les espaces urbains et naturels limitrophes. Le quartier du Parc de Halley sera ainsi connecté avec les espaces naturels et agricoles. Le maillage doux aura vocation à favoriser une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au sud-ouest et les arrêts de transports publics les plus proches sur la route de Neufchâtel.

Une voie routière traversera la partie habitat et se connectera au lotissement mitoyen via l'accroche viaire existante, permettant d'ouvrir l'actuelle rue en impasse. Cette distribution interne devra être réfléchie comme une voierie partagée pouvant accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature du projet. Les bordures et trottoirs seront à éviter et la composition de la chaussée devra prendre en compte les effets d'ilot de chaleur.

Concernant les stationnements des logements, une réflexion sera menée sur leur gestion à l'échelle de l'opération globale, avec des solutions comme le regroupement au point d'entrée par exemple. Les accès seront rationalisés dans le but de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'accès principal de la ferme urbaine au niveau de la rue Herbeuse tirera parti de l'espace aménagé au croisement des chemins de promenade et de l'accès aux champs. Un parking public d'une dizaine de places pourra desservir le point de collecte des produits de la ferme.

Orientations environnementales et paysagères

Le maintien et le développement de la trame végétale sur le site répond à deux objectifs majeurs :
- Assurer les continuités végétales du cœur du bâti jusqu'aux espaces agricoles et naturels.
- Considérer l'identité végétale du site et respecter les structures végétales et la biodiversité.

En l'occurrence, les arbres présents sur le site signalent la trame paysagère du bocage ancien. Le maintien de l'armature végétale et paysagère en place est à préserver impérativement dans le cadre du projet.

La frange nord-ouest du site est concernée par un recul d'inconstructibilité de 30 mètres lié à la lisière du bois. Il s'agira autant que possible de reconstituer ici une lisière représentant différentes strates végétales et apte à formaliser les fonctions d'abri et de lieu de reproduction de la faune et de la flore.

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à respecter les principes du bio climatisme pour tirer

parti du climat et de la topographie du site. Leur conception devra favoriser les projets compacts.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. Les logements devront être traversants ou a minima avec une double orientation.
Il s'agira par ailleurs d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et géosourcés, en limitant l'impact carbone des constructions.

Dans la partie à vocation d'habitat, les jardins/espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de :
- Permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage,
- Faciliter l'infiltration des sols,
- Éviter la fragmentation des milieux, défavorables à la biodiversité.

La pause de clôtures devra être limitée afin de laisser une large part à la continuité de jardins ouverts, communs et partagés, dans l'objectif de minimiser leur impact sur l'environnement. Le traitement des espaces communs, par une approche paysagère et environnementale, déterminera l'identité et l'ambiance du secteur.

Principes particuliers

- Suspicion de cavités souterraines : l'accueil du public (cheminements doux compris) est à proscrire dans les périmètres déterminés tant que le ou les indices de cavités n'ont pas fait l'objet d'investigations complémentaires.
- Présence d'un axe de ruissellement : conformément au projet de règlement du PPRI Cailly Aubette Robec, l'implantation d'un cheminement doux devra prendre en compte le passage du talweg avec des matériaux résistants et sans remblai. La prairie enherbée qui occupe l'axe de ruissellement aujourd'hui devra être maintenue autant que possible.
- Présence d'une canalisation d'eau potable : cette canalisation souterraine grève le site d'une servitude d'inconstructibilité.

Gestion des eaux pluviales :

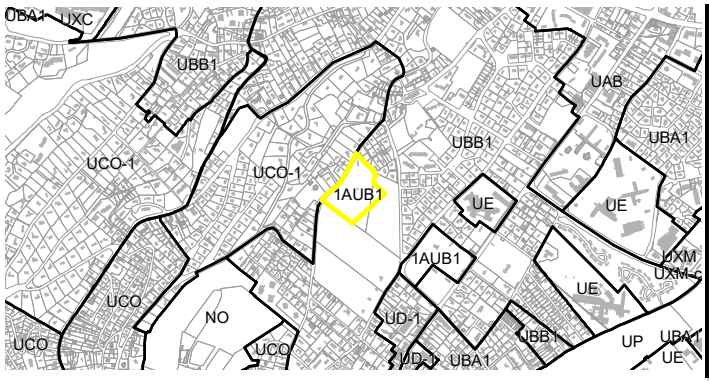
La gestion des eaux pluviales est conditionnée par la présence d'un axe de ruissellement sur la bordure nord de l'opération.

Un axe de ruissellement borde le nord du site. L'écoulement naturel des eaux pluviales devra ainsi être accompagné par des dispositifs doux, suivant la topographie naturelle, en direction de ce linéaire humide naturel.

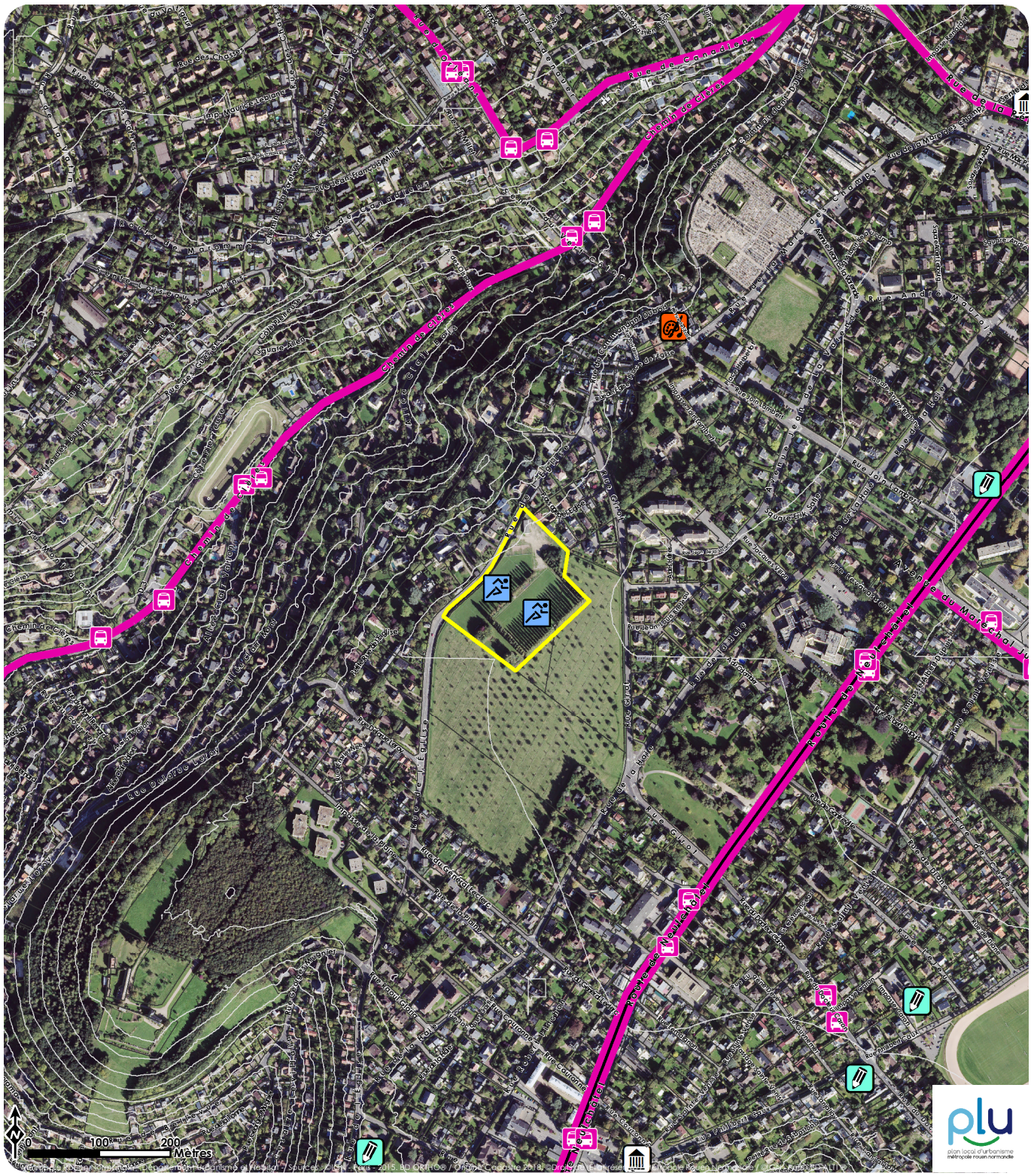
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation (noues paysagères). Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Une réflexion sera à mener concernant la récupération des eaux de pluie et leur utilisation au sein des constructions.

# Rue de l'Eglise - 108D
# Bois-Guillaume - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 2,27 ha |


Chemin de Clipet
Rue de Candelles
Rue Andre Mourlot
Route de Neufchatel
Avenue du Marechal Juin
Rue de l'Eglise
Rue Gustave Lazay
Rue du Bois Hardi
Rue Jean Lambert
Rue Jean Moulin
Rue Emile Zola
Rue Jean Jaures
Rue Albert Camus
Rue Saint Exupery
Rue Jean Mermoz
Rue Antoine de Saint Exupery
Rue Pierre Corneille
Rue Jean Racine
Rue Victor Hugo
Rue Jean de la Fontaine
Rue Jean Giraudoux
Rue Jean Cocteau
Rue Jean Anouilh
Rue Jean Rostand
Rue Jean Moulin
Rue Jean Lambert

# Rue de l'Eglise - 108D
# Bois-Guillaume - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

- Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

- Individuel
- Intermédiaire/groupé

**Insertion urbaine**

■ **Aménité**

- Espace de lien social

**Desserte et organisation viaire**

■ **Liaisons existantes**

- Rue ou voie existante

■ **Maillage à créer**

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux

■ **Stationnement**

- Parking collectif

**Qualité paysagère et environnementale**

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Élément d'intérêt patrimonial
- Haie
- Arbre

■ **Éléments à créer**

- Arbre
- Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

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

Ce site d'environ 2,5 hectares constitue un espace interstitiel entre le tissu résidentiel de Bois-Guillaume et le vaste ensemble planté du verger de la rue Girot. Aujourd'hui occupé par un terrain de football, le projet à venir sur le site devra composer un espace ouvert.
Et la proximité des coteaux impliquera une vigilance quant à la gestion des ruissellements.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble et aura une vocation dominante d'habitat, afin de contribuer au renouvellement du tissu urbain existant.
Cette vocation sera partagée entre habitat individuel au nord-ouest, dans la continuité des constructions environnantes, et individuel-groupé au sud-est, dans la portion la plus proche des transports et équipements.

Desserte et organisationviaire

Le site sera desservi par une voie principale en boucle depuis la rue de l'Eglise. Cette voie sera complétée par une voie secondaire permettant de desservir le cœur de l'opération. Ce maillage 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.
Un maillage de cheminements doux sera par ailleurs aménagé afin de compléter le réseau de la commune. Il mettra en connexion la rue de l'Eglise et la Rue Girot, en direction des transports en commun sur la route de Neufchâtel et le chemin de Clères et des équipements les plus proches.

Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra assurer :
• une cohérence urbaine : au niveau de la trame paysagère ambiante, de la hiérarchie des espaces, des rapports d'échelle, et de l'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur.
• une cohérence architecturale et paysagère : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte les enjeux liés à la proximité d'un espace répertorié comme lieu de nature en ville au SCOT.
Les formes urbaines seront réparties préférentiellement selon le tissu existant en bordure : habitat individuel au contact de la rue de l'Eglise et habitat intermédiaire-groupé sur l'arrière du site, donnant sur le verger.
Un espace d'aménité trouvera place à la croisée des chemins et à l'ombre du bosquet existant et conservé.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte d'une densité moyenne de 40 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

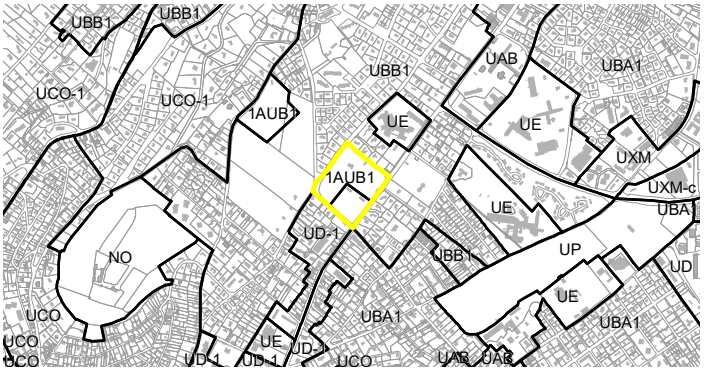
Les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) des nouvelles constructions s'implanteront préférentiellement vers le sud-est. L'objectif est de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, tout en étant protégé du vent par les linéaires d'arbres et les haies en limite séparative.
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.

On veillera à préserver et intégrer autant que possible les arbres existants dans l'opération, en particulier la haie de peupliers en limite du verger et une partie des sujets plantés en bosquets. Une haie mixte bocagère sera aménagée autour des arbres existant en limite sud afin d'assurer la transition avec le parc voisin.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

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




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Mixte |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 3,66 ha |



# Les Granges - 108E
# Bois-Guillaume - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

- Habitat
- Vocation mixte

■ **Morphologie**

Type de construction

- Intermédiaire/groupé
- Collectif

**Insertion urbaine**

■ **Aménité**

- Espace de lien social

**Desserte et organisation viaire**

■ **Liaisons existantes**

- Rue ou voie existante

■ **Maillage à créer**

- Cheminement doux

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

**Qualité paysagère et environnementale**

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Élément d'intérêt patrimonial
- Linéaire bâti
- Haie
- Arbre
- Zone à dominante végétale existante

■ **Éléments à créer**

- Cône de vue

*Indications informatives*

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

Le site dit des Granges se développe à l'intersection entre la route de Neuchâtel, axe structurant de Bois-Guillaume, et la rue Girot, voie de desserte interne du quartier.
Le site de plus de 3 hectares abrite des éléments de patrimoine chers aux habitants et usagers du secteur : les vestiges d'une très ancienne ferme dont subsistent les granges et une section du mur de l'ancien logis, d'origine probablement du XIIIème siècle et classé à l'inventaire des Monuments Historiques. Ces bâtiments organisés en clos-masure ceinturent un ensemble arboré très remarquable. Propriété du CHU et situé à proximité des équipements hospitaliers du plateau nord, ce site a vocation à être valorisé dans une opération qui poursuivra la vocation medico-sociale du secteur et mettra en avant ces atouts patrimoniaux.

Vocation et programmation de l'aménagement

L'urbanisation du site développera un programme multiple selon une opération d'ensemble. Le programme immobilier à définir s'attachera à favoriser l'implantation d'un équipement à vocation médico-social autant que possible, afin de conforter le pôle hospitalier existant, combiné avec une opération d'habitat. La construction de logements sera d'une densité de 40 logements par hectare environ.

L'aménagement de ce site d'exception devra redonner un usage et une visibilité aux éléments du patrimoine naturel et bâti existant. Cet objectif est relayé notamment dans le souhait de la commune de consacrer une partie du site à l'aménagement d'un parc à l'attention des habitants du quartier.

La maison existante, villa inhabitée construite dans les années 70, a vocation à être démolie.

Principes de composition urbaine

La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devront s'attacher à garantir la préservation des éléments bâtis et des grands arbres, ainsi que leur réemploi dans une nouvelle vocation. Ainsi, des priorités sont définies :

- Préserver l'identité du lieu et l'ouvrir à la ville,
- Remettre en scène les éléments patrimoniaux,
- Combiner les fonctions des différents espaces pour développer un programme immobilier.

Le mur d'enceinte qui assure le lien entre l'histoire du site et le quartier en devenir est à préserver. Le pan de mur de l'ancien logis pourrait être mis en scène dans un programme qui l'intègrerait sans le dénaturer. Un bâtiment pourrait ainsi s'édifier en prolongement, en reprenant le profil de son gabarit et préservant son statut d'exceptionnalité.
Les granges jumelles débarrassées de la végétation parasite pourront révéler toute la dimension de leur valeur patrimoniale. La composition du clos-masure d'origine devra retrouver la lisibilité de son plan caractéristique et le tracé de son ancienne allée cavalière.
D'autre part, la matérialisation d'une percée visuelle au niveau du portail existant route de Neuchâtel participera à désenclaver le site. L'aménagement d'un parc de proximité ouvrant le site depuis le carrefour permettra de matérialiser des porosités avec le quartier et de mettre en scène les granges.
L'armature boisée d'intérêt patrimonial, située au centre du clos-masure, est à considérer comme un point de gravité. Certains grands sujets sont visibles directement de loin et constituent un repère dans le paysage. Un espace d'activités récréatives trouvera sa place au pied des arbres.

Les constructions devront répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel de la commune. Afin de faire la transition avec la prairie d'origine et en interface avec le verger voisin, il est proposé

d'opter pour des constructions disposées dans un parc.  Au nord, à l'arrière de la bande boisée, des logements collectifs sont privilégiés. A l'angle de la rue de la Haie et de la rue Girot, des logements individuels groupés sont à envisager, afin de respecter la transition avec la partie résidentielle déjà existante
La réalisation de la façade urbaine de la rue des Haies ainsi que sur le parc constitue un enjeu d'importance.

A l'arrière du mur classé de l'ancienne ferme, l'équipement projeté pourrait prendre place parmi les arbres. Implanté dans le périmètre du clos-masure. Les constructions implantées dans le périmètre du clos-masure devront être compatibles avec les bâtiments existants, et notamment les granges, dans leurs matériaux et gabarits, dans l'objectif de conserver l'identité du lieu. Des unités de petites surfaces sont à préconiser.

Desserte et organisation viaire

La voie existante dans l'ancien clos-masure, anneau « vert » planté, pourra être valorisée comme support des mobilités, dans l'ensemble constitué.
La configuration des voieries internes à créer laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements et les arrêts de transports public les plus proches.

