

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

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

5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume 2

Document de travail – version pour Arrêt – Décembre 2018

SOMMAIRE

COMMUNE D'IGOVILLE	5
Igoville – OAP Rue de Paris.....	7
Igoville – OAP du Verger.....	15
Igoville – OAP rue de Rouen	23
Igoville – OAP du Nigard.....	31
COMMUNE D'INCARVILLE.....	37
Incarville – OAP rue de Léry.....	39
Incarville – OAP rue des Forières.....	47
Incarville – OAP rue du Saut du Loup	55
Incarville – OAP de la Fringale.....	63
Incarville – OAP de Forières Nord	71
COMMUNE DE LA HAYE-LE-COMTE	77
La Haye-Le-Comte – OAP Cœur de Bourg	79
COMMUNE DE LA HAYE-MALHERBE	89
La Haye-Malherbe - OAP rue Neuve.....	91
La Haye-Malherbe – OAP de la Vallée	99
La Haye-Malherbe – OAP Génétriaux	107
COMMUNE DE LA VACHERIE	113
La Vacherie – OAP de Carcouet	115
COMMUNE DU BEC-THOMAS.....	125
Le Bec-Thomas – OAP Rue de la Mairie	127
COMMUNE DU MANOIR-SUR-SEINE	135
Le Manoir-sur-Seine – OAP rue de Bretagne.....	137
Le Manoir-sur-Seine – OAP RD321.....	143
COMMUNE DU MESNIL-JOURDAIN	149
Le Mesnil-Jourdain – OAP Rue de Cavoville	151
Le Mesnil-Jourdain – OAP de la Ferme Pelletier	157
COMMUNE DE LÉRY	163
Léry – OAP Nord Léry	165
Léry – OAP Cœur de ville	175

COMMUNE DE LOUVIERS 183

Louviers – OAP Ferme de la Londe185
Louviers – OAP rue du 11 Novembre193
Louviers – OAP Eco-quartier.....201
Louviers – OAP Route d'Évreux209
Louviers – OAP Route de la Haye-le-Comte217
Louviers – OAP Quartier des Monts.....233

COMMUNE DE MARTOT 241

Martot – OAP Rue de la Mairie243
Martot – OAP du Grand Repos.....251
Martot – OAP rue du Parc261
Martot – OAP Cité de l'Arbre269

COMMUNE DE PINTERVILLE 273

COMMUNE DE PITRES..... 283

Pîtres – OAP Frange du bourg285
Pîtres – OAP chemin de la Remise293

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune d'Igoville

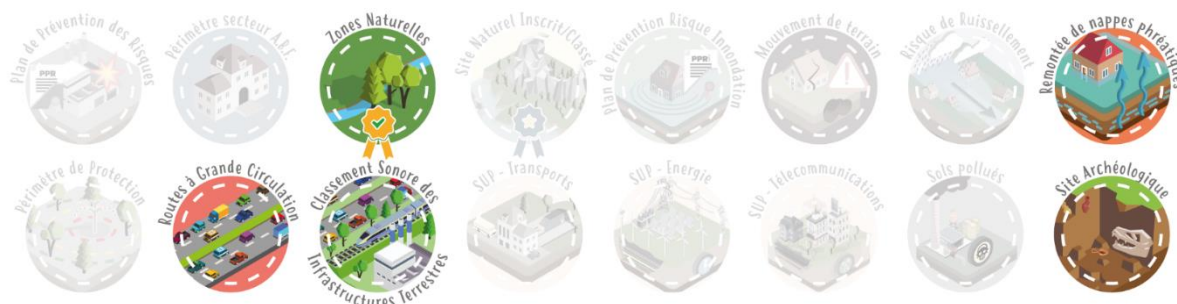
Igoville – OAP Rue de Paris

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue de Paris est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par un risque de remontée de nappe, par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II et par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD6015.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue de Paris 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 2,78 ha (dont 2,3ha 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 Paris 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).

Le site pourrait prévoir une mixité fonctionnelle avec à la fois de l'habitat mais aussi des services notamment liés à la santé.

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 sur le giratoire de la rue de Paris, 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*). Il sera également envisageable de créer un autre accès sur la rue de Paris afin de réaliser un bouclage routier.

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 la rue de Paris, le chemin de Devise et l'impasse Bellevue.

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

Une zone tampon entre le projet et l'espace boisé sera réalisée par l'aménageur afin de limiter l'impact du projet sur la lisière forestière.

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 et des nuisances

Le site est identifié par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD6015. Cette zone concerne uniquement la partie sud du projet et devra être intégrée à travers une faible présence de logements au profit d'une zone tampon « de jardins ».

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

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

A l'appui d'une lecture fine du grand paysage et de l'analyse de ses composantes, l'opération présentera une silhouette d'ensemble assurant une bonne intégration du projet dans le paysage de coteau caractéristique du site. Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la topographie du site, en pente du sud vers le nord. 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. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue de Paris, 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

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

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.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes la rue de Paris, 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 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.

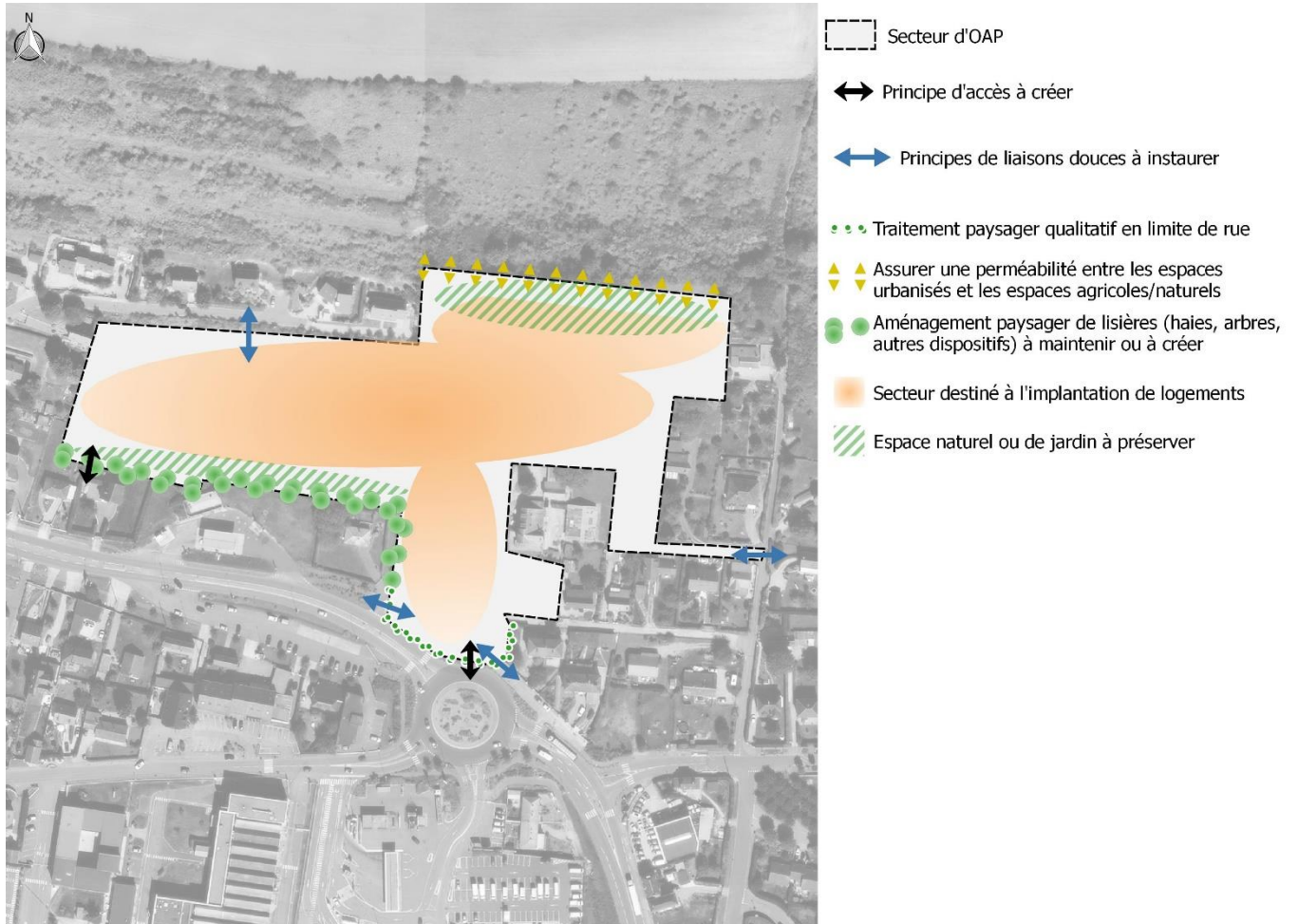
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

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



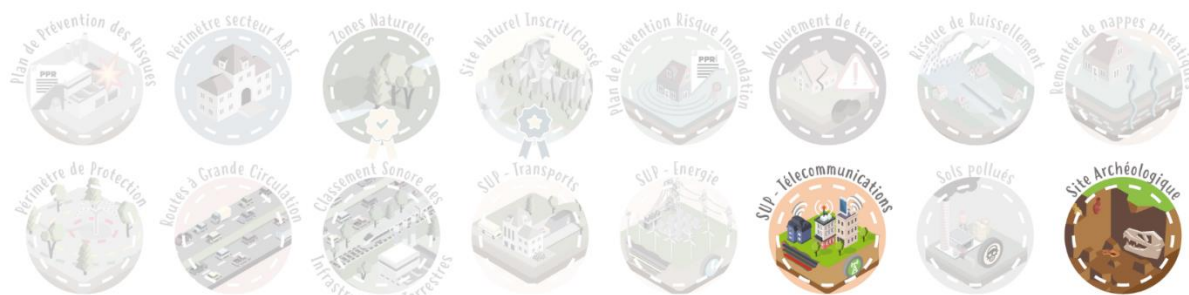
Igoville – OAP du Verger

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du verger est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et d'une servitude d'utilité publique de type PT2 (transmissions radioélectriques).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue du verger 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 1,6ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du verger 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.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant un minimum de 20% 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. Deux accès seront créés sur la rue du verger et la rue du marais, 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 la rue du verger, la rue du marais et la rue de la ravine.

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 social 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>

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 motorisés.

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

a) Qualité environnementale

Une zone tampon sera réalisée par l'aménageur au sud du site pour protéger les habitations voisines.

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, 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 présence de nombreuses habitations tout autour 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 des rues du verger et du marais, 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 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, logements en petits collectifs, ...

e) 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.

Il est attendu une densité plus forte de logements le long des rues du verger et du marais. 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.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue du verger, 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

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.

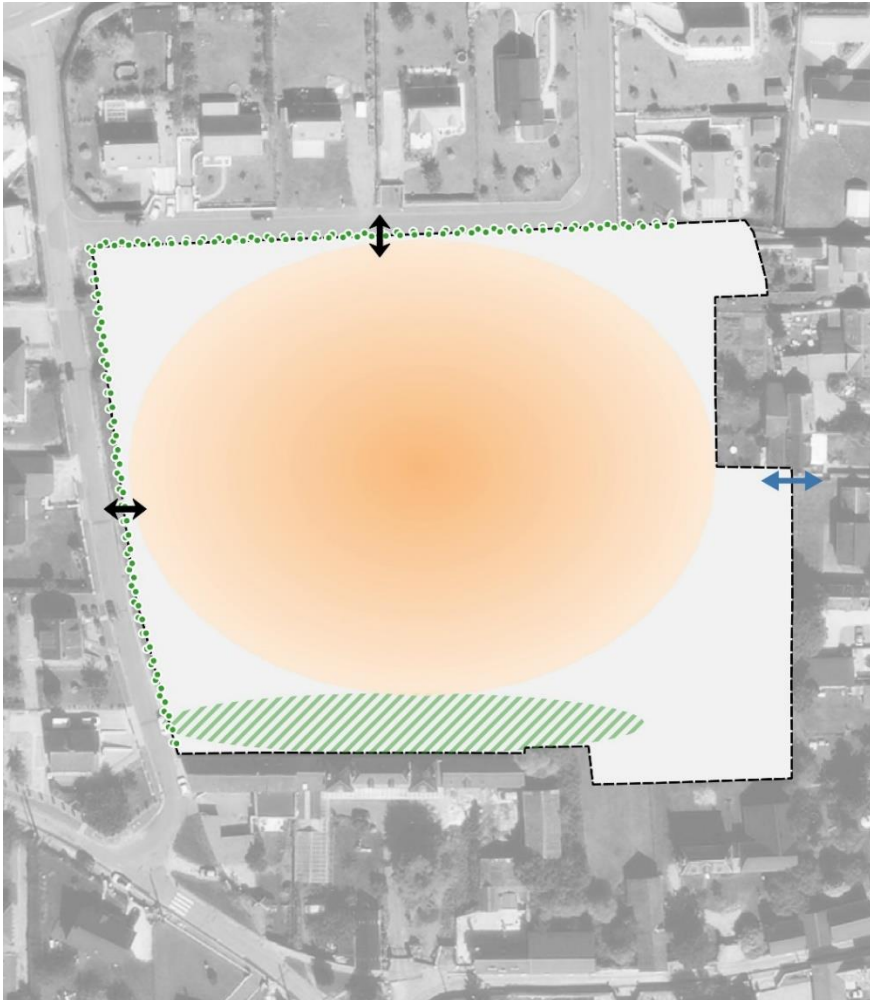
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.







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



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer ou à maintenir
-  Principe de liaison douce à créer ou à maintenir
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Principe d'espace naturel ou de jardin à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue

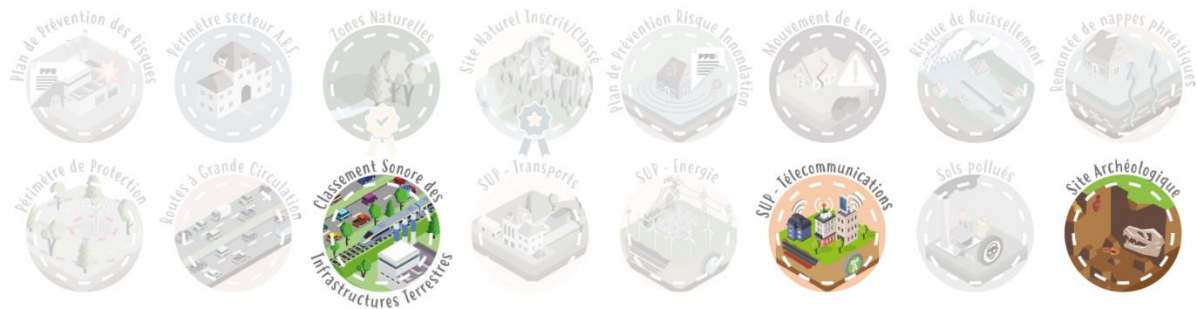
Igoville – OAP rue de Rouen

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue de Rouen est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par une servitude d'utilité publique de type PT2 (transmissions radioélectriques) et par un périmètre de classement sonore lié à la RD6015.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue de Rouen 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 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 rue de Rouen 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.

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 sera réalisé depuis la rue de Rouen, 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*). Deux accès sont actuellement existant puisqu'ils sont liés à deux activités économiques situées en premier rideau par rapport au site projet.

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 Rouen et la rue de Acacias.

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

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, 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

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.

Le site est concerné par le périmètre de classement sonore de la RD6015 sur sa partie est. Cet espace sera tout simplement non constructible pour de l'habitat (hors annexes).

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 sud vers le nord. 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.

Une zone tampon végétalisée sera réalisée par l'aménageur sur toute la partie nord du site afin d'intégrer au mieux l'opération dans son environnement.

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 Rouen, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront 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. 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, logements en petits collectifs, ...

e) Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

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 Rouen, soit une hauteur maximale de 5m 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

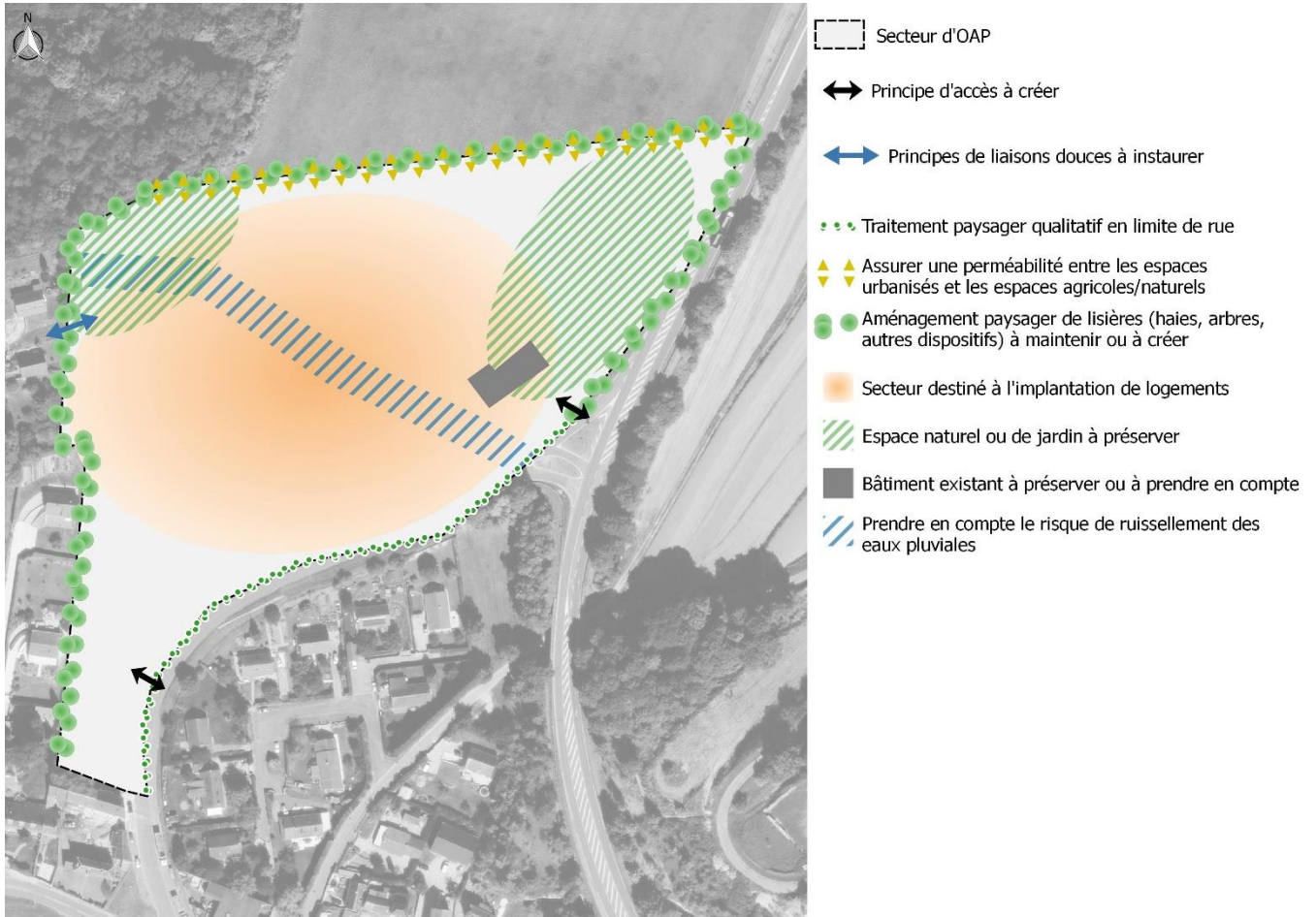
Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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



Igoville – OAP du Nigard

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du Nigard est couvert par une zone de présomption archéologique, par le Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Boucle de Poses, par une servitude d'utilité publique de type PT2 (transmissions radioélectriques) et par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la voie SNCF et de la RD6015.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Nigard 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 34ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Nigard sera à dominante d'activités économiques. 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 futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé sur le giratoire présent sur la RD6015, 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 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 d'une mare et d'un réseau à proximité du site, dans la partie nord-est du secteur d'OAP les bâtiments ne devront pas, par leur implantation et leur volume, créer un effet de barrière afin de maintenir les possibilités de déplacements 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 ou constitués d'une maille de 10*10 cm minimum.

