

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

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

5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume 3

Document de travail – version pour Arrêt – Décembre 2018

COMMUNE DE PONT-DE-L'ARCHE5

Pont-de-l'Arche – OAP Collège..... 7

Pont-de-l'Arche – OAP Bonnet..... 15

Pont-de-l'Arche – OAP Delamare 23

COMMUNE DE POSES 29

Poses – OAP des Masures 31

Poses – OAP rue des Ecoles Sud..... 41

Poses – OAP rue des Ecoles Nord 51

COMMUNE DE QUATREMARE 61

Quatremare – OAP du Cimetière..... 63

Quatremare – OAP du Londel..... 73

COMMUNE DE SAINT-CYR-LA-CAMPAGNE 81

Saint-Cyr-la-Campagne – OAP rue Saint-Martin-la-Corneille..... 83

Saint-Cyr-la-Campagne – OAP rue des Marettes 91

COMMUNE DE SAINT-DIDIER-DES-BOIS 99

Saint-Didier-des-Bois – OAP Rue d'Elbeuf.....101

Saint-Didier-des-Bois – OAP Chemin du Parc.....107

Saint-Didier-des-Bois - OAP rue du Hêtre117

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-DU-VAUVRAY 125

Saint-Etienne-du-Vauvray - OAP Cœur de bourg.....127

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DE-PASQUIER..... 135

Saint-Germain-de-Pasquier – OAP vallée de l'Oison137

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY 143

Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Labelle145

Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Gourdon.....153

Saint-Pierre-du-Vauvray – OAP rue de Paris159

COMMUNE DE SURTAUVILLE 165

Surtauville – OAP Route du Neubourg.....167

Surtauville – OAP Sente des Croix173

Surtauville – OAP Route du Coudray181

Surtauville – OAP route de Venon.....189

COMMUNE DE SURVILLE..... 197

Surville – OAP Cœur de Bourg.....	199
Surville – OAP rue du Haze	207
Surville – OAP rue du Meunier.....	217
Surville – OAP rue Bourvil	223
COMMUNE DE TERRES DE BORD.....	231
Terres de Bord – OAP Boudine	233
COMMUNE DE VAL-DE-REUIL	239
Val-de-Reuil – OAP de la Lisière	241
Val-de-Reuil – OAP des Berges.....	249
COMMUNE DE VIRONVAY	255
Vironvay – OAP chemin des Marettes.....	257
Vironvay – OAP Route de Pinterville.....	263
Vironvay & Heudebouville – OAP Eco-Parc 4	271
COMMUNE DE VRAIVILLE	277
Vraiville – OAP Rue de Surtauville.....	279
Vraiville – OAP rue du Rucher	285
Vraiville – OAP rue de l'Eglise.....	293

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Pont-de-l'Arche

Pont-de-l'Arche – OAP Collège



Pont-de-l'Arche – OAP Collège

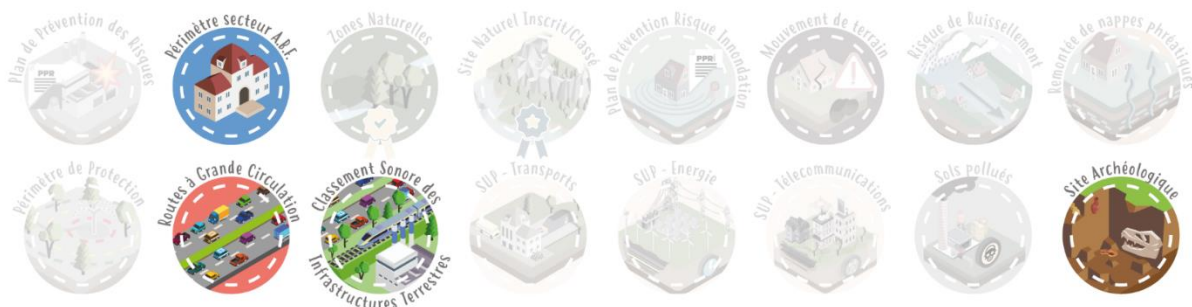
1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Collège est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH) et se trouve dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le site est par ailleurs bordé par la RD 6015, classée voie à grande circulation et sur laquelle s'applique également un périmètre de protection sonore.

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



1.1. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,38 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 Collège sera à dominante d'habitat et d'équipement 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 les fonctions principales 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 trentaine de logements en respectant une densité moyenne de 25 log./ha sur le secteur destiné à l'implantation de logements (voir schéma). Les logements créés devront proposer une offre diversifiée répondant aux besoins des 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 au minimum 30% de l'ensemble du programme de logements.

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

a) Voiries et accès

Les accès au site devront ainsi se rattacher aux voies existantes.

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 rue Maurice Delamare,
- de renforcer le lien entre le site de l'ancien collège et le centre-ville de Pont-de-l'Arche.

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 Maurice Delamare, notamment par l'aménagement d'une connexion piétonne aisée et sécurisée (*cf. objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux*).

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Règles générales

Le stationnement des véhicules motorisés devra être optimisé et limiter son impact sur la consommation de l'espace, en favorisant par exemple le stationnement en souterrain.

b) 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 et suffisant pour satisfaire les besoins en stationnement liés à l'opération.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements</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>

c) 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% 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 du Président Kennedy, 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.

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

d) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

e) 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. Un supplément de 3m pourra être autorisé en cas de construction avec attique et implantée en limite d'emprise publique. 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 à la règle générale pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération 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



Pont-de-l'Arche – OAP Bonnet



Pont-de-l'Arche – OAP Bonnet

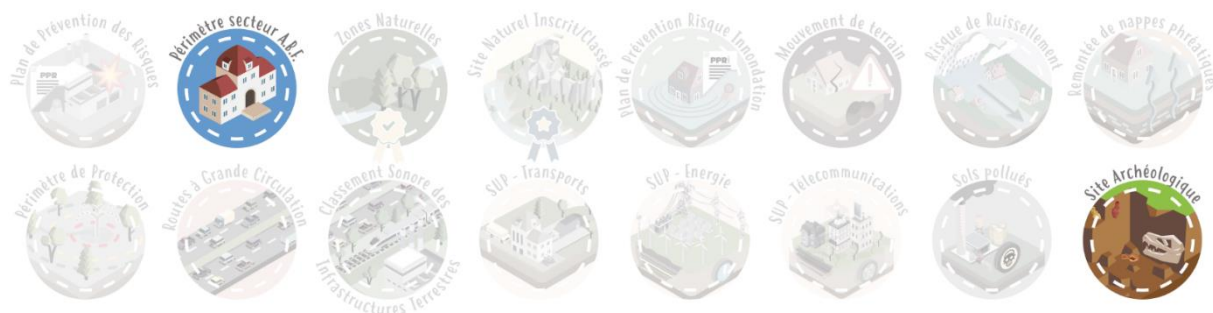
1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Bonnet est concerné par la présence d'une activité économique. La mutation de ce site est ainsi conditionnée par l'évolution de cette activité. L'objectif de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation étant d'encadrer le devenir du site au cas où l'activité en place viendrait à muter.

Le secteur est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et se trouve au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation Bonnet 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 1,48ha.

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

L'objectif est de développer au minimum une trentaine de logements. Les logements créés devront proposer une offre diversifiée répondant aux besoins des 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 au minimum environ 30% de l'ensemble du programme de logements.

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

a) Voiries et accès

L'accès aux nouveaux logements devra se faire en priorité depuis la rue Roger Bonnet. Le projet devra permettre de créer une voirie traversante permettant de relier la rue Charles Cacheleux à la rue Roger Bonnet.

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 rue Maurice Delamare,
- de relier la rue Charles Cacheleux à la rue Roger Bonnet.

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 Maurice Delamare, notamment par l'aménagement d'une connexion piétonne aisée et sécurisée (*cf. objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux*).

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Règles générales

Le stationnement des véhicules motorisés devra être optimisé et limiter son impact sur la consommation de l'espace.

b) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement 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>

c) 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% 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 projet devra s'adapter au patrimoine bâti existant et conserver l'esprit de l'architecture en place, notamment à travers la conservation à minima des toitures en sheds en front de rue Roger Bonnet.

