

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume 1

Document de travail – version pour Arrêt – Décembre 2018

SOMMAIRE

COMMUNE D'ACQUIGNY	5
Acquigny - OAP des Ecoliers.....	7
Acquigny - OAP des Faulx	13
COMMUNE D'ALIZAY	21
Alizay - OAP la Chaussée	23
Alizay - OAP rue des Forières	29
COMMUNE D'AMFREVILLE-SOUS-LES-MONTS	35
Amfreville-sous-les-Monts - OAP route des Deux Amants	37
Amfreville-sous-les-Monts - OAP du Dessus de la Grand'Mare.....	47
Amfreville-sous-les-Monts – OAP des Fiches au Plessis	57
Amfreville-sous-les-Monts – OAP du secteur des Côtes	65
Amfreville-sous-les-Monts – OAP cœur de Senneville	73
COMMUNE D'AMFREVILLE-SUR-ITON.....	81
Amfreville-sur-Iton – OAP de la Croix aux Loups.....	83
Amfreville-sur-Iton – OAP des Blancs Monts.....	91
Amfreville-sur-Iton – OAP de la Mare Hermier	97
COMMUNE D'ANDE.....	105
Andé - OAP des Courtains.....	107
Andé - OAP des Vignes	117
Andé – OAP du Beau Soleil	125
Andé – OAP route de Muids	133
Andé – OAP rue des Hortensias.....	141
Andé – OAP du Pré-Morel	149
Andé – OAP du Clos-Benoist.....	157
COMMUNE DE CRIQUEBEUF-SUR-SEINE	163
Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue du Rougemont	165
Criquebeuf-sur-Seine – OAP chemin des Maraîchers	173
Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue de la Coopérative	183
Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue du Village.....	193
Criquebeuf-sur-Seine – OAP chemin des Forrières	201
Criquebeuf-sur-Seine – OAP chemin des Bancs	211

COMMUNE D'HERQUEVILLE 219

Herqueville – OAP de la Plante221

Herqueville – OAP du Manoir.....231

COMMUNE D'HEUDEBOUVILLE 241

Heudebouville - OAP Croix Roger nord.....243

Heudebouville – OAP Croix Roger Sud249

Heudebouville – OAP rue de Venables255

Heudebouville - OAP chemin de l'Echelle.....261

Heudebouville – OAP du domaine du Sang Mêlé.....267

Heudebouville – OAP Chemin des Pras.....275

Heudebouville – OAP Chemin du Relais.....281

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune d'Acquigny

Acquigny - OAP des Ecoliers

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Ecoliers est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique.

En matière de risques naturels, le secteur d'OAP se trouve en zone Jaune des PPRi de l'Iton aval et de l'Eure aval, traduisant un risque de remontée de nappes souterraines. Il est également concerné par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Ecoliers sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une douzaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain. Un minimum de 20% de logements locatifs aidés devra être proposé sur le terrain d'opération.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès pourront être créés depuis le sentier des Ecoliers et la rue de Surville, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) - 1 emplacement par logement locatif aidé
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Le site est identifié en zone jaune des Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) Iton aval et Eure aval. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application des PPRI.

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

Concernant le risque de ruissellement des eaux pluviales : dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par le règlement des PPRi Iton aval et Eure aval.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

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

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Le projet pourra comporter une mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible à travers des constructions sur les limites séparatives.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

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

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Acquigny - OAP des Faulx

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Faulx est situé dans une zone de présomption de prescription archéologique. L'extrémité Est du site se trouve en zone Jaune des Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) Iton aval et Eure aval, traduisant un risque de remontée de nappes souterraines à cet endroit. Le site de l'OAP est concerné par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

Le secteur d'OAP est également entièrement couvert par un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,18ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Faulx sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une quinzaine de logements sur le site. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain. Des logements locatifs aidés pourront être proposés sur le terrain d'opération.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès principal au site devra se faire depuis la résidence du Vallon des Faulx, côté sud. Une entrée ou sortie en sens unique de circulation pourra être pensée en lien avec le sentier des Faulx côté nord.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre la résidence du Vallon des Faulx et le sentier des Faulx.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<i>2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi)</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

b) Deux-roues non motorisés

Le nombre de places à réaliser pour les deux-roues non motorisés sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun non motorisés.

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Le site est identifié en partie en zone jaune des Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) Iton aval et Eure aval. A ce titre, toute construction implantée sur les secteurs concernés par l'application de ces plans se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application des PPRI.

Concernant le risque de ruissellement des eaux pluviales : dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment :

- de la topographie du site, légèrement en pente d'ouest en est. D'une manière générale, le terrain naturel ne doit pas être modifié (hormis pour l'emprise de la ou des futures construction(s) ainsi que pour les accès) : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti ;
- le plan de composition prendra en considération la surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par les PPRi au niveau de l'application de la zone Jaune.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Les logements individuels observeront un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

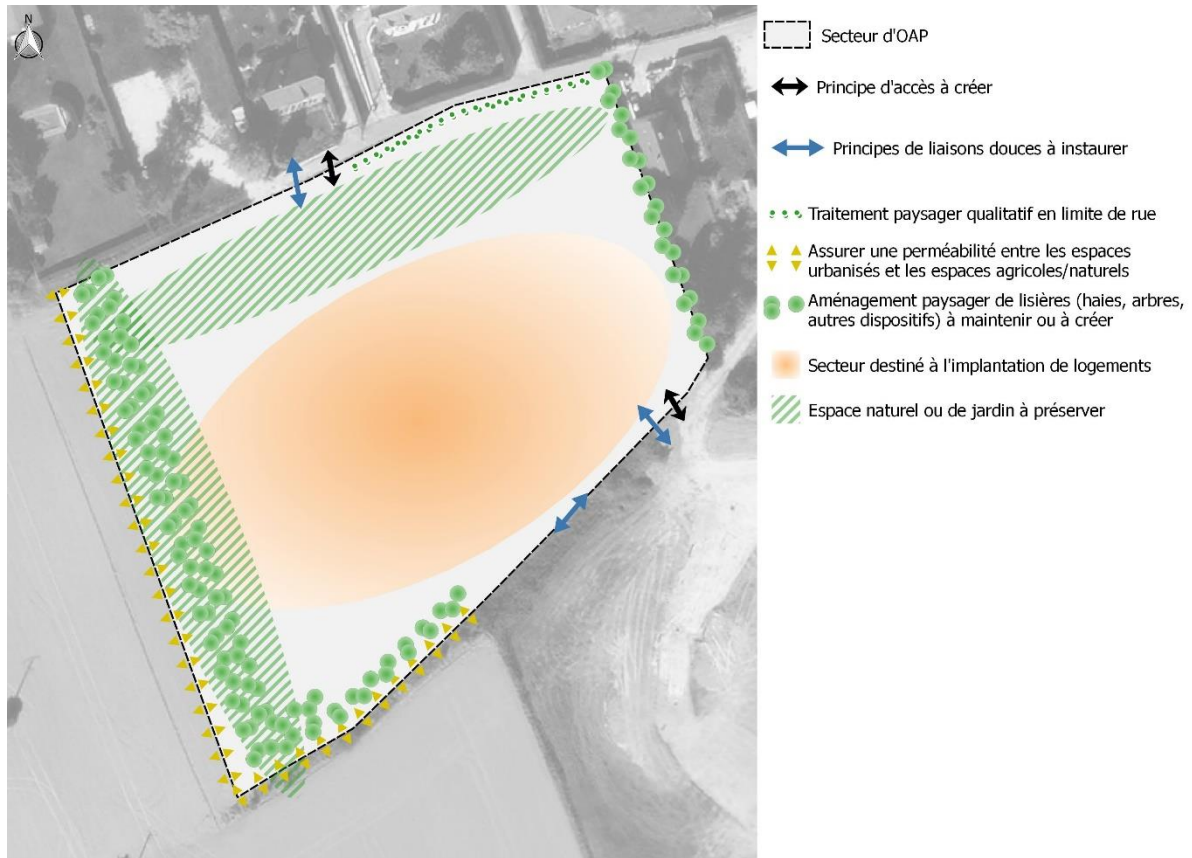
En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables. Un traitement au sol différencié de la voirie sera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

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune d'Alizay

Alizay - OAP la Chaussée

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la Chaussée est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Boucle de Poses, par un risque de remontée de nappes, par un périmètre de classement sonore lié à la RD321 et par un périmètre de classement sonore lié à la voie ferrée. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Chaussée utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de près de 14ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Chaussée sera à dominante économique. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction économique. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

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

a) Voiries et accès

Les aménagements permettront la connexion à la RD321 tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs et devront être optimisés et limités au strict nécessaire pour répondre aux besoins des activités présentes ou prévues. Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. Ce nombre pourra par ailleurs être réduit en tenant compte des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre les entreprises.

b) Deux-roues non motorisés

Chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 places pour 5 emplois prévus à travers le projet.

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la présence de plans d'eau à proximité du site, pour la partie est du secteur d'OAP (au sud de l'étang), les bâtiments ne devront pas, par leur implantation et leur volume, créer un effet de barrière afin de maintenir les possibilités de déplacements nord-sud pour la petite faune. De la même manière, le traitement des clôtures permettra la circulation des espèces. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures devront être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Le site est identifié en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Boucle de Poses. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

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

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'insertion visuelle du projet depuis la RD321 avec un aménagement paysager réalisé par l'aménageur pour permettre la création d'un espace tampon entre les constructions et la RD321.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la RD321, réalisé par l'aménageur.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

e) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

f) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

g) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.






h) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

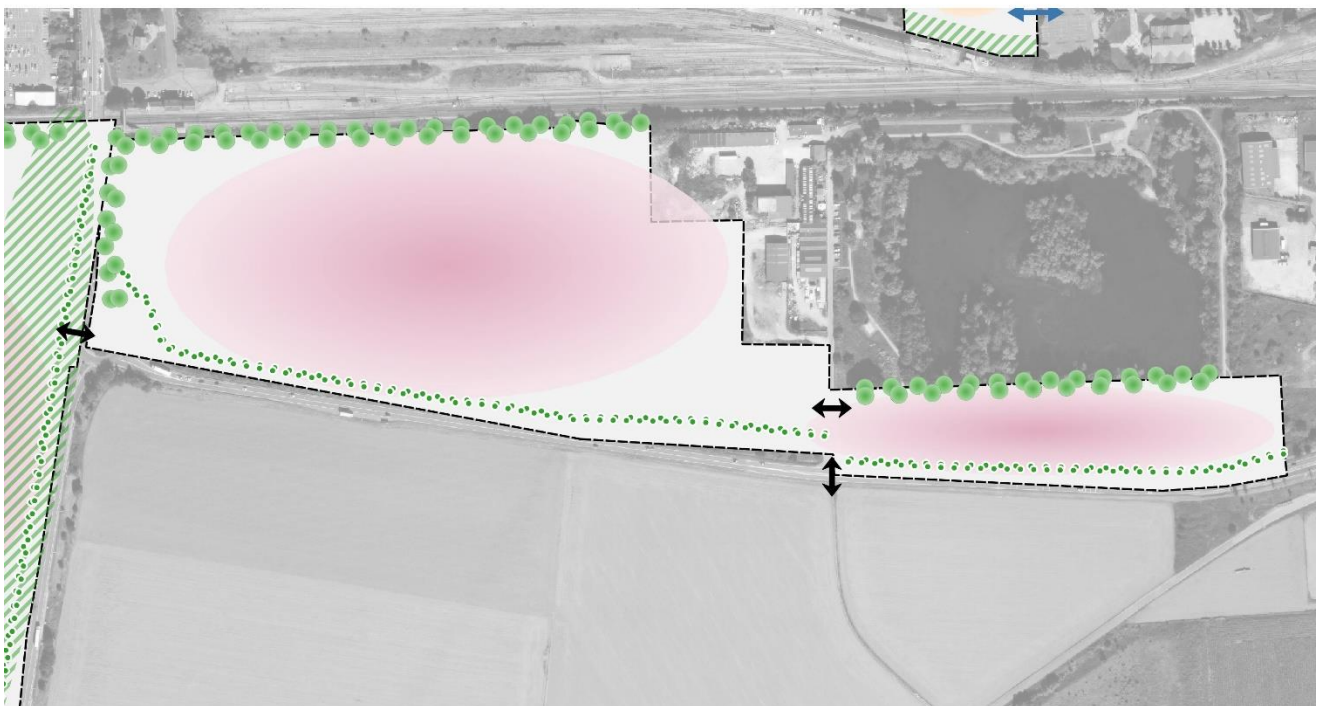
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement

-  Secteur d'OAP
-  Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
-  Principe d'accès à créer ou à maintenir
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



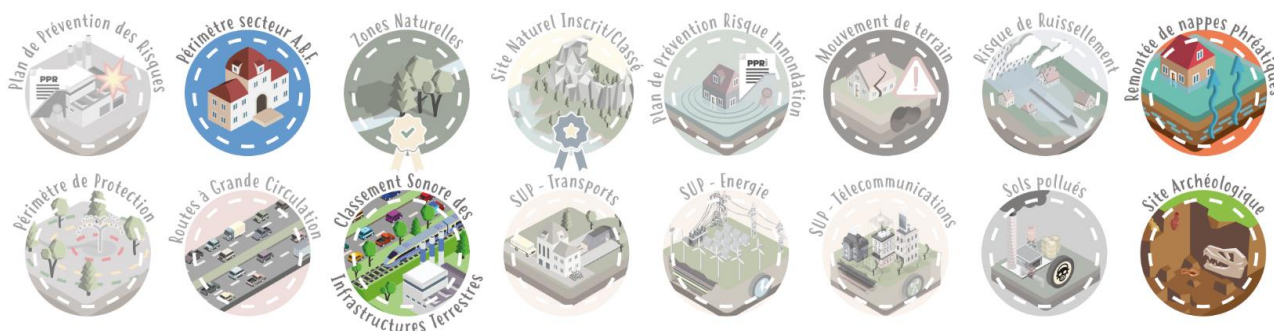
Alizay - OAP rue des Forières

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rue des Forières est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques, par une zone de présomption de prescription archéologique, par un risque de remontée de nappes et par un périmètre de classement sonore lié à la voie ferrée.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,5ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue des Forières sera à dominante résidentielle et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une quinzaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès principal sera créé depuis la rue des Forières afin de desservir l'ensemble de l'opération.