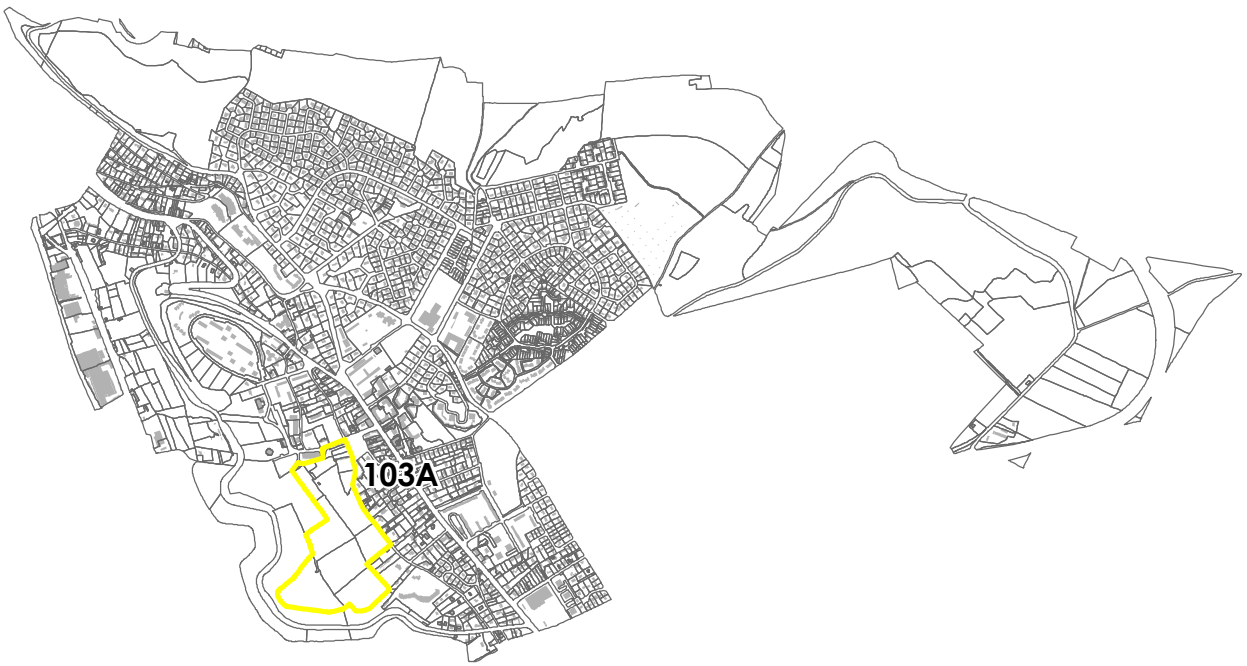
Orientations environnementales et paysagères

Les éléments de la composante végétale présents sur le site, à savoir les haies en bordure et les grands arbres auront vocation à faire partie intégrante de l'aménagement du site. La masse boisée séparant le terrain en deux sera à préserver. Effectivement ce tampon végétal et paysager doit consolider la trame verte qui se dessine entre le terrain des pommiers en vis-à-vis rue de la Haie et le terrain des granges.

Les constructions nouvelles 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 :

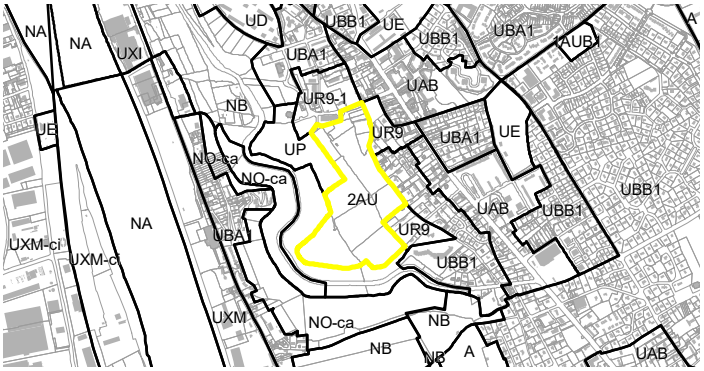
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la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

# Basilique - 103A
# Bonsecours - Etat initial du secteur

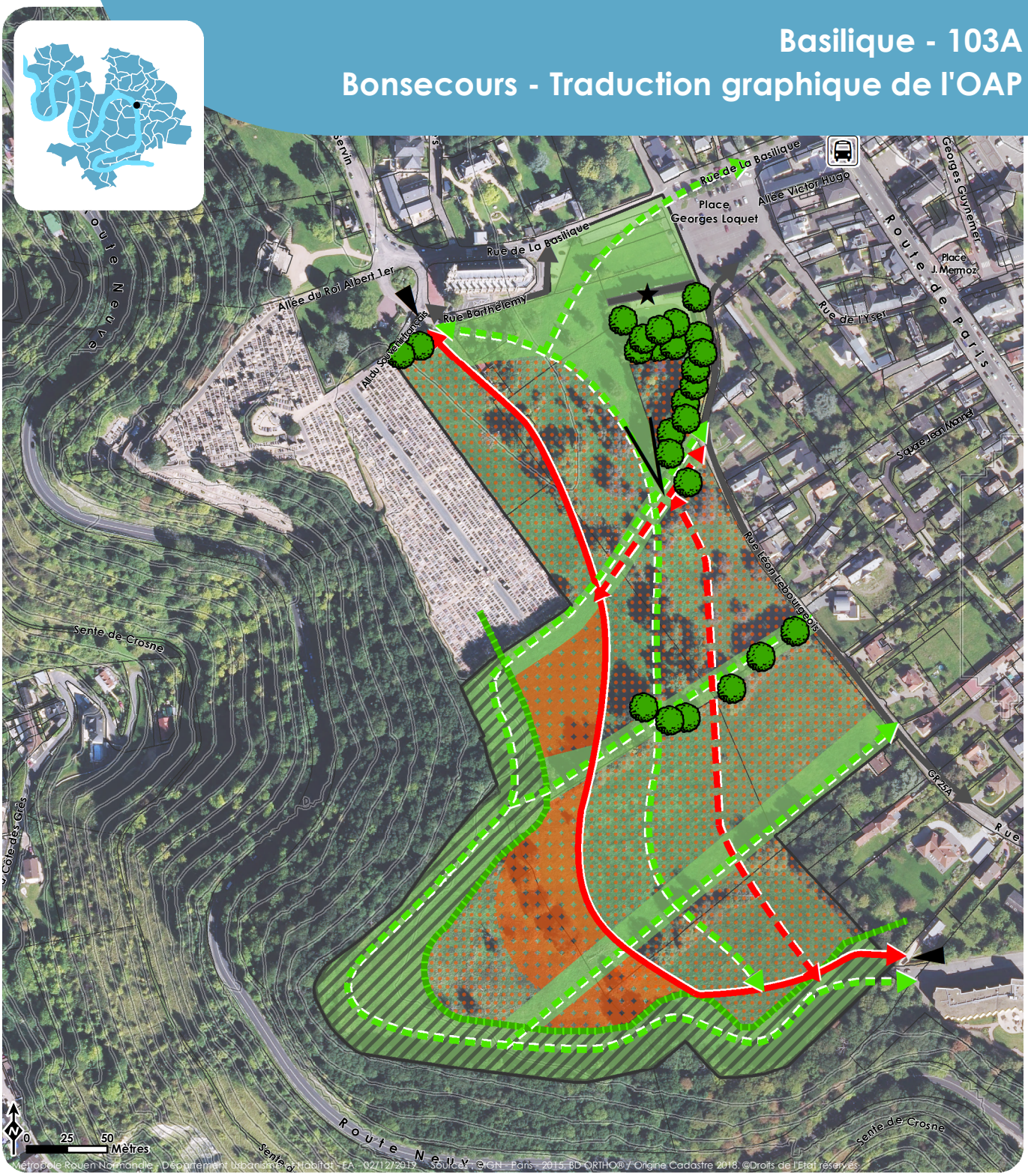



| | |
|---|---|
| **Caractère** | 2AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 10,69 ha |




plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

# Basilique - 103A
# Bonsecours - Traduction graphique de l'OAP




## Programme

**■ Vocation**

Habitat

**■ Morphologie**

Type de construction

Individuel

Collectif

## Insertion urbaine

**■ Emprise du bâti**

Perspective

**■ 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**

Élément d'intérêt patrimonial

Arbre

Lisière de forêt

**■ Éléments à créer**

Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

bâti existant

Courbes de niveaux (5m)

Le site de projet « Les Jardins de la Basilique » se développe sur 11 hectares en bordure du centre-ville de Bonsecours. Ce site exceptionnel en éperon sur la boucle de la Seine, repérable par la proximité de la Basilique Notre Dame de Bonsecours, présente une succession de paysages remarquables. Le projet qui viendra s'implanter implique ainsi une attention particulière au paysage, au patrimoine et à l'environnement.

Vocation de l'aménagement et orientations programmatiques

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble sous forme d'une zone d'aménagement concerté, la ZAC des jardins de la Basilique.
Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme de diversification de l'offre d'habitat avec une densité moyenne de 50 logements par hectare, applicable sur la ZAC dans sa globalité (zone AU objet de la présente OAP et zone UR).

Principes de composition urbaine

Il s'agira de composer une trame urbaine s'insérant en continuité du centre-ville et mettant à la portée des habitants un nouveau quartier fondé sur la valorisation du patrimoine bâti remarquable et des espaces naturels du site.
Les objectifs du projet sont multiples :

- *Préserver et amplifier les espaces verts avec des identités, des spécificités propres pour rythmer la découverte du site ;*
- *Préserver et offrir de nouveaux points de vue sur le paysage de la vallée de la Seine ;*
- *Offrir des percées visuelles vers la Basilique ;*
- *Créer des lieux qualitatifs, agréables, des lieux de vie, de partage, de rencontre…*[1]

Le projet qui trouvera place sur le secteur veillera ainsi à une parfaite insertion urbaine dans son environnement, cherchant en particulier à préserver les vues vers et depuis la vallée de la Seine et les coteaux voisins.
L'urbanisation tirera parti du relief naturel du site. Structuré parallèlement à la ligne de crête du coteau, le projet développera des ambiances paysagères particulières, relayées par des typologies d'habitat spécifiques. Les différentes ambiances contribueront à une évolution progressive de l'espace urbain vers les coteaux.
Le quartier sera ainsi ponctué de différents milieux orientés soit vers l'espace urbain, soit vers la lisière boisée.

Desserte et organisation viaire

Dans le but de favoriser les connexions inter quartiers, le site sera essentiellement desservi par une voie principale et une voie secondaire épousant les courbes du terrain et irriguant l'intérieur du site. Un maillage transversal (perpendiculaire) composé de venelles à destination des piétons et des vélos favorisa les déplacements vers le centre-ville
D'une manière générale, le réseau viaire créé sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés).

Les circulations douces chercheront à favoriser une utilisation quotidienne vers les équipements et les arrêts de transports collectifs. Elles constitueront également des lieux de promenade.

[1] Dossier de réalisation de ZAC –janvier 2018

Orientations environnementales et paysagères :

Avant urbanisation, le site présente un patrimoine arboré existant intéressant (vergers…) sur lequel l'aménagement pourra s'appuyer, et guidant les vues vers la vallée.
Le bois, qui borde le site implique un périmètre de protection, cette zone de lisière possède un rôle de corridor écologique que le projet viendra renforcer. La lisière sera inconstructible et devra être valorisée, idéalement par la reconstitution d'une frange arbustive et d'une interface de prairie. Un recul de 30 mètres par rapport à la limite cadastrale de la forêt est à considérer. Ce recul pourra être intégré aux jardins privatifs avec cependant un souci de continuité au sein de cette bande.

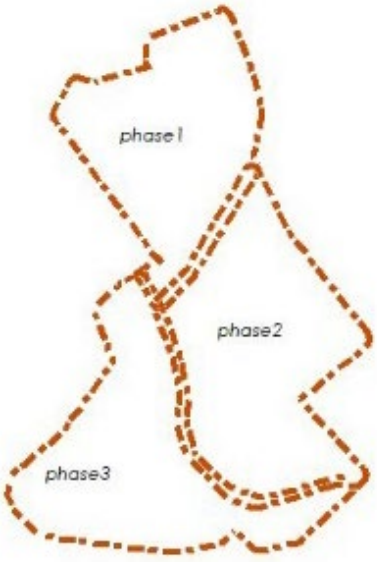
L'ancienne mare aujourd'hui asséchée sera réhabilitée et valorisée et certains arbres fruitiers séculaires seront conservés, notamment dans un but pédagogique.
Les cheminements doux seront accompagnés de noues connectant les espaces ouverts.

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

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :
La gestion différenciée des eaux de pluie participera de l'identité paysagère du site et sera partie intégrante du projet d'urbanisation.
Le projet d'aménagement devra chercher en outre 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 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.

Phasage :



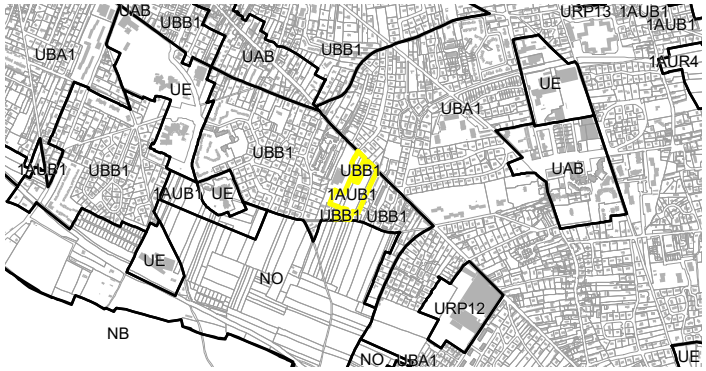
# Caudebec-lès-Elbeuf
# Localisation des OAP



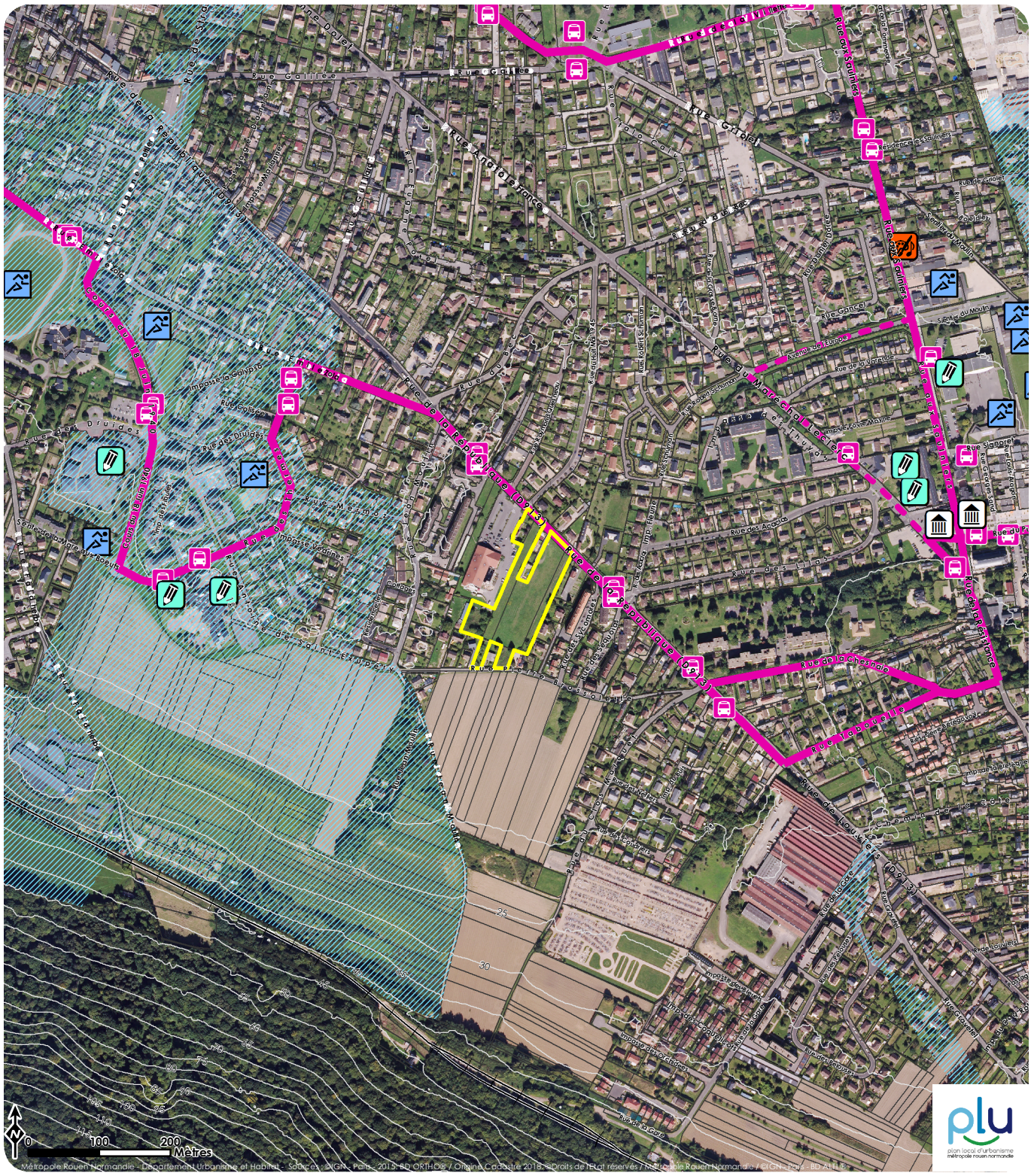

0 200 400 Mètres

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

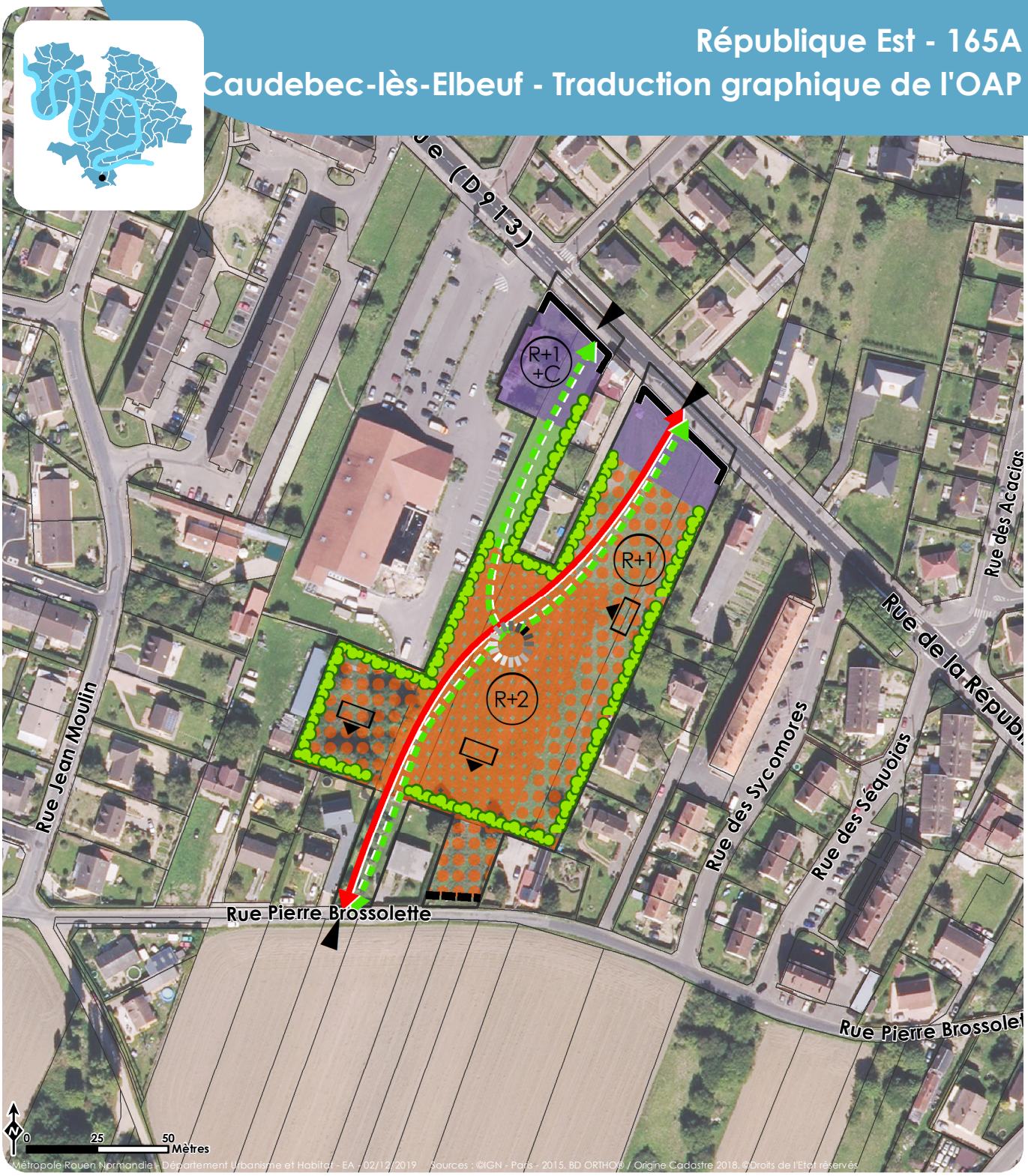
# République Est - 165A
# Caudebec-lès-Elbeuf - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat, Mixte |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 1,35 ha |