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

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

e) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

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

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

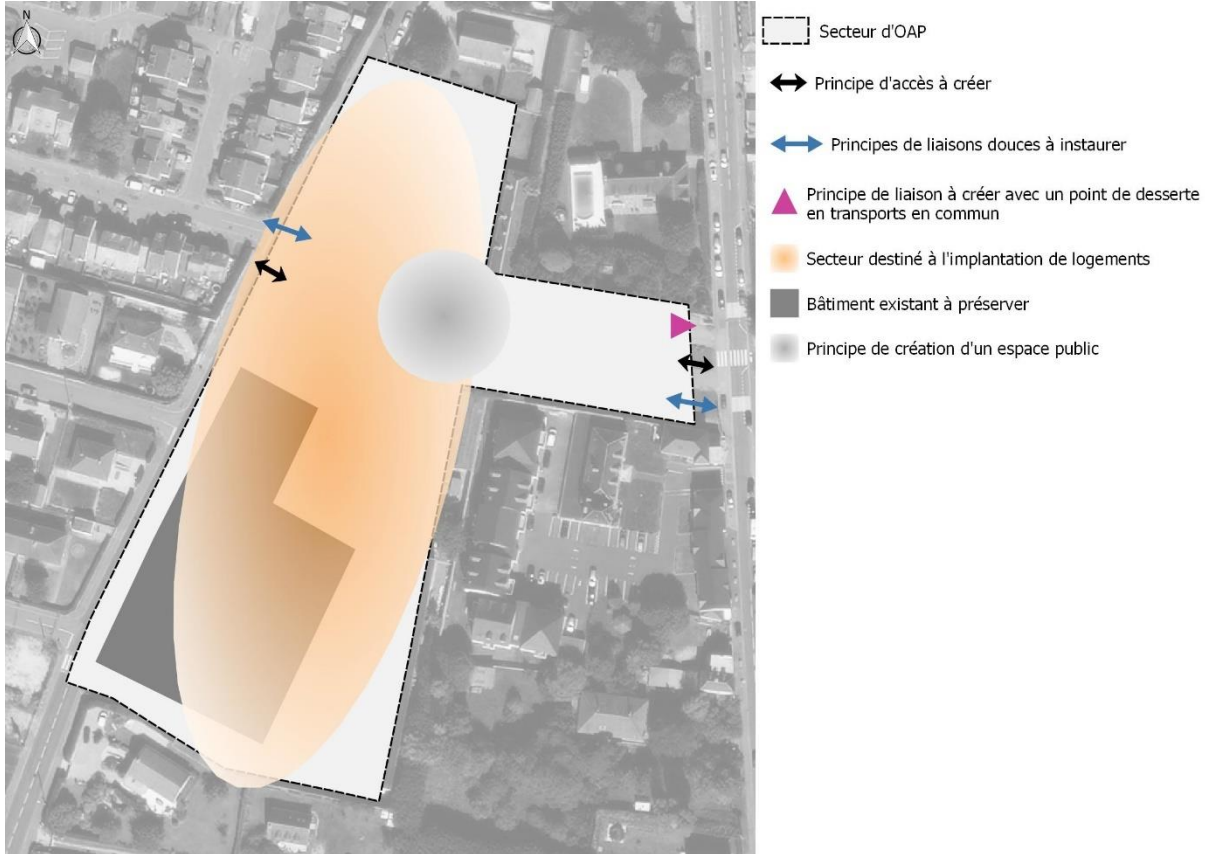
L'opération intégrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements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

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

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



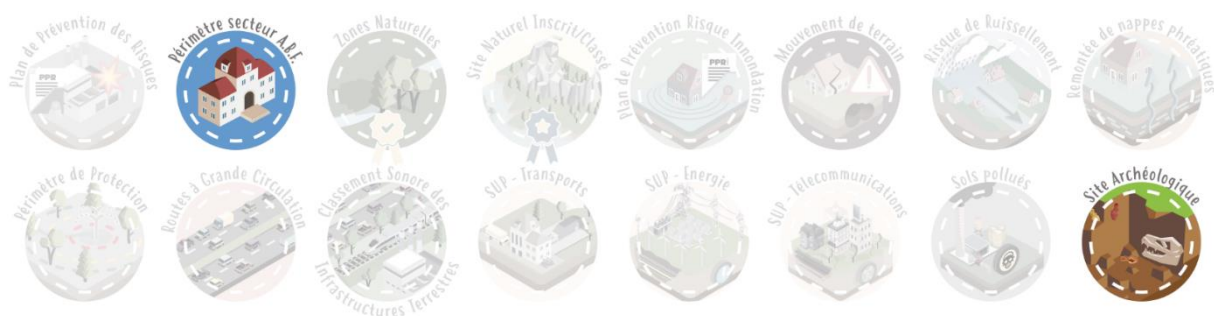
Pont-de-l'Arche – OAP Delamare

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Delamare est concerné par la présence d'une activité économique. La mutation de ce site est ainsi conditionnée par l'évolution de cette activité. L'objectif de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation étant d'encadrer le devenir du site au cas où l'activité en place viendrait à muter. Le secteur d'OAP est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et se trouve au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

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

L'objectif est de développer au minimum une douzaine de logements. Les logements créés devront proposer une offre diversifiée répondant aux besoins des 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 au site se fera depuis les voies déjà existantes, à savoir la rue Maurice Delamare et le boulevard de la Marne.

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 rue Maurice Delamare,
- de rejoindre aisément le centre-ville et de créer un lien direct avec le secteur de l'ancien collège, mais aussi avec le parc de la Mairie.

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 Maurice Delamare, notamment par l'aménagement d'une connexion piétonne aisée et sécurisée (cf. *objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux*).

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Règles générales

Le stationnement des véhicules motorisés devra être optimisé et limiter son impact sur la consommation de l'espace.

b) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement 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>

c) 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% 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

Les bâtiments de type hangar pourront faire l'objet d'une destruction. Les autres bâtiments devront être conservés et intégrés au projet.

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

L'opération proposera une mixité de formes urbaines assez denses : logements intermédiaires, logements en petits collectifs, ...

e) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, 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. Un supplément de 3m pourra être autorisé en cas de construction avec attique et implantée en limite du boulevard de la Marne. 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 à la règle générale pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

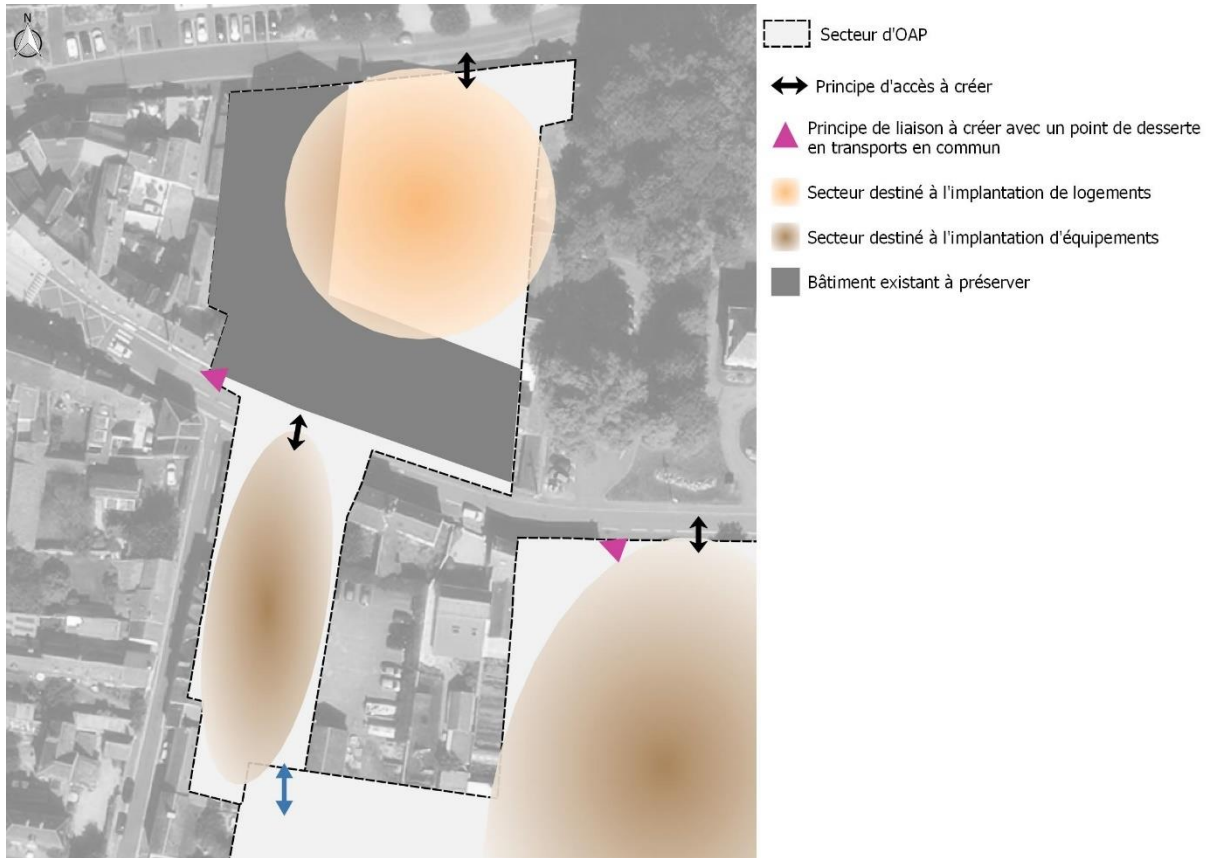
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de Poses

Poses – OAP des Masures



Poses – OAP des Masures

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP des Masures est située en zone de présomption de prescription archéologique. Le secteur est également couvert par les zones bleu et verte du PPRI de la Boucle de Poses et concerné par un risque de remontée de nappes souterraines.

Le secteur d'OAP est enfin compris au sein d'une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation des Masures 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 8ha (dont 5,6ha constructibles).

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Masures 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. Des constructions mixtes, alliant commerces de détails et logements pourront être implantées le long de la rue de Léry.

L'objectif est de développer au minimum une soixantaine de 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. Minimum de 20% de logements locatifs aidés devront être proposés sur le terrain d'opération. Une dérogation est possible si l'objectif de production de logements sociaux (sur la période 2020-2033) est atteint par ailleurs (délivrance agrément LLS).

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire depuis la rue de Léry et la rue des Masures, 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 communication interne devra être pensée entre les deux parties de l'opération.

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

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) Règles générales

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.

b) 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. L'espace de stationnement à l'entrée nord du site devra être conservé. De plus, la création de minimum un espace de stationnement sera obligatoire dans l'opération. L'opération devra prévoir un espace de stationnement mutualisé avec les équipements commerciaux.

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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>

c) 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.

Le stationnement des deux-roues non motorisés pourra se faire directement sur l'espace public au niveau des commerces.