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

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

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment :

- de la ligne de chemin de fer sur la partie sud,
- de la rue des Forières sur la partie nord.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Les clôtures en mur plein sont interdites en limite de l'emprise publique.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires.

e) Implantation des constructions

Les constructions devront observer un recul par rapport à la voie ferrée au sud, suffisant pour limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants du quartier.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;

- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Forières, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

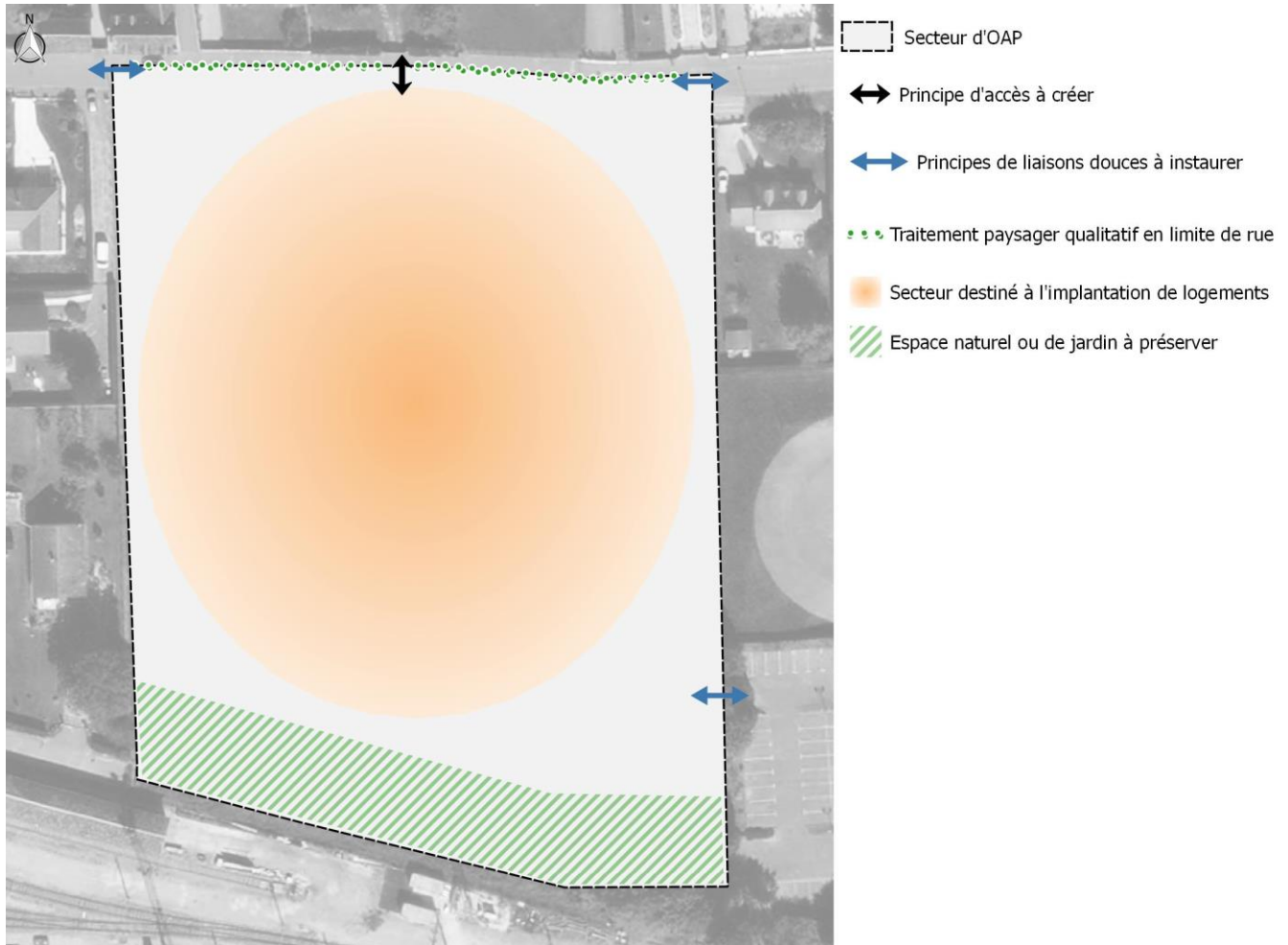
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune d'Amfreville-sous-les- Monts

Amfreville-sous-les-Monts - OAP route des Deux Amants



Amfreville-sous-les-Monts – OAP

route des Deux Amants

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Route des Deux Amants se trouve en site inscrit au titre de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Le site est également situé en zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,91ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Route des Deux Amants sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une dizaine logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant environ 30% de l'ensemble du programme de logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les aménagements permettront la connexion aux rues des Fosses et des Deux Amants tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

L'aménagement du secteur peut être lié à un élargissement éventuel de la route des Deux Amants ou à une adaptation du plan de circulation.

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

b) Deux-roues non motorisés

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé sous justification. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues non motorisés.

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

a) Qualité environnementale

Les haies et alignements d'arbres situés en limite est et sud du site seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

L'aménagement du site devra prévoir la bonne gestion des ruissellements d'eau pluviale, notamment en direction de la ravine voisine existante, de l'autre côté de la route des Deux Amants.

La présence d'une ancienne mare le long de la route des Deux Amants invite à la vigilance quant à la gestion des eaux pluviales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la topographie du site, légèrement en pente le long de la rue des Fosses : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure des rues des Fosses et des Deux Amants, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 1,80m. En cas de clôture en haie végétale, celle-ci devra être composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*). En cas de grillage, celui-ci devra être doublé d'une haie végétale, côté intérieur de la propriété. Les couleurs criardes sont interdites.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

Les clôtures en limites séparatives de propriété seront d'une hauteur maximale de 2m.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs, ...

e) Implantation des constructions

Le projet favorisera la mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible à travers des constructions sur les limites séparatives.

Les logements individuels observeront un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou privées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération intégrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Amfreville-sous-les-Monts - OAP du Dessus de la Grand'Mare



Amfreville-sous-les-Monts – OAP du Dessus de la Grand'Mare

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Dessus de la Grand'Mare se trouve en site inscrit au titre de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Le site est également situé en zone de présomption de prescription archéologique.

Le secteur se trouve par ailleurs à proximité d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et d'une zone Natura 2000 au titre de la Directive Habitats, situées au niveau des coteaux des Seine, de l'autre côté de la rue du Grand Jardin.

Le secteur d'OAP est compris au sein d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,93ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Dessus de la Grand'Mare sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une dizaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les aménagements permettront la connexion à la rue du Grand Jardin, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre la rue du Grand Jardin et la RD 20.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Les haies et alignement d'arbres situés en limite nord du site seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la topographie du site, légèrement en pente du nord au sud : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue du Grand Jardin, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 1,80m. En cas de clôture en haie végétale, celle-ci devra être composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*). En cas de grillage, celui-ci devra être doublé d'une haie végétale, côté intérieur de la propriété. Les couleurs criardes sont interdites.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

Les clôtures en limites séparatives de propriété seront d'une hauteur maximale de 2m.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Le projet favorisera la mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible à travers des constructions sur les limites séparatives.

Les logements individuels observeront un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou privées. Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération intégrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie ouest du site. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Amfreville-sous-les-Monts – OAP des Friches au Plessis



Amfreville-sous-les-Monts – OAP des Friches au Plessis

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Friches au Plessis se trouve en site inscrit au titre de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Le site est également situé en zone de présomption de prescription archéologique.

Le secteur est par ailleurs riverain d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et d'une zone Natura 2000 au titre de la Directive Habitats, situées au niveau des coteaux des Seine.

Le secteur d'OAP est compris au sein d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Friches au Plessis sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 5 logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

L'accès aux logements se fera directement depuis la rue du Fescot, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...) le long de la rue du Fescot.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

c) Véhicules motorisés

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement minimum - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

a) Qualité environnementale

Les haies et alignement d'arbres situés sur les limites séparatives du site seront conservés.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la topographie du site, légèrement en pente du nord-est vers le sud-ouest : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il est attendu un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue du Fescot.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 1,80m. En cas de clôture en haie végétale, celle-ci devra être composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale). En cas de grillage, celui-ci devra être doublé d'une haie végétale, côté intérieur de la propriété. Les couleurs criardes sont interdites.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

Les clôtures en limites séparatives de propriété seront d'une hauteur maximale de 2m.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Les logements individuels observeront un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou privées. Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Fescot, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

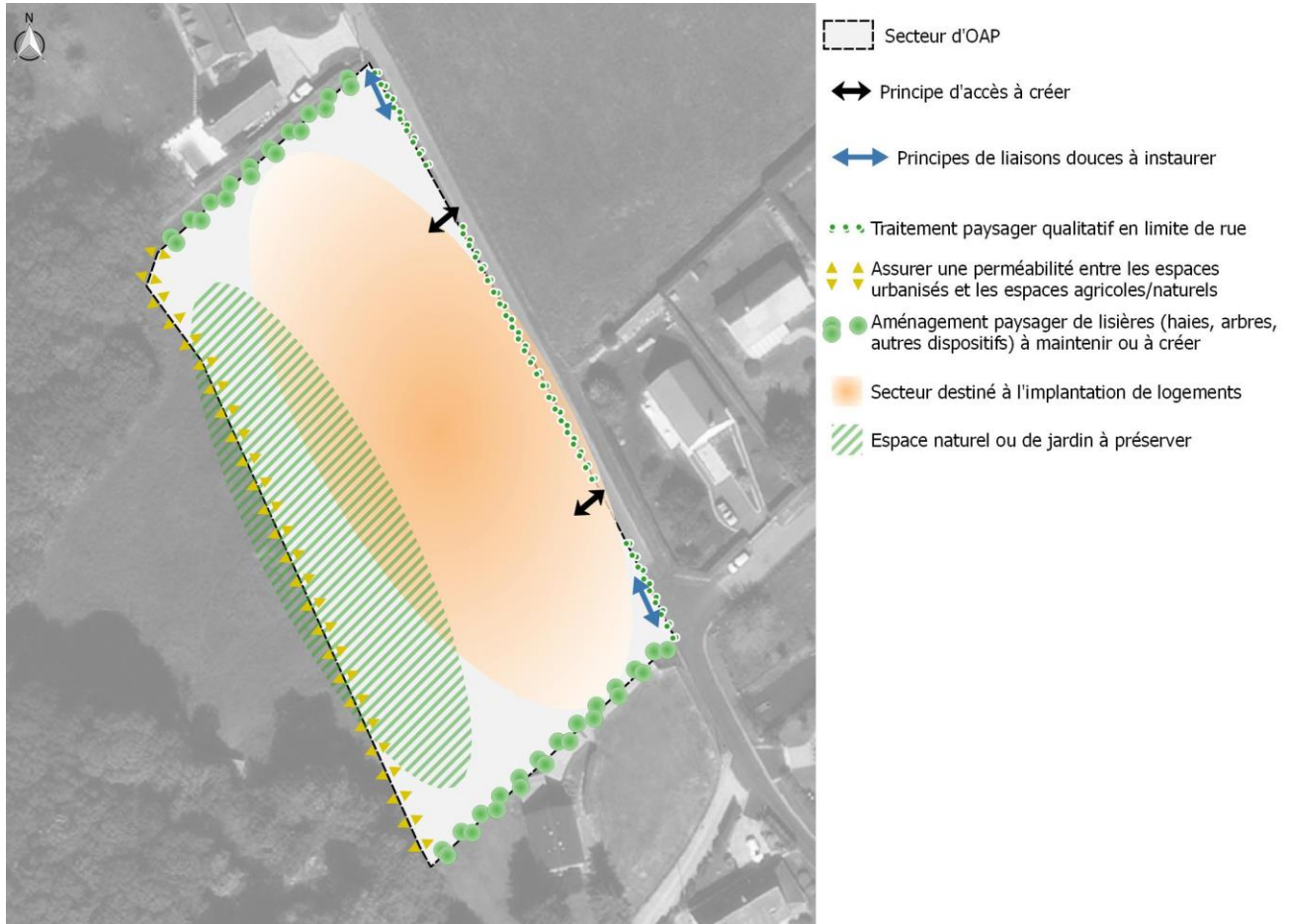
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

Sur la partie arrière du site (voir schéma d'OAP) un espace naturel ouvert sera préservé de toute construction, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, afin de tenir compte de la proximité immédiate du site Natura 2000 et de la Trame Verte et Bleue.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Amfreville-sous-les-Monts – OAP du secteur des Côtes