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 zones jaune, verte et 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.

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.

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.

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) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

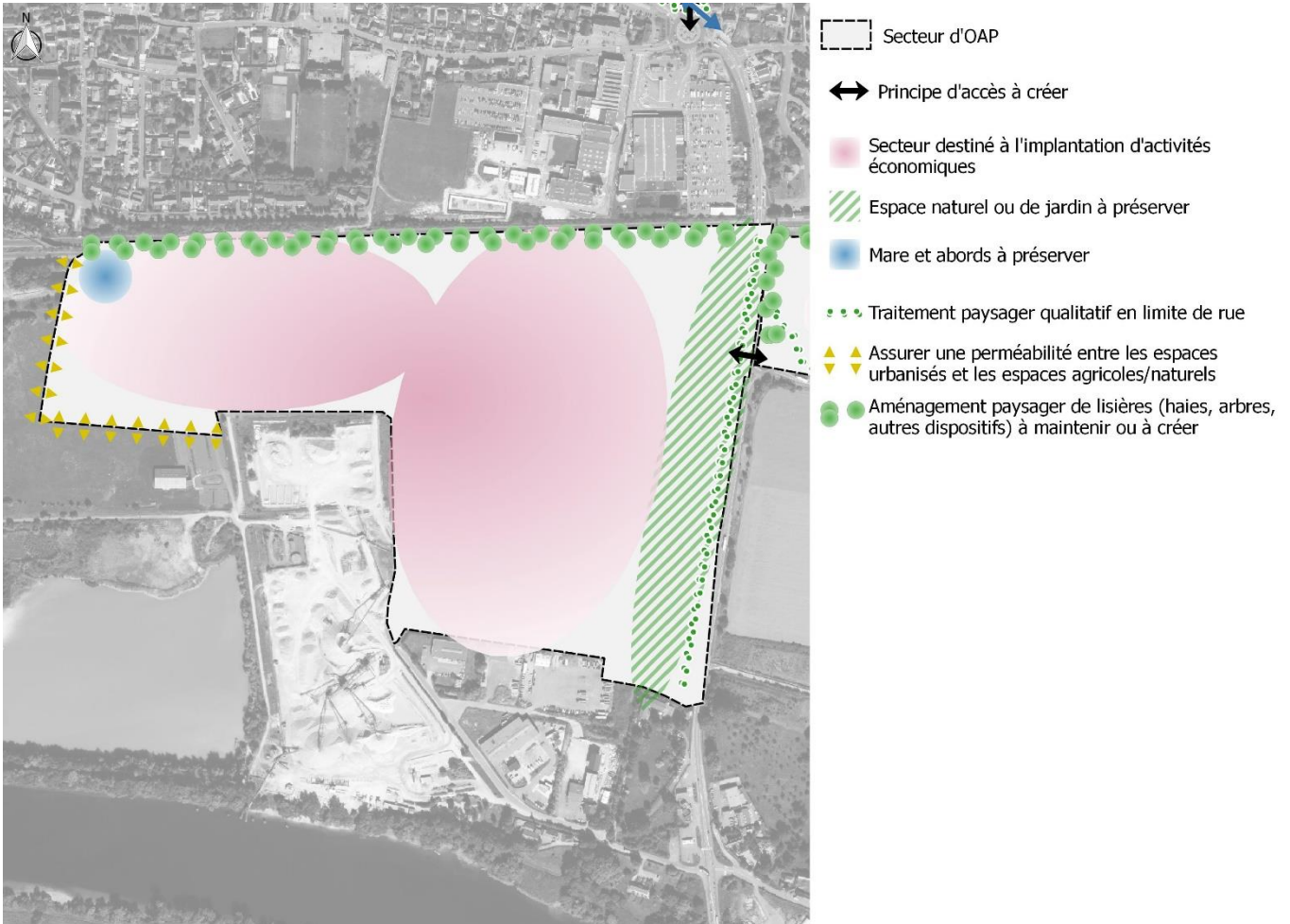
Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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'Incarville

Incarville – OAP rue de Léry

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue de Léry est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'Eure Aval, par un risque de remontée de nappes et par un périmètre de classement sonore lié à la présence de l'autoroute A13.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue de Léry 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 1,75ha.

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 Léry 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.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant un minimum de 20% 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. Un accès sera créé depuis la rue de Léry 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 Léry.

Les entrées charretières sont fortement conseillées dans 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	<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

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

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) 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 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.

La ravine située au sud du secteur d'OAP sera préservée et ne sera pas utilisée pour la gestion des eaux pluviales du projet.

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 ravine située au sud 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.

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

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

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, soit une hauteur maximale de 6m 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. 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

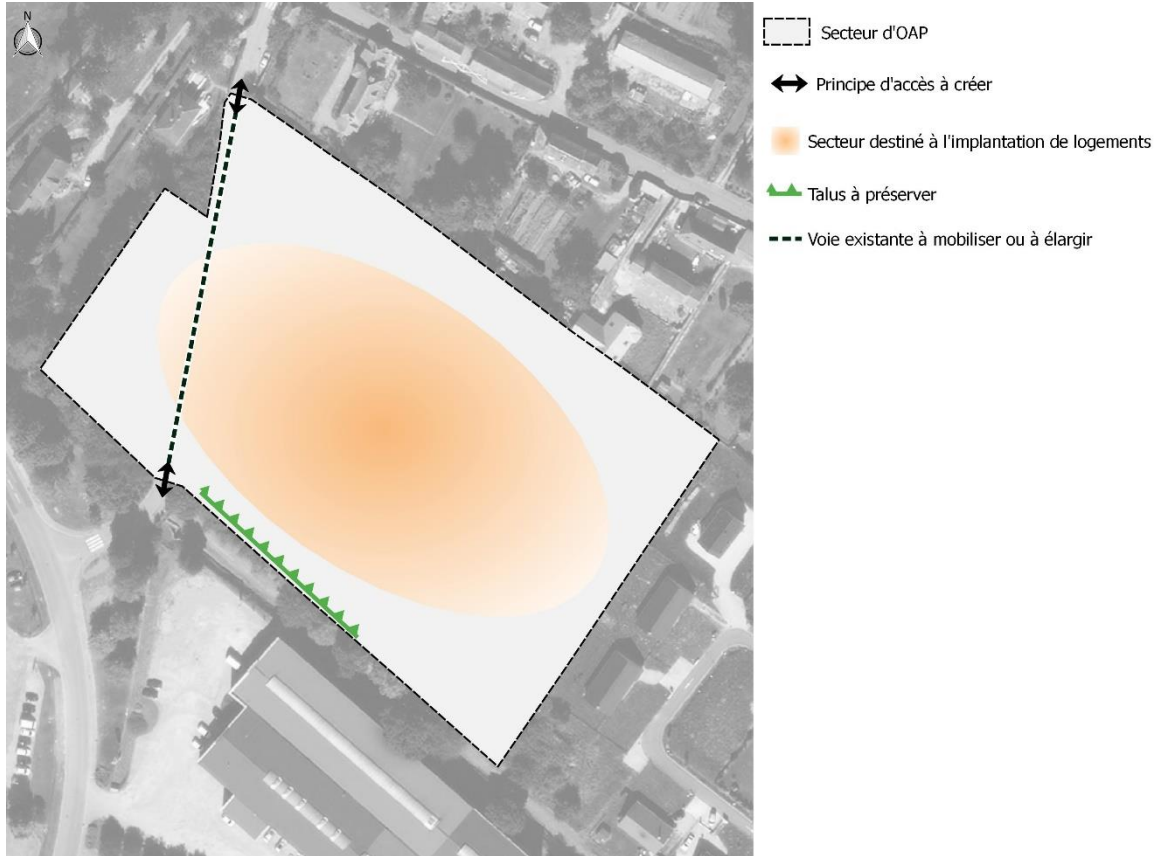
Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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



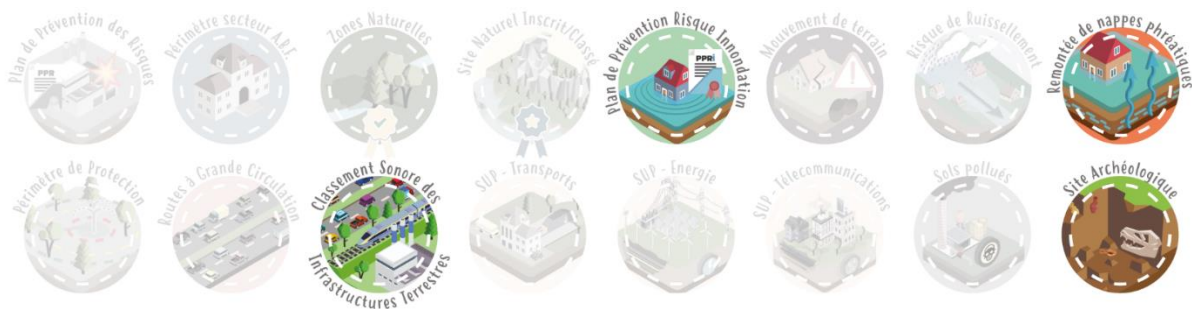
Incarville – OAP rue des Forières

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue des Forières est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'Eure Aval, par un risque de remontée de nappes et par un périmètre de classement sonore lié à la présence de l'autoroute A154.

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 2,26 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue des Forières sera à dominante résidentielle et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, réalisé en plusieurs phases. 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 sur la première phase et une trentaine de logements sur la deuxième phase, 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 sur la deuxième phase, représentant un minimum de 20% de l'ensemble du programme de logements de la phase 2. 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. Un accès existant depuis la rue des Chasseurs sera agrandi par l'aménageur afin d'en faire l'accès principal en entrée/sortie, 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 seconde entrée/sortie rue de Saint Cyr sera à prévoir par l'aménageur.

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 la rue des Chasseurs et la partie nord du secteur d'OAP.

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	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

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 de la partie nord-est du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures dans ce secteur doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, dans le secteur concernés (voir plan de zonage) 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 et des nuisances

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) 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 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.

L'aménagement du site devra préserver du mieux possible les nouvelles habitations des nuisances liées à l'activité économique voisine, côté nord.

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 d'un site d'activité économique à proximité immédiate.

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 Forières et de la rue de Saint-Cyr, 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) 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, ...

La mixité des formes urbaines est plus particulièrement attendue sur la phase 2 du projet.

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 des Chasseurs, soit une hauteur maximale de 6m 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. 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

Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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

2.7 Programmation

Le projet est programmé en deux étapes avec une phase 1 sur la partie ouest et une phase 2 sur la partie est.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Incarville – OAP rue du Saut du Loup

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la rue du Saut du Loup est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'Eure Aval et par un risque de remontée de nappes.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue du Saut du Loup 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 1,56 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 rue du Saut du Loup 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.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant un minimum de 20% 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. Des accès seront créés sur la rue de Léry et la rue du Saut du Loup, 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'opération devra proposer une connexion piétonne avec le chemin piéton au nord du site.

La rue de Léry devra être élargie dans le cadre de l'opération, 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 relier l'ensemble des futures constructions à la station la plus proche de transport en commun,
- de participer au lien entre la rue de Léry et la rue du Saut du Loup.

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 rue de la Fringale, notamment par l'aménagement d'une connexion piétonne aisée à la rue de la Mare Corbet (*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	<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

L'alignement d'arbres et le fossé situés en limite Est du site seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération. Seule la partie de l'alignement d'arbres située dans l'axe de vue repéré entre la rue de la Fringale et la bâtisse située à l'Est pourra être supprimée.

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

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) 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 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 d'Ouest en Est. 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
- de l'axe de vue identifié entre l'avenue de la Fringale et la bâtisse située à l'Est, à préserver ;
- des éléments intéressants à conserver, notamment les plantations et le fossé situés à l'Est du terrain (seules les plantations situées dans l'axe de vue pourront être supprimées).

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 de Léry et du Saut du Loup, 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 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

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Léry et rue du Saut du Loup, soit une hauteur maximale de 6m 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. 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

Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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.

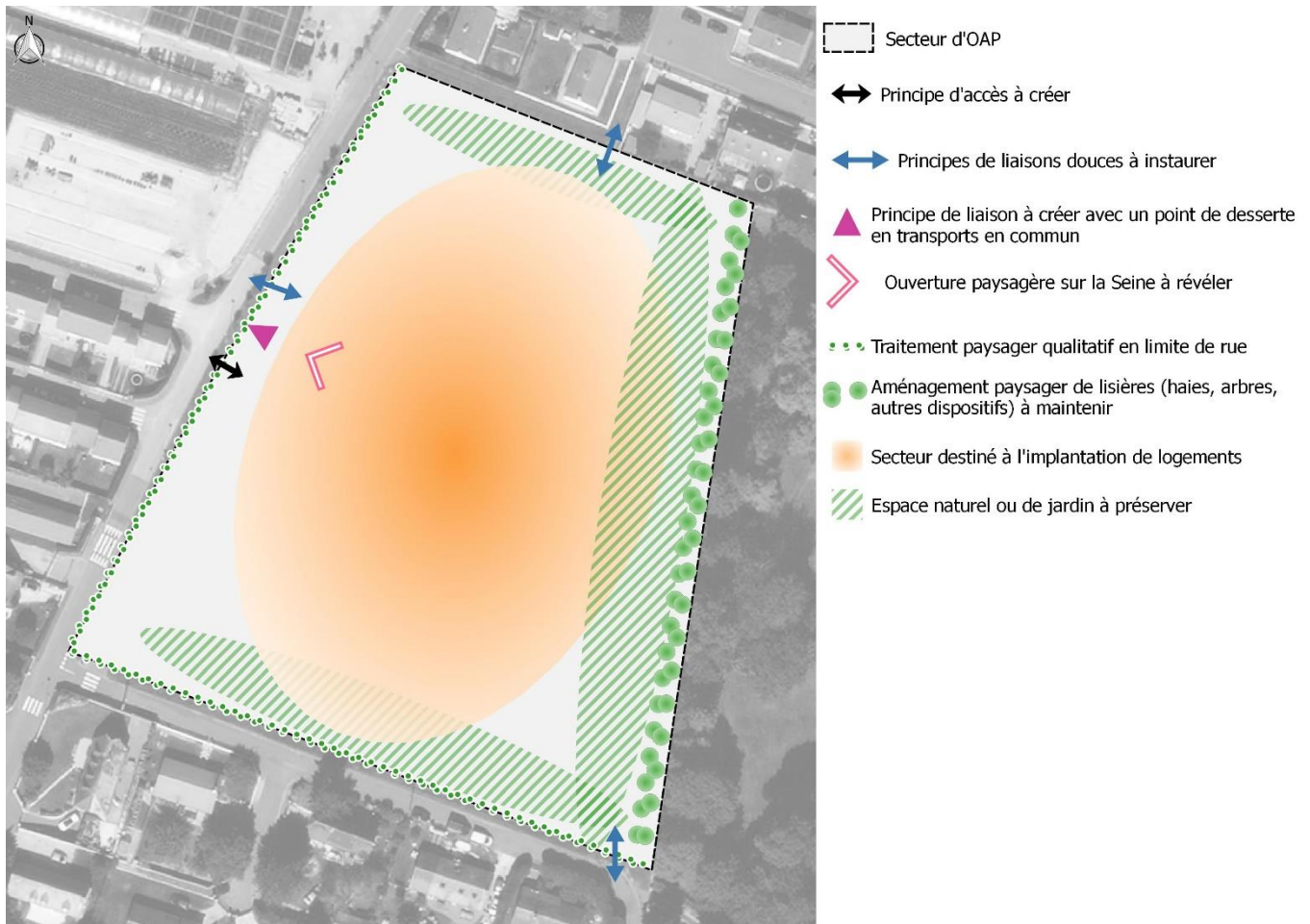
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

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



Incarville – OAP de la Fringale

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la Fringale est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'Eure Aval, par un risque de remontée de nappes, par une servitude d'utilité publique PT3 (communications téléphoniques et télégraphiques) et par un périmètre lié au classement sonore de la RD71.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Fringale 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 0,7 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 Fringale sera à dominante mixte. La partie ouest du secteur d'OAP sera dédiée à de l'activité économique, tandis que la partie est sera à dominante résidentielle. 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 fonctions dominantes du site. 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.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant un minimum de 20% de l'ensemble du programme de logements. Ces logements pourront être proposés en location ou en accession à la propriété. 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. Un accès sera créé sur la rue de la Fringale (RD71), 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 Fringale.

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 rue de la Fringale, notamment par l'aménagement d'une connexion piétonne aisée à la rue de la Fringale (*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. La création de stationnement pourra être envisagée en sous-terrain.

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>

En cas de réalisation de logements collectifs, les places de stationnement établies en sous-sol pourront être autorisées.