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

a) Qualité environnementale

Les alignements d'arbres situés en limites sud (RD 110) et est (rue de Léry) 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.

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Par principe, la gestion des eaux de pluies devant être assurée au sein de l'unité foncière, à travers des aménagements permettant une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol. L'aménageur se reportera aux règles d'emprises au sol des constructions édictées par le PPRI de la Boucle de Poses.

b) Gestion des risques

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

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 de la Boucle de Poses ;
- des vues à préserver en direction de l'étang des Deux Amants ;
- des éléments intéressants à conserver, notamment les alignements d'arbres le long de la RD 110 et de la rue de Léry.

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 Léry et de la RD 110, en complément de l'alignement d'arbres existant, 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.

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 partie Sud (face à l'étang des Deux Amants) sera de préférence réservée à l'implantation de logements individuels de densité moindre.

f) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

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. 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). La hauteur devra être rythmée sur l'opération, de façon à éviter une certaine monotonie architecturale. 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 pour chaque tranche d'aménagement 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 de chaque tranche 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 l'ensemble de la partie Sud du site (voir schéma d'OAP), le long de la RD 110, 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 et de manière à tenir compte du classement de ce secteur en zone verte du PPRI de la Boucle de Poses.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur se fera en deux phases.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Poses – OAP rue des Ecoles Sud



Poses – OAP rue des Ecoles Sud

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue des Ecoles sud est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le site est par ailleurs situé dans son intégralité en zone bleue du PPRi de la Boucle de Poses, ainsi qu'en Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,66 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 Ecoles sud sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une quinzaine de logements. 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 sur le site se fera depuis la rue des Masures et la rue des Ecoles, 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 des Ecoles et la rue des Masures.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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 lisière plantée de haie côté Nord devra être préservée.

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.

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Par principe, la gestion des eaux de pluies devant être assurée au sein de l'unité foncière, à travers des aménagements permettant une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol. L'aménageur se reportera aux règles d'emprises au sol des constructions édictées par le PPRI de la Boucle de Poses.

b) Gestion des risques

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

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

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 existantes sur le site depuis la plaine agricole et de l'impact du projet sur l'image renvoyée par les abords du village.

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

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

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine la moins éloignée de l'emprise publique et située sur une parcelle adjacente au site d'OAP ;
- 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.

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

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

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

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



Poses – OAP rue des Ecoles Nord



Poses – OAP rue des Ecoles Nord

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue des Ecoles nord est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le site est par ailleurs situé dans son intégralité en zone bleue du PPRi de la Boucle de Poses, ainsi qu'en Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation rue des Ecoles 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 1,03ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès sur le site se fera depuis la rue des Masures et la rue des Ecoles, 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 des Ecoles et la rue des Masures.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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

b) Qualité environnementale

Les lisières plantées de haies autour du site devront être préservées.

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.

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Par principe, la gestion des eaux de pluies devant être assurée au sein de l'unité foncière, à travers des aménagements permettant une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol. L'aménageur se reportera aux règles d'emprises au sol des constructions édictées par le PPRI de la Boucle de Poses.

c) Gestion des risques

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

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

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 existantes sur le site depuis la plaine agricole et de l'impact du projet sur l'image renvoyée par les abords du village.

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, 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 soit :

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

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

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

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

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

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Quatremare

Quatremare – OAP du Cimetière



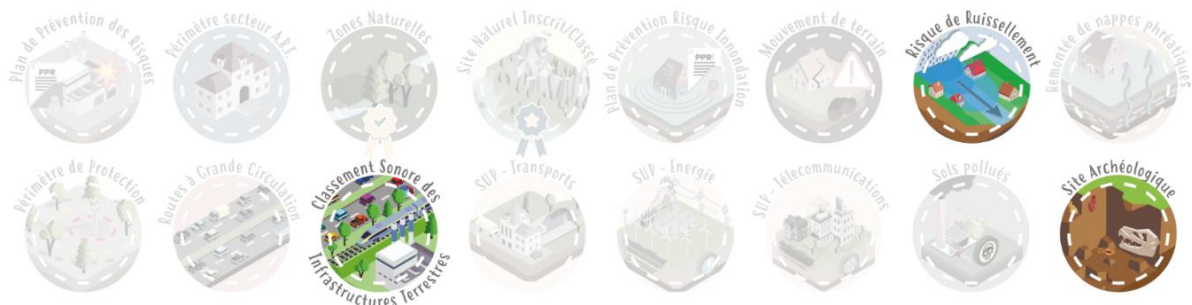
Quatremare – OAP du Cimetière

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du cimetière est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par un risque de ruissellement des eaux pluviales et un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD133.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du cimetière 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. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès principal sera créé sur la RD133, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*). Un deuxième accès sera à prévoir sur la partie sud-ouest du projet pour une éventuelle connexion routière future (voir schéma).

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 RD133, le cimetière et la future zone artisanale.

Une entrée charretière de 5m sera obligatoire.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

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

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

a) Qualité environnementale

Une haie d'essence locale sera prévue sur la partie sud-ouest du projet afin de créer un espace tampon avec d'éventuelles activités économiques. Cet espace tampon sera réalisé par l'aménageur.

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 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.

Pour tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces concernés par la présence avérée 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. Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée.

Un recul par rapport à la RD133 sera tout de même demandé afin de limiter l'impact des nuisances sonores routières sur les futures habitations. De plus, les possibles ruissellements venus des terres agricoles seront appréhendés avec la création d'une zone tampon végétale entre le site projet et l'espace agricole.

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 la RD133,
- de la présence du cimetière sur la partie est du site,
- de la présence d'un bosquet au sud et à l'est.

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 RD133, 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) 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 5m 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, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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



Quatremare – OAP du Londel



Quatremare – OAP du Londel

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

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

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Londel 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 0,5ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Le site de Londel sera à dominante 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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé pour permettre au site d'être relié à la route d'Evreux (RD52), 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 route d'Evreux (RD52).

Une entrée charretière sera de 5m sera obligatoire.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

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. Les possibles ruissellements venus des terres agricoles seront appréhendés avec la création d'une zone tampon végétale entre le site projet et l'espace agricole.

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

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue ouverte panoramique sur l'ensemble de l'espace agricole.

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

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

Les clôtures sur rue 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 limite de l'emprise dédiée à la desserte du site ;

- en retrait d'une distance minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise dédiée à la desserte du site.

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

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

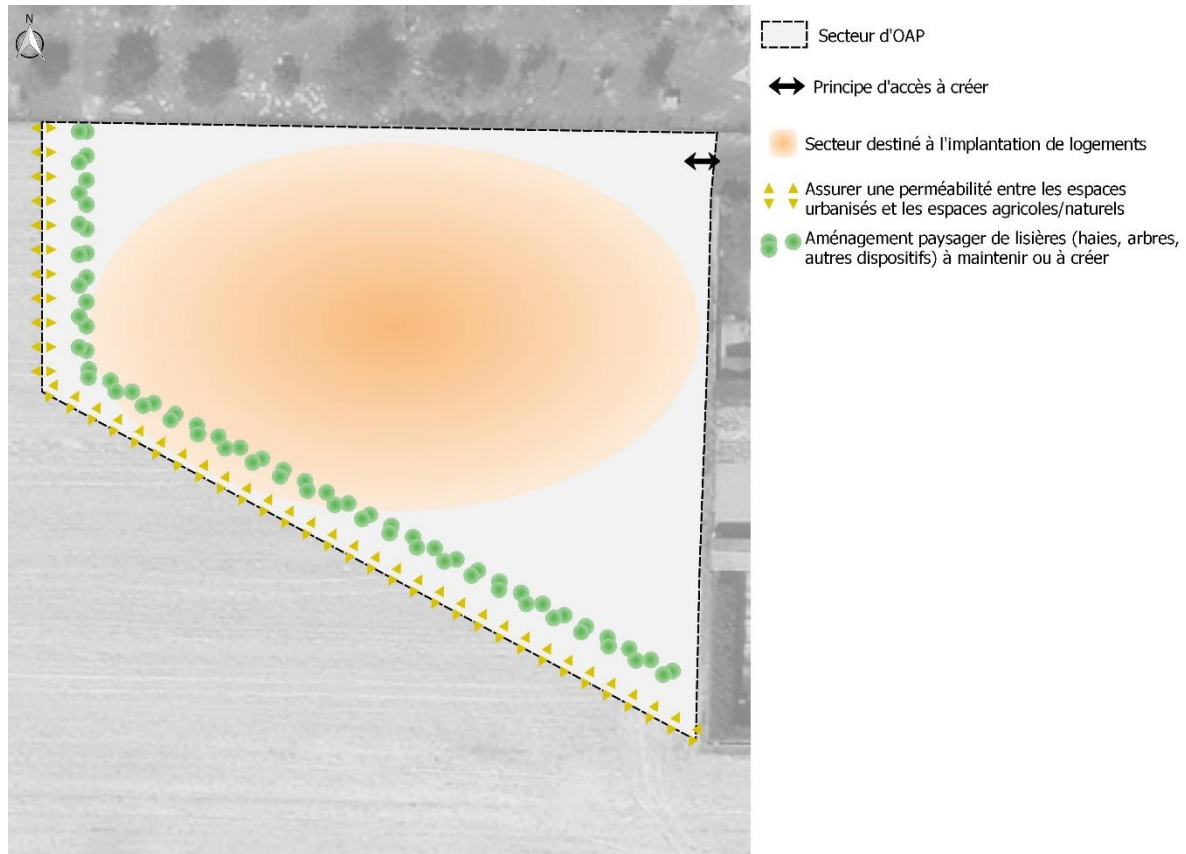
k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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 Saint-Cyr-la- Campagne

Saint-Cyr-la-Campagne – OAP rue Saint-Martin-la-Corneille



Saint-Cyr-la-Campagne – OAP rue Saint-Martin-la-Corneille

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rue Saint Martin n'est pas concerné par des contraintes particulières. Un Plan de Prévention des Risques Technologiques est en cours de révision et concerne la commune de Saint-Cyr-la-Campagne.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Londel 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 1,43 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 Saint Martin 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 8 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Deux accès permettront de desservir le site par le sud (un existant au sud-ouest et un à créer au sud-est, 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 charretière de 5m sera obligatoire.

b) Réseaux

Eaux pluviales : Les cuves servant à la collecte des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

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	- 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 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 boisé à proximité immédiate du projet.