Amfreville-sous-les-Monts – OAP du secteur des Côtes

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

L'OAP du secteur des Côtes est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH). Il se trouve par ailleurs en site inscrit au titre de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Le site est également situé en zone de présomption de prescription archéologique et correspond lui-même à un site archéologique. Le secteur d'OAP est compris au sein d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,81ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du secteur des Côtes sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 5 logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire de manière multiple depuis la route de Senneville.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 places par logement minimum - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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

a) Qualité environnementale

Les haies et alignements d'arbres situés en limites sud et est du site seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

L'aménagement du site devra prévoir la bonne gestion des ruissellements d'eau pluviale.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis le plateau agricole et de l'impact créé au niveau des franges du hameau de Senneville. Les constructions devront, par leur implantation et leur hauteur, limiter leur impact paysager

sur la plaine agricole. Les constructions les plus hautes ne pourront être situées en limite de l'espace agricole et observer un recul conséquent.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

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

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Les logements individuels observeront un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

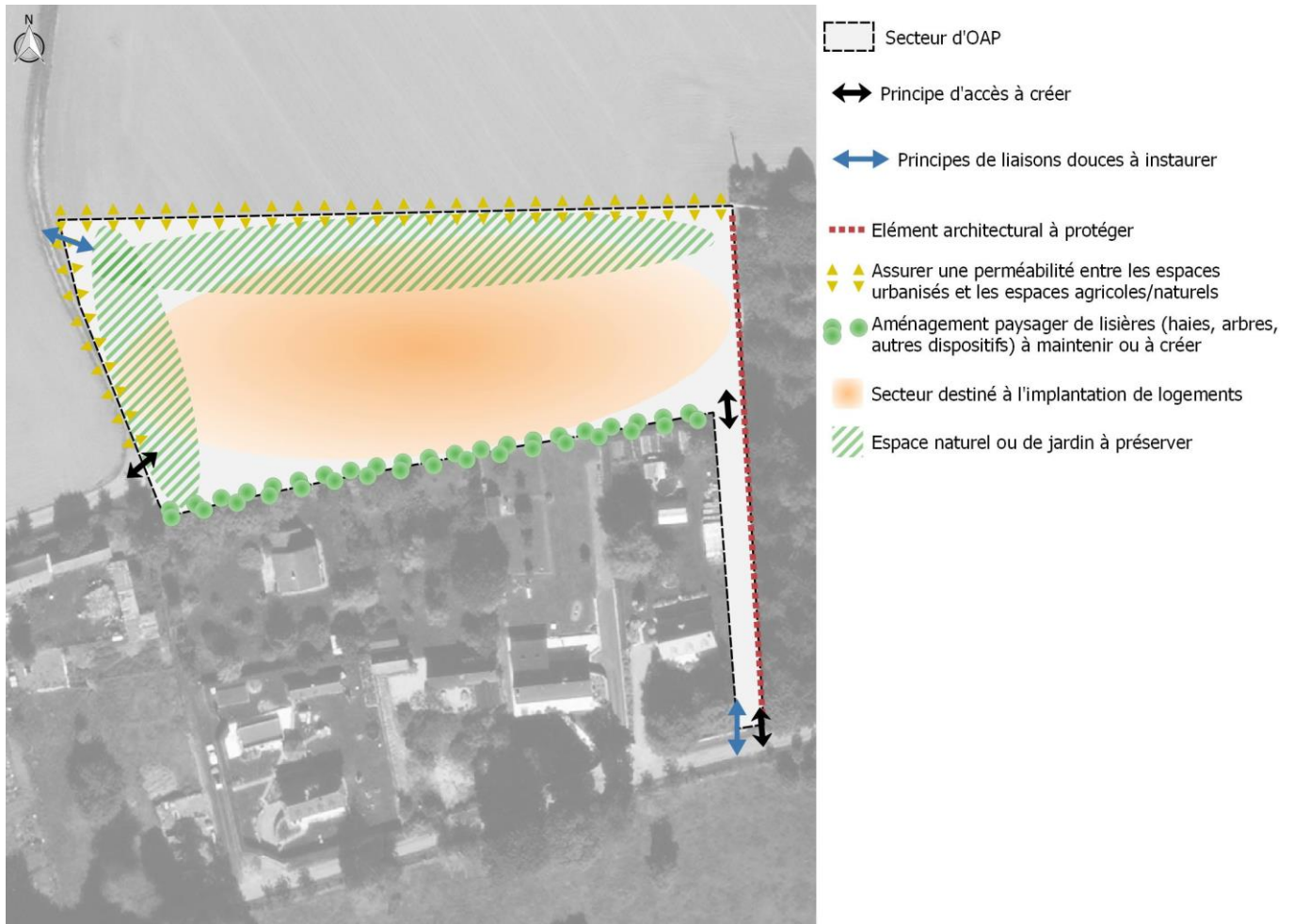
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Amfreville-sous-les-Monts – OAP cœur de Senneville



Amfreville-sous-les-Monts – OAP cœur de Senneville

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

L'OAP cœur du Senneville est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH). Il se trouve par ailleurs en site inscrit au titre de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Le site est également situé en zone de présomption de prescription archéologique.

Le secteur est par ailleurs riverain d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1. Le secteur d'OAP est compris au sein d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO). Un périmètre de cavité souterraine est présent au niveau de la partie sud du site.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,64ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du cœur de Senneville sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 5 logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire de manière multiple depuis la route de Senneville.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

La haie/alignement d'arbres situés en limite ouest du site seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Pour tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces concernés par la présence potentielle d'une cavité souterraine et de son périmètre de protection le cas échéant, pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible à travers le règlement graphique du PLUiH. Toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la limite ou la surface du projet est inférieure à 30 % de la surface initiale.

Pour les bétoires, le principe retenu est le même que pour les cavités avérées.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la topographie du site, en pente du nord vers le sud : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

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

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Les logements individuels observeront un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune d'Amfreville-sur-Iton

Amfreville-sur-Iton – OAP de la Croix aux Loups

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

L'OAP du secteur de la Croix aux Loups est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH). Le site est également situé en zone de présomption de prescription archéologique. Le secteur se trouve en zone jaune du PPRi Iton aval, traduisant un risque de remontée de nappes souterraines. Le secteur est entièrement situé en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Croix aux Loups sera à dominante d'habitats et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

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

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

a) Voiries et accès

L'accès aux logements pourra se faire depuis la rue des Blancs Monts, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*). L'accès au site devra avant tout prendre en compte la déclivité existante et s'adapter en conséquence.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...) le long de la rue des Blancs Monts.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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

a) Qualité environnementale

Les haies et alignement d'arbres situés sur les limites séparatives du site seront conservés. Des plantations paysagères seront réalisées en limite de l'espace agricole, de manière à assurer une meilleure transition avec l'espace bâti.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) Iton aval. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

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

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis la plaine agricole et de l'impact créé au niveau des franges de l'espace bâti. Les constructions devront, à travers leur implantation et leur hauteur, limiter leur impact visuel sur la plaine agricole. Les constructions les plus hautes ne pourront être implantées en limite de l'espace agricole et devront observer un recul conséquent. Le projet à venir devra permettre le maintien des perspectives visuelles sur la plaine agricole pour les constructions existantes au nord du secteur d'OAP.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, un traitement paysager de qualité et homogène devra être observé en limite de la rue des Blancs Monts.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et à l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Il pourra être imposée une implantation à l'alignement de la rue des Blancs Monts afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti observée en rive sud de cette voie.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI).

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

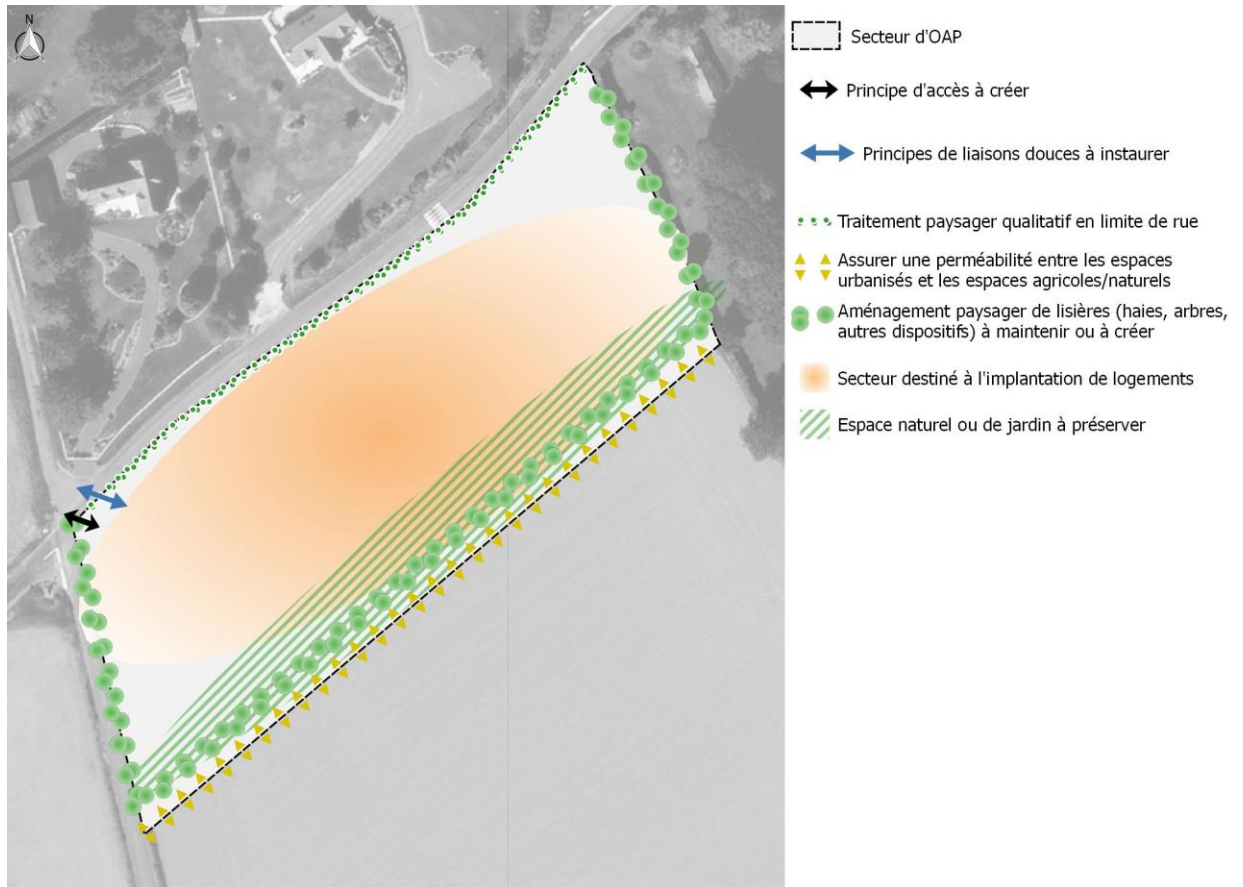
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Amfreville-sur-Iton – OAP des Blancs Monts

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

L'OAP des Blancs Monts est situé en zone de présomption de prescription archéologique. Le secteur se trouve également en zone bleue du PPRi Iton aval, tout en étant concerné par un risque de remontée de nappes souterraines. Le secteur est entièrement situé en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. Le secteur d'OAP est enfin concerné par la présence d'une servitude d'utilité publique T1, relative à une emprise ferroviaire, ainsi que par une servitude de canalisation de gaz.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,27ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Blancs Monts sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer une vingtaine de logements, répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants, notamment à travers une part de logements locatifs. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les aménagements permettront la connexion aux rues des Blancs Monts et du 11 Novembre, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre la rue des Blancs Monts, la ruelle des Bourbes et la voie verte empruntant le tracé de l'ancienne voie ferrée.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif de moins de 3 pièces : 1,5 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

b) Qualité environnementale

Les haies et alignement d'arbres situés sur les limites séparatives du site seront conservés.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

L'emprise au sol des constructions respectera les prescriptions du PPRI.

c) Gestion des risques

Le site est identifié en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) Iton aval. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations

aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

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

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte de la surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par le PPRI Iton aval.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Le projet pourra rechercher une mitoyenneté entre les constructions.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