Rue de la République (D 313)
Rue de la Libération
Rue Galilée
Rue Gribet
Rue Anatole France
Rue des Soupirs
Rue du Marché
Rue des Druides
Rue de la Chevalerie
Rue Tobrouk
Rue de la Résistance
Rue Jean Moulin
Rue des Lourdes
Rue Carnot
Rue Sigogne
Rue des Acacias
Rue Pierre Corneille
Rue Jean Racine
Rue Victor Hugo
Rue Molière
Rue Alfred de Vigny
Rue Alphonse de Lamartine
Rue Gustave Flaubert
Rue Guy de Maupassant
Rue Paul Verlaine
Rue Arthur Rimbaud
Rue Charles Baudelaire
Rue Stéphane Mallarmé
Rue Paul Eluard
Rue Jacques Prévert
Rue Robert Desnos
Rue Louis Aragon
Rue Jean Cocteau
Rue Jean Giono
Rue Marcel Pagnol
Rue Antoine de Saint-Exupéry
Rue Victor Schoelcher
Rue Jean Jaurès
Rue Léon Blum
Rue Pierre Brossolette
Rue Jean Moulin
Rue Jean Mermoz
Rue Maryse Bastié
Rue Hélène Boucher
Rue Roland Garros
Rue Henri Farman
Rue Louis Blériot
Rue Clément Ader
Rue Ferdinand Ferber
Rue Gabriel Voisin
Rue Marcel Dassault
Rue Charles Nungesser
Rue Dumont d'Urville
Rue Jules Dumont d'Urville
Rue Jean-Baptiste Charcot
Rue Jean-Baptiste Marie Vianney
Rue Jean-Baptiste Lebas
Rue Jean-Baptiste Colbert
Rue Jean-Baptiste Poquelin
Rue Jean-Baptiste Say
Rue Jean-Baptiste Lamarck
Rue Jean-Baptiste Clément
Rue Jean-Baptiste Rousseau
Rue Jean-Baptiste Pigalle
Rue Jean-Baptiste Greuze
Rue Jean-Baptiste Siméon Chardin
Rue Jean-Baptiste Camille Corot
Rue Jean-Baptiste Oudry
Rue Jean-Baptiste Perronneau
Rue Jean-Baptiste Isabey
Rue Jean-Baptiste Carpeaux

# République Est - 165A
# Caudebec-lès-Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

- Habitat
- Vocation mixte

■ **Morphologie**

Type de construction

- Intermédiaire/groupé
- Collectif

**Insertion urbaine**

■ **Emprise du bâti**

- Alignement / recul
- Principe d'orientation des constructions
- Front bâti
- Principes de hauteur

■ **Aménité**

- Espace de lien social
- Point d'accès éventuel

**Desserte et organisation viaire**

■ **Maillage à créer**

- Maillage principal
- Cheminement doux

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site

**Qualité paysagère et environnementale**

■ **Éléments à créer**

- Haie
- Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

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

Le site République Est s'inscrit au sein du tissu urbain résidentiel de Caudebec-lès-Elbeuf qui s'étend le long de la rue de la République, à l'extrémité Sud-Est de la ville, en limite avec la commune voisine de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.
Le site se dessine en longueur entre la rue Pierre Brossolette au sud et la rue de la République, au nord. Cette voie d'importance accueille la ligne de transport collectif qui permet de rallier directement le centre-ville.
Il développe une superficie d'environ 1,3 hectare urbanisable. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres en friche naturelle partiellement cultivées.

Vocation et programmation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat et ponctuellement du commerce sur la rue de la République.
Le projet a vocation à contribuer à densifier le quartier tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant.
Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 40 logements par hectare.

Desserte et organisation viaire :

La distribution du site s'appuiera sur des accès prioritaires depuis les deux rues limitrophes, mettant ainsi en connexion les rues Pierre Brossolette et de la République, avec l'objectif de désenclaver l'îlot.
Le réseau interne ainsi créé, 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.
D'une manière générale un accompagnement végétal des voiries est à envisager.

L'aménagement du site doit également permettre à la commune de compléter son maillage de circulation douce. 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.
Le développement de cheminements dans une logique de continuité sera recherché pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité, les arrêts de transports collectifs les plus proches et vers les espaces de promenade du coteau. Un cheminement doux viendra ainsi irriguer le cœur de l'opération sur une bande distincte de la voirie principale, et mettra en connexion les espaces naturels et agricoles au sud, l'espace de lien social en cœur de quartier et les polarités de transports situées au nord de l'opération.

Principes de composition urbaine :

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

Les principes de hauteurs et d'implantation ci-après s'appuient sur le tissu environnant, en privilégiant un travail de modelage des gabarits : des hauteurs moindres (R+1 en moyenne) sont à préférer dans les parties du site en contact avec le tissu existant.
Des morphologies de bâtiment limitées à R+2 sont aussi préconisées pour le programme de collectif et d'habitat intermédiaire.

D'autre part, il est souhaité que les constructions en position sur la rue de la République reconstituent l'alignement relevé dans le tissu environnant, et s'inscrivent en continuité de la morphologie de cette séquence urbaine de la rue.

Et enfin, un véritable espace de lien social (aire de jeux, place, ...) est à projeter au cœur de l'opération et ce, à l'attention de tous les habitants du quartier. Ce lieu d'échange et de rencontres sera situé à la connexion des circulations douces.

Orientations environnementales et paysagères

Afin d'assurer la continuité paysagère entre le tissu urbain existant et le projet, une forte exigence est demandée quant à l'insertion et au traitement végétal de la zone. Ainsi, des dispositifs de haies épaisses naturelles « semi-sauvages » sont préconisés afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et d'accompagner l'intégration des constructions dans le site. Elles auront vocation d'assurer la transition paysagère avec les espaces riverains.

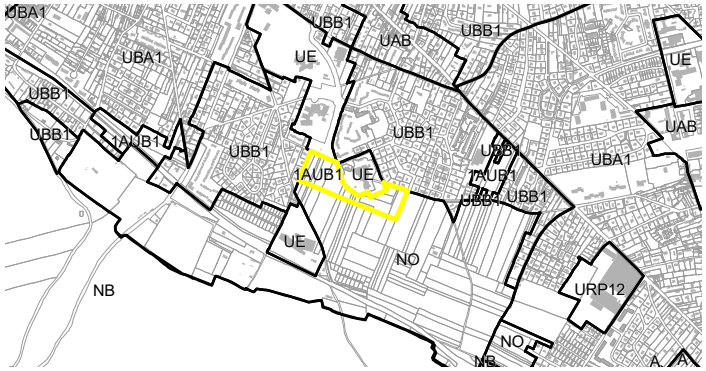
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est,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

L'organisation générale du projet devra intégrer la topographie et la nature des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

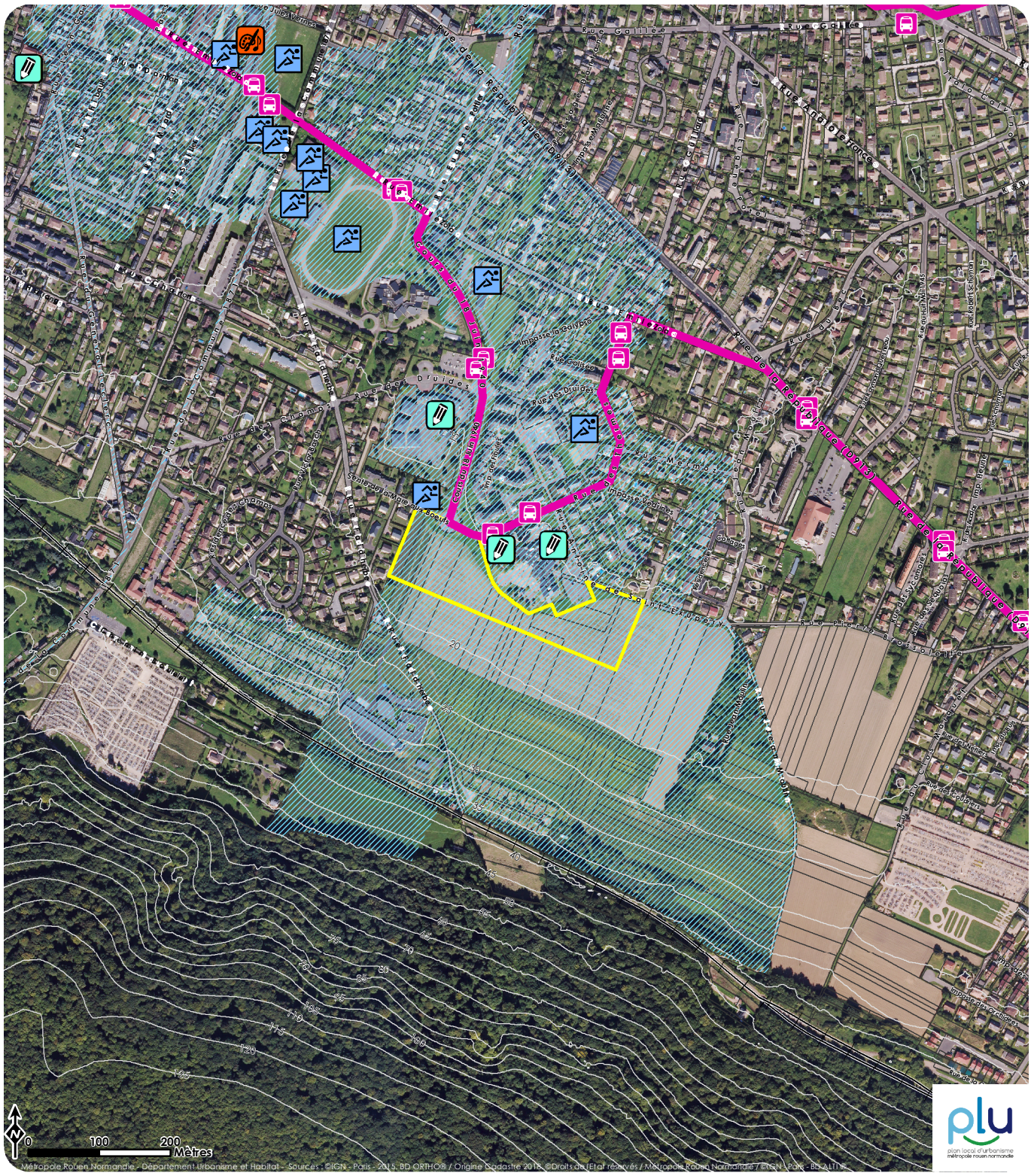
Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :

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.

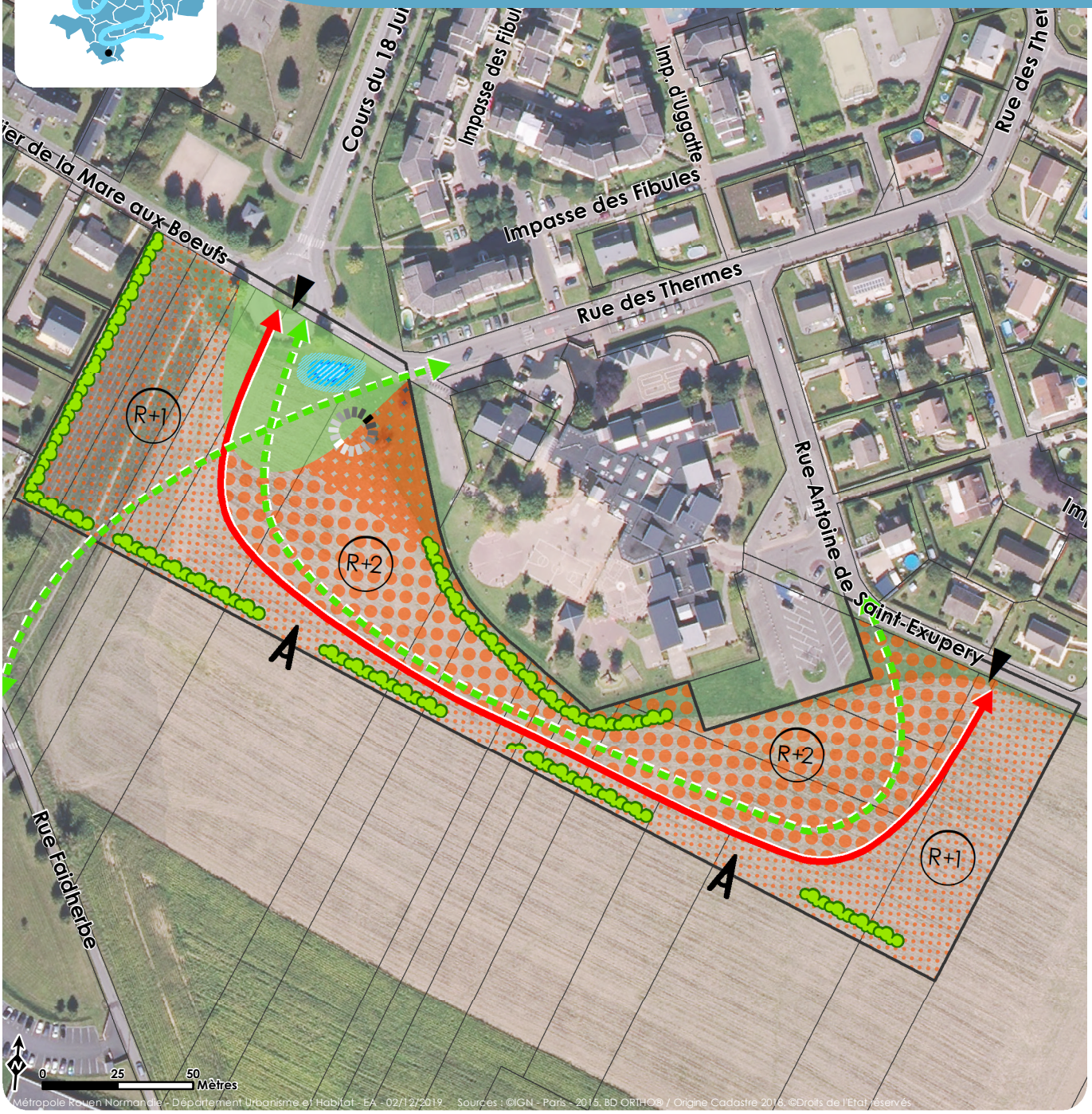
# La Cavée - 165B
# Caudebec-lès-Elbeuf - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 2,53 ha |



# La Cavée - 165B
# Caudebec-lès-Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

Individuel

Intermédiaire/groupé

Collectif

**Insertion urbaine**

■ **Emprise du bâti**

Principes de hauteur

■ **Aménité**

Espace de lien social

**Desserte et organisation viaire**

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

**Qualité paysagère et environnementale**

■ **Éléments à créer**

Haie

Dispositif de gestion des eaux pluviales

Zone à dominante végétale

Cône de vue

*Indications informatives*

*Limites cadastrales*

*Périmètre de l'OAP*

Le site de la Cavée vient encadrer les quartiers d'habitat en bordure sud de Caudebec-Lès-Elbeuf. Aujourd'hui, l'assiette du projet d'une surface de 2.5 hectares est occupée par des terrains partiellement cultivés ou à l'état de friche naturelle. L'activité agricole en cours fait aujourd'hui l'objet d'une convention avec la ville.

L'aménagement du site est programmé sur deux phases. La première phase sera réalisée à l'approbation du document d'urbanisme. La présente OAP montre cependant le projet dans son ensemble dans un souci de cohérence.

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, avec pour objectif de densifier le quartier tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à s'insérer dans l'environnement et le paysage préexistants.
L'objectif est de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :
• la cohérence urbaine : en considération des formes urbaines préexistantes et des formes d'occupation du sol, en prenant en compte les rapports d'échelle existants. L'intégration dans le fonctionnement viaire du quartier et de la ville dans son ensemble font partie des objectifs du projet.
• la cohérence architecturale au niveau de l'implantation des constructions, la volumétrie, orientation et l'aspect extérieur, en s'appuyant notamment sur le bâti existant, sans oublier le traitement des limites et la densité végétale.
Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Caudebec-lès-Elbeuf.