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

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

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé en retrait. Dans tous les cas, les types de clôtures « opaques » (murs pleins, murs bahuts, etc.) seront interdits afin de favoriser l'écoulement naturel des eaux de pluie.

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

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 5m 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.

f) Volume des constructions

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

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

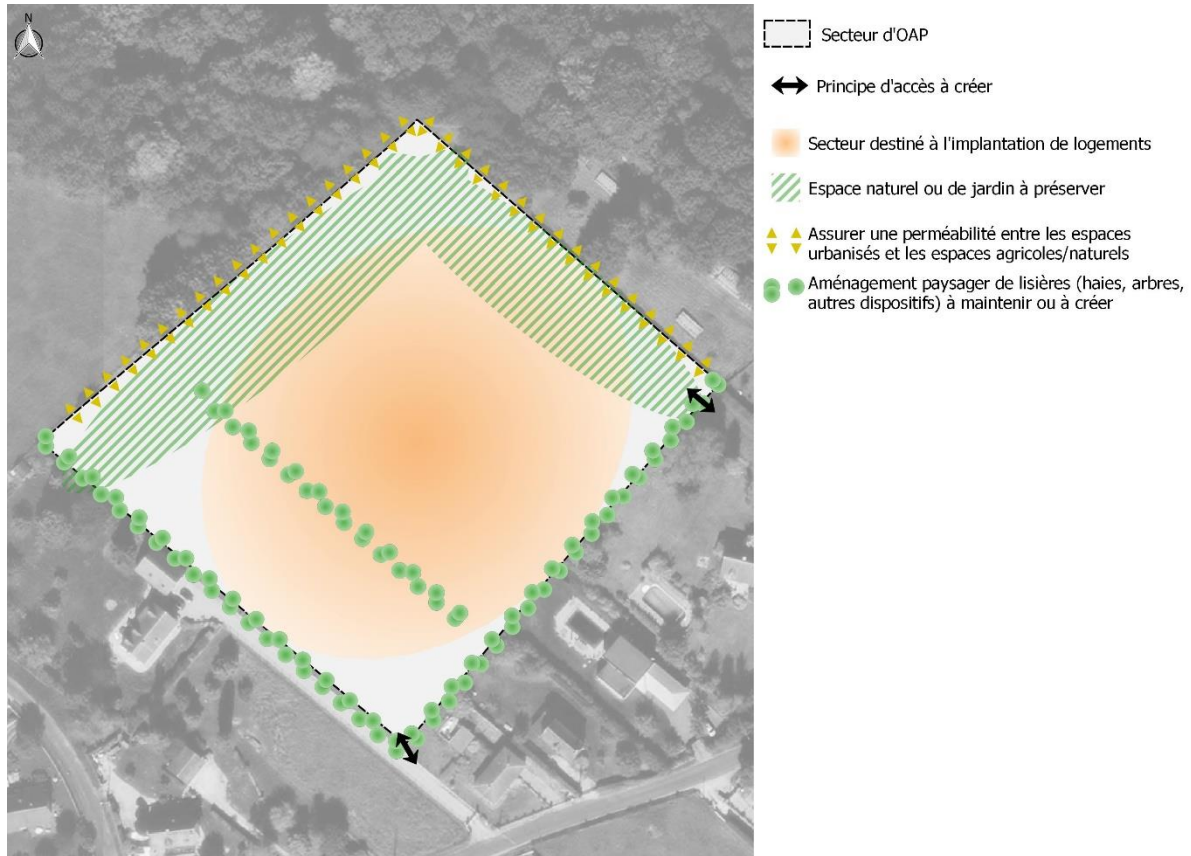
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Saint-Cyr-la-Campagne – OAP rue des Marettes



Saint-Cyr-la-Campagne – OAP rue des Marettes

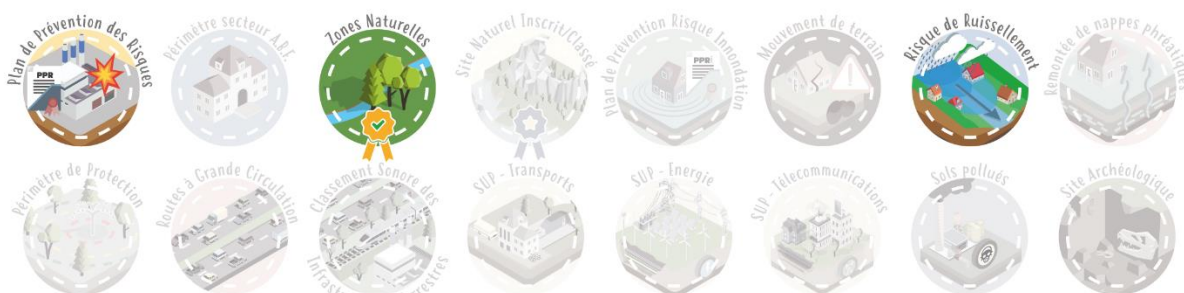
1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rues des Marettes est couvert par une zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II et un risque de ruissellement des eaux pluviales.

Le secteur est également impacté par un périmètre du PPRT de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue des Marettes 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 1,45 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 la rue des Marettes 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 8 logements à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants (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. Deux accès seront créés afin de réaliser un bouclage routier en sens unique (sud-nord). Un accès sera réalisé au sud sur la rue des Marettes et un accès sera réalisé au nord sur la rue du Mont Hamel, 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 charretière de 5m sera obligatoire.

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 Mont Hamel et la rue des Marettes.

b) Réseaux

Eaux pluviales : Les cuves servant à la collecte des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

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	- 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 70% 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.

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 immédiate d'un espace boisé et de la topographie du site.

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

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

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait.

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 portera sur la production de logements individuels.

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 5m 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.

f) Volume des constructions

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

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

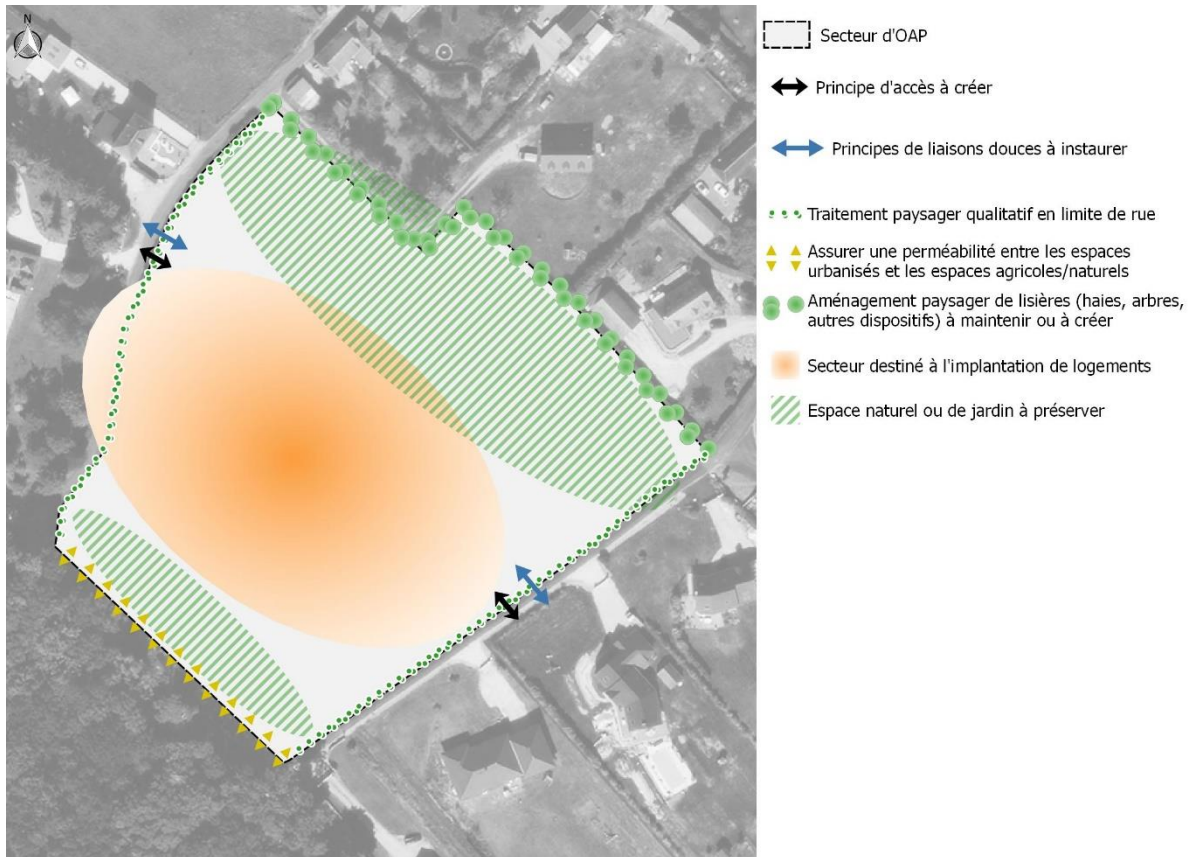
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Saint-Didier-des-Bois

Saint-Didier-des-Bois – OAP Rue d'Elbeuf

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rue d'Elbeuf n'est couvert par aucune contrainte particulière.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 5 016 m².