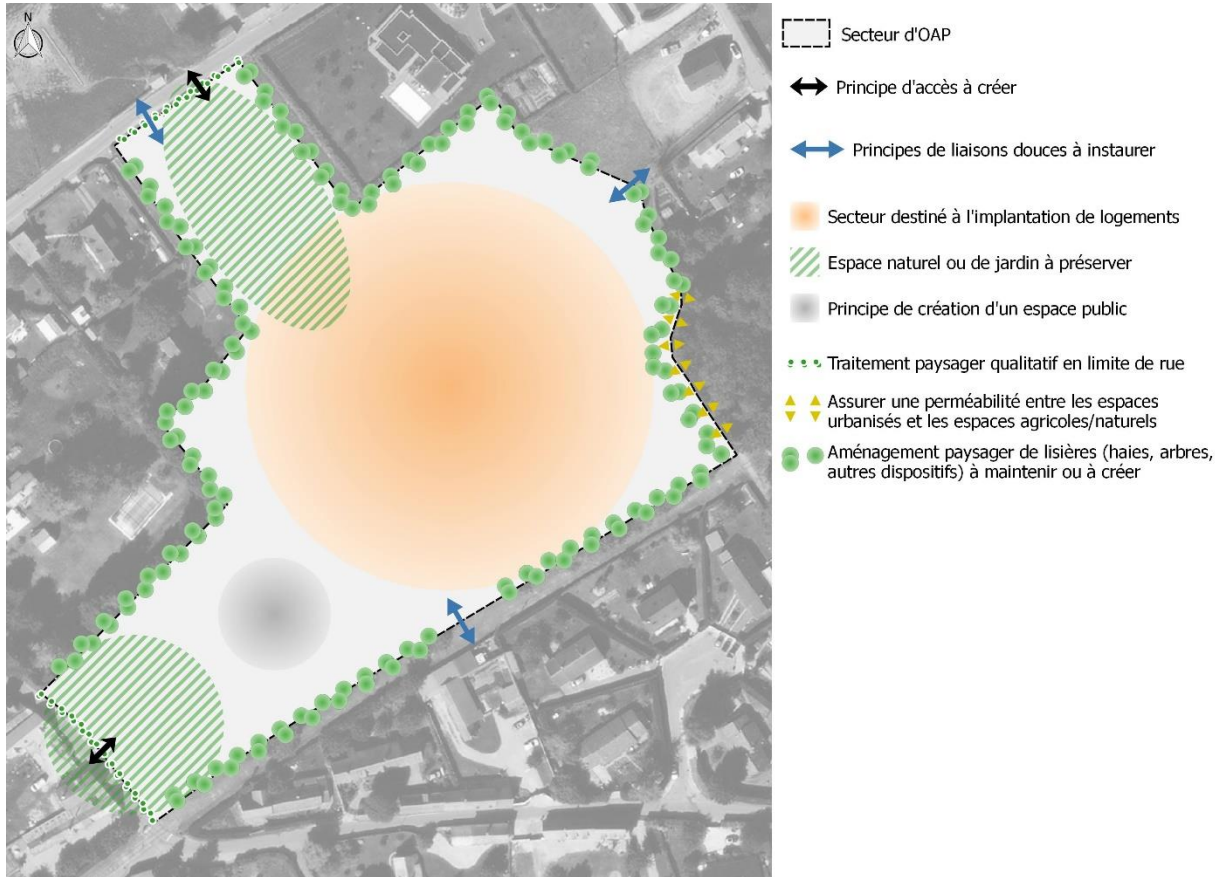
L'opération intègrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Amfreville-sur-Iton – OAP de la Mare Hermier



Amfreville-sur-Iton – OAP de la Mare Hermier

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la Mare Hermier est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, ainsi que par une servitude d'utilité publique PT1 (communications radioélectriques). Le secteur est également riverain d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. Le site est enfin concerné par un risque de mouvements de terrain, liés aux retraits et gonflement d'argiles (aléa moyen).

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,53ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Mare Hermier sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

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

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les aménagements permettront la connexion à la rue de la Métairie, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement minimum - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Les haies et alignement d'arbres situés sur les limites séparatives du site seront conservés.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Dans les secteurs soumis au risque de retrait et gonflement des argiles, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

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

a) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

b) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Implantation des constructions

Le projet pourra rechercher une mitoyenneté entre les constructions.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération pourra intégrer un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables. Il s'accompagnera de plantations d'arbres pour assurer une meilleure intégration paysagère de la place.

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

Sur les parties sud et est du site (voir schéma d'OAP) un espace naturel ouvert sera préservé de toute construction, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, afin de tenir compte de la proximité immédiate du site Natura 2000 et de la Trame Verte et Bleue.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune d'Andé

Andé - OAP des Courtains



Andé – OAP des Courtains

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Courtains est entièrement couvert par la zone Jaune du PPRi de la Boucle de Poses, traduisant un risque de remontée de nappes souterraines. Le secteur est également couvert dans sa totalité par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1. Le secteur d'OAP est enfin concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,4ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Courtains sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une douzaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les aménagements permettront la connexion aux rues des Courtains et des Ecoles, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

L'accès sur le secteur d'OAP depuis la rue des Ecoles devra se faire selon une entrée charretière d'une profondeur minimum de 5m.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement, dont 1 place couverte au minimum - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site doivent afficher un aspect paysager et boisé, à travers le maintien des haies et alignements d'arbres existants, ainsi qu'à travers des plantations nouvelles.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 60% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Boucle de Poses. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

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

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment :

- de la topographie du site, légèrement en pente du nord-est vers le sud-ouest et les coteaux de Seine. D'une manière générale, sauf si le PPRI l'impose, le terrain naturel ne doit pas être modifié (hormis pour l'emprise de la ou des futures construction(s) ainsi que pour les accès) : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti ;
- le plan de composition prendra en considération la surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue des Ecoles.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Les plaques béton sont interdites en limite de rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...).

Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération intégrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de

manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

Sur la partie sud du site (voir schéma d'OAP), en limite de l'espace naturel, les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Andé - OAP des Vignes



Andé – OAP des Vignes

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Vignes est concerné par un risque de remontée de nappes souterraines, avec la présence d'une nappe sub-affleurante. Il est également compris au sein d'une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ainsi que d'une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,53ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Vignes sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une vingtaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les aménagements permettront la connexion au chemin des Vignes, ainsi qu'à la voie aux Bêtes, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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

a) Qualité environnementale

Le pourtour du site, et notamment son interface avec l'espace agricole, devra faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à travers des plantations de haies et/ou alignements d'arbres.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Afin de renforcer le réseau de mares existant autour du site dans le cadre de la Trame Bleue, une mare pourra être aménagée sur le secteur d'OAP.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

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

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

a) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure du chemin des Vignes.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

b) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.
- Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, de manière à limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage et l'image renvoyée par le hameau du Mesnil depuis le plateau agricole.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

Les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²) en limite de l'espace agricole, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Andé – OAP du Beau Soleil



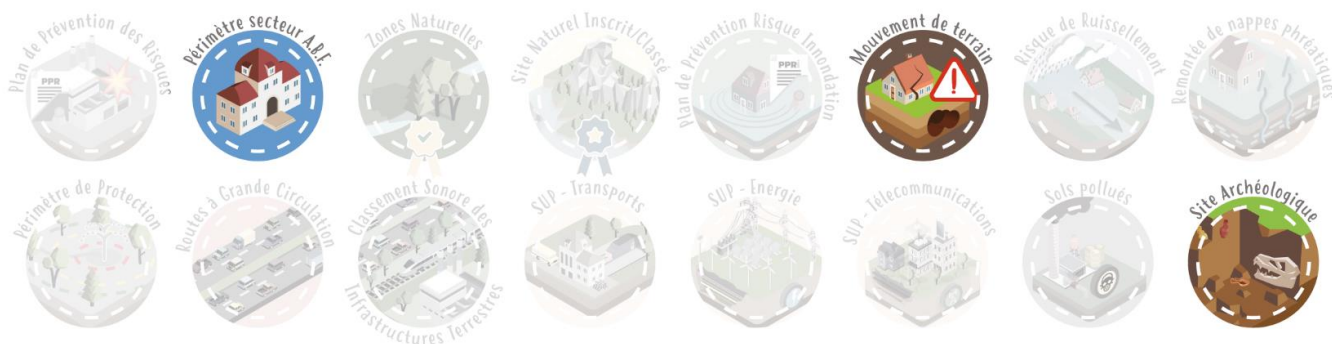
Andé – OAP du Beau Soleil

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Beau Soleil est couvert par un périmètre de protection de Monument Historique (MH). Il est également compris au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique. Enfin, deux indices de cavités et périmètres de cavités souterraines sont recensés sur le site de manière avérée.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,26ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Beau Soleil sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une douzaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 30% de l'ensemble du programme de logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire depuis le chemin rural N°12 et la rue du Beau Soleil, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère). Le projet doit s'accompagner du réaménagement et de la sécurisation du carrefour du chemin rural n°12, de la rue Beau Soleil et de la route d'Herqueville.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre la rue du Beau Soleil et la route d'Herqueville.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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

a) Qualité environnementale

La haie située en limite nord-est du site sera conservée.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Pour tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces concernés par la présence potentielle d'une cavité souterraine et de son périmètre de protection le cas échéant, pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible à travers le règlement graphique du PLUIH. Toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la limite ou la surface du projet est inférieure à 30 % de la surface initiale.

Pour les bétoires, le principe retenu est le même que pour les cavités avérées.

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

a) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la route d'Herqueville et de la rue du Beau Soleil, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

b) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

c) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

d) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

e) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

f) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

g) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

h) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci sera relié au réseau interne de cheminements piétons. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Andé – OAP route de Muids



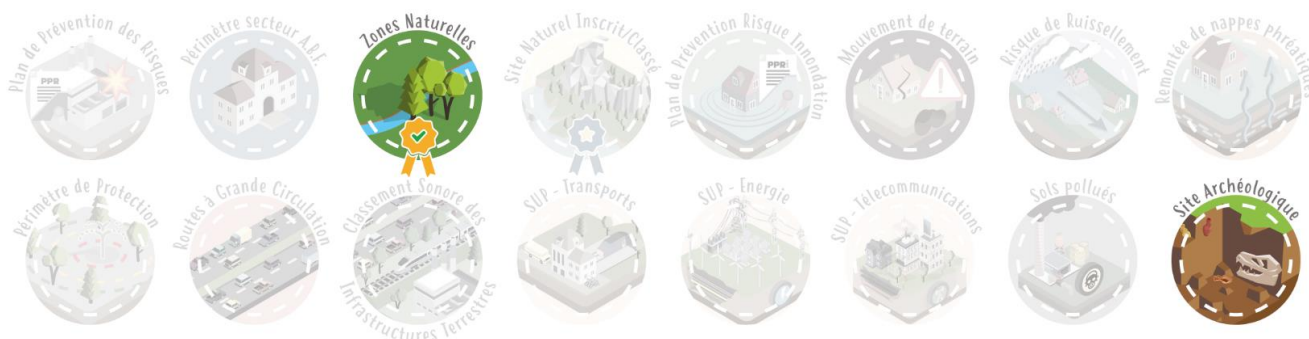
Andé – OAP route de Muids

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la route de Muids est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Il est également situé à proximité d'une zone du réseau Natura 2000, identifiée au titre de la Directive Oiseaux.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la route de Muïds sera à dominante d'habitats et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une dizaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible. Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès pourront également être créés depuis la route de Muïds, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

La taille du site ne justifie pas qu'un système de desserte interne en transport en commun soit réalisé. Les aménagements permettront un accès facilité à la station la plus proche de transport en commun, située route de Muïds, notamment par l'aménagement d'une connexion piétonne aisée et sécurisée (*cf. objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux*).

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à travers des plantations de haies et/ou alignements d'arbres.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en limite de la route de Muids, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

b) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- sur la limite de voie et emprise publique ou privée ;
- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;

- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Andé – OAP rue des Hortensias



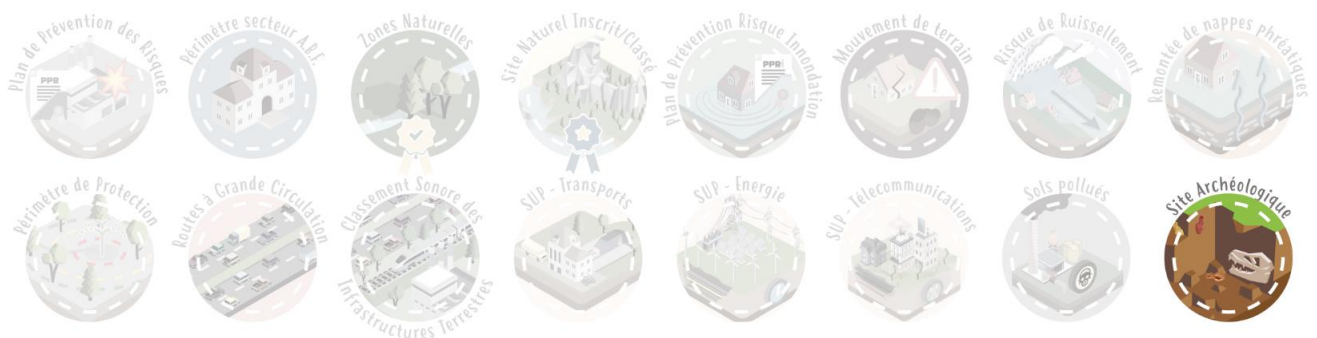
Andé – OAP rue des Hortensias

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue des Hortensias est situé dans une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue des Hortensias sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une dizaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible. Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès aux nouvelles constructions pourront également être créés depuis la route de Muids et les rues du Beau Soleil et des Hortensias.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...), en facilitant leur rattachement aux quartiers d'habitation voisins.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à travers des plantations de haies et/ou alignements d'arbres.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

b) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

c) Implantation des constructions

Les logements individuels observeront un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

d) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti

avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

e) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

f) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

g) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

h) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Andé – OAP du Pré-Morel



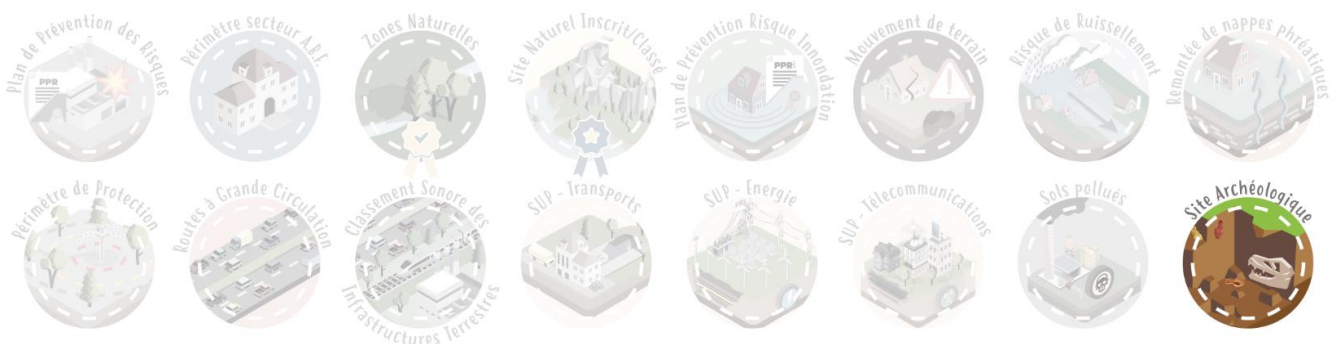
Andé – OAP du Pré-Morel

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Pré-Morel est située dans une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,1ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Pré Morel sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ une trentaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux, représentant un minimum de 30% de l'ensemble du programme de logements.