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.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum :

- 20% au niveau du secteur ouest destiné au développement de l'activité économique ;
- 10% au niveau du secteur est, destiné à la création de logements.

b) Gestion des risques et des nuisances

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) 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 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.

L'aménagement du site devra préserver du mieux possible les futurs logements des nuisances liées à l'activité économique voisine.

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 droite de la rue de la Fringale pour que les volumétries du projet s'intègre bien avec l'existant,
- de la circulation sur la rue de Fringale en prévoyant un retrait des constructions par rapport à la voie,
- de la présence d'une entreprise à l'ouest du site pouvant engendrer des nuisances sonores avec la présence de nombreux poids-lourds. En ce sens, une zone tampon sera obligatoirement réalisée en limite de la partie réservée à l'habitat.

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 Fringale, réalisé par l'aménageur.

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, logements en petits collectifs, ...

e) Implantation des constructions

L'implantation des constructions à vocation d'habitat devra permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.

L'implantation des constructions à vocation d'activité devra en priorité permettre de préserver au maximum les logements à construire sur le secteur d'OAP des nuisances liées à l'activité économique.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions présentes sur le terrain, soit une hauteur maximale de 6m à l'éégout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9m 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

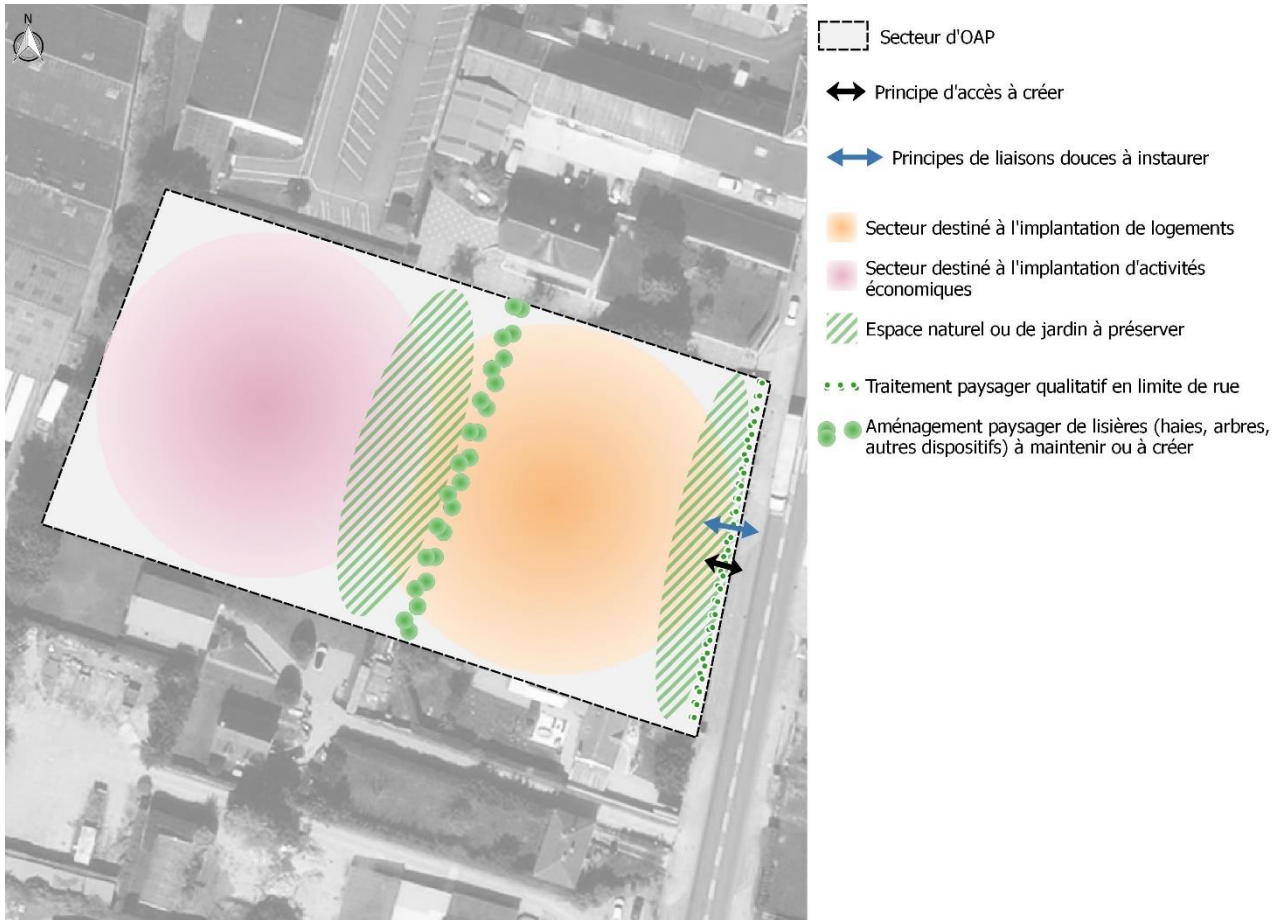
Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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



Incarville – OAP de Forières Nord

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de Forières nord est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'Eure Aval, par un risque de remontée de nappes, par un risque de ruissellement des eaux pluviales et par un périmètre de classement sonore lié à la présence de l'autoroute A154. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Forières 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 0,24ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Forières nord sera à dominante résidentielle. 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. 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 réalisé depuis la rue du clos d'Epreville au frais de l'aménageur, 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 secteur d'OAP et la rue du Clos d'Epreville.

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, 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	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.

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 40% 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 site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) 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 du 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.

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.

L'aménagement du site devra préserver du mieux possible les futurs logements des nuisances liées à l'activité économique voisine.

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 d'un chemin piéton sur la partie ouest,
- de la création d'une impasse en se connectant à l'impasse Escalières,
- de la présence de la ravine 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 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 la rue du Clos d'Epreville, soit une hauteur maximale de 6m 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. 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

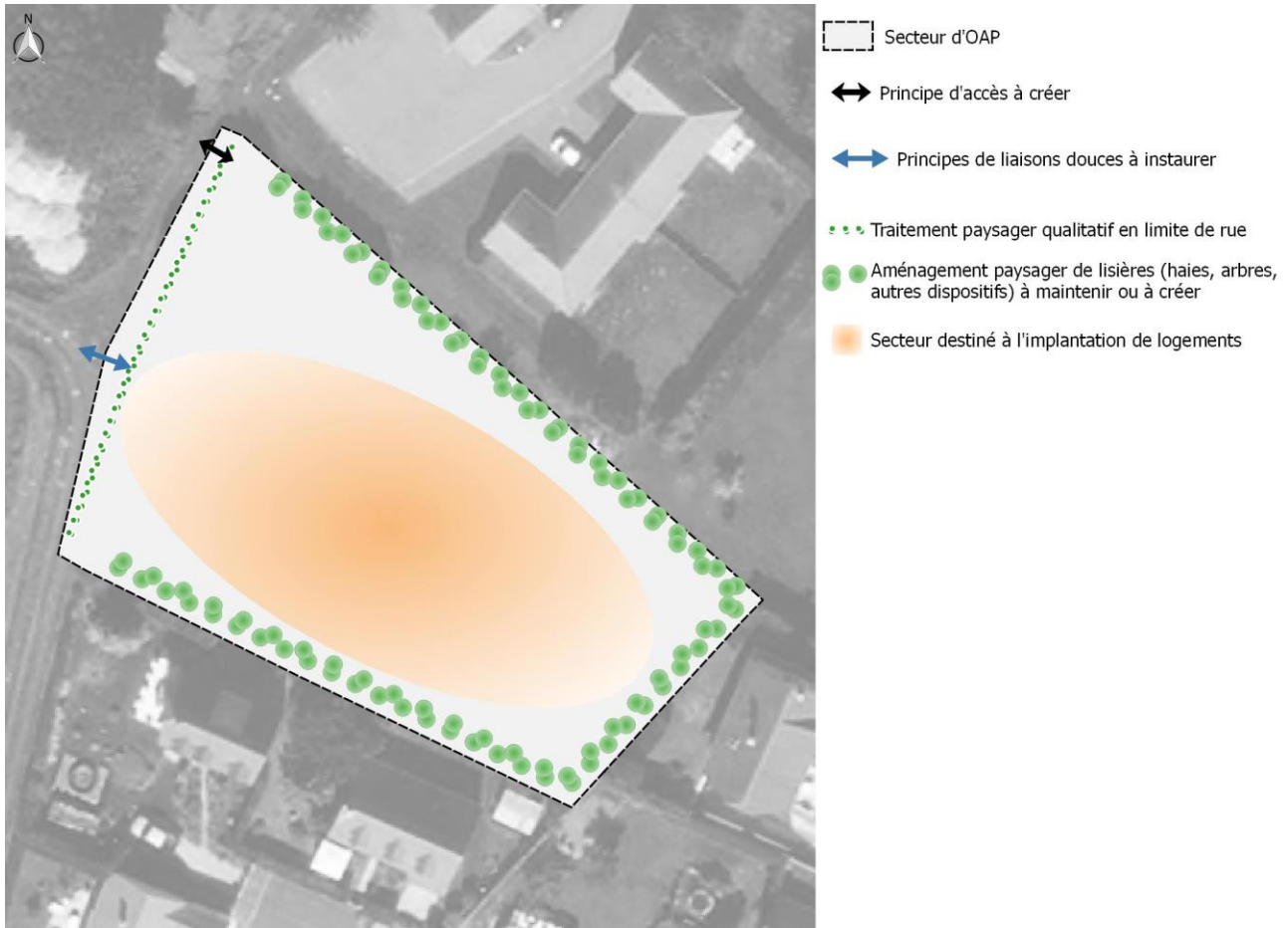
Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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 de La Haye-le-Comte

La Haye-Le-Comte – OAP Cœur de Bourg



La Haye-Le-Comte – OAP Cœur de Bourg

1. Présentation du site

1.1. Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP cœur de Bourg est situé au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique. Il est également concerné par un risque de remontée de nappe souterraine et par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation cœur de Bourg 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 2,2 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 cœur de Bourg 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 20 à 25 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 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. Les aménagements permettront la connexion à l'allée François Langlois, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Des possibilités de connexion futures seront conservées au niveau des franges est et ouest du site.

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	<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 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

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.

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

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 des vues sur le site depuis la plaine agricole.

Une zone tampon végétalisée sera réalisée par l'aménageur sur le pourtour du site afin d'intégrer au mieux l'opération dans son environnement.

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. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80m 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 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. 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.

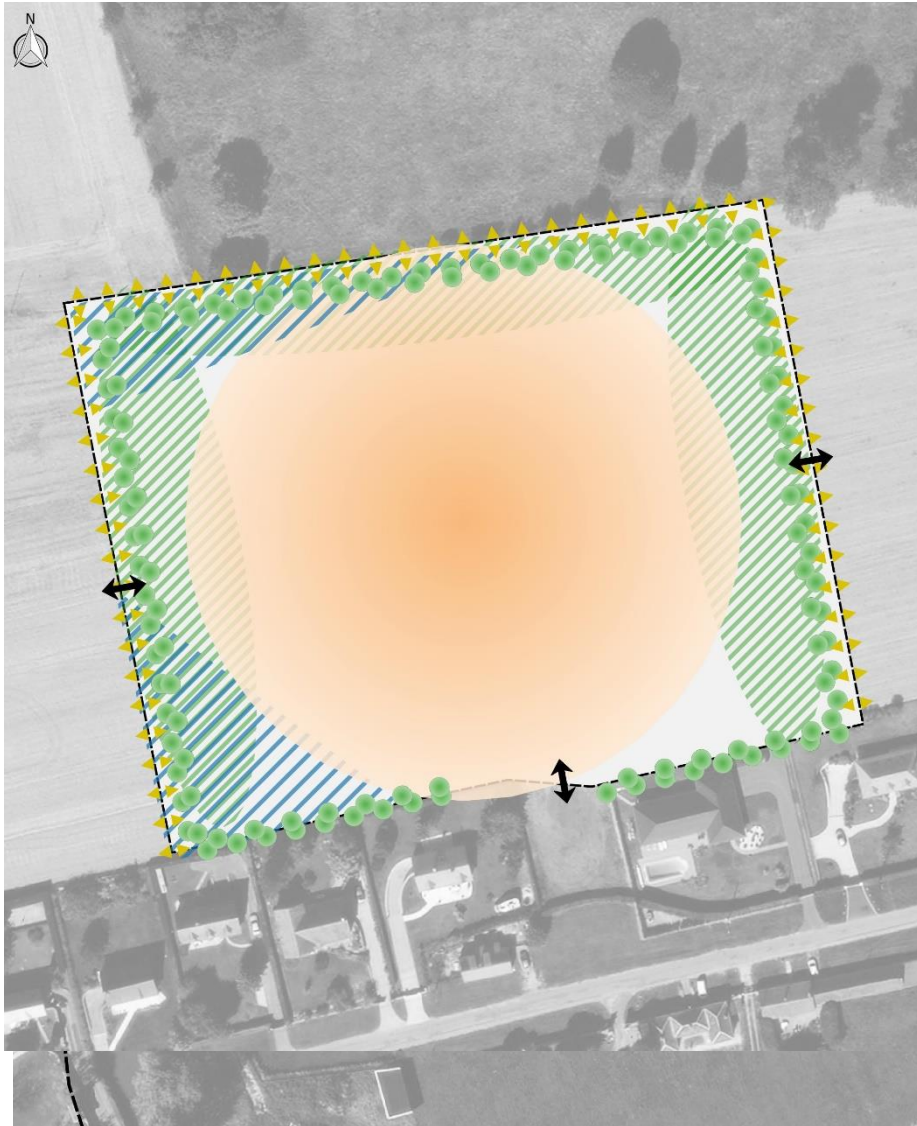
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.








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



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  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
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de La Haye-Malherbe

La Haye-Malherbe - OAP rue Neuve

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue Neuve est couvert par une présomption de prescription archéologique, et par un risque de remontée de nappes. L'Orientement d'Aménagement et de Programmation de la rue Neuve 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 2,21 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 rue Neuve sera à dominante résidentielle et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, réalisé en deux phases. 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 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.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant minimum 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. Un accès principal sera créé sur la rue Neuve, 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 le projet et la rue Neuve mais aussi avec la Place de la Mairie.

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>

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.

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 l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, 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 site est concerné par un risque de remontée de nappes. Par conséquent, aucun sous-sol n'est autorisé. De plus, il est obligatoire pour l'aménageur de se référer au schéma de gestion des eaux opposables sur la commune.

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 Neuve, 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) 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.

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, ...

Un espace public sera réalisé par l'aménageur afin de favoriser la mixité générationnelle du projet en proposant un espace de convivialité entre les habitants.

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 de la rue Neuve, 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

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. Cet espace devra être qualitatif sur le plan paysager par la plantation d'arbres d'essences locales.

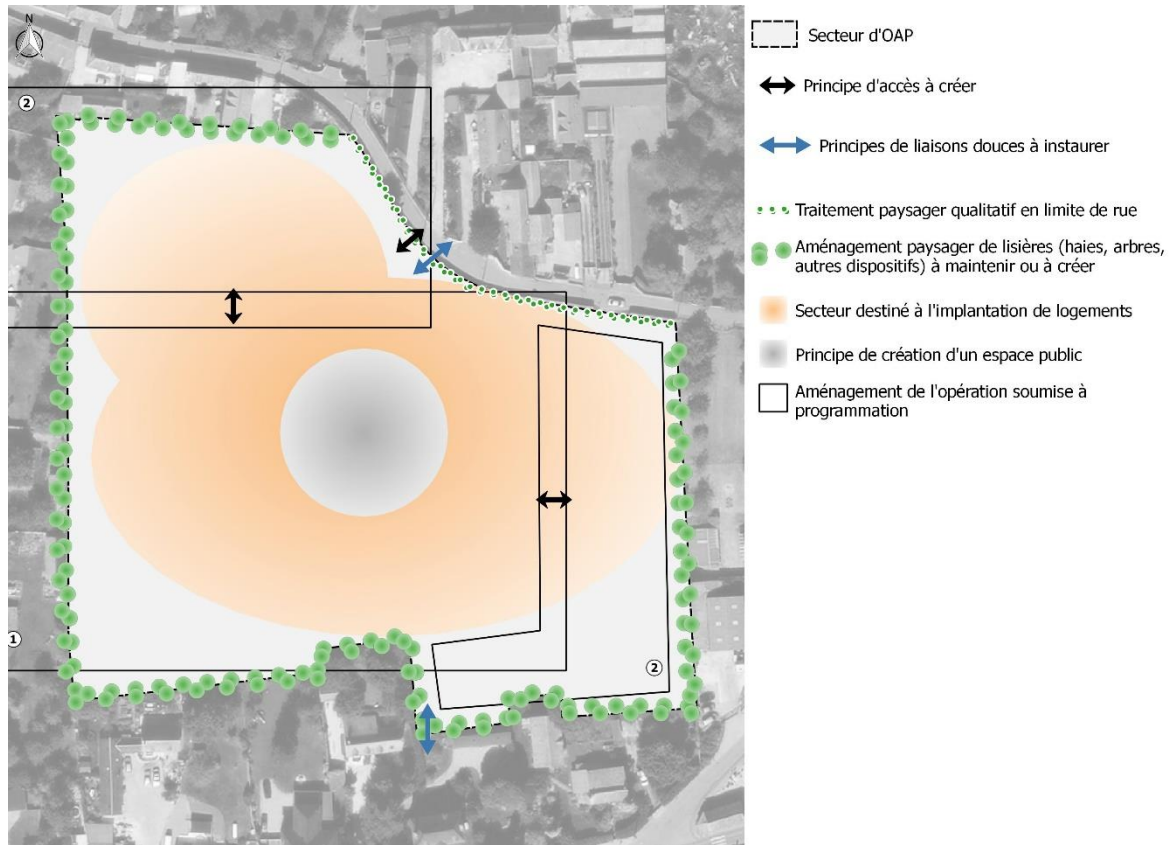
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

2.7 Programmation

L'aménagement du site se fera en deux temps :

- Une phase 1 située sur la partie centrale du projet,
- Une phase 2 située à la fois au nord du site mais aussi sur la partie est.