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de rue d'Elbeuf 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. Un accès sera créé sur la rue d'Elbeuf, 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'aménageur devra laisser l'espace nécessaire à une éventuelle connexion routière au nord 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 le projet et la rue d'Elbeuf mais aussi sur la partie nord du site.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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 situés sur la partie nord-ouest du site seront à préserver et à intégrer au projet.

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

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

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 60% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

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

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

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

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

b) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

c) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

d) Implantation des constructions

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 la rue d'Elbeuf, 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



Saint-Didier-des-Bois – OAP Chemin du Parc



Saint-Didier-des-Bois – OAP chemin du Parc

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du chemin du parc est couvert par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II (ZNIEFF).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du chemin 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 7 707 m².

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du chemin du parc 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. Un accès sera créé sur le chemin du parc, 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 le chemin du parc.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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

Le projet devra prévoir une intégration environnementale riche avec la présence du massif boisé à proximité immédiate.

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 60% 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

L'aménagement du secteur devra préserver au maximum les futures habitations des nuisances liées à l'activité économique présente au nord du site.

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 lotissement sur la partie sud avec lequel une intégration visuelle et paysagère est attendue. L'intégration paysagère sera réalisée avec des arbres de hautes tiges,
- De la présence d'une activité économique sur la partie nord avec laquelle une intégration visuelle et paysagère est attendue. L'intégration paysagère sera réalisée avec des arbres de hautes tiges.

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 du parc, 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

Les constructions doivent être édifiées soit :

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

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

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

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

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

f) Volume des constructions

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

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

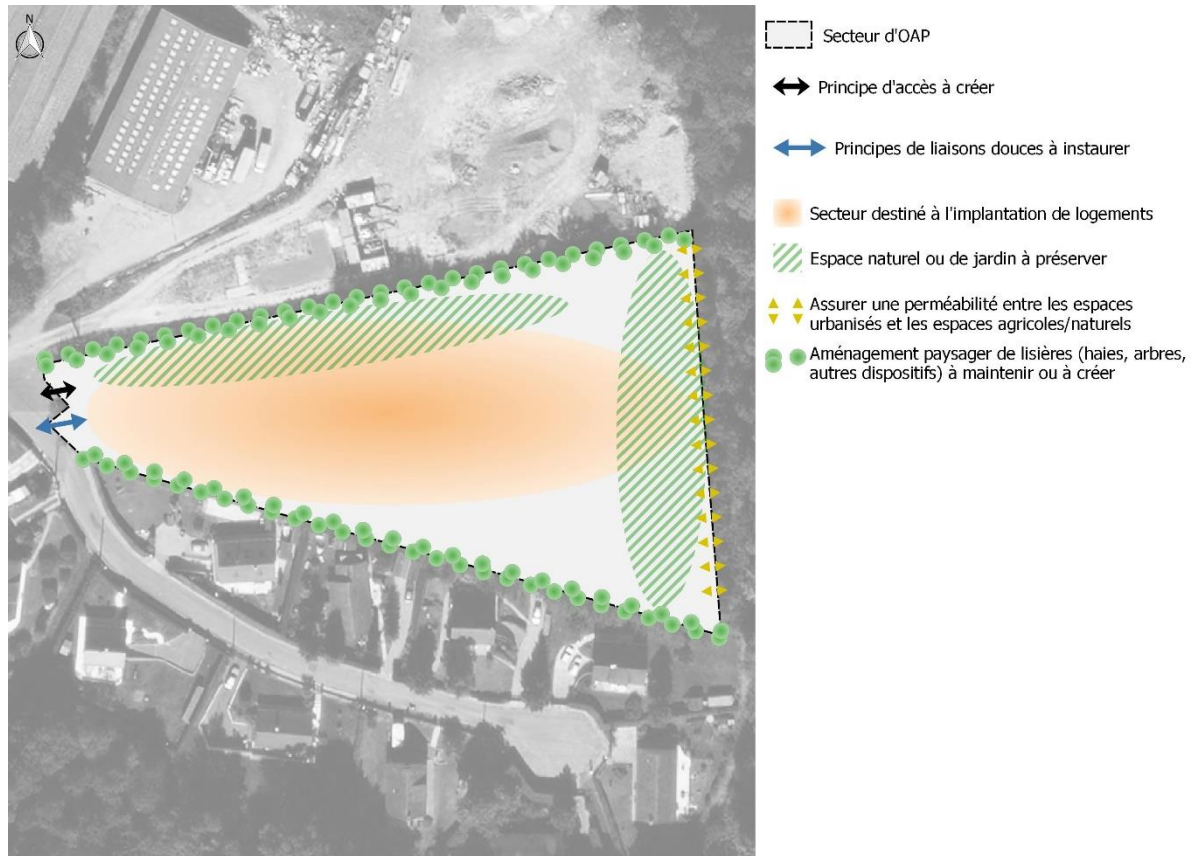
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Saint-Didier-des-Bois - OAP rue du Hêtre



Saint-Didier-des-Bois - OAP rue du Hêtre

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du terrain communal n'est couvert par aucune contrainte particulière.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3 533 m².

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du terrain communal 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 environ 4 logements locatifs aidés 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). Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé sur la rue du Hêtre, 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'aménageur devra permettre la connexion routière future sur la partie sud-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 et permettant de participer au lien entre le projet et la rue du Hêtre.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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 projet devra prévoir une intégration environnementale riche avec la présence du massif boisé à proximité immédiate.

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 60% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

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

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

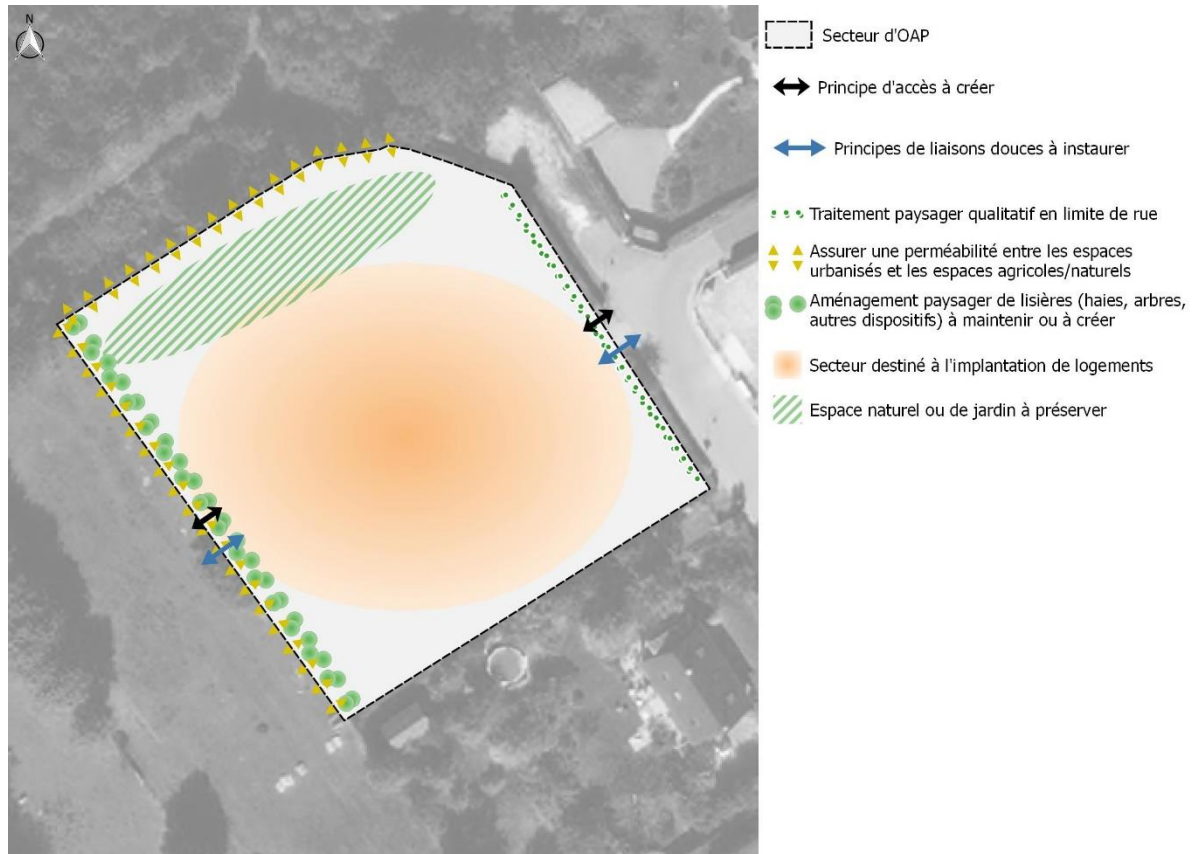
Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

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 Saint-Etienne-du- Vauvray

Saint-Etienne-du-Vauvray - OAP

Cœur de bourg

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Cœur de bourg est située en zone de présomption de prescription archéologique. La partie est du site (le long de la rue Nationale) est concernée par l'application de la zone jaune du PPRI de la Boucle de Poses.