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

a) Voiries et accès

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible. Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site devra passer par l'aménagement d'un chemin rural rattaché à la route de Muids.

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à travers des plantations de haies et/ou alignements d'arbres.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Le site étant situé en entrée de bourg, les constructions devront, à travers leur implantation et leur hauteur, limiter leur impact visuel sur la plaine agricole.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- sur la limite de voie et emprise publique ou privée ;
- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;

- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

Sur le pourtour du site et en limite des espaces agricoles (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Andé – OAP du Clos-Benoist



Andé – OAP du Clos-Benoist

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Clos Benoist est située au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique. Le secteur est également riverain d'un site naturel inscrit, ce qui ne le soumet pas à des règles d'urbanisme particulières mais qui invite toutefois à prendre en considération l'impact du futur projet par rapport à la proximité du site inscrit.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Clos Benoist sera à dominante d'équipements publics. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec les équipements créés. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

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

a) Voiries et accès

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...), en facilitant leur rattachement aux chemins ruraux voisins.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

b) Deux-roues non motorisés

Le projet pourra prévoir le stationnement des deux-roues non motorisés, notamment à travers la création d'un abri couvert et destiné à cet usage.

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

a) Qualité environnementale

Voir Dispositions Générales.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

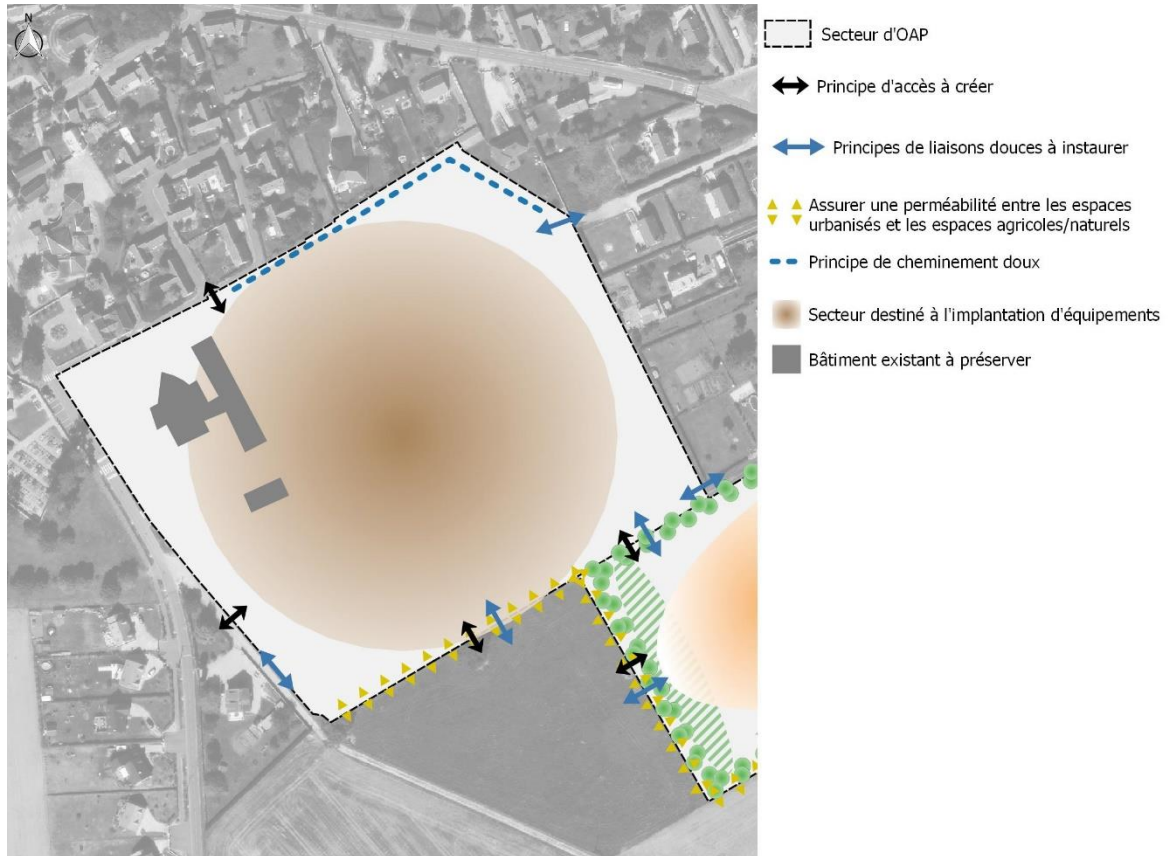
b) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Criquebeuf-sur- Seine

Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue du Rougemont



Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue du Rougemont

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue du Rougemont est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Boucle de Poses, par un risque de ruissellement des eaux pluviales et d'un périmètre de classement sonore lié à la présence de l'autoroute A13.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,7ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue du Rougemont devra accueillir des constructions à destination d'artisanat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction économique. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

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

a) Voiries et accès

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible. Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé sur le giratoire de la RD321, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*). Un accès est également possible à l'ouest par la rue du Rougemont.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs et devront être optimisés et limités au strict nécessaire pour répondre aux besoins des activités présentes ou prévues. Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de

fréquentation et de la desserte en transport en commun. Ce nombre pourra par ailleurs être réduit en tenant compte des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre les entreprises.

b) Deux-roues non motorisés

Chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 places pour 5 emplois prévus à travers le projet.

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Une partie du site est identifié en zone verte du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Boucle de Poses. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI. Il est, dans tous les cas, indiqués dans cette OAP que la partie est du site restera un espace non bâti pour de l'activité économique.

Concernant le risque de ruissellement des eaux pluviales : dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la présence des berges de la Seine et de l'Eure.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Implantation des constructions

Les constructions ne pourront s'implanter entre la RD321 et la limite d'implantation appliquée sur le plan de zonage.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

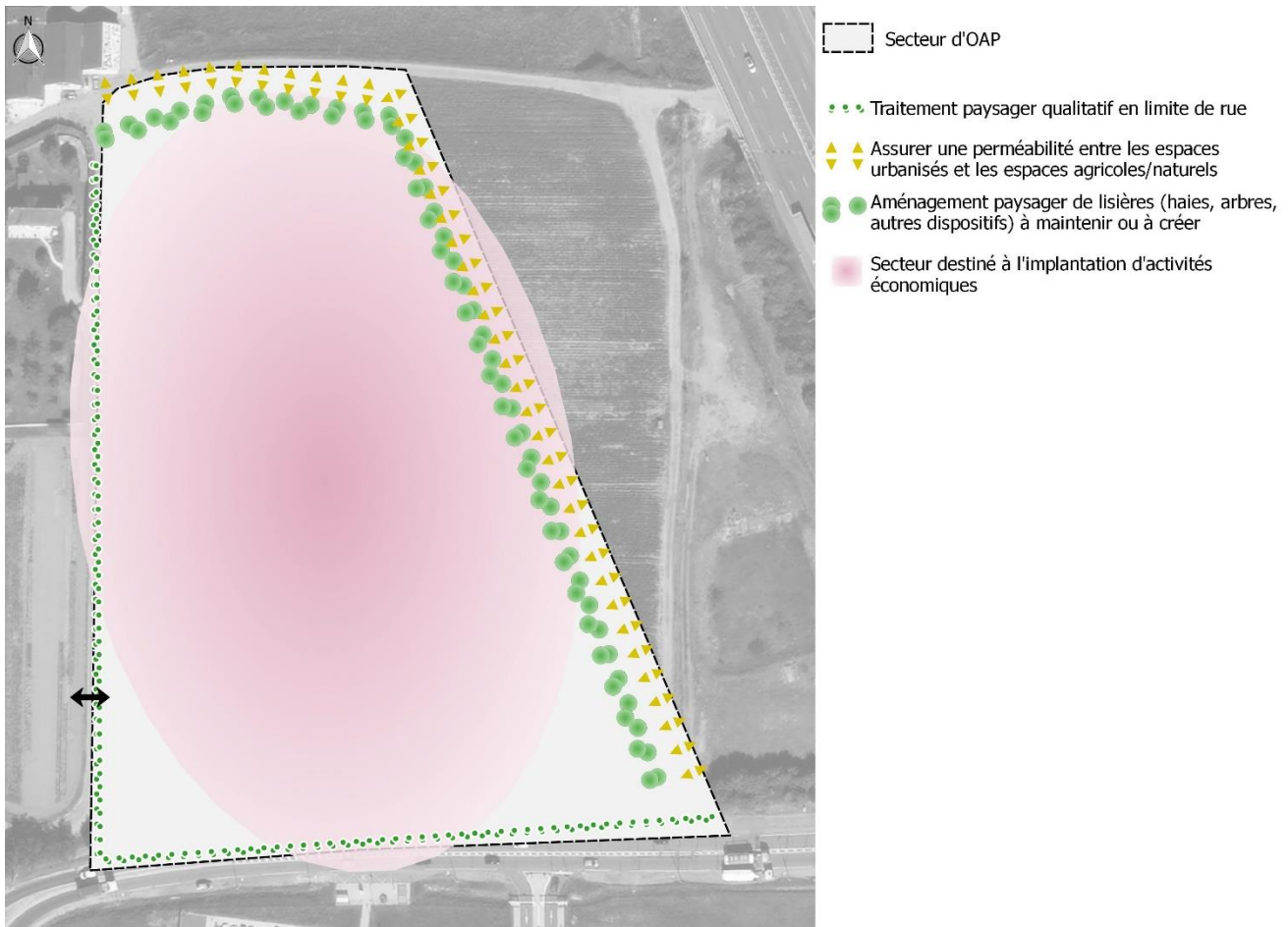
g) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Criquebeuf-sur-Seine – OAP chemin des Maraîchers



Criquebeuf-sur-Seine – OAP

chemin des Maraîchers

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP chemin des Maraîchers est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par un risque de remontée de nappes et par la présence d'un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du chemin des Maraîchers sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une vingtaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

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

a) Voiries et accès

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible. Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès seront créés par le nord sur le chemin des Maraîchers, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

- de relier l'ensemble des futures constructions à la partie est du site sur la rue de la Coopérative,
- de participer au lien entre l'ouest et l'est de l'opération,
- de laisser une possibilité d'accès à l'espace agricole et maraîcher situé au sud du projet.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

c) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Une intégration végétale du projet est demandée sur toute la limite sud.