Des principes de hauteurs et d'implantation ont été édictés, en référence aux caractéristiques du tissu environnant : des hauteurs moindres (R+1 en moyenne) en périphérie de la zone sont à préférer afin d'assurer une transition douce avec le tissu existant.
Pour ce qui est de la zone de collectif et d'habitat intermédiaire, le projet devra s'inscrire dans des morphologies de bâtiment limité à du R+2 ou R+3, en cohérence avec les logements collectifs en vis-à-vis.

L'entrée du site sera aménagée en un parc urbain. En étant positionné près de la rue des Thermes, ce parc, à vocation d'espace public de loisirs, pourra également profiter aux scolaires de l'école Saint-Exupéry voisine. Il viendra apporter un cadre paysager au carrefour routier, dans l'objectif de poursuivre la trame verte existante Cours du 18 juin 1940, et sera connecté aux cheminements doux.

Desserte et organisation viaire

Le maillage viaire du site assurera la connexion avec la rue des Thermes et le Cours du 18 juin 1940 dès la phase 1, et anticipera le prolongement en phase 2 pour se connecter à la rue Saint Exupéry. Le réseau interne ainsi créé, 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.
D'une manière générale un accompagnement végétal des voiries est à envisager.

L'aménagement du secteur de La Cavée doit également permettre à la commune de compléter le maillage de circulation douce de cette partie Sud de la ville. Le développement des liaisons douces visera une utilisation quotidienne vers les équipements communaux, les arrêts de transports collectifs les plus proches et vers le domaine forestier du coteau d'Elbeuf.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 40 logements par hectare.

Orientations environnementales

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

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendu sur l'insertion et le traitement paysager. La continuité végétale avec l'armature existante s'appuiera sur des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de boisements. L'objectif est de relayer le patrimoine paysager de la commune et d'y faciliter l'intégration des constructions dans le site.
En franges ouest et sud de l'opération, la transition avec le panorama ouvrant sur la campagne et le grand paysage du coteau boisé fera l'objet d'un traitement spécifique.

Principes particuliers

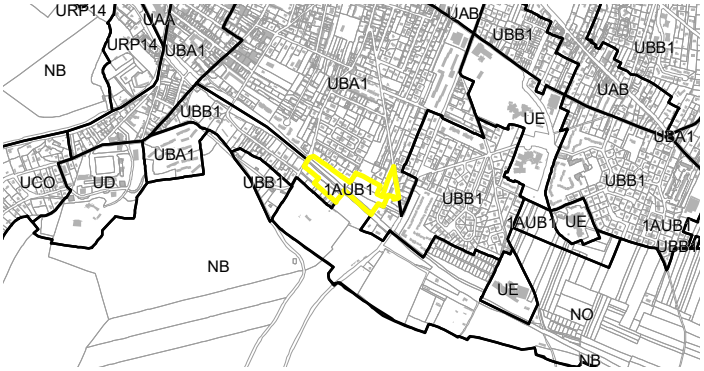
Gestion des eaux pluviales :

Le dispositif de gestion des eaux de ruissellement devra être appréhendé comme une composante à part entière de l'aménagement et sera être intégré autant que possible au parc à l'entrée du site.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration 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 publics contribuera à la gestion des écoulements et de l'infiltration et suivra autant que possible le chemin de l'eau.

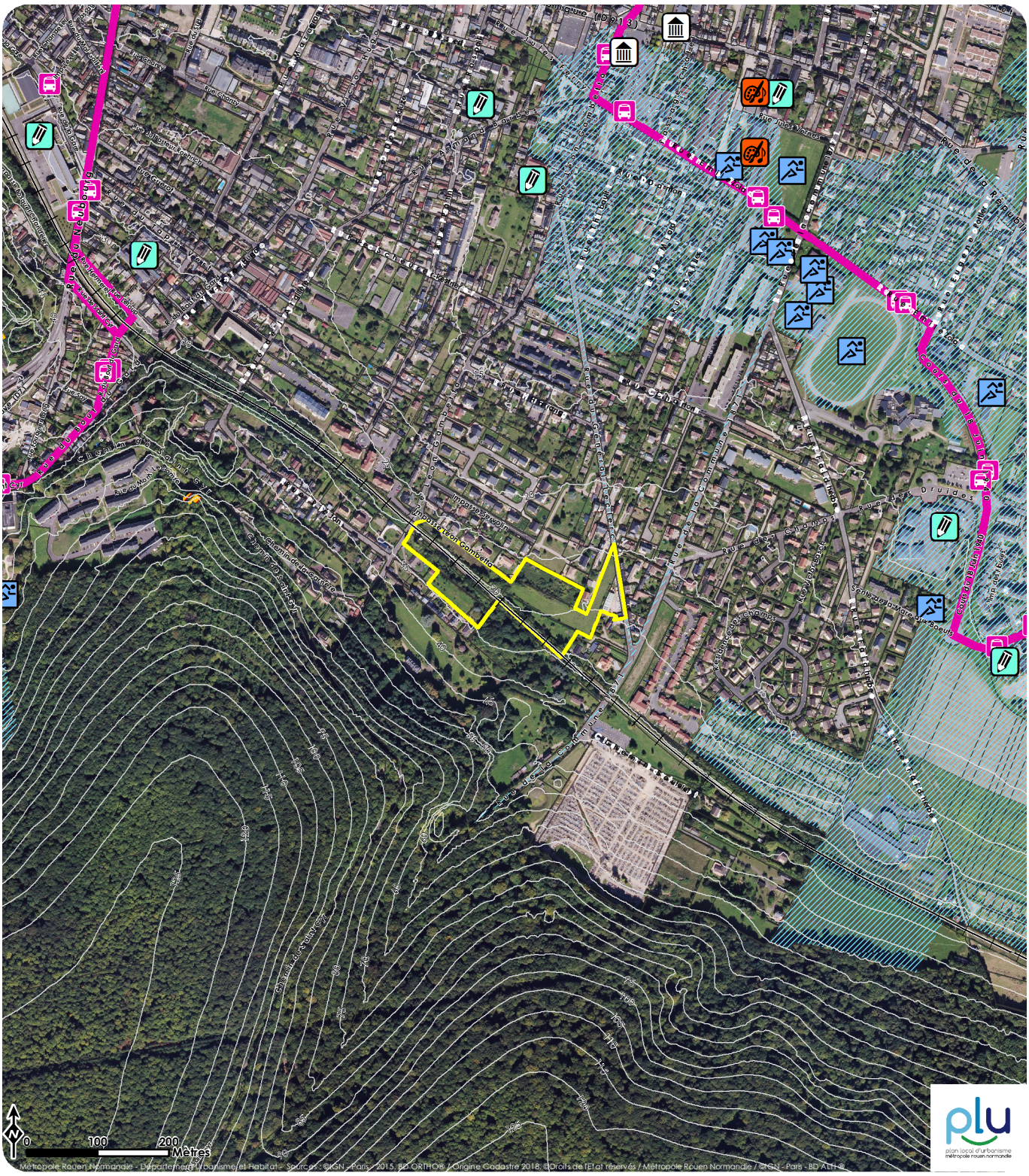
Phasage :
L'aménagement du site débutera côté Ouest. Cette phase 1 permettra de formaliser l'accroche sur le carrefour Cours du 18 Juin.la phase 2 consistera à poursuivre l'opération côté Est.

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

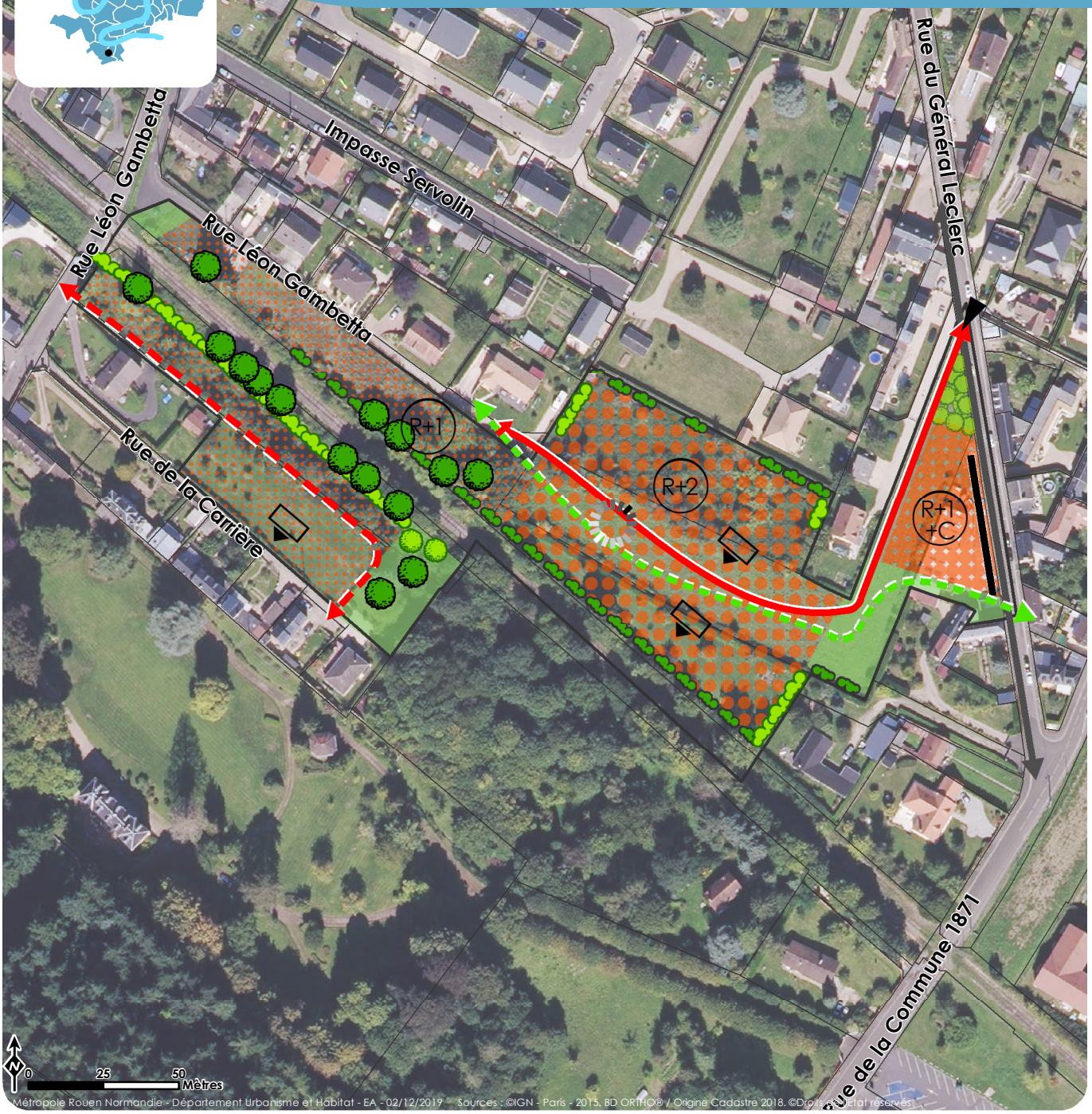
# Léon Gambetta - 165D
# Caudebec-lès-Elbeuf - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 2,25 ha |



# Léon Gambetta - 165D
# Caudebec-lès-Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

Individuel

Intermédiaire/groupé

Collectif

**Insertion urbaine**

■ **Emprise du bâti**

Principe d'orientation des constructions

Front bâti

Principes de hauteur

■ **Aménité**

Espace de lien social

**Desserte et organisation viaire**

■ **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**

Haie

Arbre

■ **Éléments à créer**

Haie

Arbre

Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

*Limites cadastrales*

*Périmètre de l'OAP*

*Réseau ferroviaire*

Ce site d'OAP d'environ 1,5 ha s'inscrit en limite sud-ouest de Caudebec-lès-Elbeuf, et est traversé par la voie ferrée. Le site, constitué de reliquats fonciers de part et d'autre des rails, décrit un périmètre imbriqué dans le parcellaire existant, propice à favoriser la greffe urbaine du futur projet.
Le tissu mitoyen est principalement occupé par de l'habitat individuel de type pavillonnaire et maisons de ville.

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.
L'orientation d'aménagement et de programmation a vocation à contribuer à densifier le quartier tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel, et dans le fonctionnement global de la ville. Le projet s'appuiera sur la situation d'enclave du site pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et développer un quartier intégré.

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

Le programme des constructions combinera les formes urbaines, de la maison individuelle à l'immeuble collectif. L'ouest du site accueillera essentiellement de l'habitat individuel, le cœur de l'opération sera constitué de logements groupés. En bordure de la rue Gal Leclerc, un programme de collectif participera à inscrire l'opération dans le tissu plus tendu côté Ouest et à cadrer la rue.

Les constructions au contact de la rue du Général Leclerc présenteront un front bâti afin de consolider le statut urbain de cette rue. Le muret présent aujourd'hui pourra être conservé.

Desserte et organisation viaire

Les constructions seront desservies par une voie nouvelle. La desserte interne de l'opération prolongera l'impasse Léon Gambetta. En partie Sud, de l'autre côté de la voie ferrée, la desserte de l'opération se connectera à la rue existante en bordure, rue de la Carrière. Les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. La parcelle sud sera ainsi divisée par une voie d'accès centrale permettant de se raccorder à la rue Léon Gambetta par un bouclage en fond de terrain.
Le nord du site sera traversé par une nouvelle rue, dans le prolongement de l'impasse Léon Gambetta et rejoignant la rue du Général Leclerc, qui desservira toutes les parcelles.

La continuité des circulations piétonne et cyclable sera assurée au sein de la zone par l'aménagement de cheminements doux spécifiques et/ou par la mise en œuvre de trottoirs, pistes cyclables, accotements enherbés, etc… le long des nouvelles rues et entre l'espace de lien social et les parties végétalisées.

Orientations programmatiques

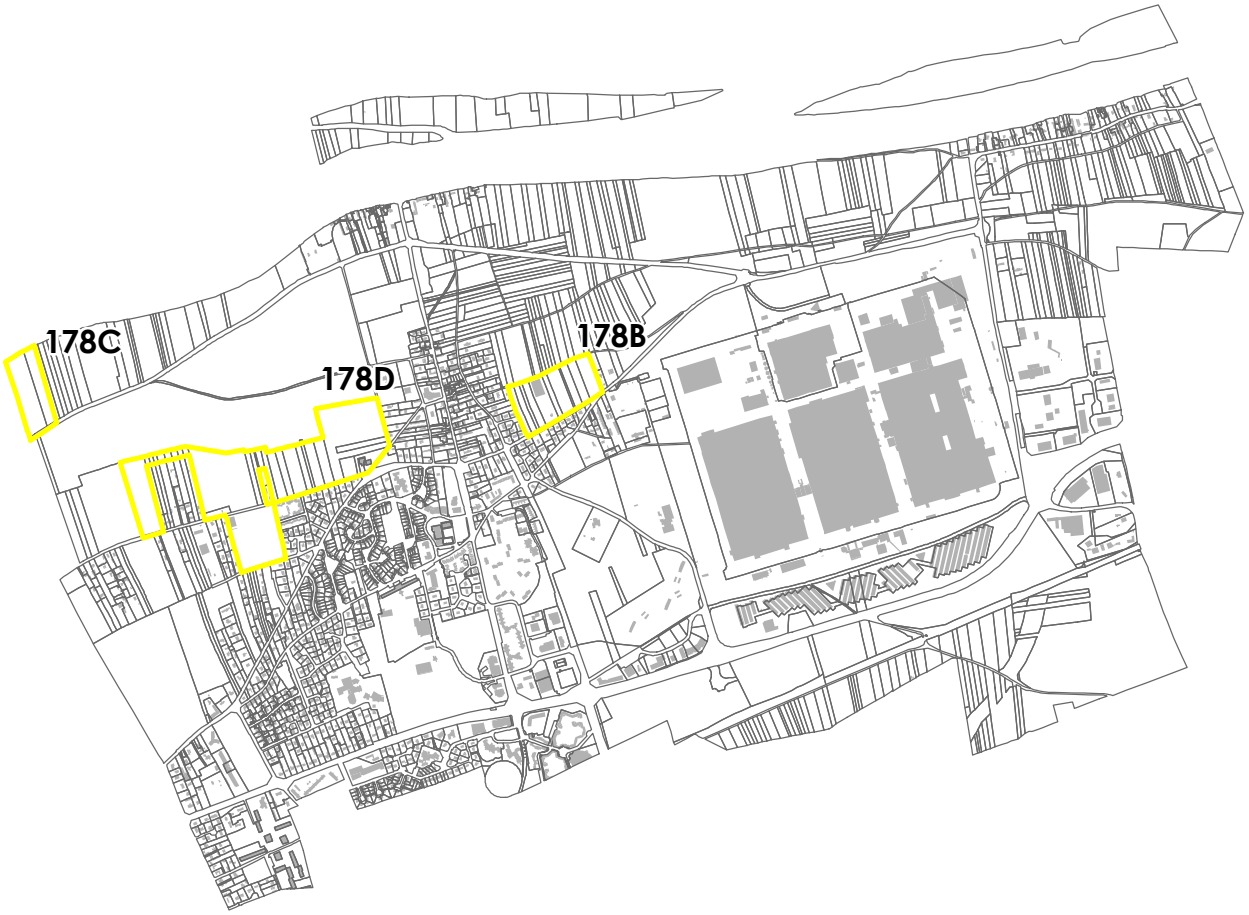
Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 40 logements par hectare.

Orientations paysagères et environnementales

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
Les abords de la voie ferrée seront plantés d'une haie intégrant des arbres de haute tige afin de renforcer le talus existant, d'éviter les ruissellements, d'assurer la continuité écologique et la transition avec les parcelles d'habitations. Les parcelles au contact des boisements et de la voie ferrée devront également être plantées afin de conforter leur fonction écologique de lisière.
A l'entrée est de l'opération, un espace boisé sera créé afin d'atténuer la vue des parcelles voisines sur les logements collectifs et d'assurer une entrée qualitative.
L'espace au sud des actuelles pompes funèbres sera paysagé afin d'assurer l'interface avec la maison de brique voisine.