Le secteur d'OAP est enfin concerné par la présence en son cœur d'un Espace Boisé Classé (EBC) qu'il convient de protéger.

L'Orientaion 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 11,36 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 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.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant un minimum de 10% 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 habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les principaux accès au site se feront depuis la rue Nationale et la rue du Chêne, tout en respectant la présence du mur d'enceinte existant, en limitant les percements (*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 Nationale et les secteurs résidentiels implantés sur le plateau.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Le projet devra prévoir un aménagement piéton pour relier l'arrêt de transport en commun rue Nationale.

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	- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement - Logement social de moins de 3 pièces : 1,5 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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

a) Qualité environnementale

Le projet devra prendre en considération le boisement existant dans la partie centrale du site. Cet espace devra participer, par sa présence, à la valorisation du cadre de vie du futur quartier résidentiel. Les boisements situés sur les espaces de coteaux seront maintenus.

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

La partie est du site est identifiée en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Boucle de Poses. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI. En raison du 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, en pente sur sa moitié 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 exigée par le PPRI là où celui-ci s'applique ;
- de la préservation du boisement implanté dans le cœur du site.

L'aménagement du site et de ses accès respectera par ailleurs la présence du mur d'enceinte clôturant l'actuel parc du château. Il ne pourra être accepté plus d'une dizaine de percements de ce mur sur l'ensemble de son linéaire pour la création des accès aux nouvelles constructions.

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 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 devra être traitée de manière à :

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

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de 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 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. 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 en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

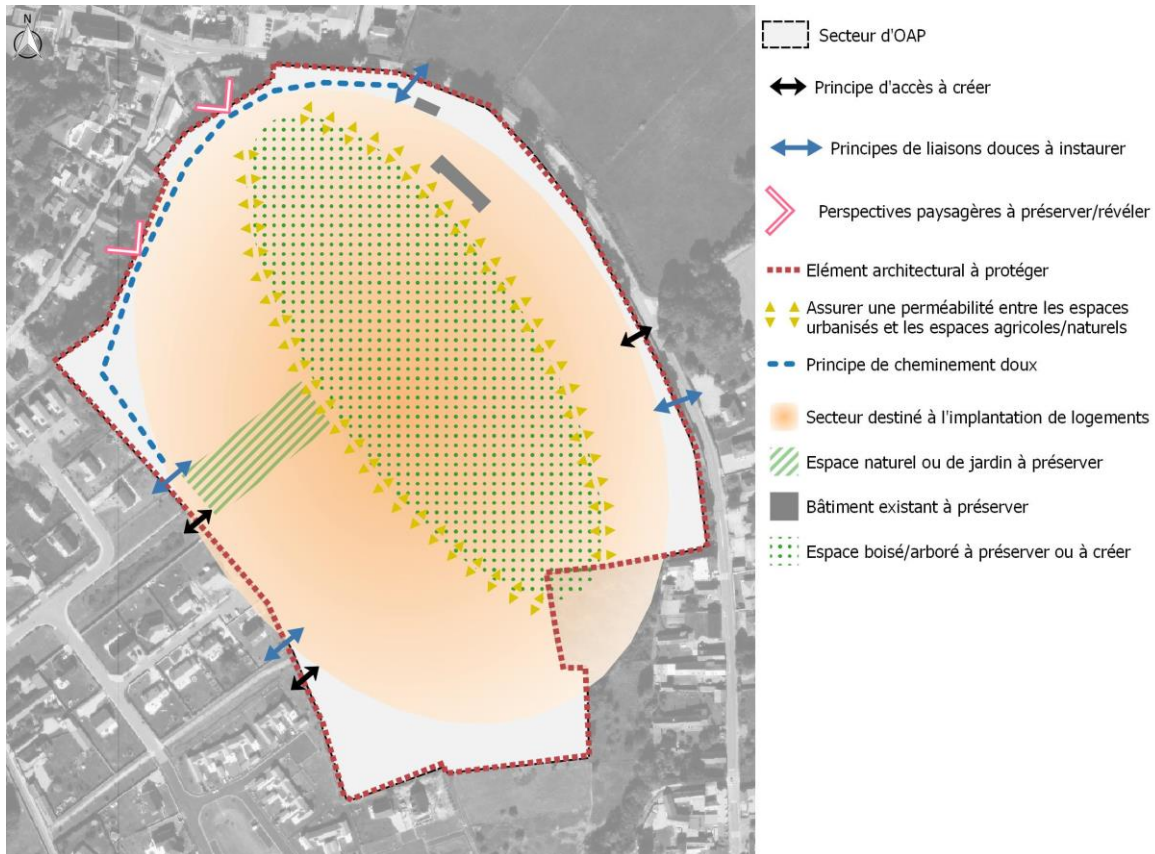
En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements 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

L'aménagement du secteur se fera en deux phases.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Saint-Germain-de- Pasquier

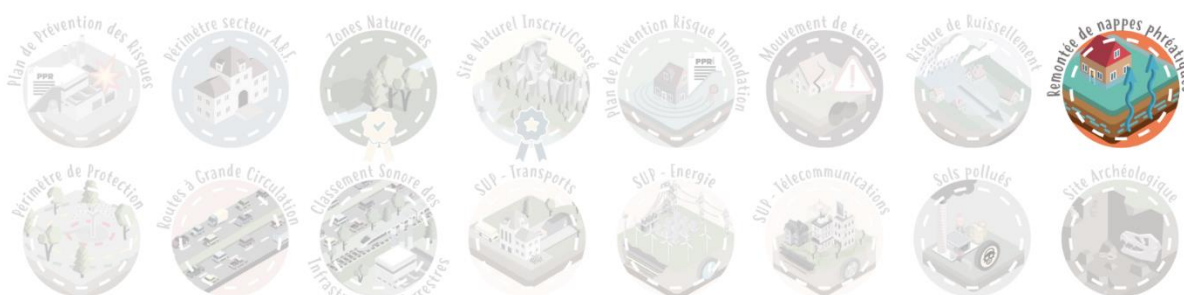
Saint-Germain-de-Pasquier – OAP vallée de l'Oison

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP vallée de l'Oison est couvert par un risque de remontée de nappes.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la vallée de l'Oison 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 8 697 m².

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 de l'Oison 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.

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

a) Voiries et accès

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible. Les accès aux futures constructions se feront depuis la route de la vallée de l'Oison, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières des terrains (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*). Un chemin d'accès d'une largeur minimum de 5m sera maintenu pour desservir la parcelle agricole située au sud du secteur d'OAP, de manière à éviter son enclavement.

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	- 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 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 90% de la superficie de chaque terrain constructible.

b) Gestion des risques

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

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

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

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

Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et

diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

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

b) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

c) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

d) Implantation des constructions

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.

e) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes la rue de la vallée de l'Oison, 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.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

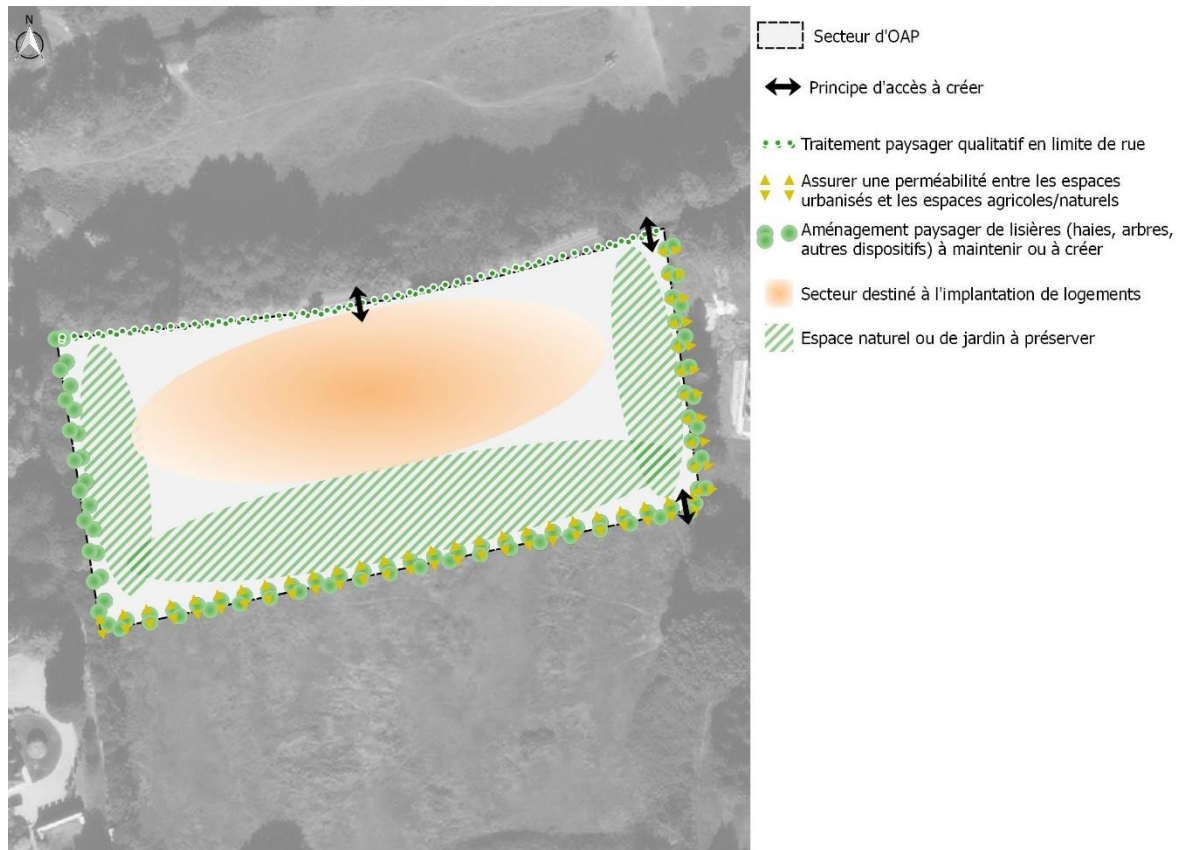
i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Saint-Pierre-du- Vauvray

Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Labelle

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Labelle est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH) et se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le site se trouve par ailleurs dans son intégralité en zone bleue du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) de la Boucle de Poses. En plus du risque d'inondation par débordement de la Seine, le site est également soumis à un risque de remontée de nappe souterraine.