3. Schéma global des principes d'aménagement



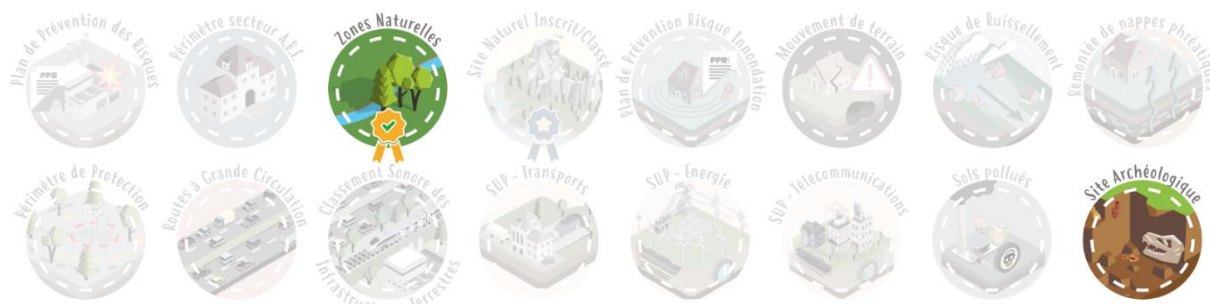
La Haye-Malherbe – OAP de la Vallée

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la Vallée est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et la proximité immédiate avec un Espace Boisé Classé (EBC).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Vallée 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 1,16 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 Vallée 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 une dizaine 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. Un accès existant sur la rue du Château d'eau permettra de desservir l'ensemble de l'opération, 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	<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

La proximité immédiate d'un espace boisé obligera l'aménageur à réaliser une intégration végétale du projet à travers des haies d'essences locales. De plus, les constructions devront observer un recul d'au moins 30m par rapport à la lisière boisée située à l'ouest du secteur d'OAP.

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 proximité d'un espace boisé.

Une zone tampon végétalisée sera réalisée par l'aménageur sur le pourtour du site afin d'intégrer au mieux l'opération dans son environnement.

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.

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 essentiellement du logement individuel.

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.

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 du Château d'eau, 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

Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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



La Haye-Malherbe – OAP Génétriaux

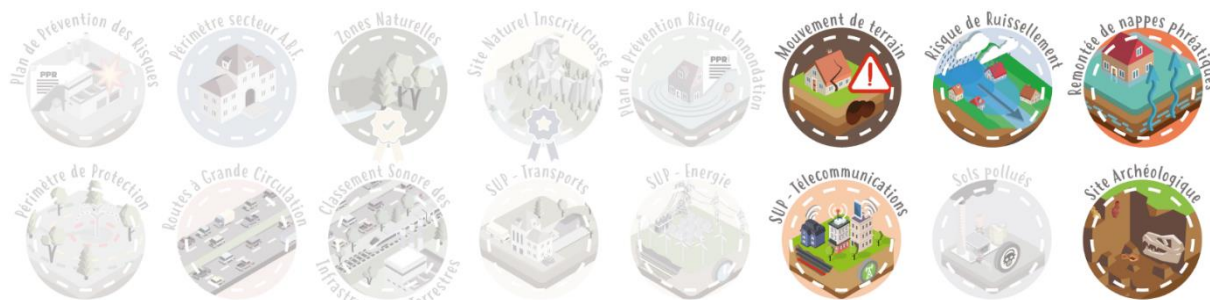
1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP des Génétriaux est situé en zone de présomption de prescription archéologique. Le site est également concerné par plusieurs risques naturels, à commencer par le retrait et de gonflement des sols argileux, ainsi que par un risque d'inondation par remontée de nappe souterraine et par ruissellement des eaux pluviales.

Le site est enfin riverain d'une servitude PT3, relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Génétriaux 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 3,12ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Génétriaux sera à dominante d'activités économiques. 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 d'activités économiques. 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 futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site devra se faire depuis la rue de la Gare et la zone d'activités existante, ainsi que depuis la rue du Quesneau.

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.

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 d'un réseau de mares à proximité du site, les bâtiments ne devront pas, par leur implantation et leur volume, créer un effet de barrière afin de maintenir les possibilités de déplacements sud-est/nord-ouest 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 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

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.

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.

Dans les secteurs concernés par un risque de retrait et de gonflement des sols argileux, 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.

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) 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.

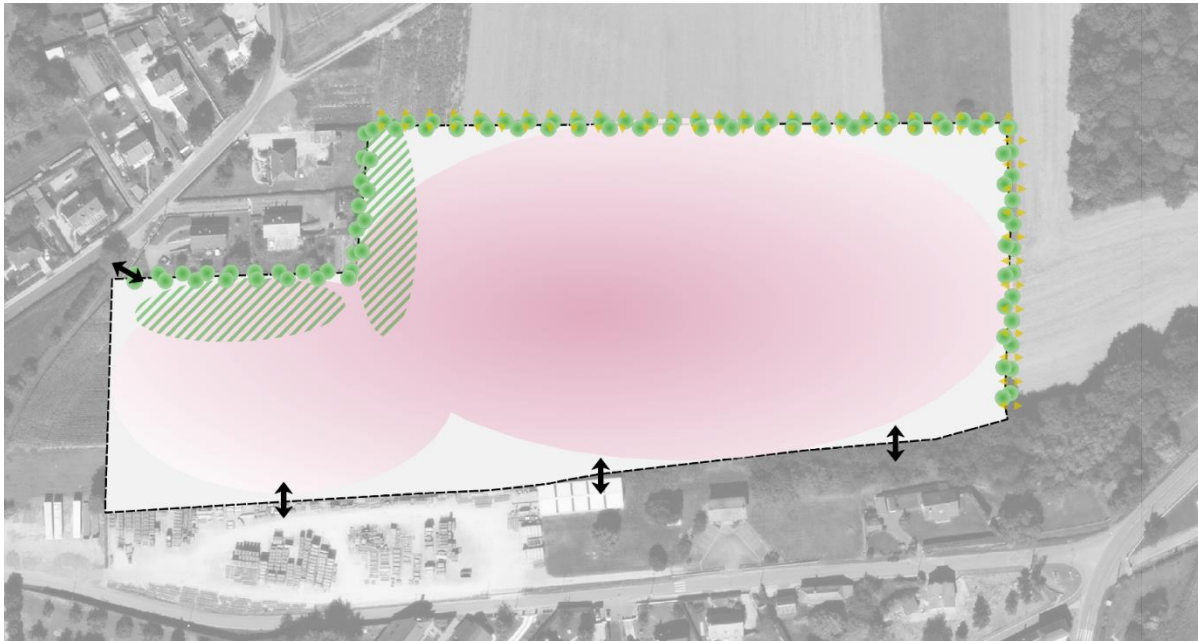
Au niveau des limites nord-ouest du site, des espaces libres seront maintenus, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, de manière à limiter l'impact de l'activité sur les habitations voisines.

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
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir ou à créer



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de La Vacherie

La Vacherie – OAP de Carcouet

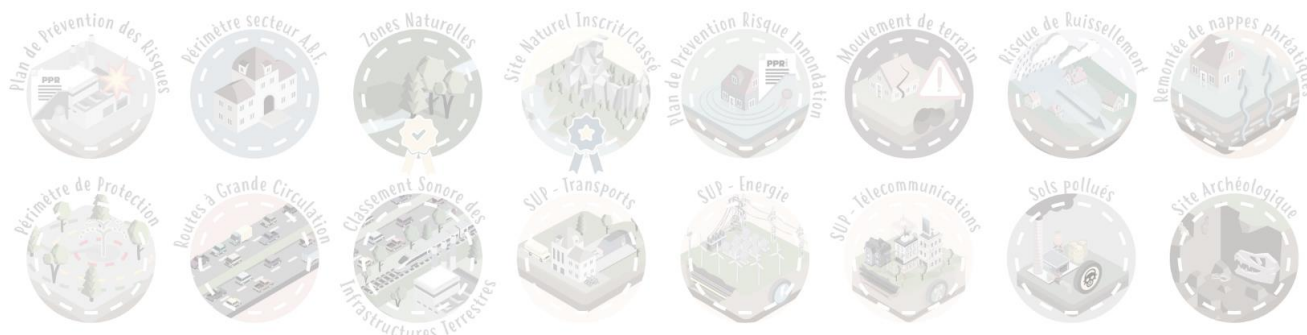


La Vacherie – OAP de Carcouet

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de Carcouët n'est concernée par aucune contrainte notable.



1.3. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,29 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 Carcouët sera à dominante 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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'entrée au site se fera par un accès existant à l'ouest sur la route d'Emalleville et la sortie se réalisera par un accès au nord sur la route d'Emalleville, 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 route d'Emalleville.

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

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 l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, 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 l'impact visuel sur les espaces ouverts agricoles.

Une zone tampon végétalisée sera réalisée par l'aménageur sur toute la partie sud du site afin d'intégrer au mieux l'opération dans son environnement.

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.

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 essentiellement du logement individuel.

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.

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 route d'Emalleville, 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

Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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 du Bec-Thomas

Le Bec-Thomas – OAP Rue de la Mairie



Le Bec-Thomas – OAP Rue de la Mairie

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue de la Mairie n'est concernée par aucune contrainte notable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,43 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 rue de la Mairie 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 4 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 se fera directement depuis la rue de la Mairie, 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*). La mutualisation des accès aux nouvelles constructions sera privilégiée, de manière à limiter le nombre de sorties de véhicules sur la rue de la Mairie.

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

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

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 80% 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 est attendu un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue de la Mairie. La haie existante en bordure de la rue de la Mairie sera conservée, à l'exception des accès créés pour la desserte des futures constructions.

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 en retrait d'une distance minimum de 15m par rapport à la limite d'emprise de la rue de la Mairie.

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 rue de la Mairie, 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.

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

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.

Un espace tampon non bâti devra être maintenu entre les futures constructions et le hangar situé à l'est du site. L'alignement d'arbres présent le long du hangar sera par ailleurs préservé.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune du Manoir-sur-Seine

Le Manoir-sur-Seine – OAP rue de Bretagne

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

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

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue de Bretagne 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 1,12 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 rue de Bretagne sera à dominante habitat 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 maximum 10 logements sur le secteur couvert par l'OAP.

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 pour desservir le site. Un accès au nord sur la rue de Champagne et un au sud sur la rue de Bretagne, 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 la rue de Champagne et la rue de Bretagne.

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

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

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 Bretagne, 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 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) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

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 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.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Bretagne 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.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

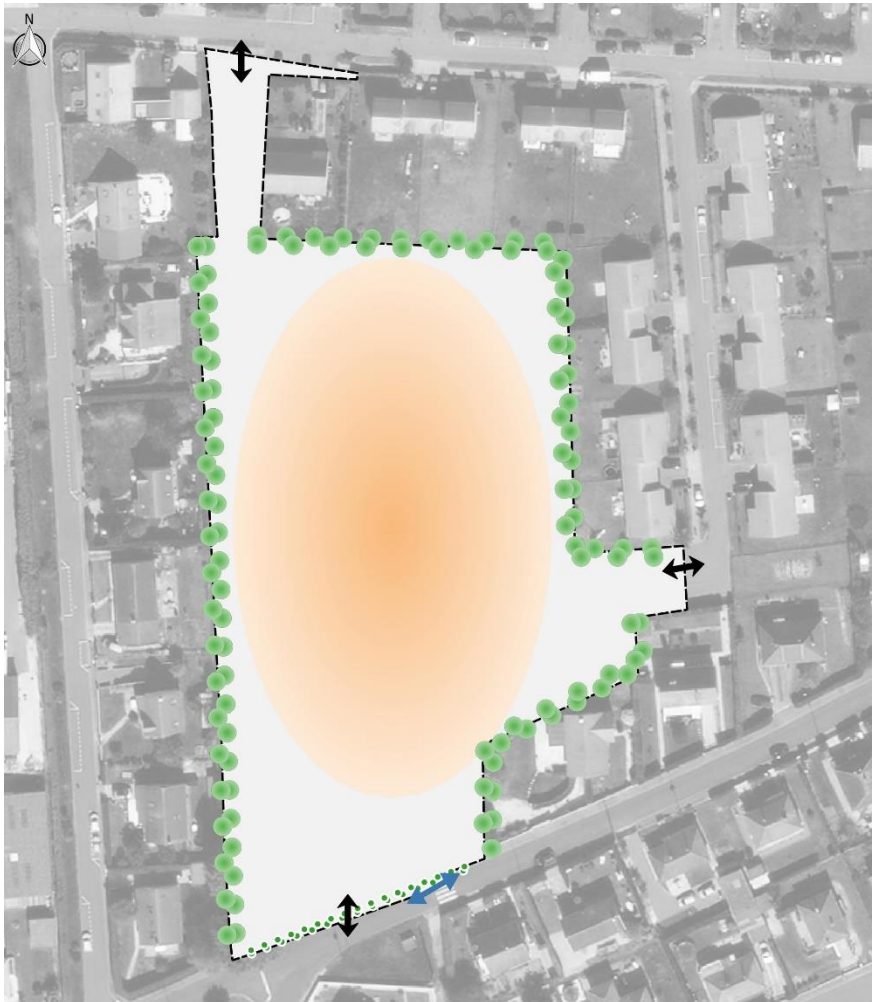
i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis







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



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

Le Manoir-sur-Seine – OAP RD321

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP RD321 est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321 et par la présence de servitudes d'utilité publique de type I3 (canalisation de gaz) et I4 (canalisation électrique). L'Orientation d'Aménagement et de Programmation RD321 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 50,4 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure, d'avoir obtenu les autorisations préalables nécessaires et que les terrains soient compatibles avec la destination du site fixée au 2.2 de la présente OAP, pour les parcelles A173, A172, A168, A167, A166, A165, A164, A161, A162, A169, A170, A159, A171, A172, A155, A154, A156, A153, A152, A160, ZC10, ZC34, ZC11, ZC12, ZC13, ZC14, ZC15, ZC16, ZC17, ZC37 et ZC38 sont autorisés :

- le broyage-concassage de type ICPE soumis au régime d'enregistrement 25-15 et 25-17 ;
- le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
 - o Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - o Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - o Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - o La terre végétale et la tourbe ;
 - o Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

Dans tous les cas, tout remblaiement est soumis à condition que les terrains soient réaménagés pour être utilisables dans le cadre d'activités économiques.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site RD321 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.

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

a) Voiries et accès

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès pourront être créés depuis la RD321 et par la zone d'activités économiques située sur Pîtres, 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.

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

Sans objet.

2.5 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.

2.6 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.

Le site devra faire l'objet d'un aménagement renforcé sur le plan paysager pour l'ensemble de sa frange nord, de manière à favoriser une bonne intégration des futures constructions.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Les espaces laissés libres après la réalisation de l'infrastructure routière (A28/A13) seront à vocation d'activités économiques.

b) Gestion des risques et des nuisances

Il n'y a pas de risques particuliers à prendre en compte pour l'aménagement global du site. Une zone tampon végétalisée sera réalisée sur la partie sud du site afin de préserver les futures constructions des nuisances sonores de la voie ferrée.

2.7 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.

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) Mixité des formes urbaines

Sans objet.

f) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

g) Volume des constructions

Sans objet.

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

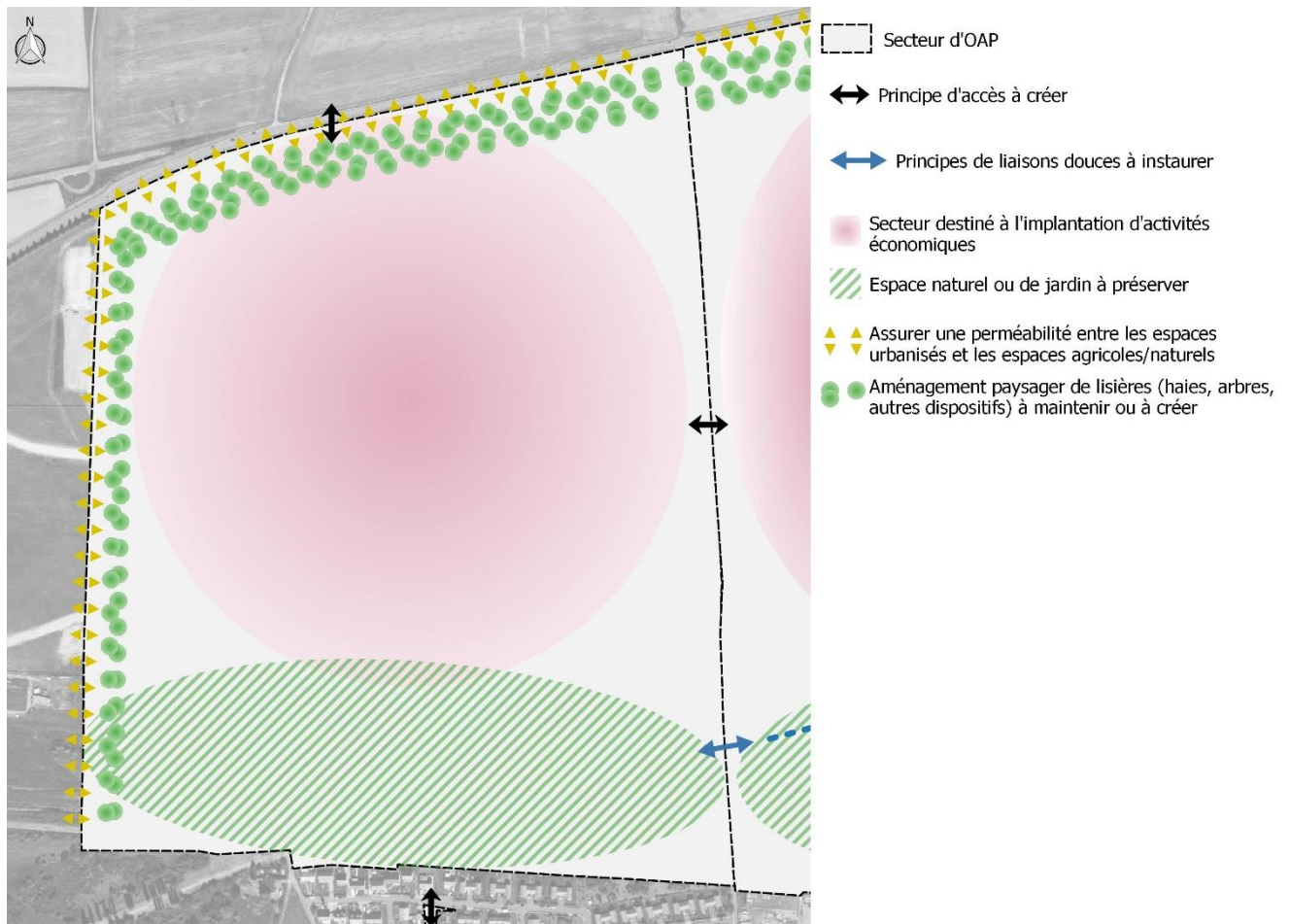
k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.8 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune du Mesnil-Jourdain

Le Mesnil-Jourdain – OAP Rue de Cavoville

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue de Cavoville est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue de Cavoville 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 0,47 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 rue de Cavoville sera à dominante 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 4 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 accès seront créés depuis la rue de Cavoville, 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). Ils seront ainsi mutualisés le plus possible afin de limiter le percement du talus. Des entrées en charretière sont obligatoires.