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques et des nuisances

Le site est identifié par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321. Dans la zone couverte par le périmètre reporté au règlement graphique du PLUiH, les constructions seront soumises à des règles d'isolation phonique particulières, d'après l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

En raison d'un risque de remontée de nappe souterraine, les sous-sols sont interdits.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue ouverte sur le sud et notamment la co-visibilité avec la RD321.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure du chemin des Vignes.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.
- Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes sur le chemin des Maraîchers, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 9m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

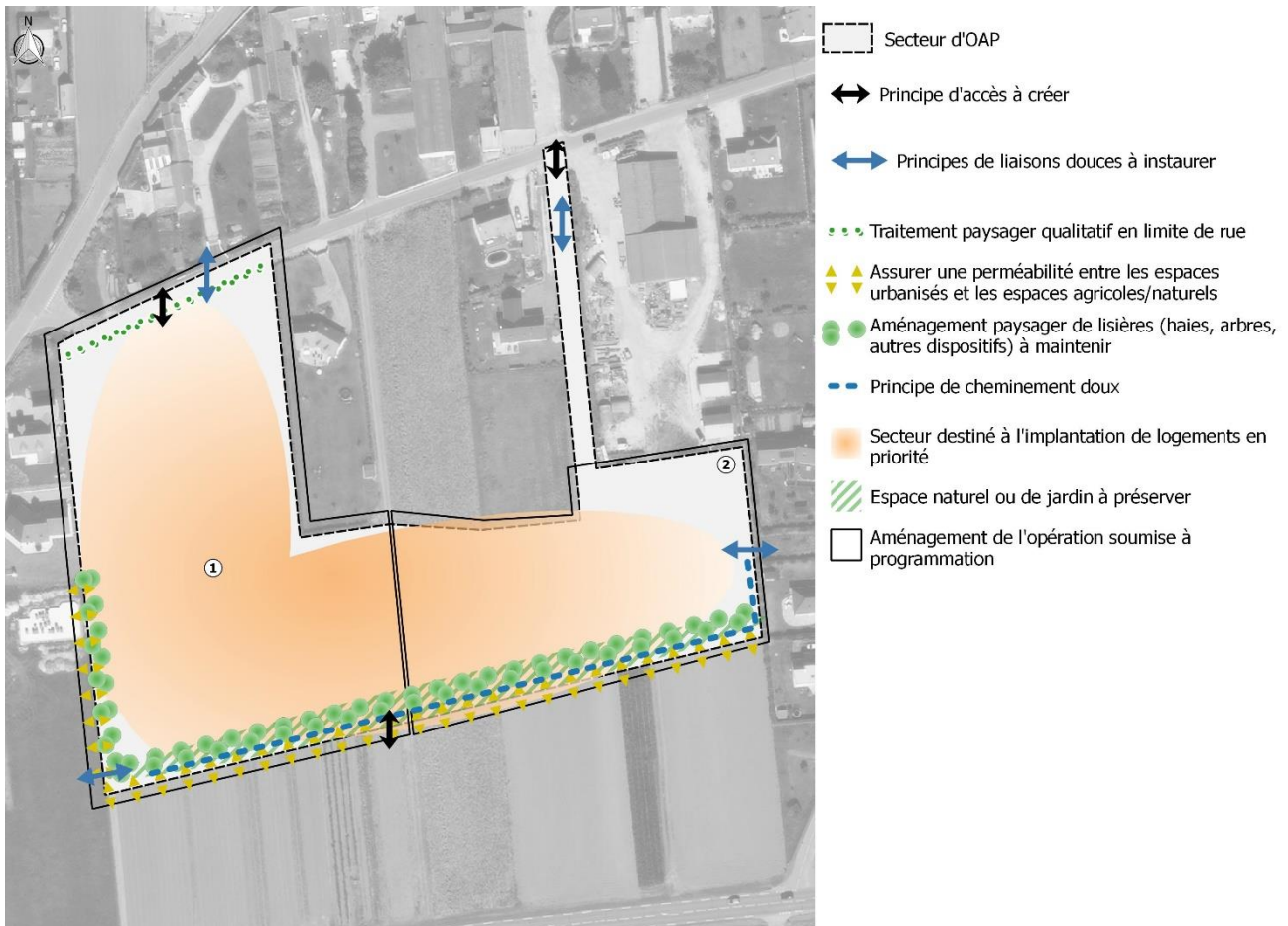
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

L'opération comprendra deux phases d'aménagement, telles qu'indiquées sur le schéma d'OAP. L'aménagement de la partie est du secteur d'OAP ne pourra être entrepris qu'après achèvement de l'aménagement de la partie ouest.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue de la Coopérative



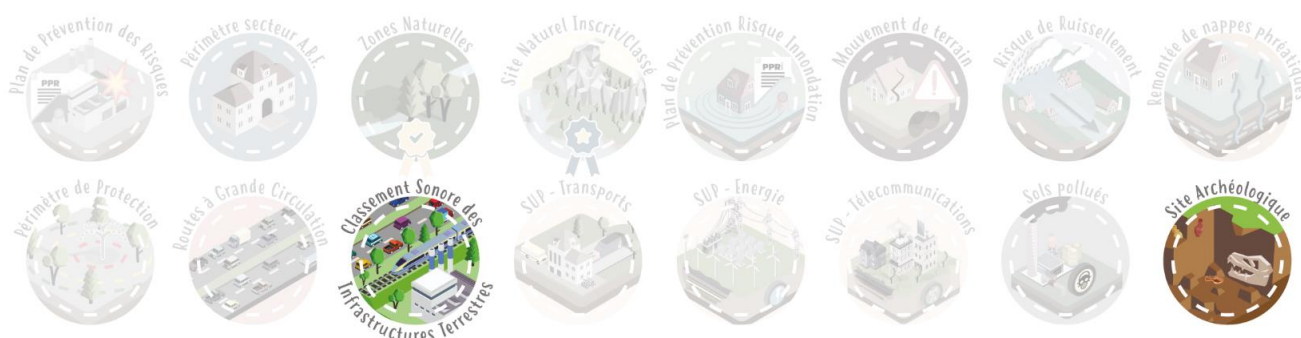
Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue de la Coopérative

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rue de la Coopérative est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et par la présence d'un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,85ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de la coopérative sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une quarantaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant un minimum de 30% de l'ensemble du programme de logements. Une dérogation est possible si l'objectif de production de logements sociaux (sur la période 2020-2033) est atteint par ailleurs (délivrance agrément LLS).

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de la Coopérative et le chemin des Maraîchers, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

- de relier l'ensemble des futures constructions à l'école,
- de participer au lien entre l'ouest et l'est de l'opération,
- de laisser une possibilité d'accès à l'espace agricole situé au sud du projet.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

b) Deux-roues non motorisés

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé sous justification. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues non motorisés.

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

a) Qualité environnementale

Une intégration végétale du projet est demandée sur toute la limite sud.

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques et des nuisances

Le site est identifié par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321. Dans la zone couverte par le périmètre reporté au règlement graphique du PLUiH, les constructions seront soumises à des règles d'isolation phonique particulières, d'après l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue ouverte sur le sud et notamment la co-visibilité avec la RD321.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées, notamment pour limiter le bruit venant de la RD 321. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuel, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs, ... Une implantation majoritairement en lanière est attendue sur cette opération afin de respecter les formes urbaines historiques de la commune.

f) Implantation des constructions

L'implantation des constructions pourra reprendre les principes de l'aménagement en « lanières », à travers l'alignement en limite séparative. Le projet favorisera la mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Le projet favorisera la mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible à travers des constructions sur les limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

g) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de la coopérative, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération intégrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

L'opération comprendra deux phases d'aménagement, telles qu'indiquées sur le schéma d'OAP. L'aménagement de la partie est du secteur d'OAP ne pourra être entrepris qu'après achèvement de l'aménagement de la partie ouest.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue du Village



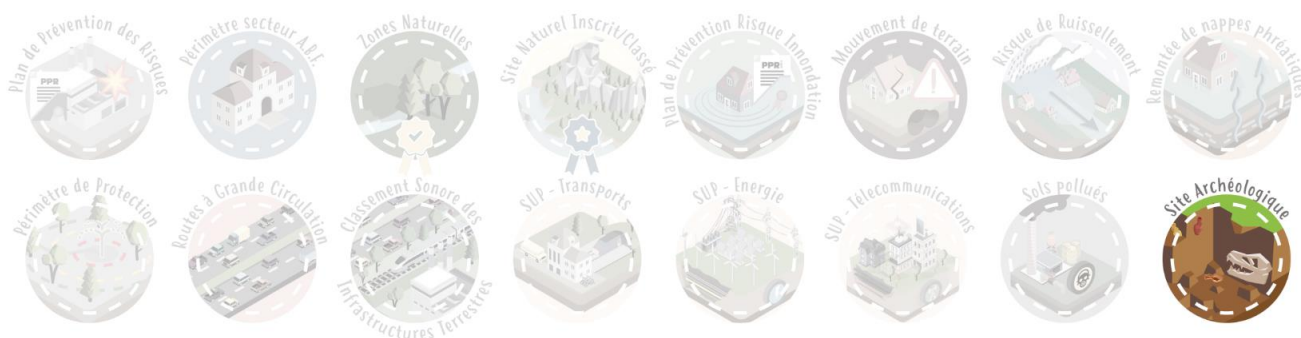
Criquebeuf-sur-Seine – OAP rue du Village

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rue du village est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,58ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue du village sera à dominante habitat et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de limiter la constructibilité de ce secteur à environ 6 constructions, dans un souci de préservation des vues sur le château.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue du Village et le chemin des Forrières, permettant la création d'une liaison traversante, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*). Un élargissement du chemin des Forrières devra être prévu le long de l'opération.

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

- de participer au lien entre la rue du village et le chemin des Forrières.
- d'élargir la rue du village afin de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Il n'y a pas de risques particuliers à prendre en compte pour l'aménagement global du site. Toutefois, les sous-sols seront interdits.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la co-visibilité avec le château.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue du Village et du chemin des Forrières, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

e) Implantation des constructions

Il pourra être imposée une implantation à l'alignement de la rue du Village et du Chemin des Forrières afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti observée le long de ces voies.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes la rue du village soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

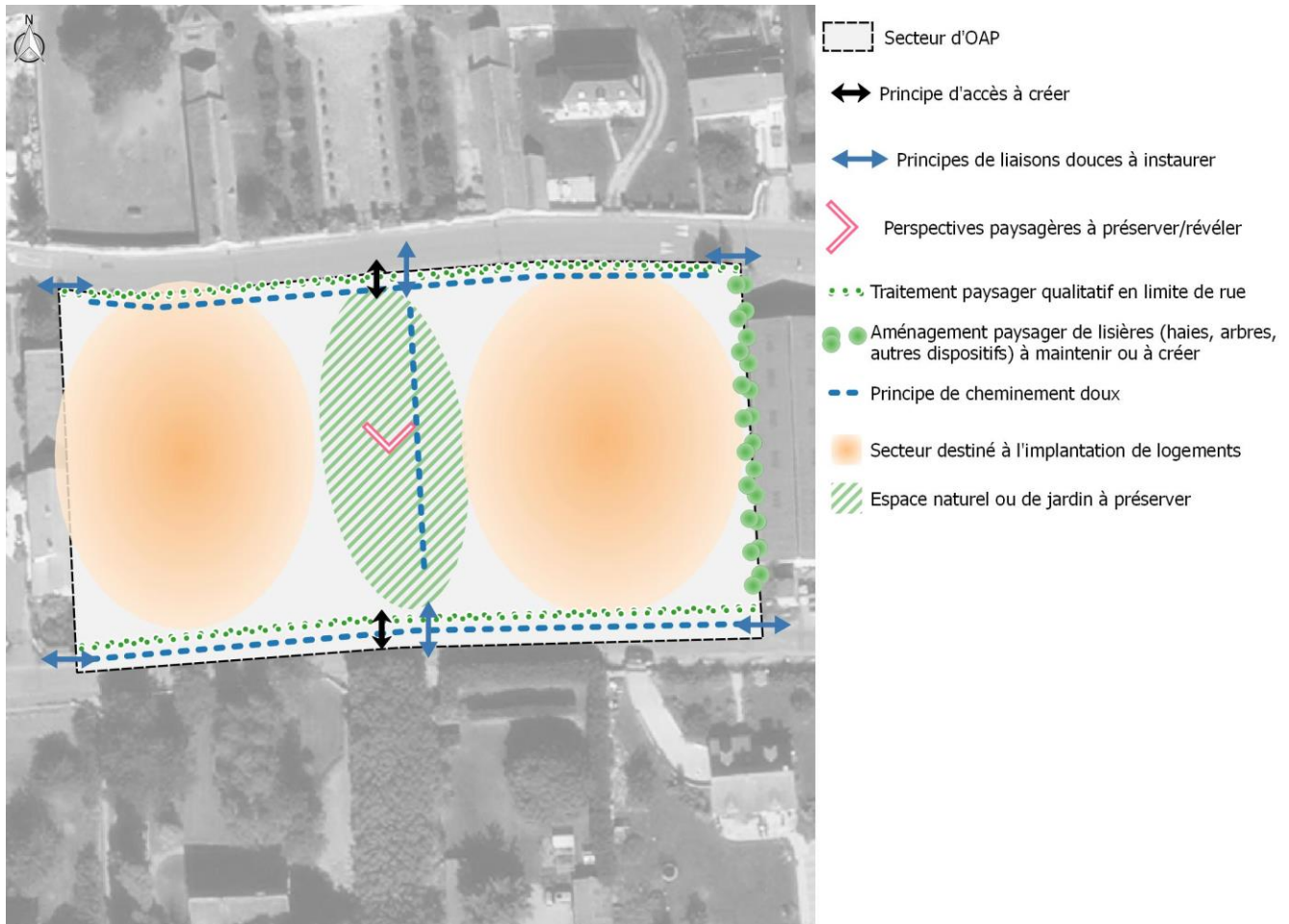
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Criquebeuf-sur-Seine – OAP chemin des Forrières



Criquebeuf-sur-Seine – OAP

chemin des Forrières

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du chemin des Forrières est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et par la présence d'un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du chemin des Forrières sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une vingtaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain. Un minimum de 20% de logements locatifs aidés devra être proposé sur le terrain d'opération. Une dérogation est possible si l'objectif de production de logements sociaux (sur la période 2020-2033) est atteint par ailleurs (délivrance agrément LLS).

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera sur le chemin des Forrières, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

- de relier l'ensemble des futures constructions au chemin des Forrières,
- d'élargir le chemin des Forrières afin de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité,
- de laisser une possibilité d'accès à l'espace agricole et maraîcher situé au sud du projet.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Une intégration végétale du projet est demandée sur toute la limite sud.