Principes particuliers

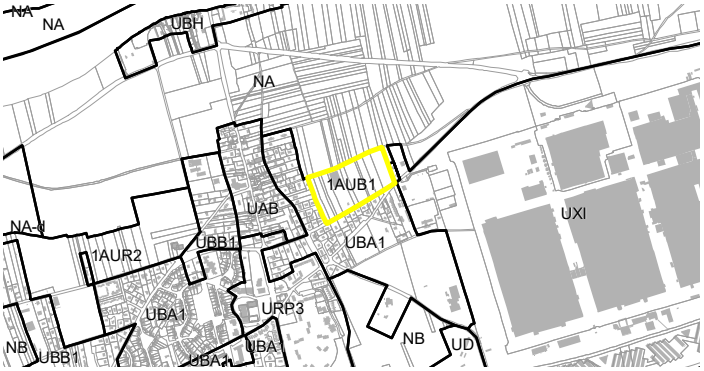
Gestion des eaux pluviales :
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement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



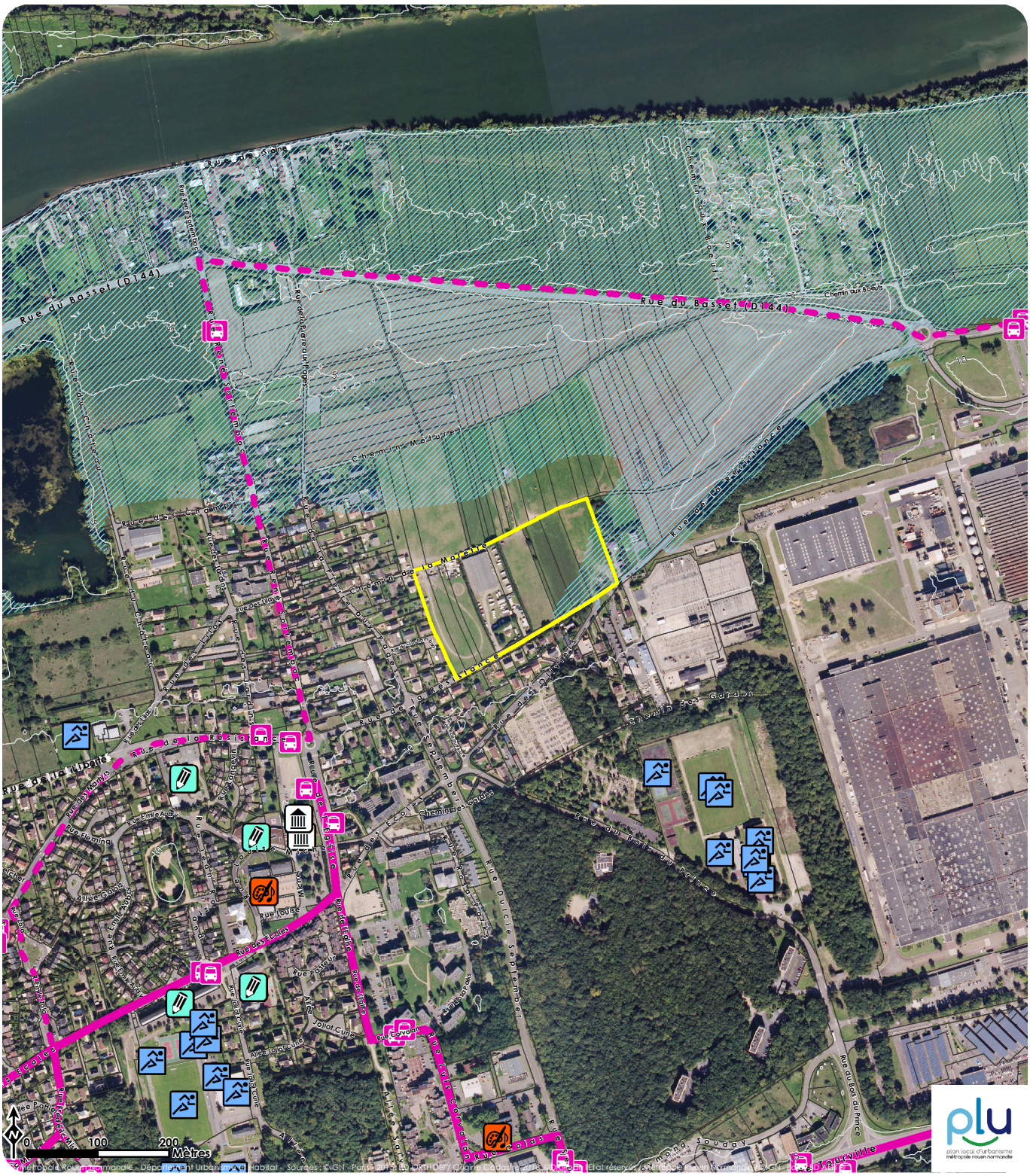

0 200 400 Mètres

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

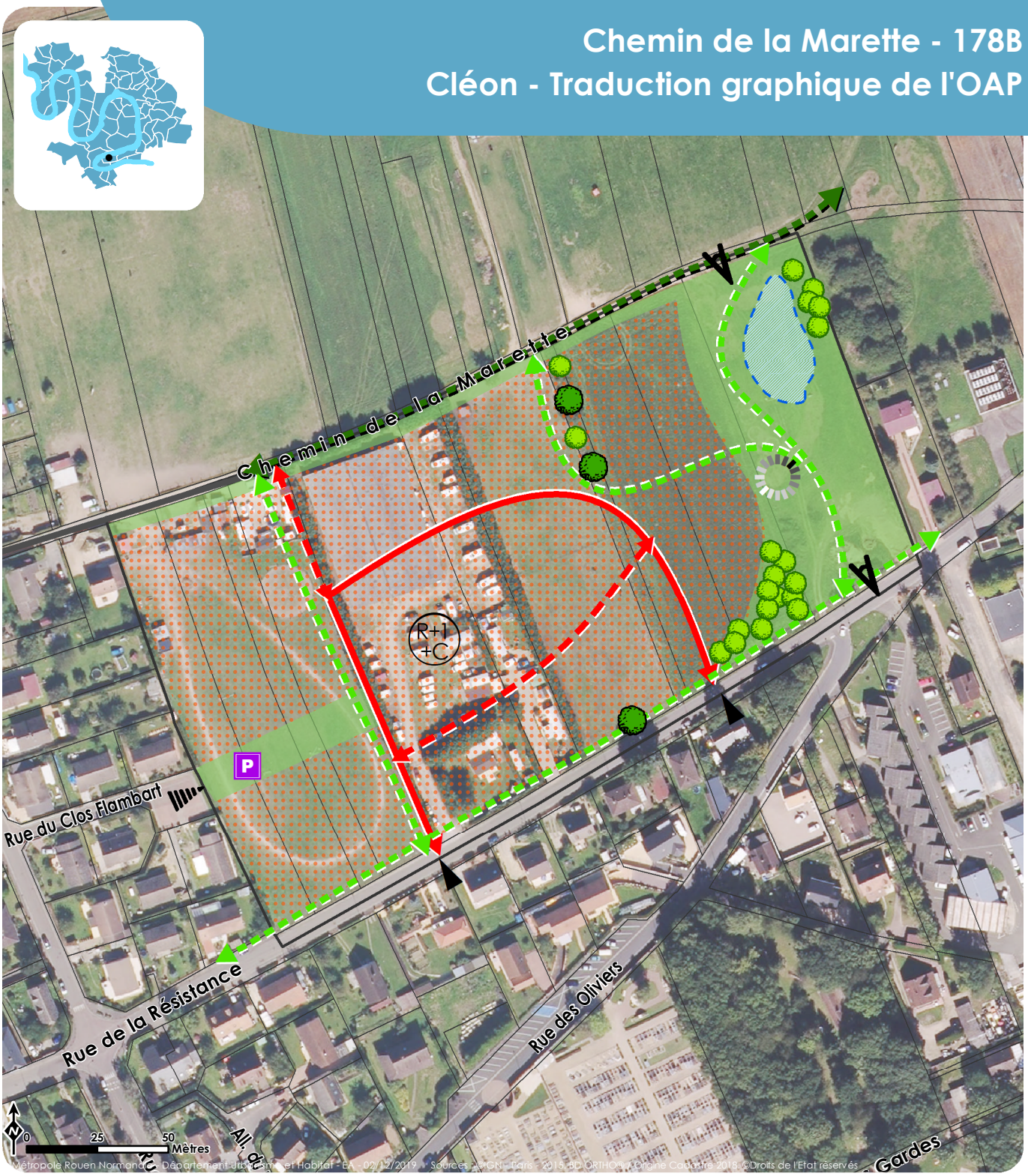
# Chemin de la Marette - 178B
# Cléon - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 3,96 ha |



# Chemin de la Marette - 178B
# Cléon - Traduction graphique de l'OAP




## Programme

**■ Vocation**

Habitat

**■ Morphologie**

Type de construction

Individuel

## Insertion urbaine

**■ Emprise du bâti**

Principes de hauteur

**■ Aménité**

Espace de lien social

## Desserte et organisation viaire

**■ Liaisons existantes**

Rue ou voie existante

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

**■ Maillage à créer**

Maillage principal

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

**■ Éléments à créer**

Arbre

Zone à dominante végétale

Dispositif de gestion des eaux pluviales

Cône de vue

*Indications informatives*

Limites cadastrales

Le site de projet est implanté au nord-est du centre-ville de Cléon, à proximité du cimetière, en lisière agricole. Ces 4 hectares sont aujourd'hui majoritairement occupés par des pâturages (chevaux). Ce site est bordé par la rue de la Résistance qui connecte le centre-ville aux usines Renault à l'Est. L'angle sud-est du site est en zone bleu du PPRI qui implique des limitations de constructibilité.

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.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement agricole et résidentiel, et dans le fonctionnement global de la ville.
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 partagé en vue de créer des lieux d'échange à destination 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.

L'urbanisation du site ciblera la qualité de vie des habitants. Le parti d'aménagement facilitera la perméabilité avec les secteurs voisins et les liaisons avec le centre-ville.
L'ouest du site sera structuré par une voirie principale et un cheminement doux dupliquant la trame du quartier voisin tandis que la partie est du site, située en zone bleue du PPRI, sera occupée par une coulée verte, soulignant la trame en lanière du parcellaire d'origine.

Desserte et organisation viaire

Le maillage viaire principal mettra en connexion deux accès sur la rue de la Résistance. Depuis cette voie centrale, deux voies secondaires viendront irriguer le site dans son épaisseur : l'un vers la partie carrossable du chemin de la Marette, l'autre dans la longueur du site. 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. D'une manière générale l'accompagnement paysager des voiries est à envisager.
Le chemin de la Marette conservera son caractère de liaison verte et des sentes nord-sud permettront de s'y raccorder ainsi que des cheminements doux au sein des espaces végétalisés.
Le parking au débouché de la rue du Clos Flambart sera agrandi et paysagé, en lien avec l'axe central de l'opération.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat individuel avec une densité moyenne de 30 logements par hectare.

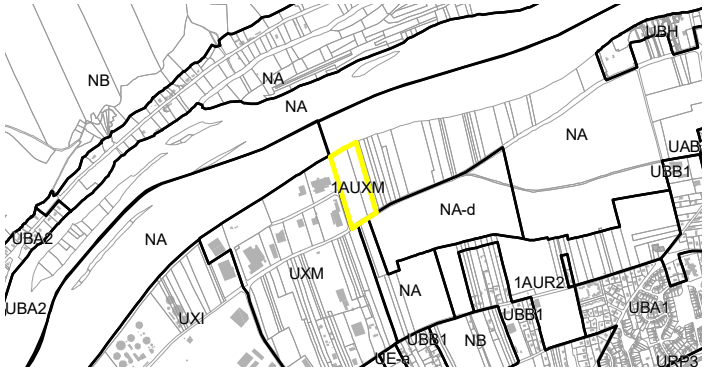
Orientations environnementales

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

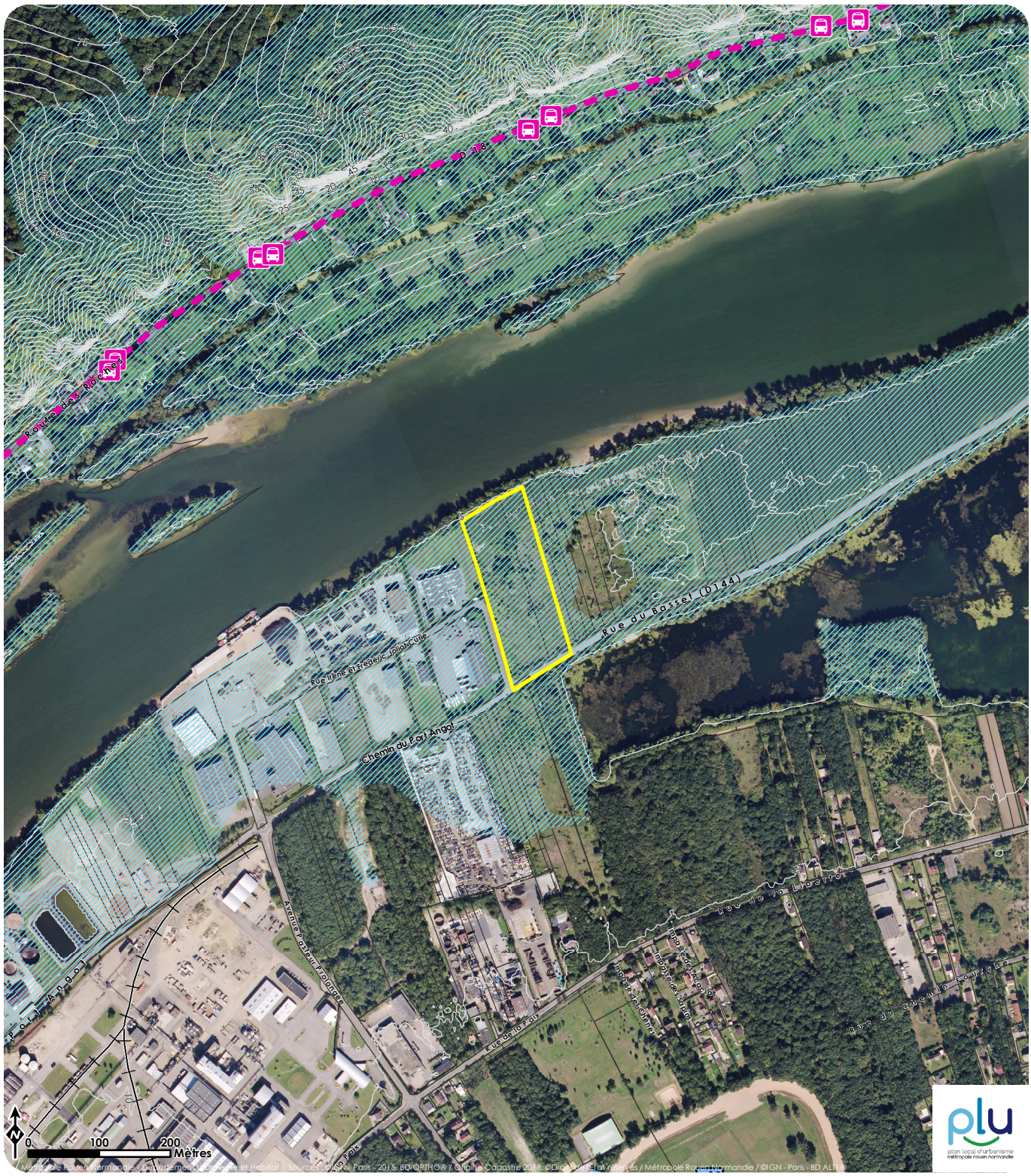
Par ailleurs, l'aménagement devra conforter la lisière de l'opération avec le grand paysage de plaine alluviale agricole. Ainsi, la frange nord devra être paysagée autour du chemin de la Marette.
Une haie aérée, composée d'essences mixtes, d'arbres de haute tige et d'arbustes locaux, sera plantée en reprenant l'axe nord-sud de l'ancienne haie dont subsistent quelques arbres. Un cône de vue ouvrant sur les espaces naturels et la vallée de la Seine sera créé au niveau de la coulée verte. Cette zone à dominante végétale accueillera également les cheminements doux menant aux jardins potagers voisins, ainsi qu'au bassin paysagé. Cet aménagement accueillera un espace d'aménité au cœur du nouveau quartier, ouvert à tous.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

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.
La coulée verte à l'est associée à la zone de stockage hydraulique créée participera à la gestion des eaux de ruissellement sur le site.

Rappel des données du PPRI
*Le site se situe partiellement en zone bleue du PPRI, il convient essentiellement d'y préserver l'expansion des crues. Ainsi 40% au moins de la surface des parcelles sera consacré à des espaces libres. L'ouverture à une urbanisation limitée de certaines zones situées en zone bleue doit être compensée par le maintien à l'état naturel de la plus grande partie possible des zones naturelles existantes.*
*Le zonage interdit : les sous-sols, le stockage de produits dangereux en dessous du niveau de la crue de référence, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux et les décharges (ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques).*
*Y sont autorisés sous conditions : les équipements publics, les habitations, les constructions à usage artisanal ou industriel et à usage commercial (>300m²), sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au-dessus de la crue de référence.*
*Les parties de constructions situées sous la côte de référence seront traitées en matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges.*
*Les remblais éventuels nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.*




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Activité |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 2,4 ha |



# Port Angot - 178C
# Cléon - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

Activité économique

**Desserte et organisation viaire**

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

**Qualité paysagère et environnementale**

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Haie

Pré humide

■ **Éléments à créer**

Arbre

Zone à dominante végétale

Cône de vue

*Indications informatives*

*Limites cadastrales*

*Périmètre de l'OAP*

Ce site de 2.4 ha, positionné en bord de Seine, est actuellement occupé par des prairies humides.
Il est longé par la RD144 et se situe dans le prolongement de la Zone Industrielle dite de Port Angot, entre la Seine et l'étang du Camp Fleuri.
Le site se trouve en zone bleue du PPRI, en bordure de zone rouge, ce qui implique certaines limites de constructibilité.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble à vocation d'activité économique, dans la continuité de la zone industrielle préexistante.
La situation du secteur d'OAP en zone bleue de PPRI implique qu'au moins 40% des terrains devront être conservés en zone naturelle.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site veillera à une parfaite insertion dans le bâti environnant et à conserver l'ouverture vers le paysage de coteaux.
L'objectif est de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :
• une cohérence urbaine : au niveau de la trame paysagère ambiante, de l'accroche urbaine avec la zone d'activités existante mais aussi avec la ville de Cléon existante et en devenir, au niveau notamment de l'insertion fonctionnelle sur le secteur.
• une cohérence architecturale : au niveau des rapports d'échelle, en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes et au regard des enjeux de qualification de l'image de la zone d'activités. Sur ce point, le traitement des aménagements paysagers et des limites est à fort enjeu.