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 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

Le site est d'une grande richesse végétale, il est donc attendu que l'ensemble du projet soit accompagné d'une intégration d'essences locales.

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 partie est du site sera préservée de toute construction (hors annexe inférieure à 20m² d'emprise au sol).

Du fait de l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, 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 70% 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 présence d'un espace agricole sur l'arrière du site,
- de la présence d'un talus à préserver en bord de rue de Cavoville.

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 Cavoville, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront 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 1,50m placé en retrait.

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) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

f) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'une distance minimum de 10m 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.

g) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Cavoville, soit une hauteur maximale de 6,5m à l'égout du toit et 9,5m 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.

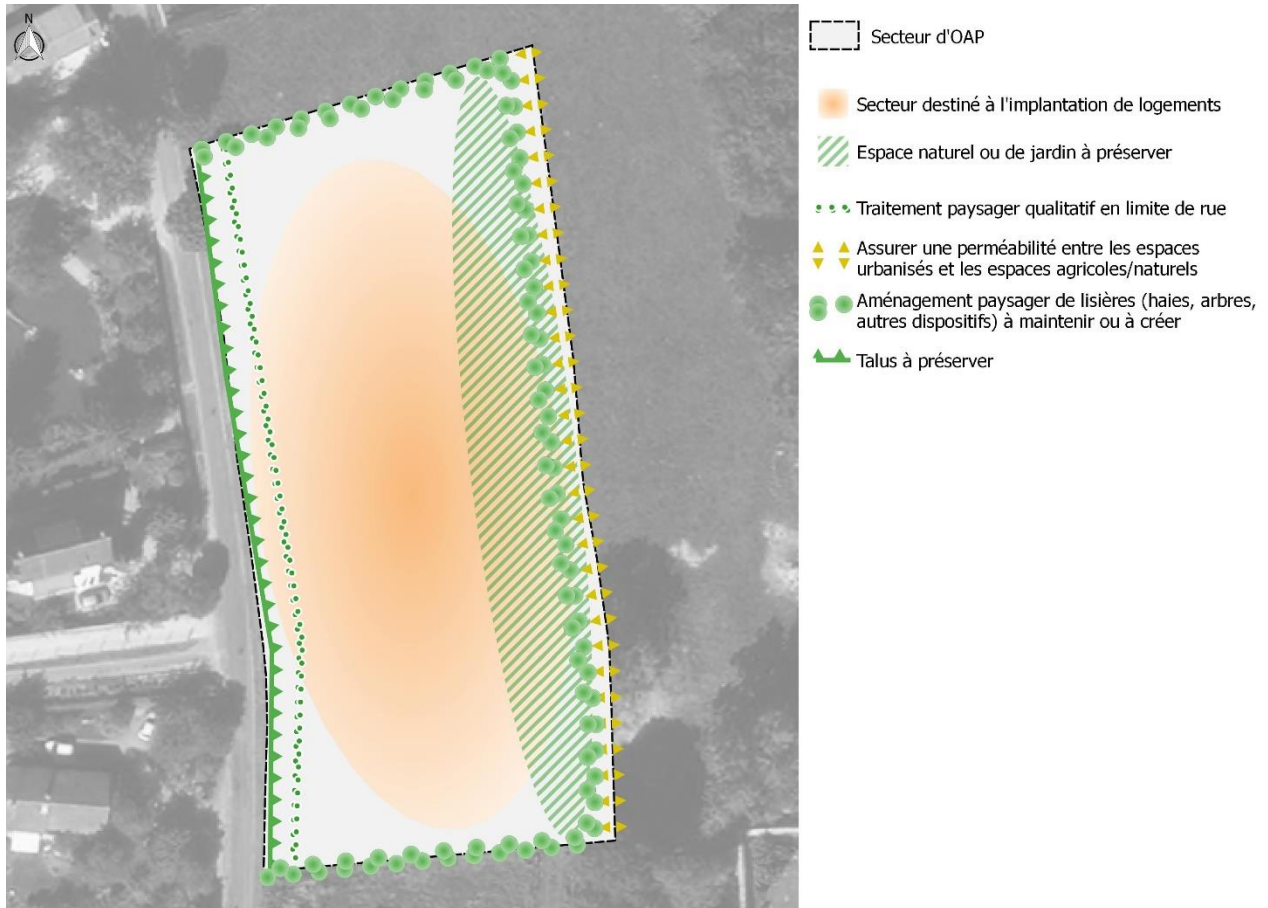
k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

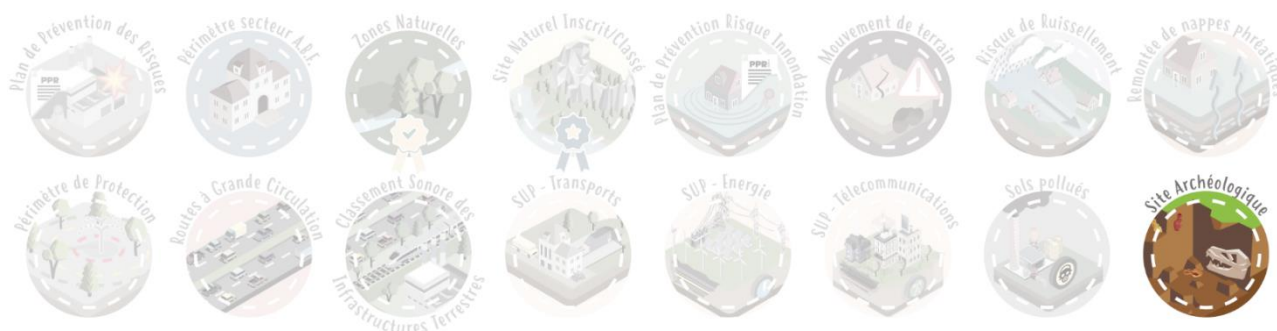


Le Mesnil-Jourdain – OAP de la Ferme Pelletier

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la Ferme Pelletier est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Ferme Pelletier 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 0,55 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 Ferme Pelletier sera à dominante 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 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 pourront être créés sur la rue de Cavoville, 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	<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

Le site est d'une grande richesse végétale, il est donc attendu que l'ensemble du projet soit accompagné d'une intégration d'essences locales.

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 l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, 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 70% 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 présence d'un espace agricole sur l'arrière 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 Cavoville 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.

Il sera possible de réaliser des clôtures pleines en limite de la zone agricole le long du chemin rural.

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 sera 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 essentiellement du logement individuel.

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 10m par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

g) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Cavoville, soit une hauteur maximale de 6,50m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9,50m 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

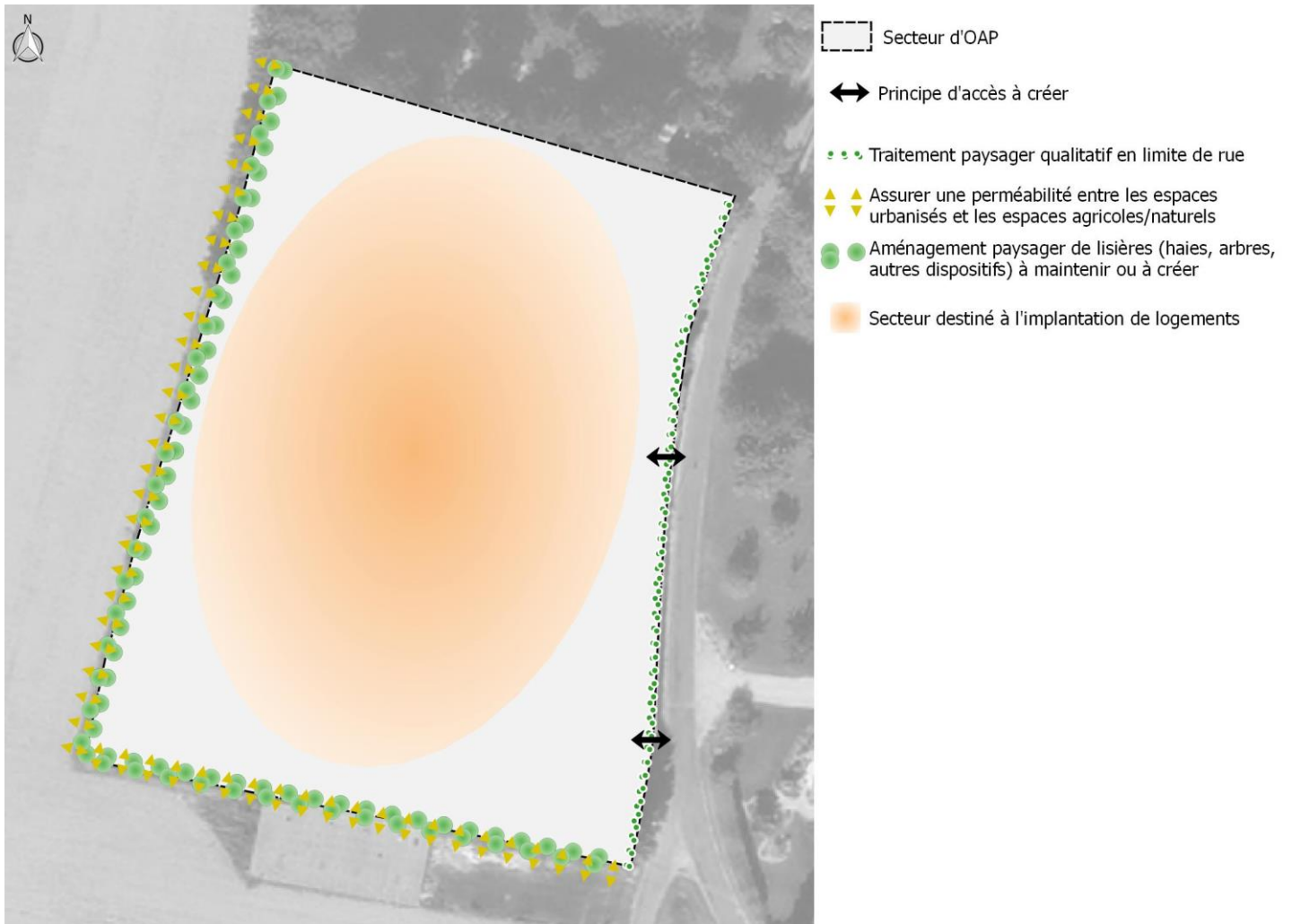
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

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 de Léry

Léry – OAP Nord Léry



Léry – OAP Nord Léry

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Nord Léry est couvert en partie par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH) et se trouve au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

Le secteur est également concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de la Boucle de Poses et notamment par un risque de remontée de nappe souterraine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Nord Léry 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 3,21 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 Nord de Léry sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, réalisé en deux phases. 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.

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 rue du 11 Novembre, rue des Emotelles et au niveau de l'impasse des Peupliers 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 11 Novembre et la rue des Emotelles.

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	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 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 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.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum :

- 30% de la superficie de chaque terrain constructible compris dans la première tranche de l'opération ;

- 50% de la superficie de chaque terrain constructible compris dans la seconde tranche de l'opération.

b) Gestion des risques

Le site est concerné par l'application 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 surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par le PPRI.

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 du 11 Novembre et du chemin des Sentiers, 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 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

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.

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.

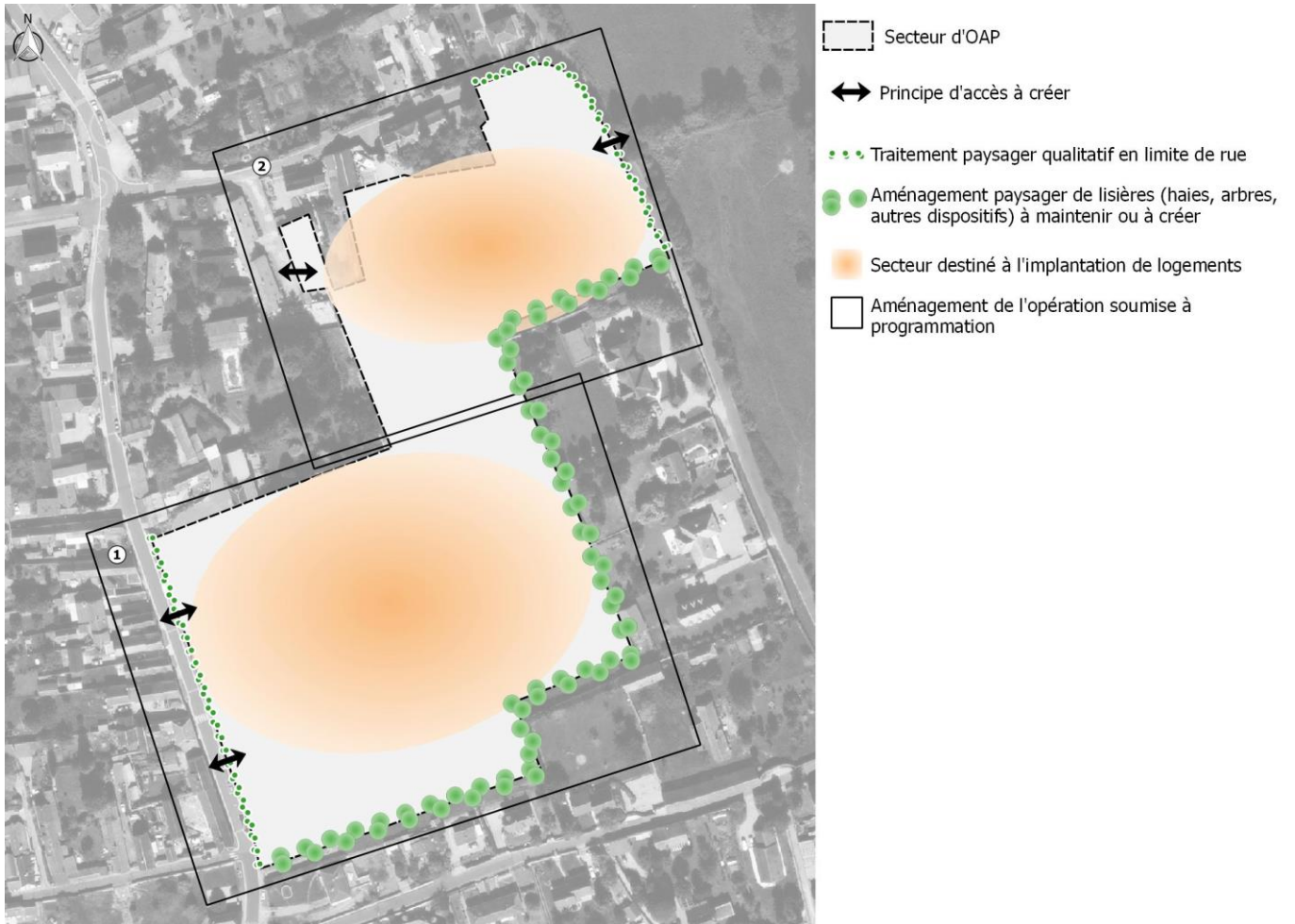
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

Sur 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'aménagement du secteur se fera en deux phases. L'aménagement de la partie Nord ne sera possible qu'après achèvement de l'aménagement de la partie Sud.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Léry – OAP Cœur de ville

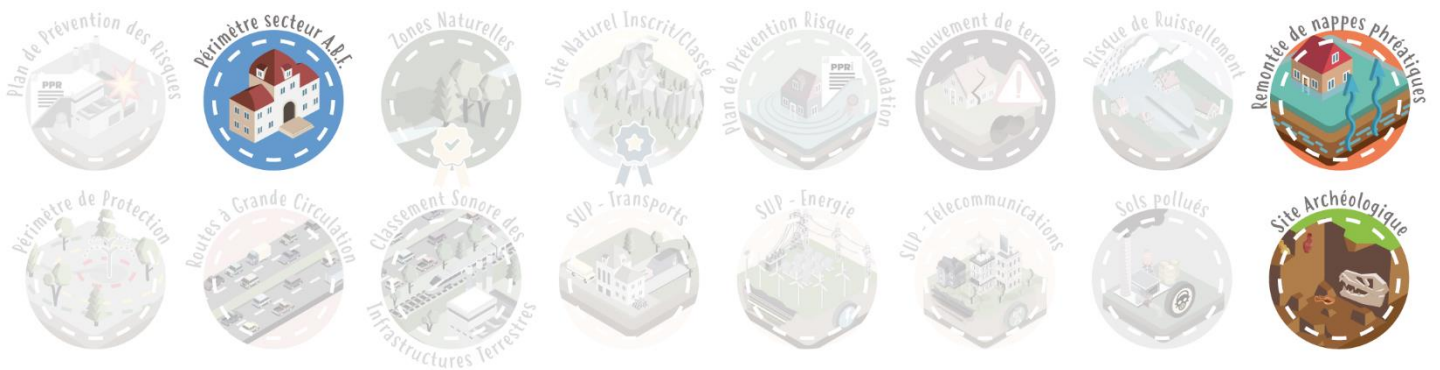
1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Cœur de ville est couvert en partie par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH) et se trouve au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

Le secteur est également concerné par un risque de remontée de nappe souterraine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de ville 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 1,32 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 cœur de ville 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 entre la rue du 11 Novembre et la rue Voltaire.

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 créer du lien avec le chemin des sentiers, mais aussi avec l'artère principale constituée par la rue du 11 Novembre.

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>

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

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.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30% 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) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment des éléments intéressants à conserver, notamment les plantations existantes dans la partie Sud 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, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue du 11 Novembre, 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 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels

La transition entre les espaces bâtis et les espaces de jardins situés au sud du secteur d'OAP 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, ...

f) Implantation des constructions

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.

g) 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.