Le secteur d'OAP est répertorié en tant que site et sol pollué par la base de données BASOL et son implantation le long de la voie ferrée Rouen-Paris le place au sein d'un périmètre de nuisances sonores.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Labelle 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 3,41 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site Labelle sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Il s'agit de développer sur ce site un quartier résidentiel mixte pouvant inclure d'autres fonctions comme des équipements ou de l'activité. Aussi, 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 90 logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Ce programme sera à réaliser à la fois en réhabilitation, dans une partie des anciens bâtiments partiellement restructurés, et à la fois en construction neuve. 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 devront être proposés sur le terrain d'opération.

Certains locaux d'activités pourront être conservés ou être transformés en logements.

Les bâtiments présents sur le site de l'ancienne usine Labelle seront partiellement conservés (*cf. schéma d'aménagement*) et transformés prioritairement en logements ou en équipements. Parmi ces logements, une part de logements sociaux devra être prévue.

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 Grande rue et la rue du Fossé Cavé.

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.

La voirie sera élargie par l'aménageur sur la rue du Fossé Cavé.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement + 1 place 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.

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.

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Par principe, la gestion des eaux de pluies devant être assurée au sein de l'unité foncière, à travers des aménagements permettant une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol. L'aménageur se reportera aux règles d'emprises au sol des constructions édictées par le PPRI de la Boucle de Poses.

b) Gestion des risques

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

Par ailleurs, le secteur d'OAP étant soumis à 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 surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation et des autres contraintes liées au PPRI, notamment la limitation de l'emprise au sol et des remblais ;
- de la vue sur le château situé de l'autre côté de la Grande rue.

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 sur l'ensemble de l'opération, et en particulier en bordure de la Grande rue, réalisé par l'aménageur.

Pour les clôtures donnant sur l'espace public :

- Cas des clôtures orientées vers le nord ou le sud :
 - o Les clôtures devront être maçonnées et comprendre à minima un mur bahut de 30cm de hauteur, composé de briques, silex, moellons ou enduit clair et accompagné d'une structure rigide ajourée (grille métal, grillage, claustra rigide, ...). L'ensemble de la clôture devant respecter une hauteur totale de 1,20m maximum ;

- En cas de mur maçonné, celui-ci devra comprendre un chaperon en tuiles de terre cuite. Les piliers constituant une entrée sur une parcelle privée devront être en briques, respecter une hauteur maximale de 1,20m et surmontés d'un chaperon en briques en débord de 5cm maximum
- Cas des clôtures orientées vers l'est ou l'ouest :
 - Les clôtures doivent permettre un libre écoulement des eaux et seront constituées d'une barrière en bois à section carrée, en simple ou double lices. La hauteur de l'ensemble devant être comprise entre 40cm et 100 cm.

Les clôtures donnant sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'un grillage rigide sur piquets métalliques ;
- d'un claustra en bois.

Ces clôtures devant s'accompagner d'une haie arbustive panachée d'espèces locales à floraison mellifère et à caractère champêtre, en respectant une hauteur maximum de 1,50m.

Dans tous les cas, les clôtures respecteront les dispositions du PPRI.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

d) Mixité des formes urbaines

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

e) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur des logements individuels respectera un principe de R+C ou R+1+C, soit une hauteur maximale de 7m mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel à partir du niveau 12,20m NGF.

La hauteur des logements collectifs respectera un principe de R+2 ou R+2+C, soit une hauteur maximale de 10m mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel à partir du niveau 12,20m NGF.

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

Les différentes façades présenteront une cohérence dans leur traitement architectural. Les architectures pastiches seront proscrites. Les percements seront réguliers et ordonnancés de manière à éviter la multiplication des types d'ouvertures sur une même façade.

Pour les logements individuels :

- Le rendu des façades des constructions devra être en mat clair (beige) ou en couleur brique ;
- Les ouvrants en façade devront être verticaux.

Pour les logements collectifs :

- Les ouvrants des façades orientées vers le nord et l'est devront être disposés en bandeaux ;
- Les ouvrants des façades orientées vers le sud et l'ouest devront être verticaux ;
- Les coffrets de volets roulants devront rester non visibles depuis l'espaces publics et arborer des teintes sombres ;
- Le rendu des façades des constructions devra être soit en enduit mat clair (beige), en métal thermolaqué de teinte sobre unie, en mat ou pré-patiné, en terre cuite, ou en remplissage avec matériaux de récupération sur site ;
- Les façades seront constituées soit :
 - o De briques, accompagnées d'une double rangée de briques en débord ;
 - o De silex, accompagnés d'une double rangée de briques en débord ;
 - o De béton bouchardé ou broché, accompagné d'une double rangée de briques en débord.

Pour les logements individuels disposés en bande, les toitures devront être :

- A toit plat, accompagné d'une végétalisation rase (sedum) ;
- A deux pans asymétriques, avec un faîtage orienté est-ouest et composé de tuiles mécaniques, d'éléments en métal mat, ou d'ardoises.

Pour les logements individuels disposés en lots libres, les toitures devront être :

- A toit plat, accompagné d'une végétalisation rase (sedum) ;
- A deux pans, avec pignon sur rue.

Pour les logements collectifs, les toitures devront être :

- A toit plat, accompagné d'une végétalisation rase (sedum) ;
- En pente asymétriques ;
- De type shed.

Les toitures des logements collectifs devront être constituées soit de tuiles mécaniques, soit d'éléments en métal thermolaqué mat ou pré-patiné, soit d'ardoises.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

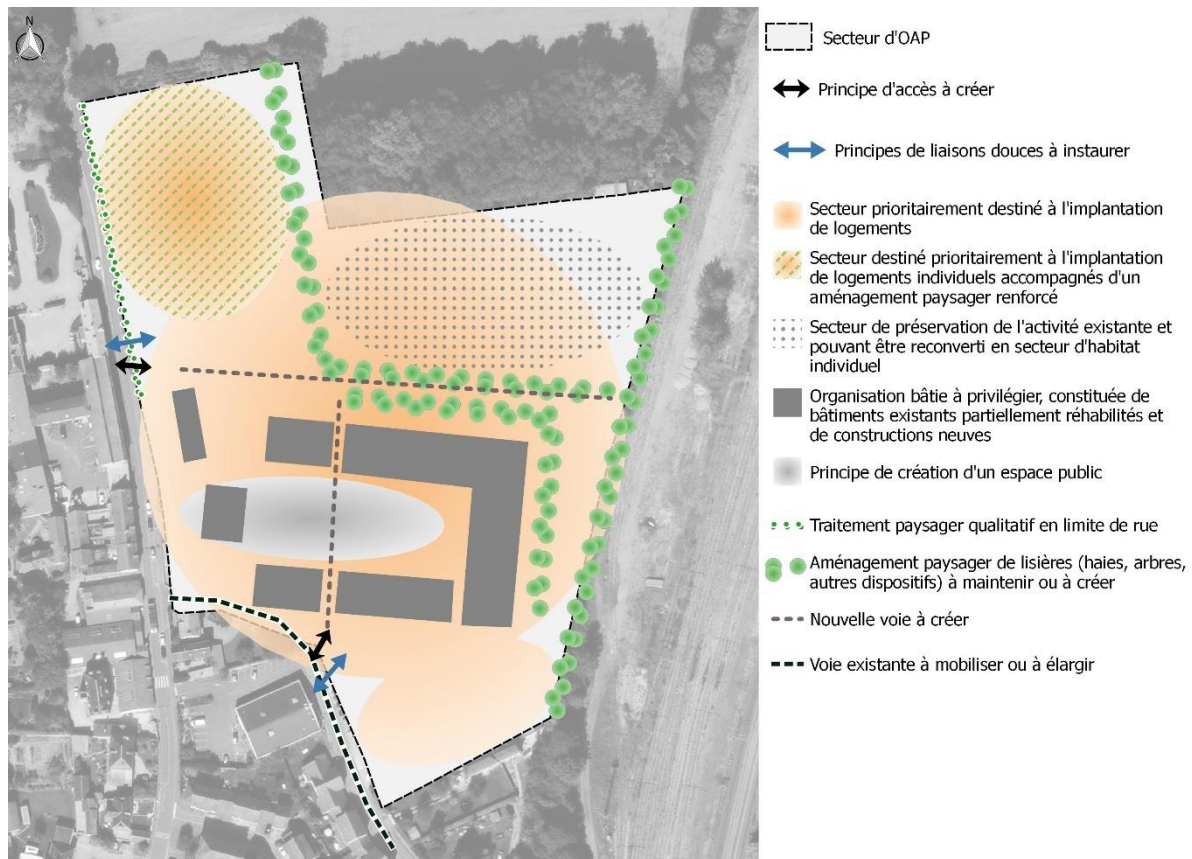
En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements 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

L'aménagement du secteur pourra se faire en plusieurs phases, plus ou moins autonomes les unes des autres.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Gourdon

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Gourdon est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques (MH) et se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le site se trouve par ailleurs dans son intégralité en zones bleue et jaune du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) de la Boucle de Poses, traduisant un risque d'inondation par débordement de la Seine, ainsi qu'un risque de remontée de nappe souterraine.