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques et des nuisances

Le site est identifié par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321. Dans la zone couverte par le périmètre reporté au règlement graphique du PLUiH, les constructions seront soumises à des règles d'isolation phonique particulières, d'après l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

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

a) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

b) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel. Une implantation majoritairement en lanière est attendue sur cette opération afin de respecter les formes urbaines historiques de la commune.

e) Implantation des constructions

Une implantation majoritairement en lanière est attendue sur cette opération afin de respecter les formes urbaines historiques de la commune.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes le chemin des Forrières, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

L'opération comprendra deux phases d'aménagement, telles qu'indiquées sur le schéma d'OAP. L'aménagement de la partie est du secteur d'OAP ne pourra être entrepris qu'après achèvement de l'aménagement de la partie ouest.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Criquebeuf-sur-Seine – OAP chemin des Bancs



Criquebeuf-sur-Seine – OAP

chemin des Bancs

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du chemin des Bancs est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Boucle de Poses.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,59ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du chemin des Bancs sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 5 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès en charretière sera créé sur le chemin des Bancs, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

- de relier l'ensemble des futures constructions au chemin des Bancs,
- de permettre le demi-tour des véhicules pour le ramassage des ordures et de lutte contre les incendies,
- d'élargir le chemin des Bancs afin de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Boucle de Poses. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue panoramique sur les espaces agricoles à l'ouest et au sud du site.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes le chemin des Bancs, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis








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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Principes de liaisons douces à instaurer
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune d'Herqueville

Herqueville – OAP de la Plante



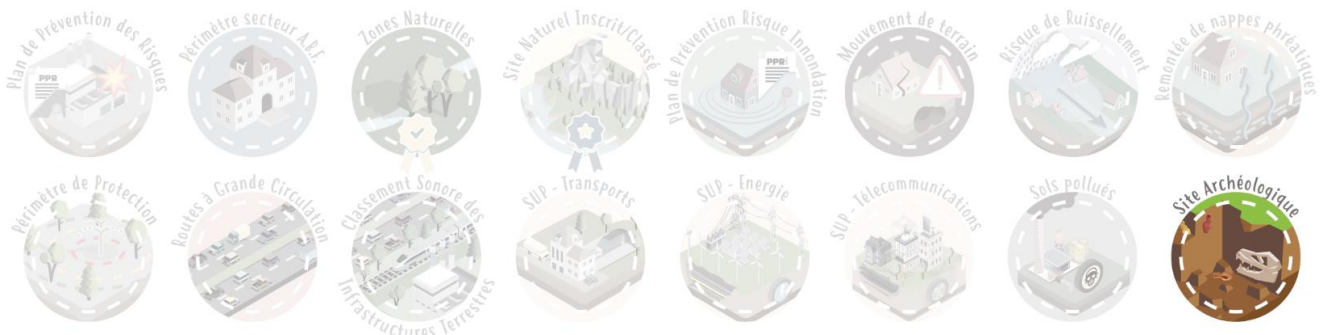
Herqueville – OAP de la Plante

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la Plante est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,9ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Plante sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une trentaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant environ 20% de l'ensemble du programme de logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Deux accès seront créés sur la rue de la Plante, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

- de relier l'ensemble des futures constructions à la station la plus proche de transport en commun,
- de participer au lien entre le projet et la rue de la Plante puis l'école,
- d'élargir la rue de la Plante afin de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'opération comprendra un réaménagement de la place de la Mairie avec l'installation d'un arrêt de transport en commun.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

b) Deux-roues non motorisés

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé sous justification. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues non motorisés.

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

a) Qualité environnementale

L'espace boisé situé à l'est du site sera préservé.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue panoramique sur les espaces agricoles à l'ouest et au sud du site.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue de la Plante, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

e) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs, ...

f) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Le projet favorisera la mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible à travers des constructions sur les limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, sous justification :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

g) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de la Plante, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec

le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération intègrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Herqueville – OAP du Manoir



Herqueville – OAP du Manoir

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Manoir se situe en site naturel inscrit et est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 5,4ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Manoir sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer une quarantaine de logements environ, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Deux accès seront créés sur la RD19, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...).

La création des voies et des accès devra respecter la qualité des lieux et devra privilégier une bonne intégration paysagère

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

b) Deux-roues non motorisés

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé sous justification. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues non motorisés.

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

a) Qualité environnementale

L'espace boisé situé à sur la partie nord du site sera conservé. Cet espace préservé doit permettre la bonne insertion du futur projet dans le paysage et notamment en respectant les vues depuis l'autre rive de la Seine.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue panoramique sur la vallée de Seine et de la position du site au sein du domaine Louis Renault. L'opération devra être travaillée afin de bien s'intégrer tant en termes de volumétrie que d'implantation à la configuration du domaine Renault.

Toute construction nouvelle devra s'insérer harmonieusement avec les bâtiments existants et ne pas dénaturer le domaine. L'insertion paysagère de nouveaux bâtiments constituera une donnée importante et incontournable pour tout type de projet.

Les constructions existantes devront être préservées et restaurées en utilisant des matériaux adaptés aux règles suivantes (évoquées par la suite dans le 2.6 de la présente OAP).

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la RD19, réalisé par l'aménageur, reprenant les codes du styles Renault, notamment l'alternance de lits horizontaux bicolores pour les maçonneries.

Les clôtures sur rue à l'intérieur de l'opération seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (dans un rapport 1/3 plein 2/3 claire-voie), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale. La partie maçonnée du mur devra reprendre les codes du style Renault, notamment l'alternance de lits horizontaux.

Les portails et portillons devront reprendre le style Louis Renault, notamment les portes en bois accompagnées de clous.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

Les éléments du style Renault sont à traduire dans tous les éléments architecturaux (implantation, volume, toiture, traitement des façades, des portails et des clôtures, ...).

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs, ...

e) Implantation des constructions

L'organisation des constructions est à regarder en fonction des bâtiments existants.

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale ou en cas d'une adaptation à la volumétrie d'un bâtiment existant et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

En cas de projet, celui-ci devra reprendre les codes et la gamme chromatique du style Louis Renault des constructions existantes.

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

En cas de projet, celui-ci devra reprendre le style Louis Renault des constructions existantes.

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

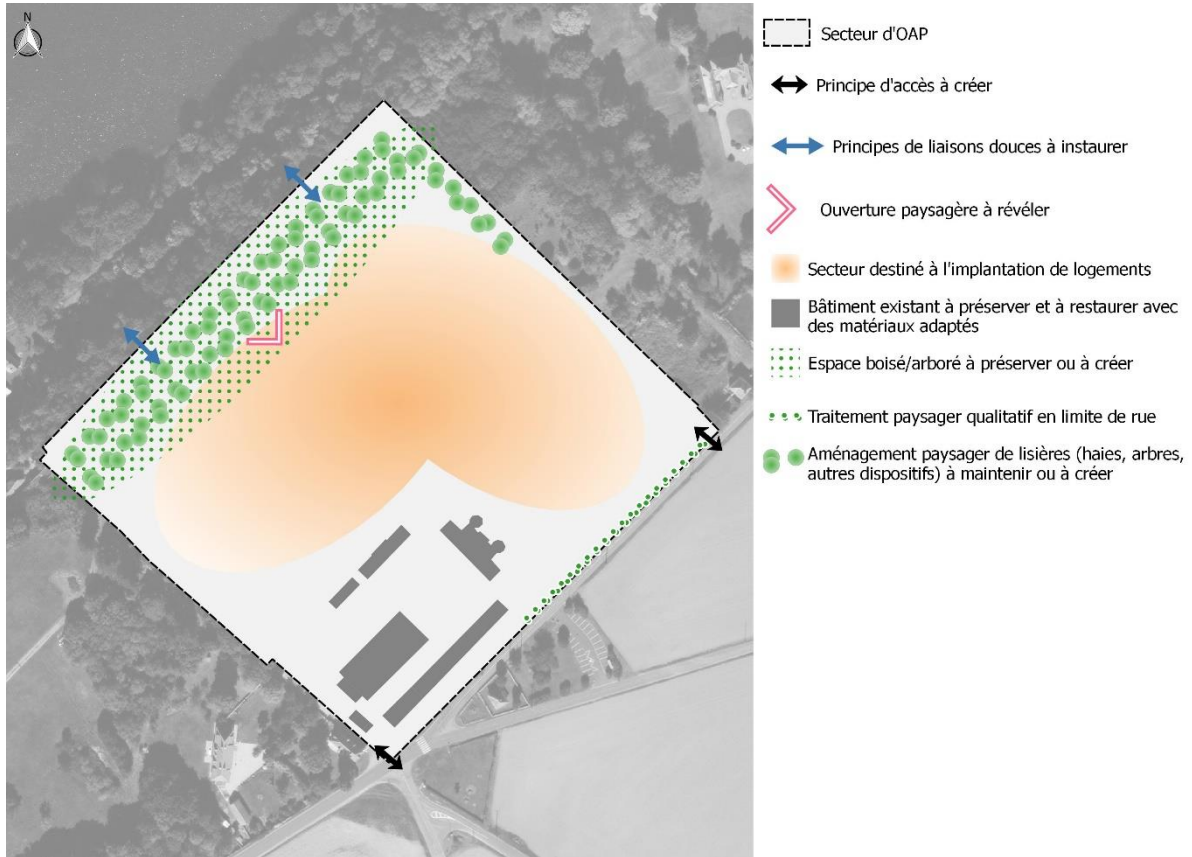
L'opération intègrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune d'Heudebouville

Heudebouville - OAP Croix Roger nord

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la Croix Roger nord est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et par un site naturel classé.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Croix Roger nord sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 6 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé sur la rue de la Croix Roger, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification. La plantation d'arbres devra obligatoirement se faire en recul par rapport à la limite séparative de propriété.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue de la Croix Roger, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

b) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

c) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

d) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de la Croix Roger, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage mesuré en tout point du terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Heudebouville – OAP Croix Roger Sud

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Croix Roger sud est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,34ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Croix Roger sud sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 3 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé sur la rue de la Croix Roger, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment du mur à protéger le long de la rue de la Croix Roger en limitant le percement pour créer un accès.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue de la Croix Roger, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

e) Implantation des constructions

Voir *Dispositions Générales*.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes de la rue de la Croix Roger soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Heudebouville – OAP rue de Venables

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue de Venables est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par un site naturel classé, par un risque de retrait/gonflement des argiles, par un risque de ruissellement des eaux pluviales et par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I et II.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,88ha (dont 1,3ha constructibles).

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de Venables sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une douzaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès pourront être créés depuis la rue de Venables, la rue de la route de l'Ormais et le chemin des Pileux, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

L'espace boisé présent au nord du site devra être intégré dans le projet et protégé le plus possible afin de limiter l'impact sur cette zone naturelle d'intérêt.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

La mare et ses abords proches doivent être préservés lors de l'aménagement du secteur.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Concernant le risque de ruissellement des eaux pluviales : dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe

d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la topographie du site, légèrement en pente du nord vers le sud. D'une manière générale, le terrain naturel ne doit pas être modifié (hormis pour l'emprise de la ou des futures construction(s) ainsi que pour les accès) : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

e) Implantation des constructions

Voir *Dispositions Générales*.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Venables soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

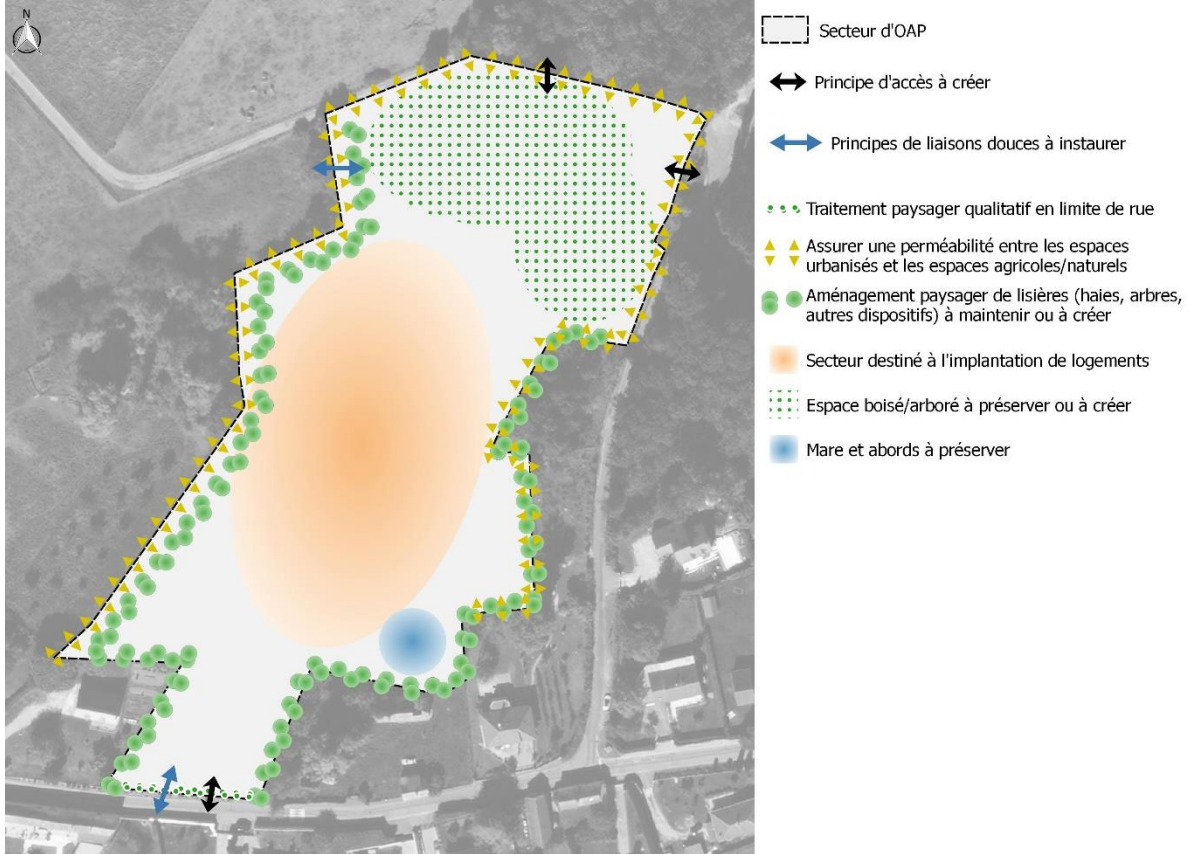
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Heudebouville - OAP chemin de l'Echelle