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

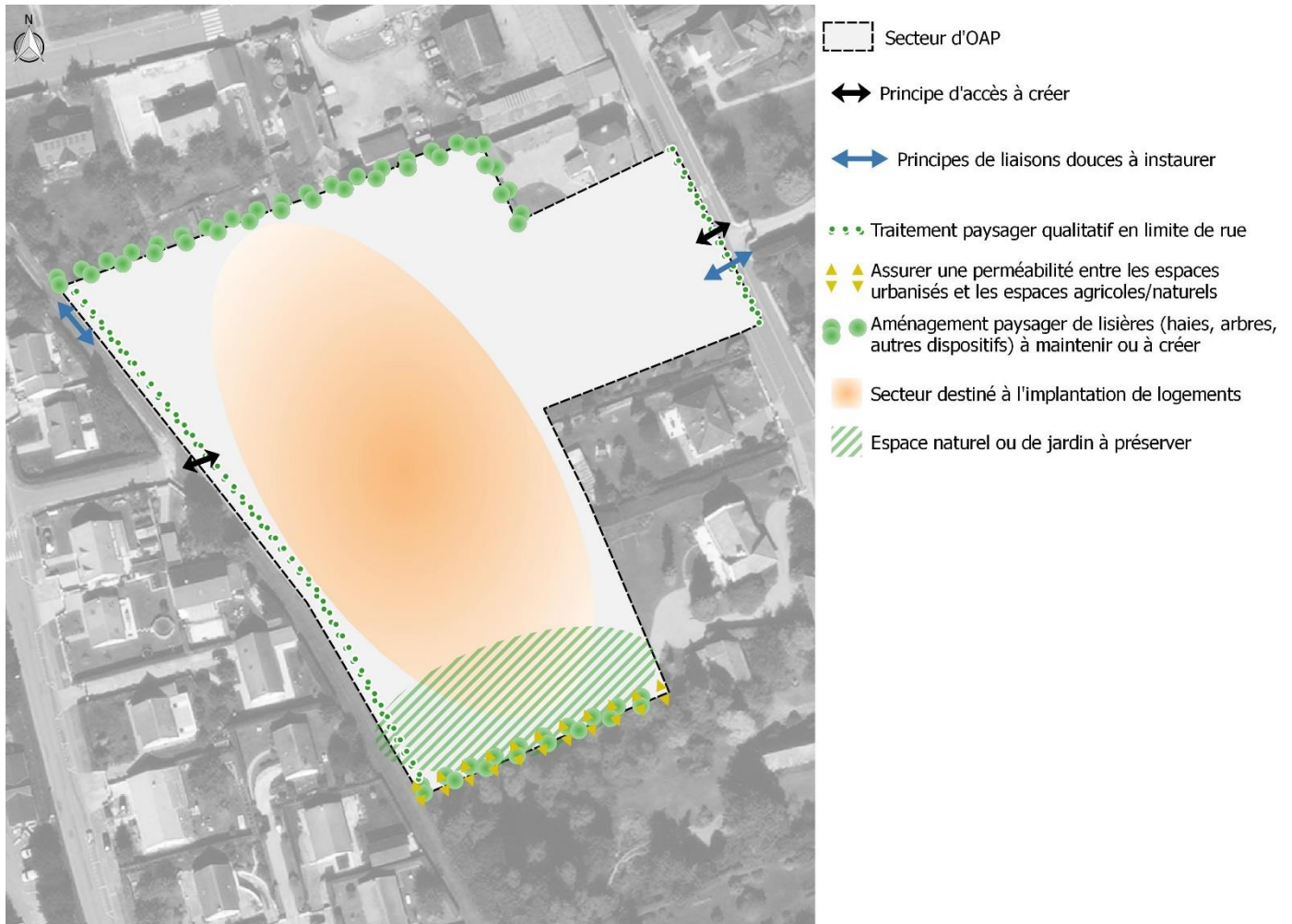
L'opération intégrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements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

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Louviers

Louviers – OAP Ferme de la Londe

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la ferme de la Londe est concerné par un risque de remontée de nappes souterraines, ainsi que par l'application de deux servitudes d'utilité publique, l'une étant relative au voisinage du cimetière (INT1), l'autre concernant l'emprise de l'ancienne voie ferrée (T1).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ferme de la Londe 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 13,12 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 ferme de la Londe sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble qui pourra être phasé. 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. La conservation des bâtiments de ferme existants devra être étudiée. Toute destruction d'un bâtiment existant devra être justifiée et faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif est de développer un nombre de logements respectant une densité bâtie minimum de 12 log./ha sur l'ensemble du site, 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 environ 10% 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 accès au site se feront à plusieurs endroits depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 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, située avenue Winston Churchill,
- de participer au lien entre les berges de l'Eure et la Forêt domaniale de Bord-Louviers, ainsi qu'à l'ancienne voie ferrée devant être réaménagée en voie verte.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Les aménagements permettront un accès facilité à la station la plus proche de transport en commun, située avenue Winston Churchill, notamment par l'aménagement d'une connexion piétonne aisée à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, ainsi qu'à l'ancienne voie ferrée (*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	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement et 1 place visiteur pour 5 logements</i> - <i>Logement locatif social 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 (excepté pour les logements situés à moins de 500m d'une station d'un transport collectif en site propre, auquel cas il ne peut être exigé plus de 0,5 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'opération devra respecter les lisières de la Forêt domaniale de Bord-Louviers. Ainsi, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m d'une lisière forestière. Les espaces laissés libres devront être traités en tant qu'espaces de jardin ou espaces paysagers et demeurer à l'état naturel.

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, 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 secteur d'OAP étant soumis à un risque de remontée de nappe phréatique, le pétitionnaire devra engager des études complémentaires pour déterminer de la présence réelle du risque à l'endroit du projet. En cas de risque avéré, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol seront interdits.

Le projet devra tenir compte du risque technologique débordant sur le site depuis la zone d'activité au nord et protéger les futures habitations des nuisances engendrées. Un espace non bâti devra ainsi être conservé sur le secteur concerné par ce risque technologique.

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 d'ouest en est : 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 ;
- des vues à préserver sur la Forêt domaniale ;
- de l'impact du projet sur le paysage d'entrée de ville.

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 l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 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 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.

Les bâtiments de la ferme présents sur le site devront faire partie intégrante du projet d'aménagement. Le mur d'enceinte de la ferme sera également conservé et mis en valeur.

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

Aucune construction ne pourra s'implanter au sein d'un périmètre de risque industriel, matérialisant une Zone d'Effets Irréversibles (ZEI).

g) Volume des constructions

La hauteur maximale des constructions sera de 15m au point le plus haut, 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 au moins 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.

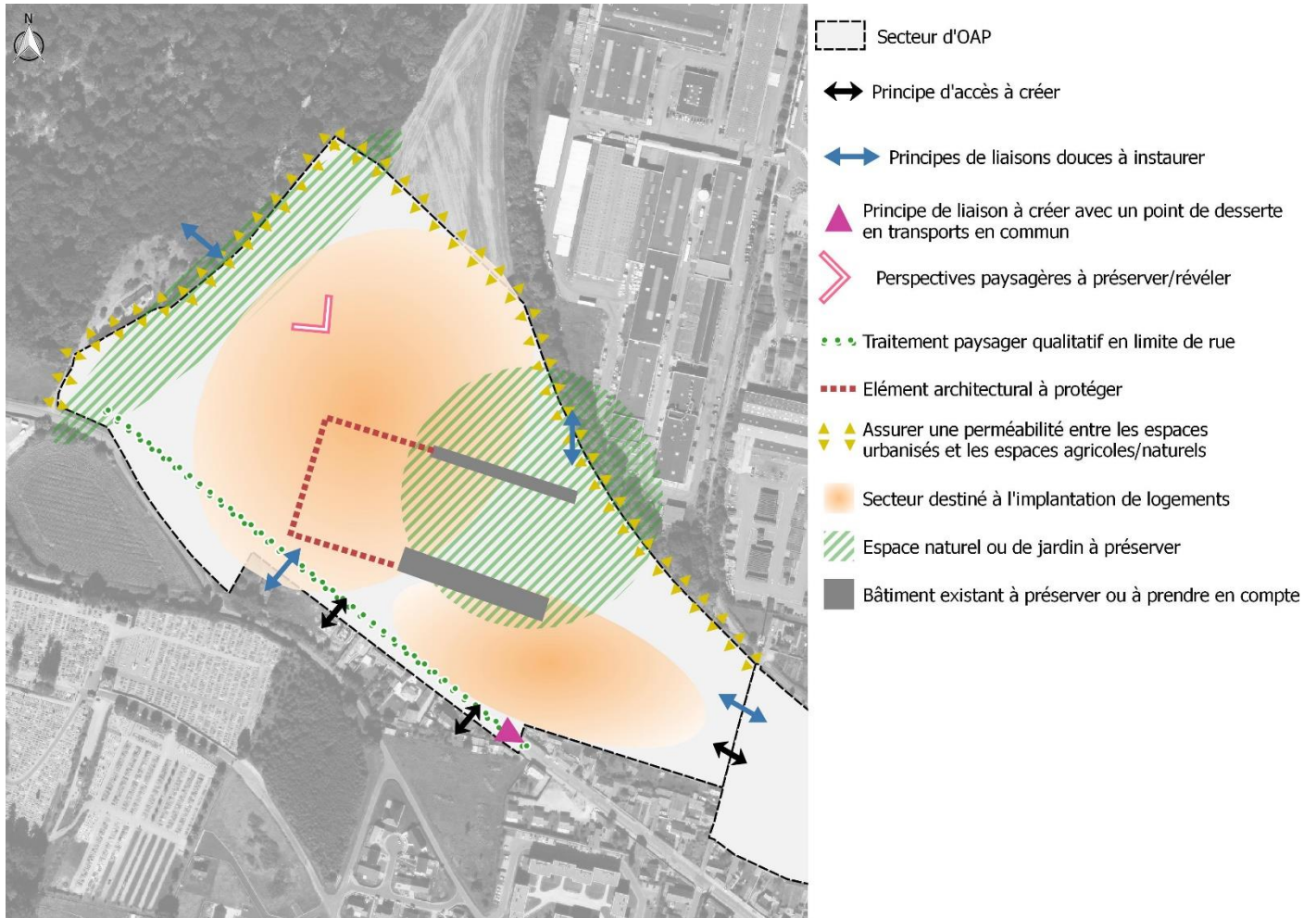
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

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'aménagement du secteur se fera en plusieurs phases.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Louviers – OAP rue du 11 Novembre



Louviers – OAP rue du 11 Novembre

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la rue du 11 Novembre est située en zone de présomption de prescription archéologique et est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH).

Le site est soumis à un risque de remontée de nappe souterraine ainsi qu'un risque de ruissellement des eaux pluviales. On y trouve également la présence d'un sol pollué, référencé dans la base de données BASOL.

Le secteur est enfin concerné par la présence d'une servitude d'utilité publique T1, liée au passage de l'ancienne voie ferrée. La rue du 11 Novembre s'accompagne par ailleurs d'un périmètre de nuisances sonores.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue du 11 Novembre 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 19,78 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation appliquée sur la rue du 11 Novembre sera à vocation mixte, associant opérations de construction de logements, d'équipements publics, de commerces et de services aux personnes. Environ 600 logements devront pouvoir être réalisés à travers diverses opérations sur le secteur couvert par l'OAP.

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.

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

a) Voiries et accès

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). Les opérations menées sur le secteur d'OAP devront prévoir des connexions douces participant à l'objectif de renforcement des liens entre l'Eure et la Forêt domaniale de Bord-Louviers, notamment via l'utilisation de l'ancienne voie ferrée en limite nord du secteur d'OAP. Des rattachements en modes doux à la rue du 11 Novembre devront par ailleurs être prévus, de manière à faciliter l'accès au bus à haut niveau de service (BHNS).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Les aménagements permettront un accès facilité en modes doux à la rue du 11 Novembre, de manière à faciliter l'accès aux stations du bus à haut niveau de service (BHNS) installés sur cet axe majeur de l'agglomération Seine-Eure (*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

Pour toute opération destinée à développer de 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 collectif : 1 place par logement et 1 place visiteur pour 5 logements</i> - <i>Logement locatif social 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 (excepté pour les logements situés à moins de 500m d'une station d'un transport collectif en site propre, auquel cas il ne peut être exigé plus de 0,5 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 espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque opération.

b) Gestion des risques

Le secteur d'OAP étant soumis à un risque de remontée de nappe phréatique, le pétitionnaire devra engager des études complémentaires pour déterminer de la présence réelle du risque à l'endroit du projet. En cas de risque avéré, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol seront interdits.

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 l'insertion des constructions nouvelles dans le paysage urbain visible depuis la rue du 11 Novembre.

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. 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

Les opérations menées sur le secteur d'OAP autour de la rue du 11 Novembre proposeront une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en collectifs, ...

e) Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de chaque opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

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 maîtrisée avec soin, de manière à ce que l'opération soit la mieux intégrée possible dans son environnement urbain. La hauteur maximale des constructions sera limitée aux volumes suivants : R+3 ou R+3+attique. 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 dument justifiée 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

Le développement des opérations sur le secteur se fera en plusieurs phases.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Louviers – OAP Eco-quartier

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Eco-quartier est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et se trouve en zone de présomption de prescription archéologique. On trouve sur le site la présence d'un secteur de sol pollué recensé dans la base de données BASOL. Le secteur est également soumis à l'application du PPRi de l'Eure aval (zones jaune et verte).

Le secteur d'OAP est par ailleurs situé en partie au sein d'un périmètre de nuisances sonores lié au passage de l'autoroute A154. Il est enfin concerné par le passage des servitudes d'utilité publiques suivantes :

- T1 : relative au chemin de fer
- EL11 : servitude relative aux voies express et aux déviations d'agglomération
- EL3 : servitude de halage et de marchepied

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



1.2 La superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 22,45 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 l'éco-quartier sera à vocation mixte entre logements et activités tertiaires. L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, pouvant être réalisé en plusieurs phases. Cette opération prévue dans le cadre d'une ZAC dont le cahier des charges de cession encadrera précisément les opérations de construction.

Environ 400 logements devront pouvoir être réalisés à travers diverses opérations sur le secteur couvert par l'OAP.

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.

Le développement de logements doit permettre une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Les autres constructions pourront être à destination de bureaux, de commerces de détails ou d'équipements publics.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant environ 20% de l'ensemble du programme de logements. Ces logements pourront être proposés en location ou en accession à la propriété.

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

a) Voiries et accès

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à 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 relier l'ensemble des futures constructions à la station la plus proche de transport en commun, située place de la Porte de l'Eau ;
- de participer au lien entre les berges de l'Eure et le centre-ville de Louviers.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Les aménagements permettront un accès facilité à la station la plus proche de transport en commun, située place de la Porte de l'Eau, notamment par l'aménagement d'une connexion piétonne aisée à la rue des Anciens combattants d'Afrique du nord (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

Pour toute opération visant à développer de l'habitat collectif, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, à ce titre il sera tenu compte des espaces de stationnement publics déjà existants 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 collectif : 1 place par logement et 1 place visiteur pour 5 logements</i> - <i>Logement locatif social 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>

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 partie nord du site sera préservée de toute construction et aménagée en tant qu'espace public de plein air, de manière à respecter les prescriptions de la zone verte du PPRI de l'Eure aval.

La plantation au minimum 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 destiné à une construction individuelle. 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 à proximité immédiate de l'Eure, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune et le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.

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). Pour ce calcul, les emplacements de stationnement perméables seront comptés pour la moitié de leur surface.

b) Gestion des risques

Le site est identifié en zones jaune et verte du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) 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 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) 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 le long des berges de l'Eure, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue pourront être 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 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.

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, ...

La part de logements individuels ne pourra représenter plus de 50% de l'ensemble des logements produits à travers l'opération.

e) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur maximale des constructions sera de 15m au point le plus haut, 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). 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 pour les constructions recevant des locaux d'activités en rez-de-chaussée et en cas de discipline architecturale, sous réserve d'une bonne articulation avec le

bâti avoisinant. Dans ce dernier cas, le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra 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.

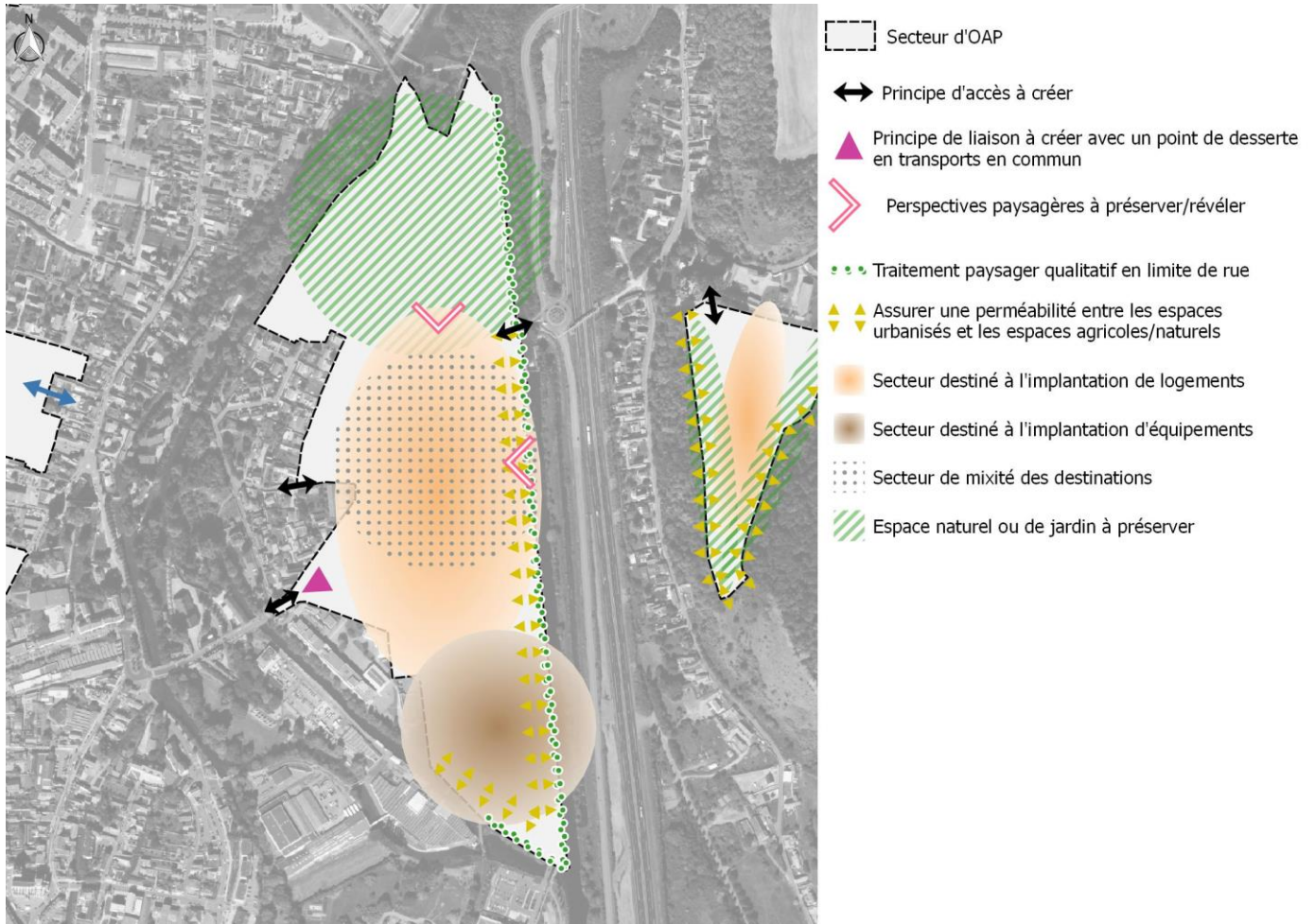
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

L'aménagement prendra en compte l'emprise du domaine public ferroviaire sur laquelle les interventions ne pourront s'effectuer qu'avec l'accord de son gestionnaire.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur se fera en plusieurs phases.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Louviers – OAP Route d'Evreux

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la route d'Evreux est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH). Le site est également concerné par la présence d'une cavité souterraine, mais dont l'indice rapporté est d'origine indéterminée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la route d'Evreux 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 2,96 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 route d'Evreux 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 un nombre de logements respectant une densité bâtie minimum de 12 log./ha sur l'ensemble du site, 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 environ 10% 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 accès au site se feront depuis la route d'Evreux et le chemin de la Mare Hermier, 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'opération devra par ailleurs prévoir une connexion de voirie avec le nouveau quartier résidentiel de la Côte de la Justice.