La partie nord sera conservée libre, au regard des risques d'inondations et du cadre paysager.
Le site est visible de loin, depuis les coteaux calcaires de la Seine au Nord notamment. L'insertion des bâtiments et des aménagements dans le paysage devra en tenir compte.
Le maintien d'un cône de vue sur la Seine et les coteaux sera privilégiée en bordure est du site.

Desserte et organisation viaire

La voirie 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. L'accès principal se fera par la rue Joliot-Curie à l'Ouest, en lien avec la ZI existante. Une sortie sur la rue du Basset (RD144) doit permettre l'évacuation de la zone en cas de danger.

Orientations programmatiques

Le site accueillera des activités dans la continuité des programmes déjà installés sur la zone d'activités existante dite du Port Angot.

Orientations paysagères et environnementales

La partie nord du terrain étant située sur le bourrelet alluvionnaire, les zones à conserver naturelles seront positionnées en priorité sur ce bourrelet au vu de la proximité avec la Seine.

Ainsi les zones paysagères collaboreront à la gestion des flux hydrauliques, notamment en bordure des prés inondables à l'est. L'espace libre au nord mettra en valeur le bourrelet alluvial par une sélection d'essences hydrophiles tout en ménageant un cône de vue sur les falaises. La partie inférieure de cet espace planté pourra par exemple accueillir un mélange de strates arbustives et d'arbres de haute tige.

La bande libre à l'est sera aménagée en prairie humide afin de servir de zone tampon avec les prés inondables en zone rouge du PPRI situés à proximité immédiate.

Des haies bocagères mixtes seront plantées sur les limites de la zone repérées au schéma, avec l'objectif de constituer une frange paysagère en complément des haies existantes. Cet ensemble de haies permettra de valoriser la continuité écologique avec les réserves de boisements au Sud.

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.

Une frange non-constructible boisée servira de zone d'absorption ralentissant les écoulements en cas de crue et permettra éventuellement à la ripisylve de se reconstituer et d'assurer ainsi son rôle hydraulique.

Rappel des données du PPRI (à la date du 01/01/2018)

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

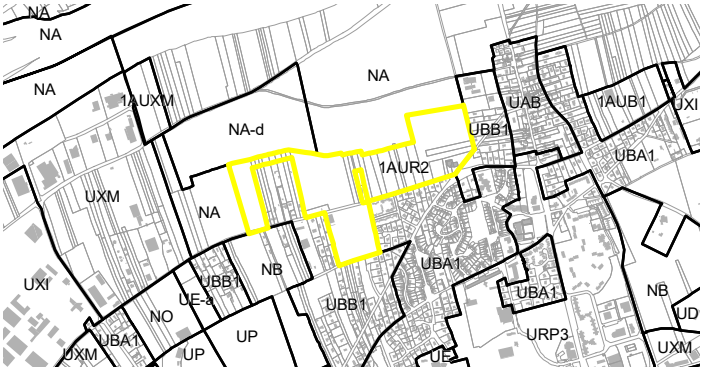
*Le zonage interdit : les sous-sols, le stockage de produits dangereux en dessous du niveau de la crue de référence, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux et les décharges (ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques).*

*Y sont autorisés sous conditions : les équipements publics, les habitations, les constructions à usage artisanal ou industriel et à usage commercial (>300m²), sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au-dessus de la crue de référence.*

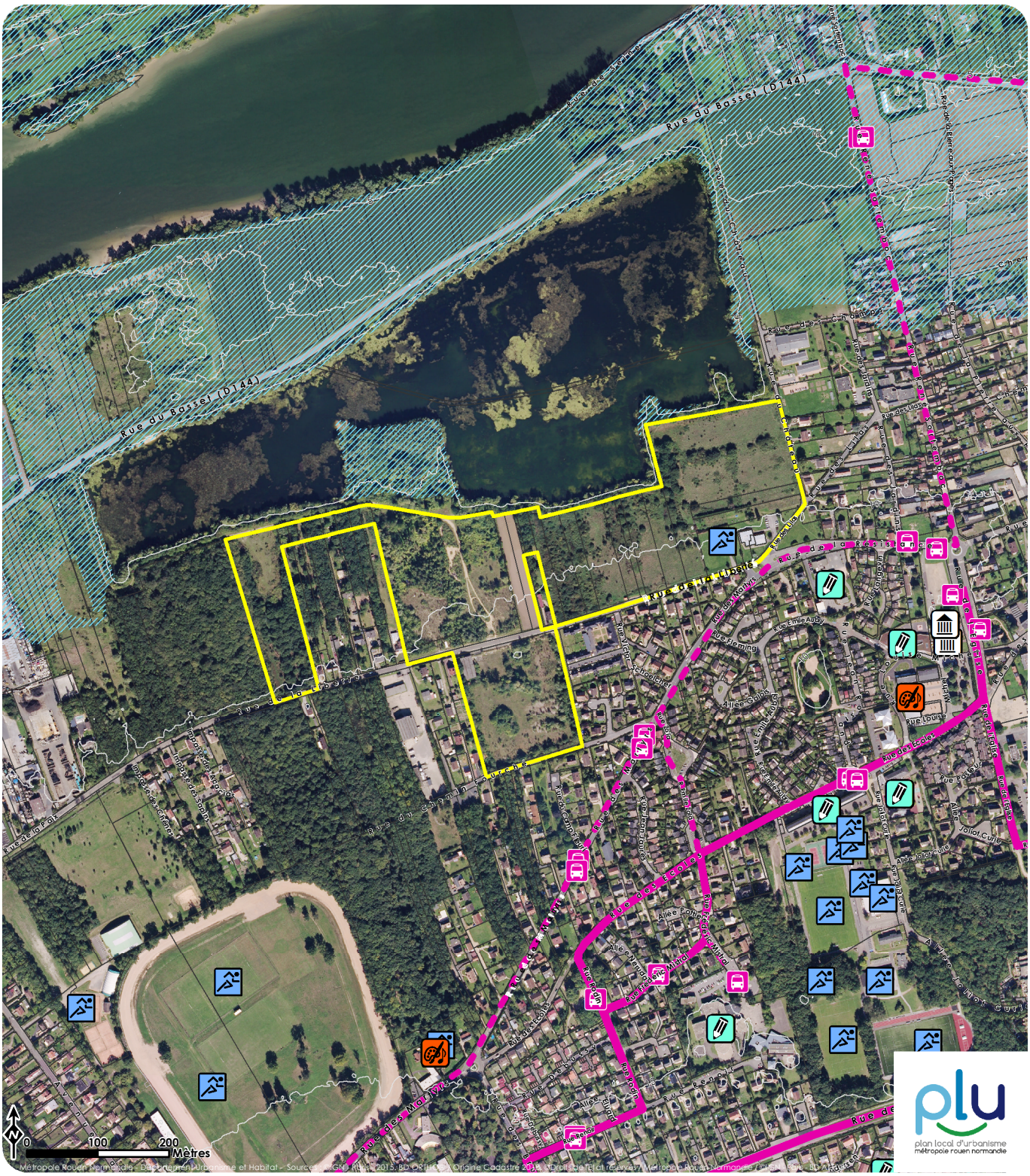
*Les parties de constructions situées sous la côte de référence seront traitées en matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges.*

*Les remblais éventuels nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.*

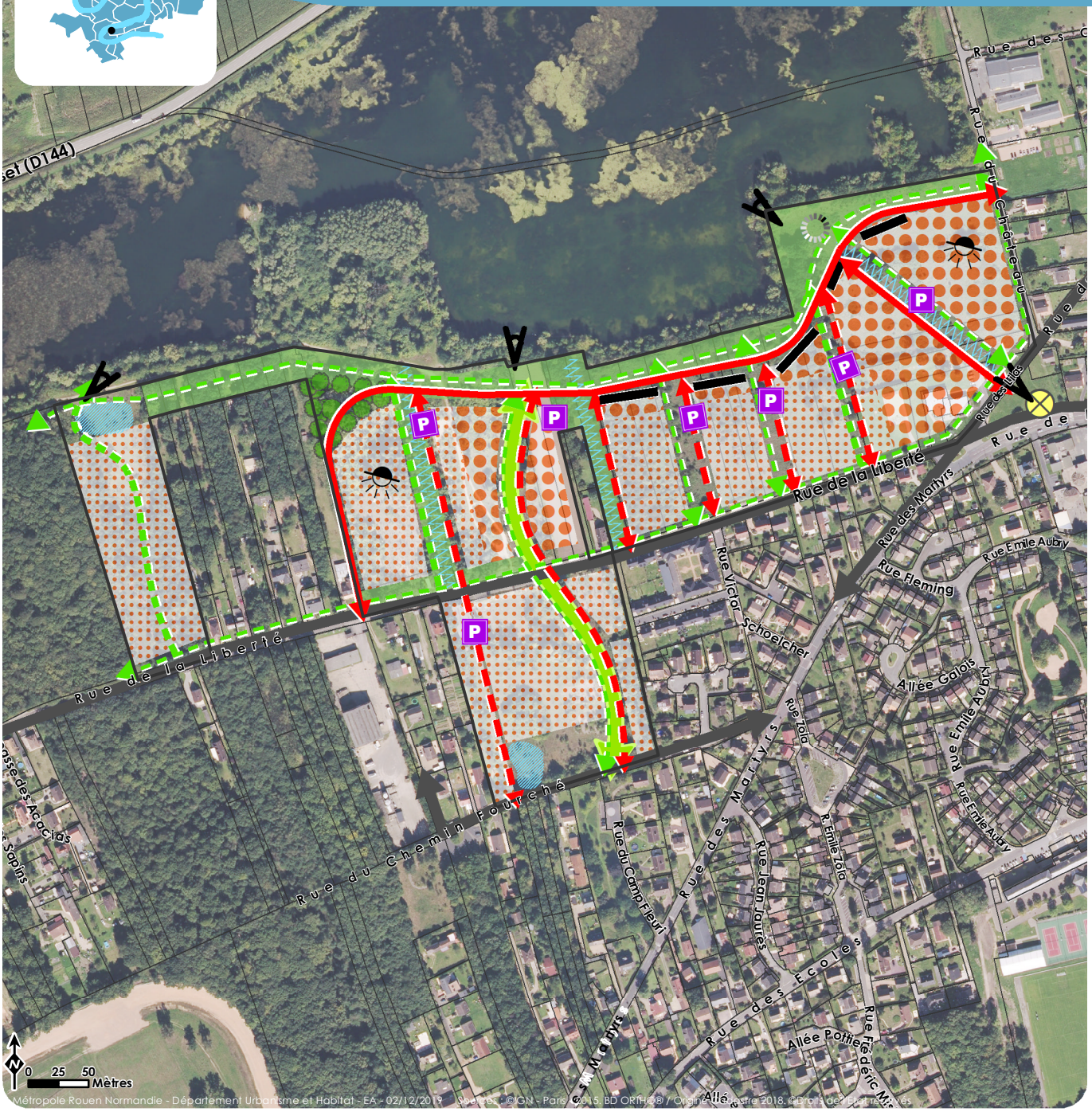
# Berges de l'étang - 178D
# Cléon - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 15,22 ha |



# Berges de l'étang - 178D
# Cléon - Traduction graphique de l'OAP




## Programme

**Vocation**

- Habitat

**Morphologie**

Type de construction

- Individuel
- Intermédiaire/groupé

## Insertion urbaine

**Emprise du bâti**

- Front bâti

**Aménité**

- Espace de lien social
- Articulation urbaine

## Desserte et organisation viaire

**Liaisons existantes**

- Rue ou voie existante

**Maillage à créer**

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux

**Stationnement**

- Parking collectif

## Qualité paysagère et environnementale

**Éléments à préserver / à protéger**

- Boisement
- Continuité verte

**Éléments à créer**

- Dispositif de gestion des eaux pluviales
- Noue, fossé
- Zone à dominante végétale
- Cône de vue

**Bioclimatisme**

- Orientation préférentielle par rapport au soleil

*Indications informatives*

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

D'une superficie totale de 15,2 hectares, ce site se développe en bordure de l'étang du Camp Fleuri, en frange Nord de la commune de Cléon. L'étang est issu de l'exploitation d'anciennes carrières, aujourd'hui en cours de réhabilitation en parc urbain et écologique. Une zone naturelle identifiée en tant que ZNIEFF borde le site à l'ouest. Le projet à venir tirera partie de ces atouts naturels et paysagers.

Vocation et programmation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, et cherchera à assurer la jonction entre la frange nord de la ville, peu structurée aujourd'hui, et les secteurs naturels autour de l'étang.
Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 30 logements par hectare.
Les logements seront diversifiés en combinant maisons individuelles, pour lesquelles des formes compactes seront recherchées, et individuel de type intermédiaire ou groupé.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel et paysager de Cléon, et dans le fonctionnement global de la ville, selon plusieurs principes de composition :

- Le site comprend dans son enveloppe générale des enclaves non construites ainsi que des parcelles urbanisées. Le projet dans ses principes cherchera à intégrer ces enclaves dans le parti d'aménagement d'ensemble.
- D'autre part, le site est bordé et traversé par la rue de la Liberté, axe structurant de Cléon. A l'occasion du projet, cette route sera requalifiée en voie urbaine, du fait de l'urbanisation à venir en bordure.
- L'ancrage du quartier à venir se fera en premier lieu au niveau du carrefour situé à l'Est, tirant bénéfice de l'opportunité de façonner là une articulation urbaine majeure avec le centre-ville tout proche. L'aménagement d'un mail offrira une perspective sur le lac depuis le carrefour réaménagé.

Les différentes typologies bâties structureront le projet : habitat individuel dans la partie ouest, individuel dense à l'est et au sud (maisons mitoyennes…) et individuel groupé ou superposé en bord d'étang et à proximité du centre-ville. Un front bâti façonnera la façade sur l'étang et sur les voies structurantes du projet.

Desserte et organisation viaire

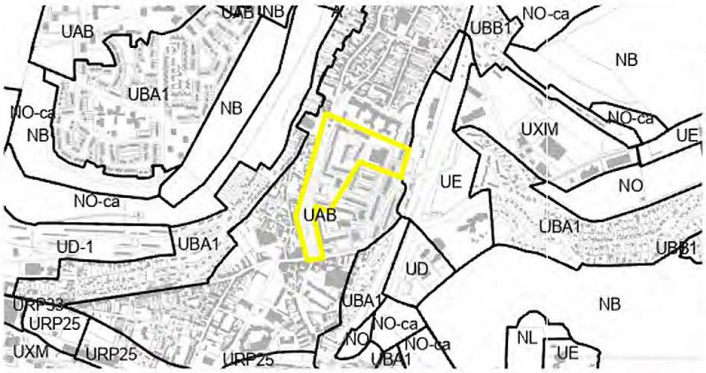
Le maillage viaire principal consistera en une voie partagée en boucle reliant les voies périmétriques du site le long des berges de l'étang, connectée au centre-ville via le mail. Le réseau de voirie secondaire irriguera l'intérieur du site depuis le maillage principal selon une distribution en « peigne », facilitant la perméabilité du futur quartier et les liaisons avec le centre-ville.
Les voies nouvelles permettront d'accueillir tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur et seront calibrées afin de limiter l'usage des voitures dans l'opération à venir. D'une manière générale l'accompagnement paysager des voiries est à envisager.
Les cheminements doux s'appuyant sur le maillage viaire conduiront aux espaces naturels des berges de l'étang, et serviront également pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité et les arrêts de transports collectifs les plus proches.
Des poches de stationnement viendront s'implanter au débouché des axes nord-sud, afin d'éviter que les flux de voitures des visiteurs ne traversent et n'encombrent le cœur du quartier ainsi créé.