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du Chemin de l'Echelle est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et d'un périmètre de classement sonore lié à la présence de l'A13.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,58 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Chemin de l'Echelle sera à dominante résidentielle et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une vingtaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé sur le Chemin de l'Echelle, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

b) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

e) Implantation des constructions

Voir *Dispositions Générales*.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de l'Echelle, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8m au faitage,

rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération intègrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Heudebouville – OAP du domaine du Sang Mêlé

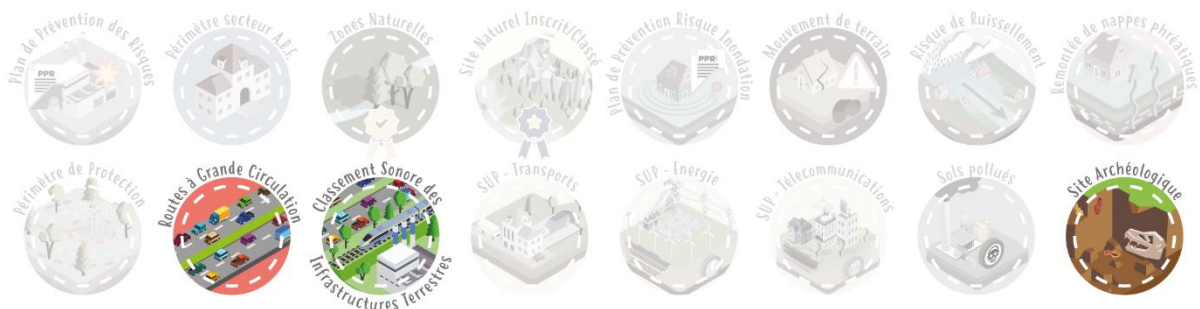
1. Présentation du site : enjeux & contraintes

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du domaine du Sang Mêlé est situé en zone de présomption de prescription archéologique.

Il est également couvert par un périmètre lié au classement sonore de la RD 6015. Celle-ci est par ailleurs classée en route à grande circulation, ce qui induit là aussi un périmètre couvrant la partie ouest du secteur d'OAP.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 5,26 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du domaine du Sang Mêlé sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une soixantaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès pourront être créés au niveau du chemin du Roy et du carrefour entre la rue de la Recette et la rue de la Croix Roger (*cf. schéma*).

Les carrefours situés entre le chemin du Roy et la RD 6015 d'une part, et la rue de la Croix Roger et la rue de la Recette d'autre part constituent un axe de passage fréquenté et devront pour cette raison être sécurisés (*cf. schéma*) dans le cadre de l'aménagement du secteur. De même, les afflux de véhicules nouveaux sur le rond-point de la RD 6015 seront à anticiper.

Aucun accès nouveau ne pourra être créé depuis la route départementale.

L'aménagement du site devra s'accompagner d'un élargissement du chemin du Roy (passage à double sens de la voie et introduction d'un cheminement piéton ou trottoir) et de la rue de la Croix Roger (création d'un cheminement piétonnier accessible et sécurisé), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, en envisageant de revoir les sens de circulation actuels.

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

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement + au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher créée (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi)</i> - <i>Logement collectif : 1,5 place par logement</i> - <i>1 emplacement par logement locatif aidé</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

b) Deux-roues non motorisés

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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

a) Qualité environnementale

L'alignement d'arbres présent le long de la RD 6015 sera préservé et mis en valeur dans le cadre de l'opération. Celle-ci devra également maintenir un espace de verger en son cœur et l'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à travers des plantations de haies et d'arbres.

Le projet devra prendre en compte les contraintes et aménités du site : emprise des anciennes zones de mares, valoriser les perspectives paysagères donnant sur le verger ou des éléments bâtis d'intérêt.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum :

- 50% de la superficie de chaque terrain constructible pour du logement individuel ;
- 40% de la superficie de chaque terrain constructible pour du logement intermédiaire.

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Le projet devra réfléchir à une orientation de la forme du bâti neuf permettant à la fois de s'harmoniser avec le bâti proche, notamment au nord du manoir donnant sur la rue de la croix Roger, mais aussi d'intégrer les contraintes d'exposition des constructions (orientation accès nord/jardin sud à privilégier pour les parcelles les plus denses).

L'aménagement devra tenir compte de la nécessité de protéger et mettre en valeur le site par la création d'un verger ouvert au public (1 hectare minimum, d'un seul tenant), procurant des vues dégagées sur l'espace central du site. Les perspectives paysagères donnant sur des éléments bâtis d'intérêt devront également être maintenues.

Les pourtours du site devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité :

- En réfléchissant à une organisation des lots où ce sont les accès qui donnent sur les voies actuelles situées en pourtour du site (Chemin du Roy, rue de la Croix Roger, rue de la Recette), et non pas les fonds de parcelles ;
- Et/ou définissant une typologie précise des clôtures autorisées par portions ou sous-secteurs, afin de conférer une identité à l'opération.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure des rues adjacentes au site.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Les clôtures sur limites séparatives présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Dans tous les cas, les clôtures respecteront les dispositions du PPRI.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

L'aménagement devra conserver l'identité du site à travers le maintien de la perspective sur l'espace central du site et la prise en compte de certains bâtiments (préservation, réhabilitation ou volumétrie à reconstituer).

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, ...

Elle comprendra un découpage parcellaire optimisé et varié, avec des terrains de taille et typologie variées, qui permette :

- La réalisation d'une part de logements sociaux,
- La création de terrains libres de constructeur pour une accession à la propriété,
- La création d'une offre à destination des seniors (qui peut être couverte en partie par l'offre sociale).

avec la répartition suivante :

- Dans la partie nord du site, 20 à 30 logements mixtes en individuel et/ou individuel groupé, et en intermédiaire,
- Dans la partie sud du site, 20 à 30 logements individuels, prioritairement en accession à la propriété.

e) Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération.

Par rapport aux voies et emprises ouvertes au public, qu'elles soient existantes ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur la limite
- soit en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique soit en recul, avec un retrait minimum 3 mètres

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Par rapport aux limites séparatives de propriété, les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul minimum de 3 mètres,
- soit en respectant un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des nouvelles constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et de 5 mètres à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'une architecture de qualité et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant.

La hauteur maximale des immeubles de logements intermédiaires (définis ci-dessous) ne dépassera pas 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Les logements intermédiaires constituent une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ; ils se caractérisent principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel, notamment en matière d'accès au logement qui se fait de façon individuelle, ou encore par la présence d'un espace extérieur rattaché à un logement en particulier.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation se limite à un maximum de 4 mètres mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Les différentes façades présenteront une cohérence dans leur traitement architectural. Les architectures pastiches seront proscrites. Les percements seront réguliers et ordonnancés de manière à éviter la multiplication des types d'ouvertures sur une même façade.

La toiture fera l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades.

Le choix des matériaux de toiture ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes, ...) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) devront permettre un traitement architectural de qualité.

Pour les toitures à versants, sauf en cas d'architecture contemporaine de qualité, la pente du toit sera similaire à celle de la majorité des constructions environnantes. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie l'argumentaire relatif à la pente de toit de la future construction.

Les toits plats ne sont pas autorisés sur l'ensemble de la toiture des nouvelles constructions. En cas de toitures associant toits plats et à pentes, il conviendra de justifier de la bonne intégration architecturale et paysagère de la nouvelle construction.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci sera relié au réseau interne de cheminements piétons. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

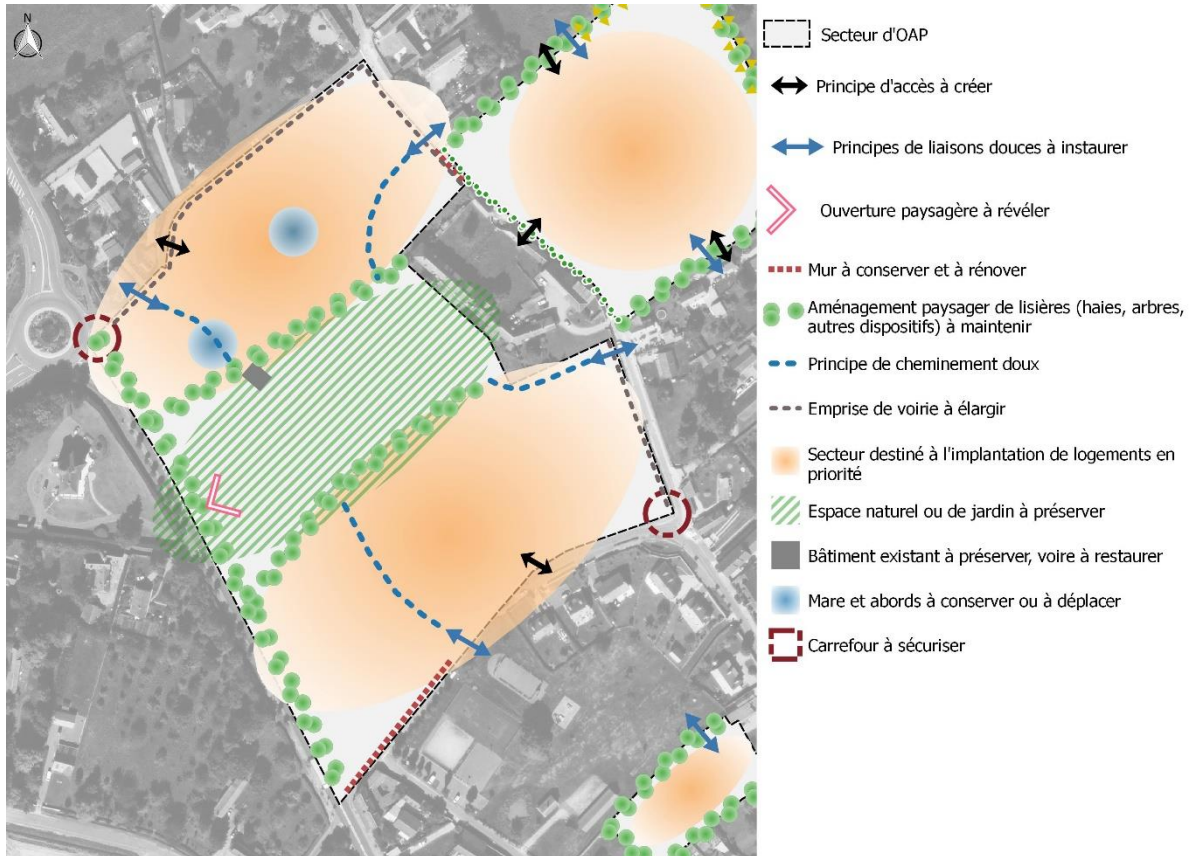
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

L'opération devra intégrer le caractère bruyant de la RD 6015 lors des propositions d'aménagement (soit par un recul des constructions, soit par un bâti continu ou une organisation bâtie formant des bâtiments écrans, soit par un écran végétal, une isolation phonique renforcée, ...), dans la mesure du possible.

2.7 Programmation

L'aménagement du site pourra suivre un échelonnement dans le temps, pour permettre un développement de l'opération en plusieurs tranches, afin de s'adapter aux capacités des équipements communaux.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Heudebouville – OAP Chemin des Pras

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du Chemin des Pras est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par la présence d'un site naturel inscrit et par un risque de retrait/gonflement des argiles.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,75 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Chemin des Pras sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 8 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé depuis le Chemin des Pras et aménagé, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*). Une connexion future à l'est du site devra être prévue par l'aménageur.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

Une intégration végétale d'essences locales est attendue sur l'ensemble du site afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur ce site naturel d'intérêt.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la topographie du site, légèrement en pente du nord vers le sud. D'une manière générale, le terrain naturel ne doit pas être modifié (hormis pour l'emprise de la ou des futures construction(s) ainsi que pour les accès) : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

e) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes le Chemin des Pras, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Heudebouville – OAP Chemin du Relais

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du Chemin du Relais est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par la présence d'un site naturel inscrit, par un risque de ruissellement des eaux pluviales et par un risque de retrait/gonflement des argiles.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,8 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Chemin du Relais sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une vingtaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès seront créés sur la rue de la Croix Roger, la rue de l'Ombre et le Chemin du champ de tir, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*). Une connexion future à l'ouest du site devra être prévue par l'aménageur. Le chemin du Champ de tir devra être élargi et aménagé.

Le projet devra s'accompagner d'un élargissement de la rue de l'Ombre et de la rue de la Croix Roger, comme l'indique l'emplacement réservé appliqué à travers le plan de zonage.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre la rue de l'Ombre, la rue de la Croix Roger et le chemin du Champ de tir.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

b) Deux-roues non motorisés

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé sous justification. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues non motorisés.

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

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Concernant le risque de ruissellement des eaux pluviales : dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la co-visibilité avec le Manoir.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue de la Croix Roger, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs, ...

e) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de la Croix Roger, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