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 route d'Evreux, le chemin de la Mare Hermier et le quartier résidentiel de la Côte de la Justice.

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 social 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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site, et plus particulièrement la frange avec l'espace agricole côté sud, seront traités de manière qualitative d'un point de vue paysager, par l'aménageur, à travers la réalisation de talus, fossés, ou des plantations de haies, d'arbres et arbustes, Un espace tampon devra être maintenu entre les futures constructions et les terres agricoles. Les espaces laissés libres devront être traités en tant qu'espaces de jardin ou espaces paysagers et demeurer à l'état naturel.

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 où 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 localisation du site en entrée de ville de Louviers, au niveau d'une voie très fréquentée : la RD 71 (route d'Evreux).

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 route d'Evreux et du chemin de la Mare Hermier, 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 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) Mixité des formes urbaines

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

f) 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.

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, 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.

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.

En limite sud 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



Louviers – OAP Route de la Haye-le-Comte



Louviers – OAP Route de la Haye-le-Comte

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la route de la Haye-le-Comte est concerné par la présence d'une cavité souterraine, mais dont l'indice rapporté est d'origine indéterminée, ainsi que par un risque de remontée de nappe souterraine. L'OAP est également concerné par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la route de la Haye-le-Comte 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 4,9 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 route de La Haye-le-Comte 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 un nombre de logements respectant une densité bâtie minimum de 12 log./ha sur l'ensemble du site, 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 environ 10% 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 accès au site se feront depuis la route de La Haye-le-Comte, 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 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, notamment en se rattachant à l'allée des Prunus et en conservant une possibilité d'accès à plus long terme au nouveau quartier de la Côte de la Justice. Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à 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 notamment d'ouvrir le quartier sur les espaces naturels et agricoles voisines, mais aussi en direction du nouveau quartier de la Côte de la Justice.

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 : 2 places par logement</i> - <i>Logement locatif social 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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site seront traités de manière qualitative d'un point de vue paysager, par l'aménageur, à travers la réalisation de talus, fossés, ou des plantations de haies, d'arbres et arbustes, ... Un espace tampon devra être maintenu entre les futures constructions et l'espace naturel à l'est du site. Les espaces laissés libres devront être traités en tant qu'espaces de jardin ou espaces paysagers et demeurer à l'état naturel.

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 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.

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.

Le secteur d'OAP est concerné par une pente moyenne de 6%, descendante dans un sens est-ouest, le point le plus bas du terrain étant situé au niveau de la Route de la Haye-le-Comte. L'aménagement du site devra tenir compte de cette topographie et maintenir des secteurs non bâtis suffisants pour prévenir du risque de mouvements de terrain qui est susceptible de se présenter, notamment en cas de fortes précipitations.

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 localisation du site en entrée de ville de Louviers.

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 route de La Haye-le-Comte, 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 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.

Ces dispositions doivent participer à la préservation du coteau calcaire et de la trame verte et bleue locale à l'est du site.

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 portera avant tout sur la construction de logements individuels pavillonnaires. La mixité entre les constructions pourra être encouragée.

f) 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 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.

g) 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.

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.

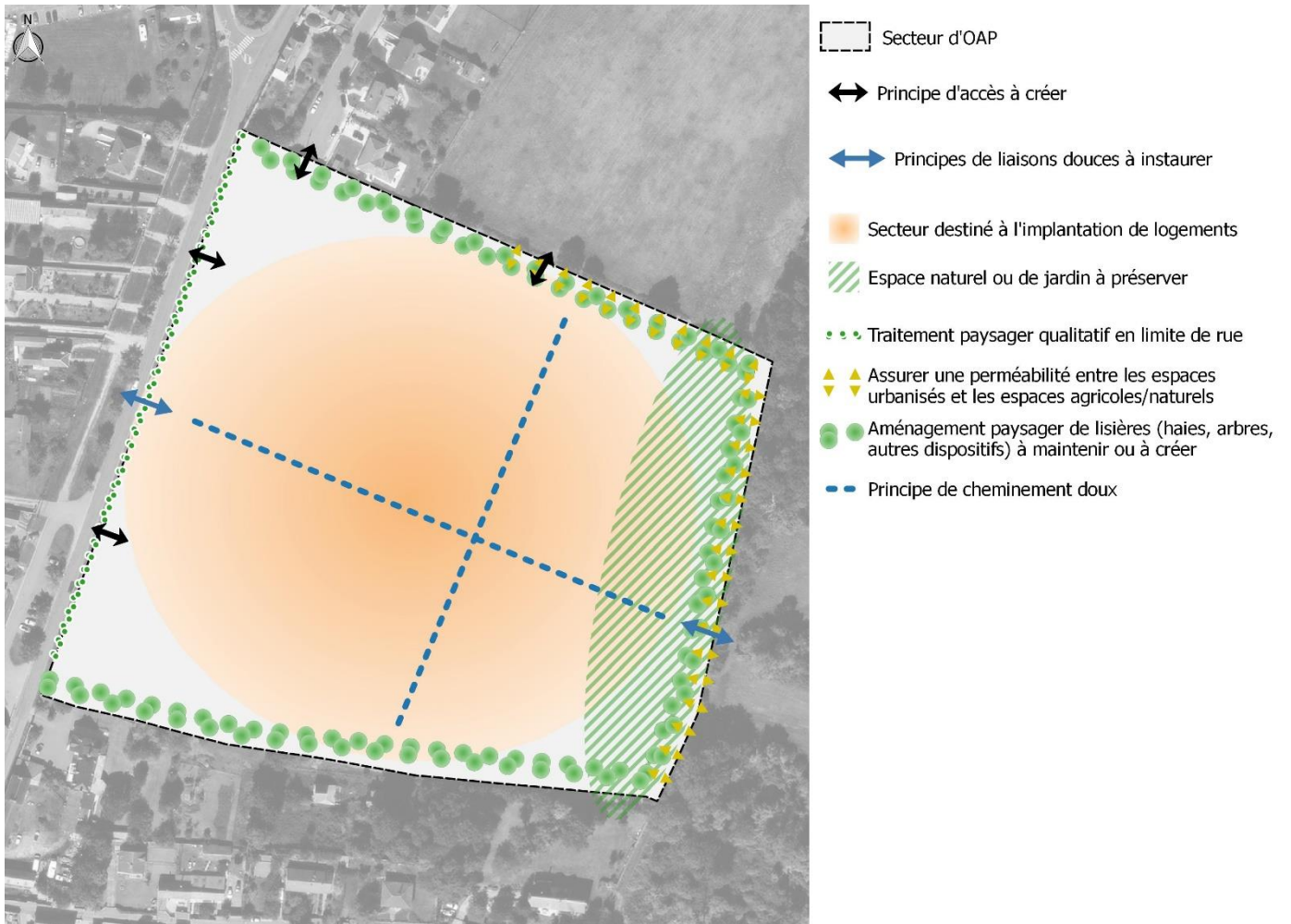
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

En limite est 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



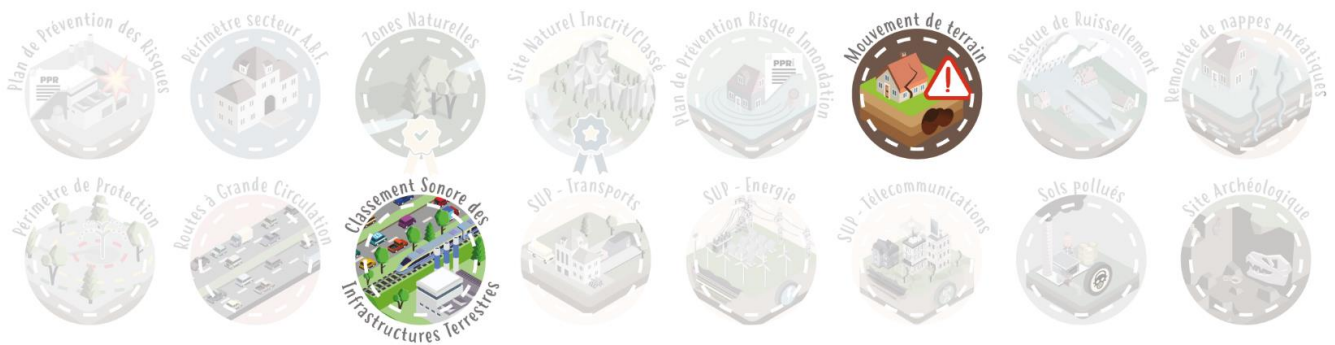
Louviers – OAP La Villette

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP La Villette est concerné par un risque de retrait et de gonflement des sols argileux. Le site est également soumis à l'application d'un périmètre de nuisances sonores lié au passage de l'autoroute A154.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation La Villette 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 3,95 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 Villette 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 haut de gamme répondant à la volonté d'attirer sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure les ménages à hauts revenus qui ne trouvent pas localement une offre répondant à leurs besoins.

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, débouchant sur l'ancien chemin de Saint-Pierre, à l'emplacement de l'actuelle entrée du domaine de la Villette.

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. Les aménagements permettront un accès facilité à l'ancien chemin de Saint-Pierre, à la route de Saint-Pierre et à la chaussée d'Écretot.

Compte-tenu de la configuration du site, l'ensemble des aménagements réalisés devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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.

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 - 1 place 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

Afin de préserver la lisière boisée, une marge de recul non constructible sera prévue sur la partie est de l'opération, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

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.

Le site étant situé dans un axe de passage de la faune, l'aménagement devra permettre le maintien de ces déplacements.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Dans les secteurs soumis à un risque de retrait et de gonflement des sols argileux, 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) 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. D'une manière générale, le terrain naturel ne doit pas être modifié : 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 ;
- de la préservation d'un axe paysager central ;
- des éléments végétaux intéressants à conserver.

D'une manière générale, l'opération devra être la moins visible possible depuis les berges de l'Eure. Les pièces constitutives des autorisations d'urbanisme (notices, coupes, documents graphiques d'insertion, ...) permettront de vérifier l'atteinte de cet objectif.

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 des franges sud et ouest, tel que repéré au schéma d'aménagement, permettant d'intégrer l'opération dans le grand paysage.

Les clôtures sur le pourtour et au sein de l'opération seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un dispositif léger d'aspect bois naturel et d'une hauteur maximale de 1m. Aucun mur ou muret ne sera autorisé, à l'exception de ceux réalisés pour l'intégration des coffrets techniques.

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.

L'usage de matériaux naturels sera privilégié.

d) Implantation des constructions

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 maîtrisée avec soin, de manière à ce que l'opération soit la mieux intégrée possible dans son environnement et le grand paysage. La hauteur maximale des constructions sera limitée aux volumes suivants : R+1+C ou R+1+attique. 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 dument justifiée et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

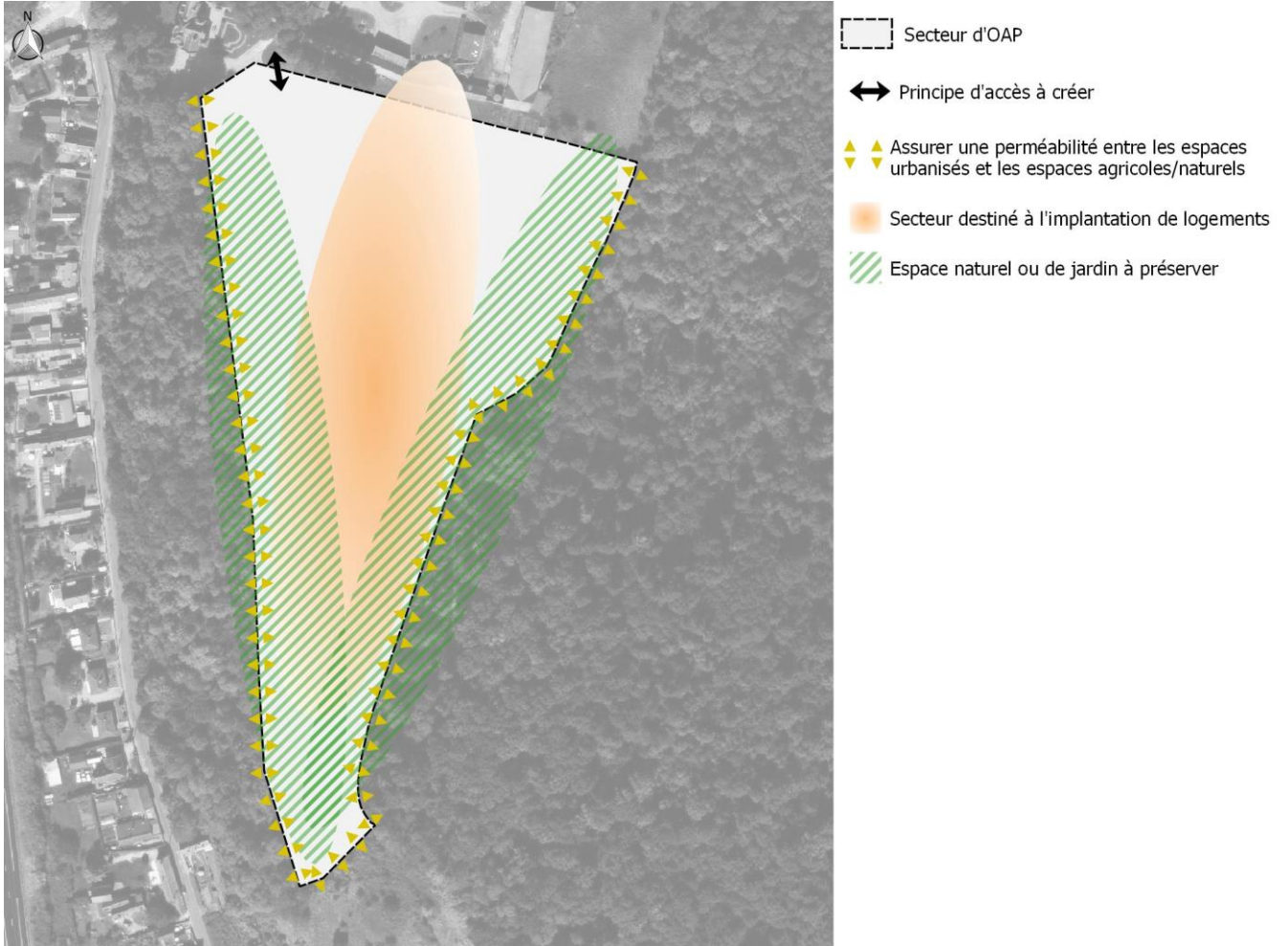
i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

Voir Dispositions Générales.

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



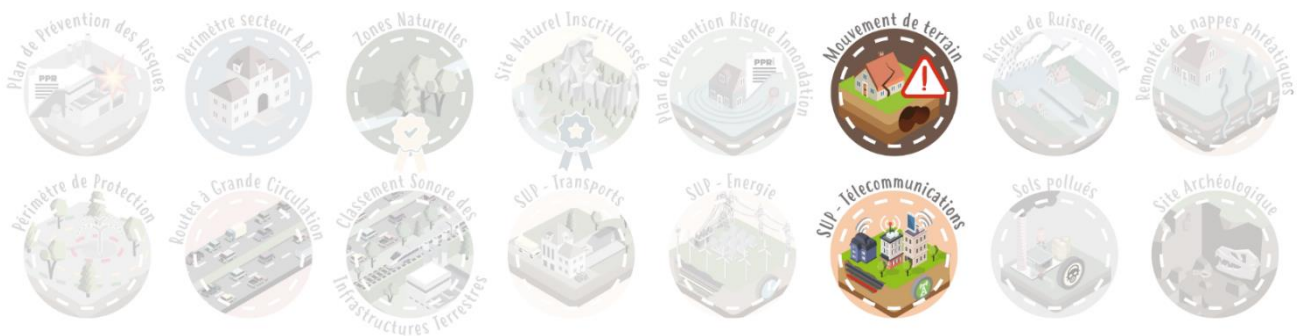
Louviers – OAP Quartier des Monts

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du quartier des Monts est soumis à un risque de retrait et de gonflement des sols argileux. Le site est également concerné par deux servitudes d'utilité publique PT1 et PT2, relatives aux transmissions radioélectriques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier des 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 2,85 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 quartier des 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 des logements en respectant une densité bâtie minimum de 12 log./ha applicable à l'ensemble de l'opération. 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 environ 10% 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 se fera depuis le chemin des Vignes, 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.

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 social 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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site feront l'objet d'un traitement paysager et environnemental de qualité, à travers des plantations de haies, arbres et arbustes.

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 l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, 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 70% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

Le secteur d'OAP étant soumis à un risque de remontée de nappe phréatique, le pétitionnaire devra engager des études complémentaires pour déterminer de la présence réelle du risque à l'endroit du

projet. En cas de risque avéré, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol 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, en pente d'est en 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 sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure du chemin des Vignes, 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) 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 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 soit pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes dans le hameau des Monts, 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.