Orientations paysagères et environnementales

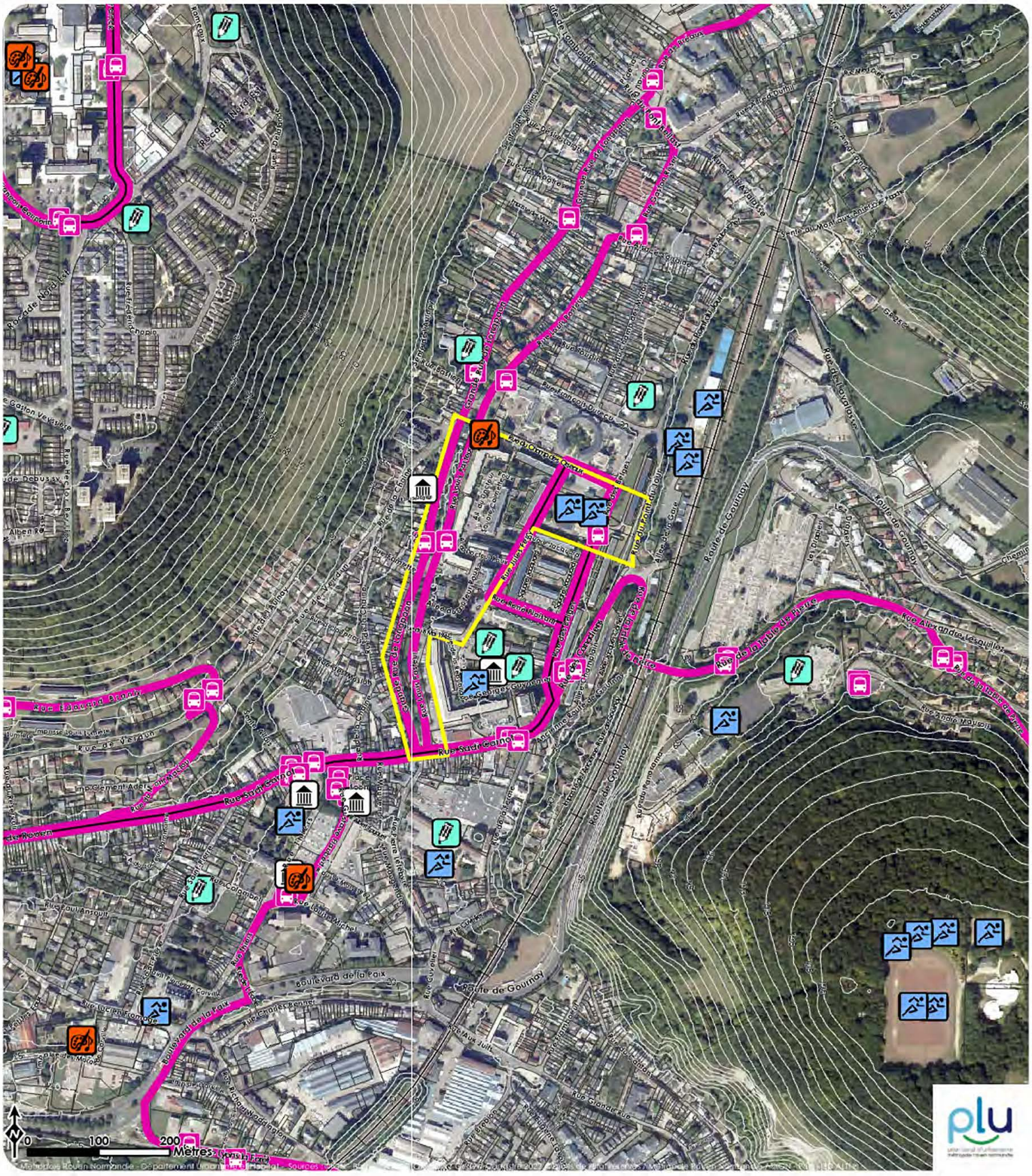
Les berges de l'étang seront plantées d'une végétation de ripisylve, et permettront le développement d'aires de repos et de jeux. Plusieurs points de vue sur l'étang seront aménagés, en privilégiant les avancées naturelles vers l'eau.
Une continuité verte en cœur d'opération connectera les espaces naturels des berges du lac et les zones boisées de l'Ouest et du Sud et accueillera des dispositifs de gestion de l'eau. Le mail, réalisé en première phase d'aménagement, associera cheminement doux et noues pour la gestion des eaux pluviales.
Les futures constructions suivront un principe d'implantation propre à favoriser une exposition au sud / sud-est, afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.
L'objectif sera de garantir une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des eaux de PLUe et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :
Un réseau de noues plantées suivra la topographie existante du site et accompagnera les voiries secondaires vers l'étang.
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 par des espèces locales et hydrophiles est à proposer.

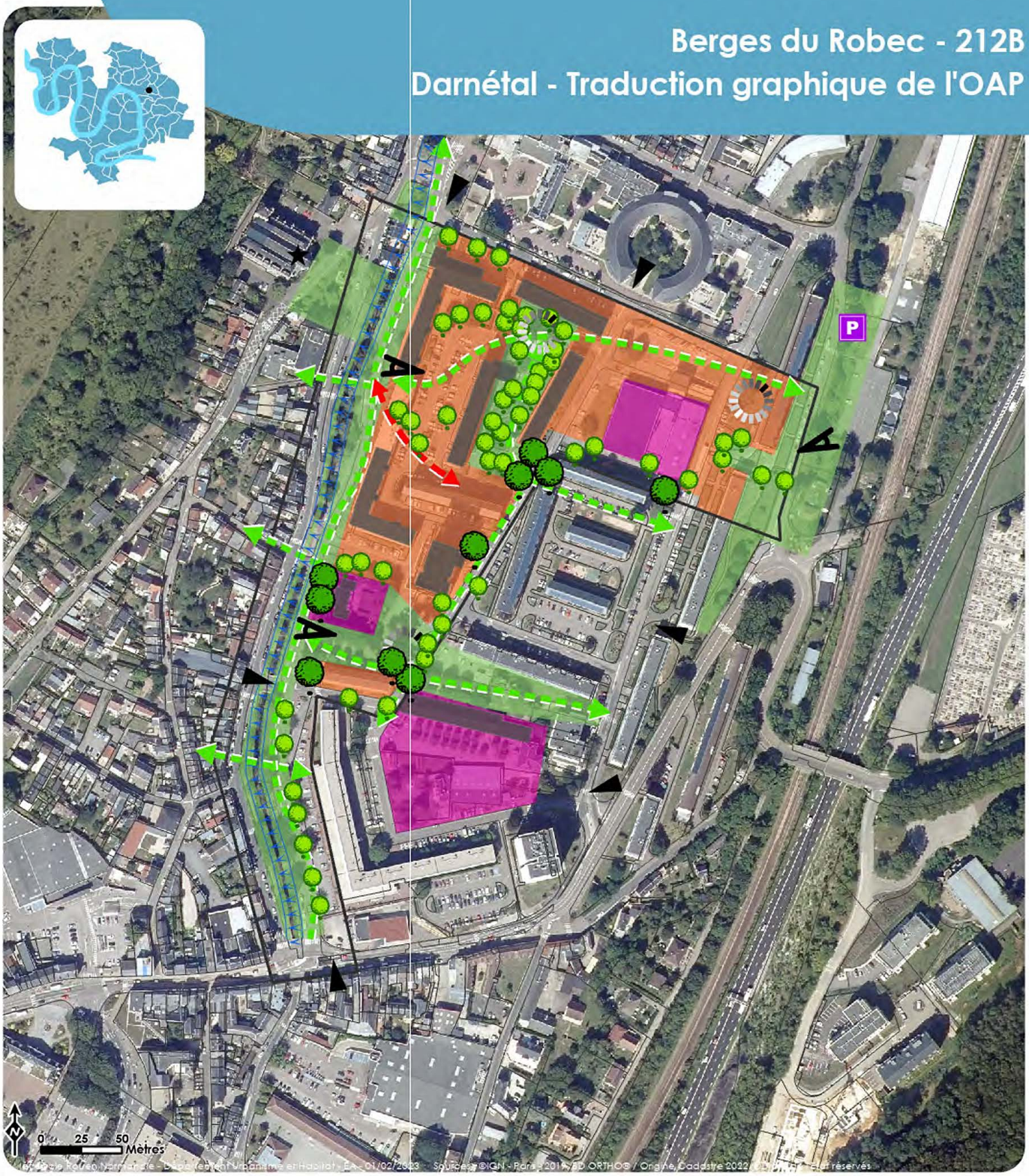
Phasage :
La première phase d'aménagement concernera l'entrée Est. L'ordre des phases opérationnelles évoluera ensuite en fonction des contraintes techniques ou financières.




| | |
|---|---|
| **Caractère** | U |
| **Vocation** | Mixte |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☑ Espace urbain<br>☐ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 6,86 ha |



# Berges du Robec - 212B
# Darnétal - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

- Vocation
  - Equipement
  - Habitat

**Insertion urbaine**

- Aménité
  - Espace de lien social

**Desserte et organisation viaire**

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

**Qualité paysagère et environnementale**

- Éléments à préserver / à protéger
  - Abords de cours d'eau
  - Arbre
- Éléments à créer
  - Zone à dominante végétale
  - Arbre
  - Cône de vue

*Indications informatives*

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

L'OAP des Berges du Robec s'appuie sur le projet de requalification urbaine du quartier du Parc du Robec, secteur d'habitat dense du centre-ville de Darnétal, et qui fait l'objet d'une convention NPNRU.

Constitué de barres de logements réparties selon un urbanisme de plan-masse entre la voie de chemin de fer et le Robec, le site abrite aussi différents équipements, des services et des lieux de rencontre aujourd'hui à valoriser et rendre mieux visibles : commerces, station essence, centre social, école, église, hôpital, piscine, mairie, antenne du bailleur Logiseine… Il s'agit donc ici de travailler la requalification du quartier en lien avec la valorisation du paysage des berges du Robec, la renaturation des espaces communs et de redonner un cadre de vie agréable et apaisé aux usages du quotidien. Le projet en cours de réalisation vise d'autre part la réappropriation de ces espaces par les habitants et usagers.

## Vocation de l'aménagement

La vocation du projet consiste en premier lieu à requalifier les espaces publics du quartier : Le projet devra répondre à l'enjeu de valoriser la trame paysagère en place, de redonner place aux piétons, et de permettre une meilleure lisibilité et accessibilité des fonctions, tout en confortant les vocations existantes en termes d'habitat, de services et d'équipements.

## Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement vise ainsi :

- La cohérence urbaine de l'opération à l'échelle du quartier en réorganisant les espaces selon des principes de résidentialisation douce permettant une transition structurée entre espace public ouvert à tous, espace au service des habitants, et espace privatif de pied d'immeuble.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti éventuellement créé ou restructuré, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et du traitement des limites du site.

Les aménagements devront renforcer le lien entre les fonctions, le quartier et la ville, soutenir le rôle de proximité des commerces en pied d'immeuble rue Pasteur, valoriser l'image du quartier et permettre une meilleure insertion urbaine dans le centre-ville de Darnétal.
Des espaces d'aménité favorisant la rencontre et le lien social seront aménagés aux points d'articulation. La relocalisation du centre social dans un bâtiment emblématique réhabilité (la maison Dammame) permettra de consolider la centralité du quartier dans la coulée verte transversale.

## Desserte et organisation viaire

Les voies existantes sont conservées avec une potentielle modification de leur profil et sens de circulation pour une traversée partagée et apaisée du quartier. Une voie est créée pour renforcer le maillage viaire et connecter la rue Pasteur au cœur du site. Les voies accueillant le parcours du transport collectif seront réaménagées en vue de réduire les nuisances et participer à la requalification du cadre de vie.
Une large place sera faite aux liaisons douces (non-motorisées). Des cheminements internes distincts des voiries pourront également être prévus. Ces cheminements doux complèteront le maillage de la commune et serviront pour une utilisation quotidienne.
Un cheminement continu de part et d'autre du Robec est prévu en lien avec le paysagement des berges.
Les stationnements seront réorganisés et requalifiés pour une meilleure insertion dans les espaces de pied d'immeuble, partagés par tous.

## Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera de conforter la vocation commerciale, de service et résidentielle du centre bourg. Les berges du Robec et les espaces publics requalifiés ont vocation à devenir des lieux de promenade et d'échange.

## Orientations paysagères et environnementales

L'un des objectifs du projet consiste en la réintégration de la nature dans le quartier, apte à lutter contre les îlots de chaleur urbain. Le site du projet se trouve en outre sur une partie de la ville où la vallée longe de près les coteaux boisés. De part et d'autre du Robec, un linéaire végétalisé est à conserver avec des circulations piétonnes intégrées. Des cônes de vue seront ouverts depuis le quartier vers le Robec et vers les coteaux.
La végétalisation des berges devra se faire au maximum par de la végétation spontanée renforçant leur rôle de corridor écologique. Le cours du Robec pourra être en partie renaturé voire reméandré créant ainsi des berges et des zones de sédimentation propices à la biodiversité (espaces de nidification etc.).
Les espaces végétalisés en cœur d'ilot seront à requalifier afin de d'en faire des lieux de promenade et de rencontre apaisés.
Les voiries et cheminements doux seront autant que possibles accompagnées d'aménagements paysagers et de plantations d'essences locales et les arbres existants valorisés (selon leur état phytosanitaire et leur emplacement).
Une coulée verte transversale et un jardin intérieur se dessineront à la faveur d'un réaménagement paysager redonnant place à la nature en ville.
Les éventuelles constructions nouvelles s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la géographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

## Principes particuliers

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.

L'élargissement et le traitement naturel des berges et du lit du Robec ainsi que son désenterrement permettront d'absorber les écoulements excédentaires non-absorbés à la parcelle ou dans l'espace public.

# Duclair
# Localisation des OAP

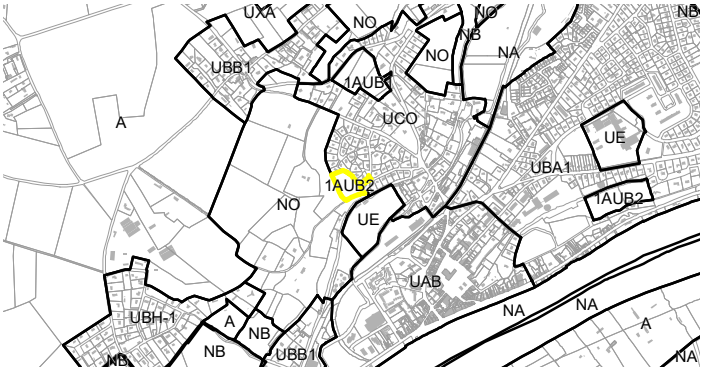




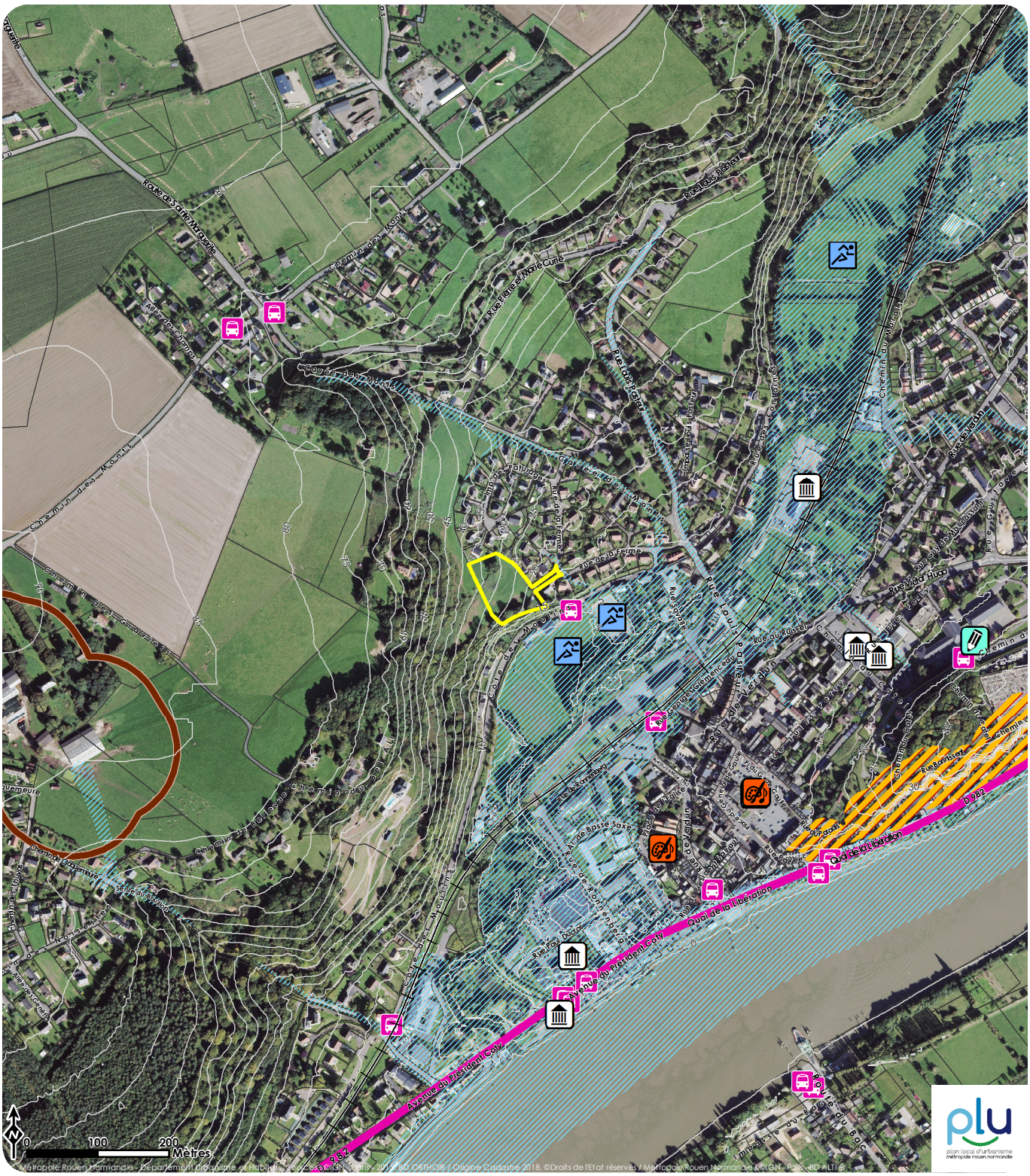

0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 21/03/2022 Sources : / Origine Cadastre 2020. ©Droits de l'Etat réservés

# Rue de la Ferme - 222C
# Duclair - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☐ Espace urbain<br>☑ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 0,62 ha |



# Rue de la Ferme - 222C
# Duclair - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

**■ Vocation**

Habitat

**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 préserver / à protéger**

Arbre

Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de la rue de la Ferme se développe en prolongement du lotissement de l'Impasse des Pâturages, opération d'urbanisation récente qui s'est réalisée sur le coteau en surplomb de la vallée de l'Austreberthe, au nord de Duclair. Il ouvre sur une large prairie bordée de boisements.

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. Le projet aura vocation à contribuer à densifier le quartier tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant.

Principes de composition urbaine

L'objectif du projet sera de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :
• une cohérence urbaine : de l'insertion dans le fonctionnement urbain du quartier et en respectant la trame paysagère et les vues lointaines.
• une cohérence architecturale : le bâti à projeter s'appuiera sur les volumétries du tissu existant. 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.
Le traitement de la transition avec les espaces naturels constitue un enjeu quant à l'insertion paysagère de l'opération à venir. Il s'agit d'aménager une frange qualitative à ce secteur d'habitat, qui se trouve en interface avec les espaces naturels du couronnement boisé du coteau.

L'organisation spatiale du projet devra s'adapter à la topographie existante, très marquée notamment en partie Sud. Le projet sera ainsi structuré selon une boucle verte accueillant voierie, déplacements doux et aménagements paysagers. Des poches végétalisées seront en particulier aménagées au contact des zones boisées.

Desserte et organisation viaire

La distribution du site sera assurée depuis le lotissement via un cordon de liaison. Les voiries créées seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par l'aménagement du secteur.
Un cheminement doux assurera la connexion du site aménagé avec le maillage existant côte des Moulins et les espaces de nature environnants.

Orientations programmatiques

Le programme d'habitat aura une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales

L'aménagement devra conforter le paysage de la vallée de l'Austreberthe. Il s'agit ainsi d'aménager la lisière en frange sud du site et de structurer l'opération pour favoriser la perméabilité du tissu urbain aux espaces naturels.