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 nord 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 de Martot

Martot – OAP Rue de la Mairie



Martot – OAP rue de la Mairie

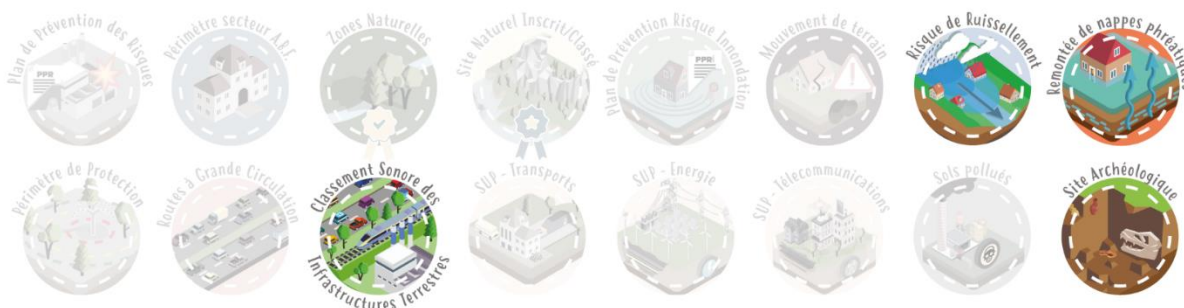
1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de la Mairie est situé au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique. Il est également concerné par un périmètre de protection sonore lié au classement de la RD 921.

Le secteur d'OAP est enfin soumis à un risque de remontée de nappe souterraine ainsi qu'un risque de ruissellement des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue de la Mairie 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 0,8 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de la Mairie sera à dominante d'équipements. D'autres destinations sont également autorisées sur le secteur, telles que l'habitat et les commerces et activités de services. 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

Des accès pourront être créés depuis la rue de la Mairie, 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 possibilité de raccordement futur devra être conservée au niveau de la limite ouest du site.

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 de préférence à la construction d'équipements, 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.

Si l'opération prévoit de nouvelles habitations, 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	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

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 limite ouest du site devra faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à travers la plantation de haies et/ou alignement d'arbres.

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.

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 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) 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. Un traitement paysager de qualité et homogène sera réalisé en bordure de la rue de la Mairie.

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

Voir Dispositions Générales.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes.

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



Martot – OAP du Grand Repos



Martot – OAP du Grand Repos

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du Grand Repos est située dans une zone de présomption de prescription archéologique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Grand Repos 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 3,78 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 Grand Repos sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, réalisé en deux phases. 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, notamment une dizaine 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. L'accès au site devra se faire en priorité depuis la rue de Saint-Pierre, 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 entrée ou sortie en sens unique de circulation pourra être aménagée au niveau de la rue du Grand Repos.

Une possibilité de raccordement futur devra être conservée au niveau de la limite est du site.

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 Saint-Pierre et la rue du Grand Repos.

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 franges est, ouest et sud du secteur d'OAP devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, par l'aménageur, à travers la réalisation de talus, fossés ou des plantations de haies et/ou alignement 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, 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 sud vers le nord : 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 ;
- de la vue sur le site depuis la plaine agricole et l'image renvoyée par la future 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 de la rue de Saint-Pierre, 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 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 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 9m 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.

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

L'aménagement du secteur se fera en deux phases.

L'aménagement de la partie sud ne sera possible qu'après achèvement de l'aménagement de la partie nord du site.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Martot – OAP rue du Parc



Martot – OAP rue du Parc

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue du Parc est située au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue du Parc 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 0,9 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 rue du Parc 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 à 6 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. L'accès au site pourra se faire depuis la rue de la Mairie et la rue du Parc.

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 Mairie d'un côté, et la rue du Parc et le secteur du Château de Martot de l'autre.

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, de préférence situé à proximité de la rue du Parc, 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	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 arbres existants au niveau de la limite est du site devront être préservés et accompagnés d'un aménagement paysager de qualité.

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 mur de clôture situé au sud sera à protéger en raison de son intérêt patrimonial.

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 1,60m 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

Voir *Dispositions Générales*.

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 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

Voir Dispositions Générales.

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



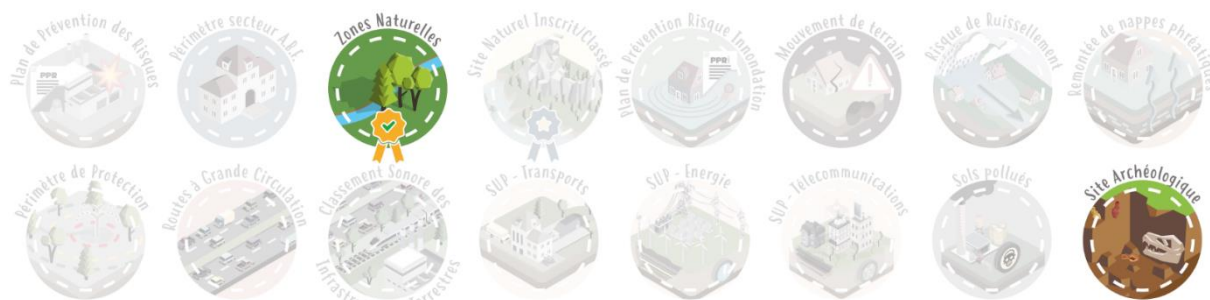
Martot – OAP Cité de l'Arbre

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Cité de l'Arbre est située dans une zone de présomption de prescription archéologique, ainsi qu'au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cité de l'Arbre 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 58,1 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 Cité de l'Arbre sera à dominante d'équipements dédiés aux loisirs et au tourisme. 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 touristique et de loisirs. 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.

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.

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

a) Qualité environnementale

Le projet visera à la protection des sols et à la préservation maximale du caractère boisé du site. L'arbre au sens général et la végétation existante devront faire partie intégrante de l'aménagement du secteur qui sera à haute qualité environnementale.

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

Voir Dispositions Générales.

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Pinterville

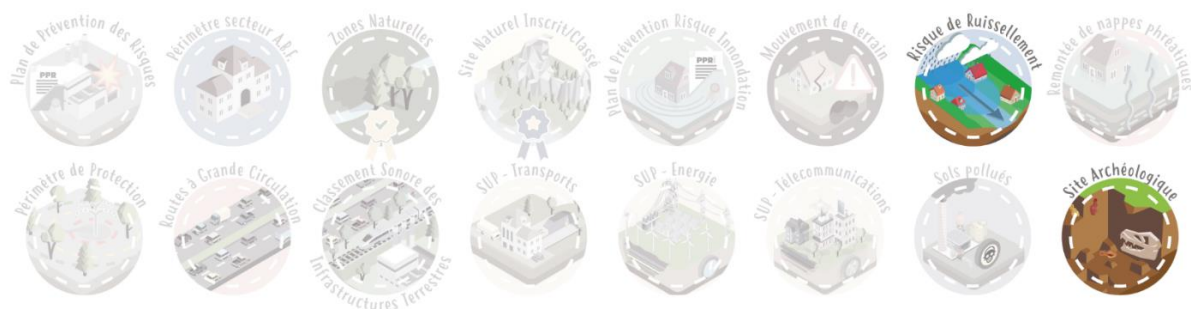
Pinterville – OAP rue Mermoz

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Mermoz est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mermoz 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 5,28ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Mermoz sera à dominante résidentielle et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, réalisé en deux phases. 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. 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 créés au nord par le chemin rural et au sud par la rue de Mermoz, 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.

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 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

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 abords du site seront obligatoirement plantés avec des arbres de haute tige, de façon à favoriser l'intégration paysagère du projet et à limiter son impact sur le panorama appréciable depuis l'espace agricole côté est.

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

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 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 des vues panoramiques sur les espaces agricoles. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue Mermoz, réalisé par l'aménageur.

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 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.

La réalisation d'une clôture doit obligatoirement faire l'objet d'une Déclaration Préalable auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.

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 sera 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 essentiellement du logement individuel.

f) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées 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.

g) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes la rue de Mermoz, 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.

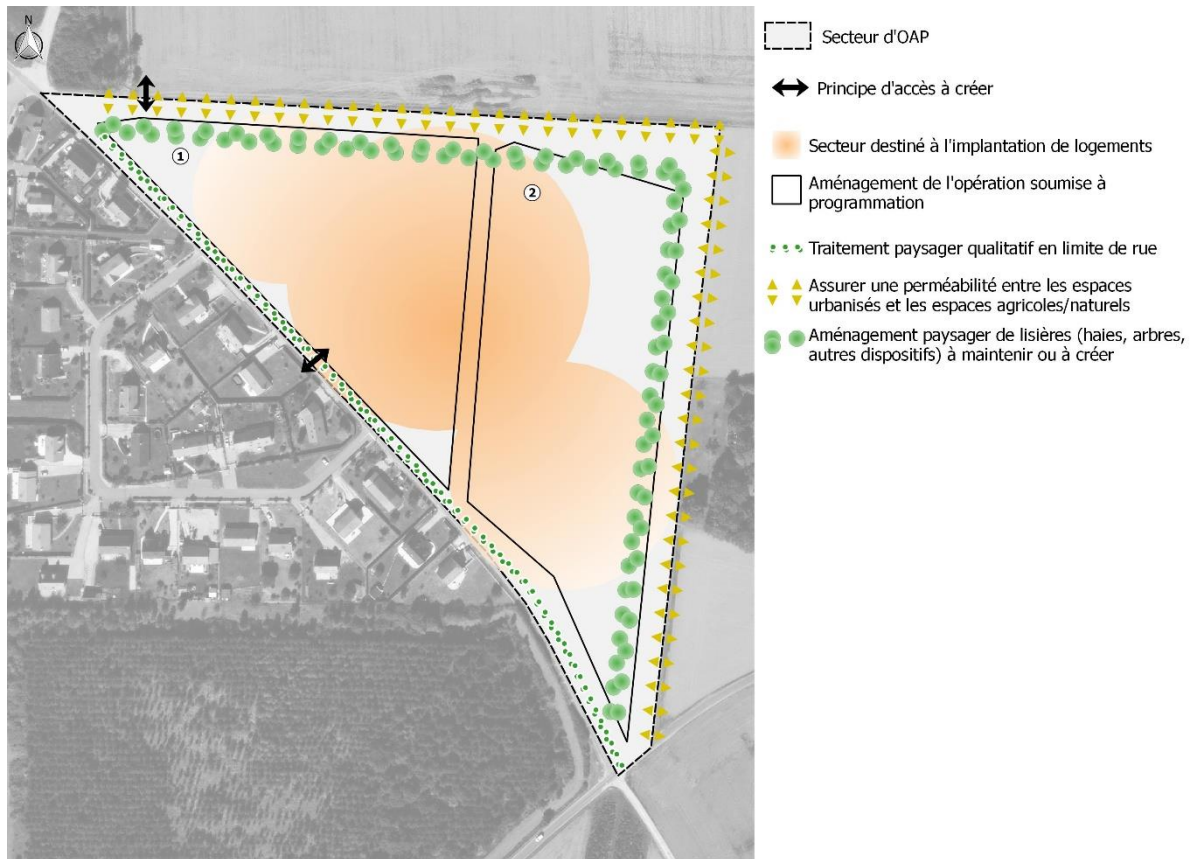
k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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'aménagement du site se fera en deux tranches. La première tranche de l'opération portera sur la partie ouest du secteur d'OAP. Le démarrage de la seconde tranche ne pourra être entrepris qu'après achèvement de la première tranche.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Pîtres

Pîtres – OAP Frange du bourg

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la Frange du bourg de Pîtres est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par une servitude d'utilité publique de type I4 (canalisations électriques) et par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321. Le site est également concerné par un risque de remontée de nappes souterraines, plus particulièrement marqué dans la partie est du secteur d'OAP.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue de Rouen 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 13ha.

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 Rouen sera à dominante résidentielle et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, réalisé en plusieurs phases. 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 respecter une densité bâtie d'environ 14 log./ha, de façon à développer un minimum d'environ 180 logements sur l'ensemble du site 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. La voie centrale de la rue de Rouen sera utilisée comme axe structurant du projet dans la partie nord. Des voies secondaires pourront être créés à partir de la rue de Rouen, 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*).

Côté est du site, des accès permettant la création d'une voie structurante seront créés au nord sur la rue du Bosc et au sud par la rue de la pointe haute.

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 Bosc et la rue de la Pointe Haute ;
- de participer au lien entre le projet et les rues du Taillis, Lucas et Boyer,
- de conserver la voie douce présente sur un axe nord/sud sur la partie est du site (coulée verte).

De manière générale, seront aménagées au sein de la zone tampon des voies douces réservées aux piétons et cyclistes et permettant de renforcer le lien entre les parties nord et est du secteur d'OAP.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Un espace dédié à la mise en place d'une station de transport en commun pourra être demandé à l'aménageur.

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 coulée verte présente sur un axe nord/sud sur la partie est du projet devra être maintenue et prolongée par l'aménageur jusqu'à la voie douce prévue au sein de la zone tampon. Elle permet également les déplacements doux au sein du projet. Les arbres existants seront préservés.

Une zone tampon végétalisée sera réalisée par l'aménageur sur toute la partie nord du projet afin de protéger les futurs habitants des contraintes sonores liées à la présence de la RD321.

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 de la partie nord-ouest du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures doit permettre dans ce secteur 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 et des nuisances

Le site est concerné dans sa partie nord par un périmètre lié au classement sonore de la RD 321. Dans cet espace les constructions devront adopter des modes d'isolations permettant de réduire l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores engendrées par le trafic routier.

Dans les parties du site concernées par un 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 ouverture depuis la RD321 vers le grand paysage des coteaux de la Seine et des vues panoramiques sur les espaces agricoles depuis la partie est 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 des rues de Rouen, de la Salle, du Bosc, de la Pointe Haute, ainsi que du sentier Bétille, 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) 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, ...

Un espace public pourra être réalisé. Il pourra être mutualisé avec les aménagements nécessaires à la gestion des eaux sur le projet.

f) Implantation des constructions

Il est demandé qu'un front urbain soit constitué autour de la rue de Rouen, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement.

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.

g) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Rouen 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

Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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.

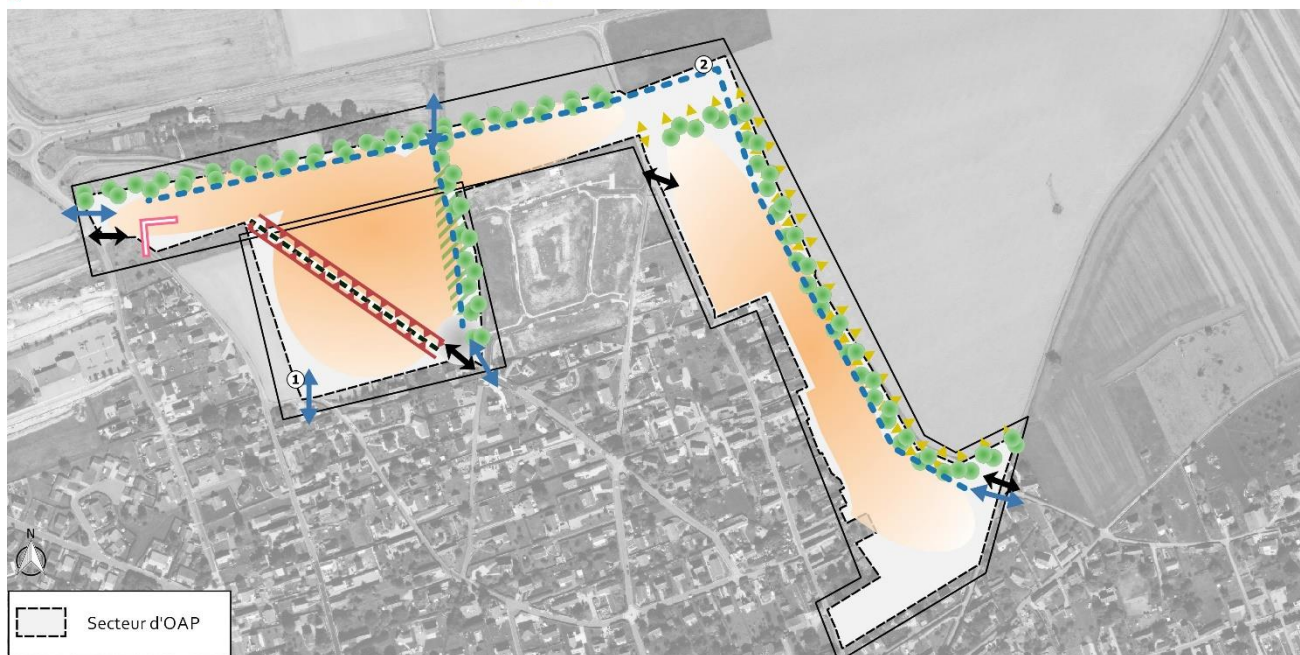
Il est précisé qu'au droit de la coulée verte, le prolongement de la voie de desserte du lotissement situé au nord-est du site devra être aménagé de telle sorte que les piétons et cyclistes soient prioritaires. L'aménagement de la coulée verte devra se prolonger sur cette voie afin de signifier clairement ce caractère prioritaire.

2.7 Programmation

L'aménagement de la partie nord secteur devra être réalisé en deux phases minimum. L'aménagement de la partie est n'est pas soumis à de programmation particulière.

3. Schéma global des principes d'aménagement

-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Principe de création d'un espace public
-  Aménagement de l'opération soumis à programmation
-  Principe d'accès à créer
-  Ouverture paysagère sur la Seine à révéler
-  Principes de liaisons douces à instaurer
-  Principe de cheminement doux
-  Voie existante à mobiliser ou à élargir
-  Principe de front urbain à assurer
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels



Pîtres – OAP chemin de la Remise

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la Pointe Basse est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par plusieurs sites archéologiques identifiés, par plusieurs servitudes d'utilité publique de types I4 (canalisations électriques) et I3 (canalisations de distribution et de transport de gaz) et par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Pointe Basse 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 70,4ha.

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 Pointe basse 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 futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès seront créés depuis la RD321 et le chemin de la remise, 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 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

Le site est identifié en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits. Une zone tampon végétalisée sera réalisée par l'aménageur sur la partie sud du site afin de préserver les futures constructions des nuisances sonores de la voie ferrée.

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.

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) Mixité des formes urbaines

Sans objet.

f) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

g) Volume des constructions

Sans objet.

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

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