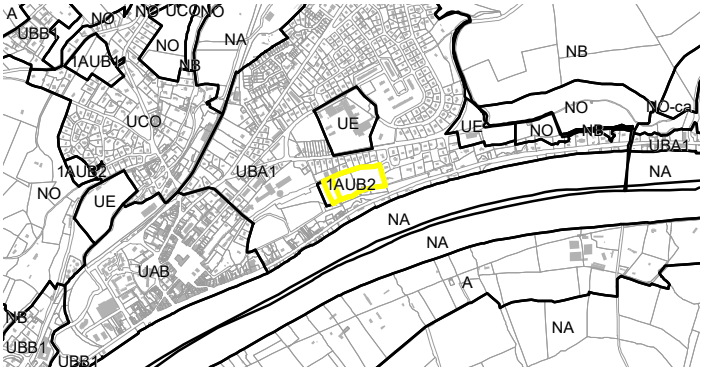
En matière de bâti, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à orienter les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) pour une exposition au sud /sud-est afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser 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, pour permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, et afin de faciliter l'infiltration des sols. Il s'agit aussi d'éviter la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

Principes particuliers

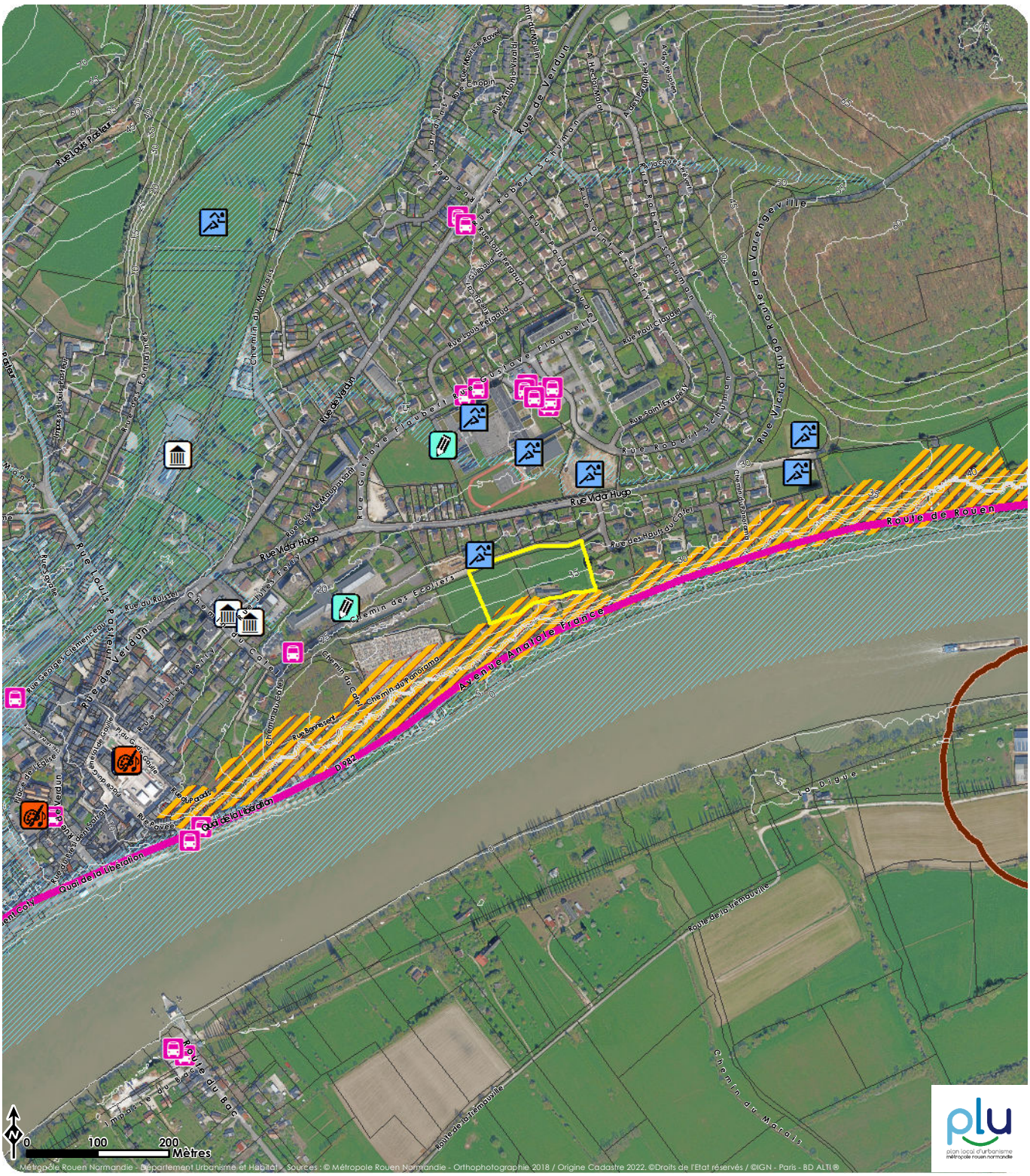
Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. L'écoulement naturel des eaux pluviales devra être relayé par des dispositifs intégrés à la topographie.
Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.
Le positionnement des espaces végétalisés de pleine terre publics contribuera à la gestion des écoulements et de l'infiltration et suivra autant que possible le chemin de l'eau.

# Chemin des Ecoliers - 222D
# Duclair - Etat initial du secteur




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



# Chemin des Ecoliers - 222D
# Duclair - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

- **Vocation**
  - Habitat

**Insertion urbaine**

- **Emprise du bâti**
  - Front bâti

**Desserte et organisation viaire**

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

**Qualité paysagère et environnementale**

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

*Indications informatives*

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Le quartier du Catel est d'urbanisation récente. Adossé aux falaises de la Boucle de Seine, il se compose d'opérations d'habitat individuel organisés en lotissements, de petits collectifs, et d'équipements scolaires et sportifs.
Le site de projet s'inscrit en pente entre le chemin des Ecoliers, et le chemin du Panorama, voie en surplomb sur le quartier et qui ondule au sommet des falaises. Le site est bordé du cimetière communal d'un côté et d'une zone d'habitat pavillonnaire de l'autre.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera selon une opération d'ensemble, avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements.

Principes de composition urbaine

L'insertion urbaine dans l'environnement existant constitue un enjeu d'importance à prendre en compte dans le futur projet Le projet devra intégrer la gestion de la pente, et considérer l'impact visuel produit, à l'échelle proche comme lointaine. La transition entre les espaces diffus du couronnement de la falaise et les ensembles denses du quartier en contrebas est ainsi à intégrer dans l'étude de l'implantation et dans la forme des constructions.

Il est à noter que 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.

Le maillage piéton créé participera à inscrire l'opération d'habitat à venir dans le réseau des cheminements du quartier.

Desserte et organisation viaire

Le maillage viaire mettra en connexion les accès chemin des Ecoliers et desservira l'opération dans son épaisseur. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par l'aménagement du secteur.

Le maillage piéton créé serpentera sur un espace paysager et rejoindra la voie douce se développant au point culminant de l'opération, offrant aux visiteurs comme aux habitants des points de panorama sur la Seine. Une logique de continuité sera recherchée entre les différents cheminements pour une utilisation quotidienne vers les équipements à proximité et vers le centre-ville de Duclair.

Orientations programmatiques

Le programme d'habitat aura une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales

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

La limite entre le chemin du Panorama et l'opération future sera végétalisée afin de préserver le caractère paysager du lieu. L'interface ouest avec l'extension du cimetière sera aménagée en un espace paysager apportant un fond de scène vert au cimetière étendu et un espace de transition.

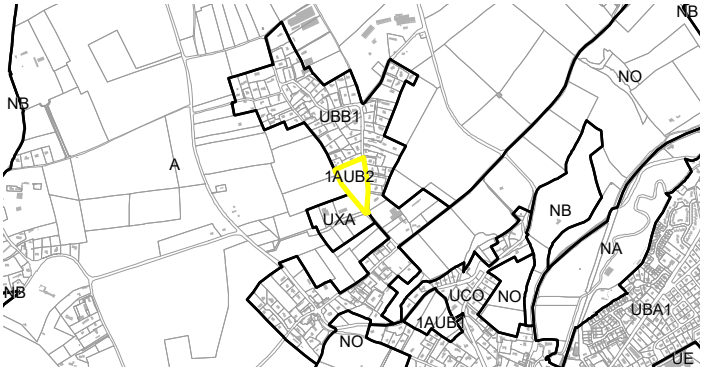
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

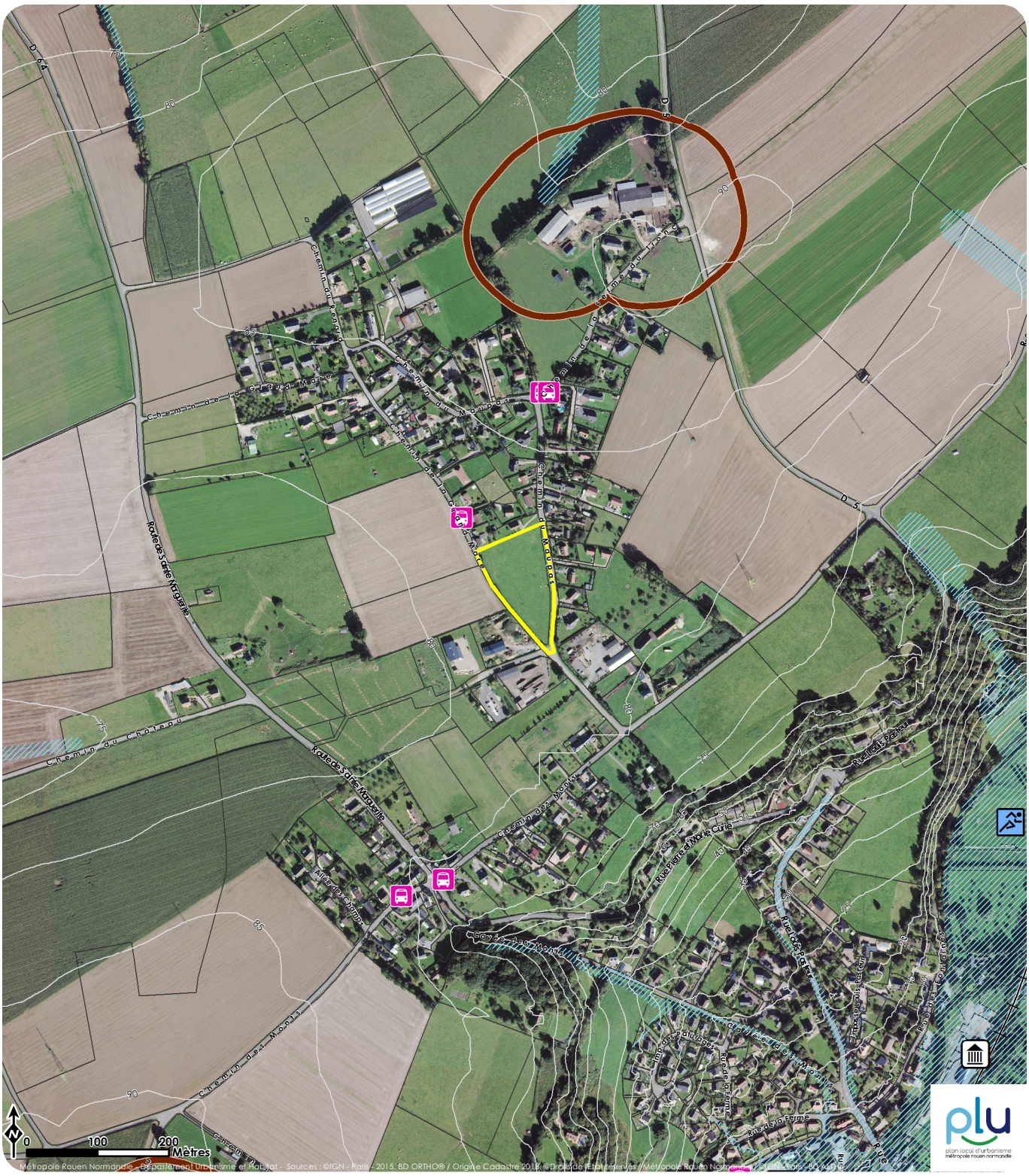
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la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

Le 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.

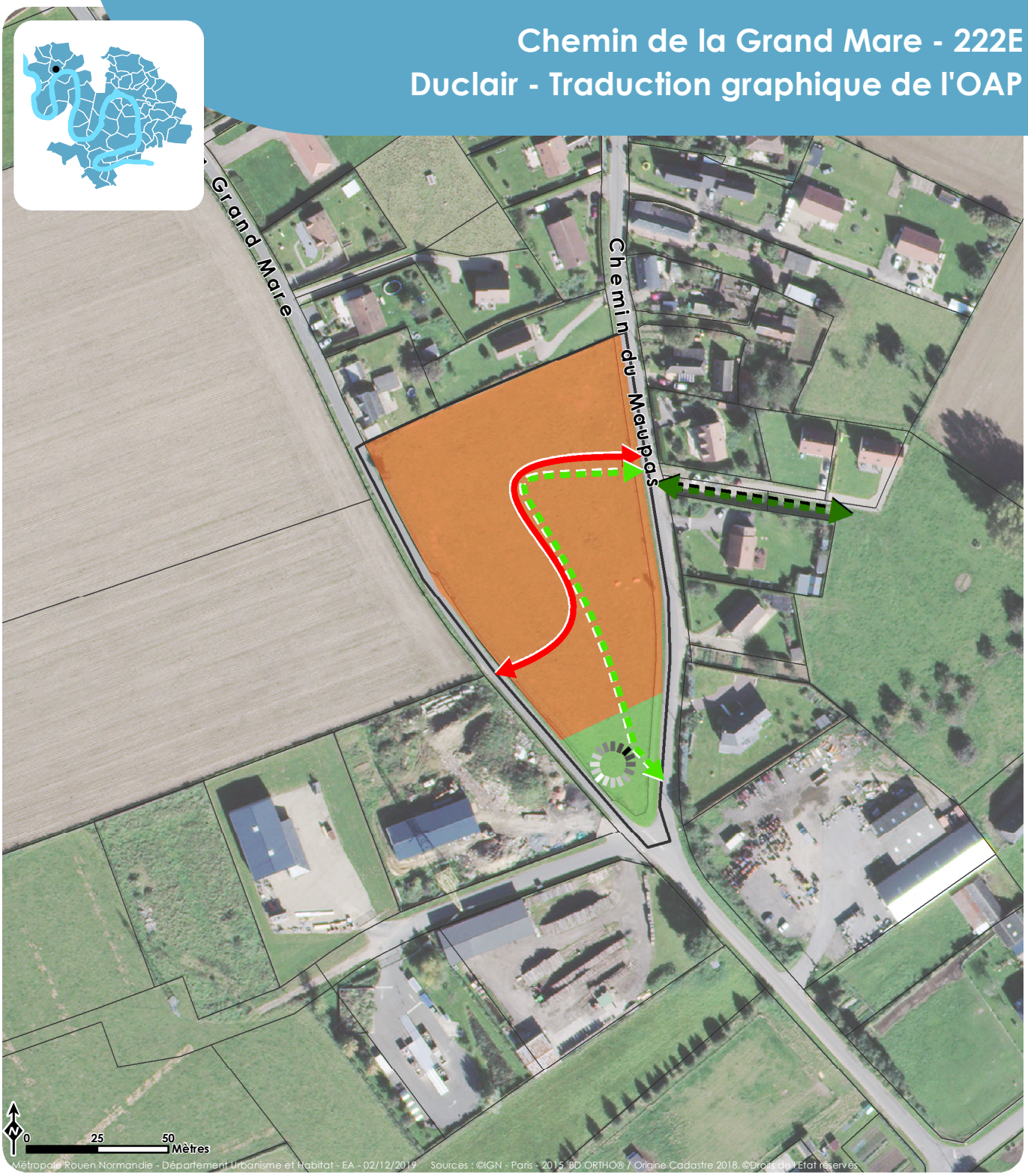
# Chemin de la Grand Mare - 222E
# Duclair - Etat initial du secteur




| | |
|---|---|
| **Caractère** | AU |
| **Vocation** | Habitat |
| **Armature** | ☐ Cœur d'agglomération<br>☐ Espace urbain<br>☑ Pôle de vie<br>☐ Bourg et village |
| **Surface** | 0,95 ha |



# Chemin de la Grand Mare - 222E
# Duclair - Traduction graphique de l'OAP




**Programme**

■ **Vocation**

Habitat

**Insertion urbaine**

■ **Aménité**

Espace de lien social

**Desserte et organisation viaire**

■ **Liaisons existantes**

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

Cheminement doux

**Qualité paysagère et environnementale**

■ **Éléments à créer**

Zone à dominante végétale

*Indications informatives*

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Ce site d'environ 1 hectare est positionné à la jonction des chemins de la Grand Mare et du chemin du Maupas. Le projet d'urbanisation à venir façonnera l'entrée du quartier du Maupas à la croisée de ces chemins.

Vocation de l'aménagement

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

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement très paysager, et dans le fonctionnement global du quartier comprenant quelques activités artisanales au Sud et des maisons sur parcelles de formes diverses en accès direct sur les voies.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :
- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de continuité avec le quartier existant. Il s'agit de poursuivre le maillage existant, de mettre en connexion les cheminements. En appui de l'enjeu de marquer l'entrée du quartier, un espace vert, lieu de croisement et d'échange à l'attention des habitants du quartier, est à formaliser. La zone à dominante végétale aura vocation à marquer l'entrée du quartier de Maurepas. Son paysagement devra prendre en compte cet enjeu.
- 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, et notamment au niveau de l'espace vert à usage collectif. 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.

Une vigilance particulière est nécessaire au niveau de la façade Ouest ouverte sur le grand paysage : les constructions devront tenir compte de l'impact visuel produit à l'échelle lointaine.

Desserte et organisation viaire

La voierie de l'opération à venir sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la nature du projet.

Le développement des liaisons douces dans une logique de continuité sera recherché pour une utilisation quotidienne vers les arrêts de transports collectifs, vers les différentes polarités de Duclair mais également en lien avec d'éventuels futurs cheminements doux menant aux ensembles naturels voisins.

Orientations programmatiques

Le programme d'habitat aura une densité moyenne 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 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 faciliter l'infiltration des sols et 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.