Le secteur se trouve également au sein d'une Zone d'Importance pour la Protection des Oiseaux (ZICO).

Le secteur d'OAP est enfin concerné par l'application d'un périmètre de nuisances sonores lié à la présence proche de la voie ferrée Rouen-Paris.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Labelle 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 6 261 m².

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site Gourdon sera à vocation mixte habitat/équipement 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 vocation 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 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 ;
- un secteur d'équipements scolaires, de préférence dans la partie haute du secteur d'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. Les accès au site se feront depuis la rue Gourdon et la rue du Château, 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	- Logement intermédiaire : 2 places par logement + au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée - Logement collectif : 1 place par logement + 1 place visiteur pour 5 logements - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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.

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Par principe, la gestion des eaux de pluies devant être assurée au sein de l'unité foncière, à travers des aménagements permettant une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol. L'aménageur se reportera aux règles d'emprises au sol des constructions édictées par le PPRI de la Boucle de Poses.

b) Gestion des risques

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

Par ailleurs, le secteur d'OAP étant soumis à 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 surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par le PPRI ;
- des éléments intéressants à conserver, notamment le talus en limite ouest 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 Gourdon et du Château, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un dispositif composé d'un mur de soubassement plein d'une hauteur maximale de 0,60m et surmonté d'une partie à 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 intermédiaires, logements en petits collectifs, ...

e) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, 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. 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 en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



Saint-Pierre-du-Vauvray – OAP rue de Paris

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

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

Le site se trouve en partie au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II, de même que dans une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Le secteur d'OAP est enfin concerné par un risque de retrait et de gonflement des argiles.

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 5 079 m².

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif est de pouvoir construire de l'habitat sur la partie sud du secteur d'OAP.

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

a) Voiries et accès

L'accès à l'habitat nouveau ne pourra se faire que depuis la rue de Paris. Tout autre lieu d'accès est proscrit.

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

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

a) Qualité environnementale

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

b) Gestion des risques

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

Le constructeur devra également tenir compte d'un risque de ruissellement des eaux pluviales en provenance du sud et du chemin rural bordant le secteur d'OAP. Le pétitionnaire devra prendre à sa charge les travaux et aménagements nécessaires à la protection des biens et des personnes vis-à-vis de ce risque.

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

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

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

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un dispositif composé d'un mur de soubassement plein d'une hauteur maximale de 0,60m et surmonté d'une partie à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales

et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

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

b) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

d) Implantation des constructions

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

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

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

e) 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, mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. 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.

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

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

Sur l'extrémité 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



Orientations d'Aménagement et de Programmation – Commune de Surtauville

Surtauville – OAP Route du Neubourg

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

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

Un indice d'origine karstique, dont le périmètre est de 35m de diamètre, se trouve en limite du site.

Le secteur d'OAP route du Neubourg est couvert par un périmètre de monument historique et par un périmètre de protection de captage.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la route du Neubourg 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 8152m².

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 du Neubourg 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 8 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. Deux accès seront créés pour desservir le site. Un au nord par la route du Neubourg et une connexion au sud sur la voie structurante du lotissement existant, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*). L'accès sur la route du Neubourg devra être sécurisé.

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 :

- d'élargir la route du Neubourg afin de créer un espace piéton sécurisé,
- de participer au lien entre la route du Neubourg et l'ensemble du lotissement jusqu'au chemin des Forrières.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

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

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

a) Qualité environnementale

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

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

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

b) Gestion des risques

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 vues panoramiques sur les espaces agricoles.

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 du Neubourg, 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, ...

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 la route du Neubourg, 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.

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

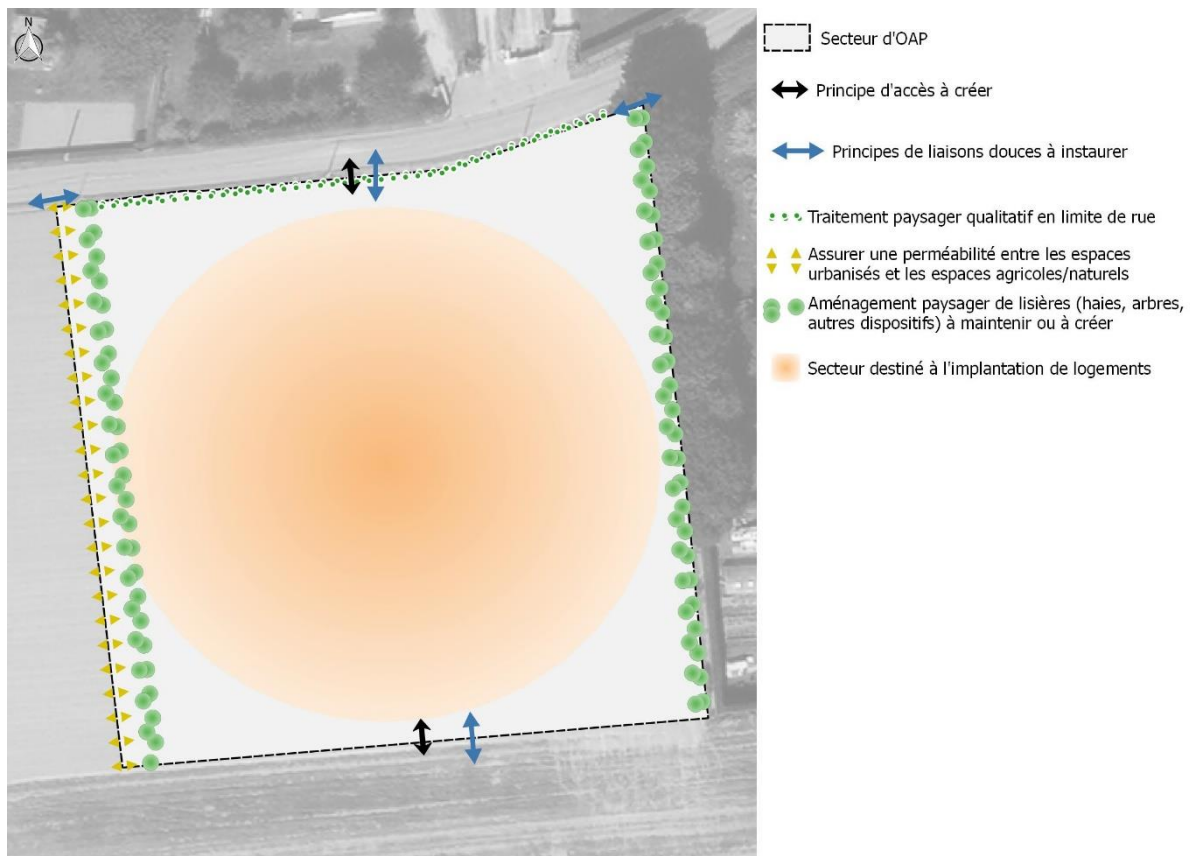
k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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



Surtauville – OAP Sente des Croix

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP sente des Croix est couvert par un périmètre de monument historique et un risque de ruissellement des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la sente des Croix 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 2,1 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 sente des Croix 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.

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 habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Deux accès seront créés pour desservir le site. Un au sud où un espace de stationnement public sera réalisé par l'aménageur. Un autre accès s'appuiera sur une voie existante au sud-est du site, 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 par des cheminements doux avec un revêtement perméable aux eaux de pluie,
- de participer au lien entre le site et la route de Louviers (RD52).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement + 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 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

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

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

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

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

- de la topographie du site, légèrement en pente d'Ouest en Est. D'une manière générale, le terrain naturel ne doit pas être modifié (hormis pour l'emprise de la ou des futures construction(s) ainsi que pour les accès) : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti.
- des éléments intéressants à conserver, notamment les plantations de haies présentes sur le site.

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

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

Les clôtures sur rue 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

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 route de Louviers. Dans la partie sud du secteur d'OAP, les constructions observeront une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage. Dans la partie nord du secteur d'OAP, les constructions observeront une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8m au faitage. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions sera 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. Il sera fortement apprécié que la hauteur des constructions soit plus importante sur la partie sud du projet.

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.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Surtauville – OAP Route du Coudray

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la route du Coudray est couvert par un périmètre de monument historique et un périmètre de protection de captage.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la route du Coudray 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 1,94 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 du Coudray 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. Deux accès seront créés sur la rue du Haze. Ils seront sécurisés, 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 toutes les habitations à travers un cheminement doux,
- de permettre les déplacements doux sur la partie extérieure du projet avec un revêtement perméable aux eaux de pluie.

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	- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement + au-delà de 100m² de surface de plancher : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée - Logement collectif : 1 place par logement + 1 place visiteur pour 5 logements - Logement locatif social de moins de 3 pièces : 1,5 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

b) Deux-roues non motorisés

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

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

a) Qualité environnementale

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

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

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

b) Gestion des risques

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

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

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

b) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera essentiellement du logement individuel.

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

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

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

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

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

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

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes la route du Coudray, 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.

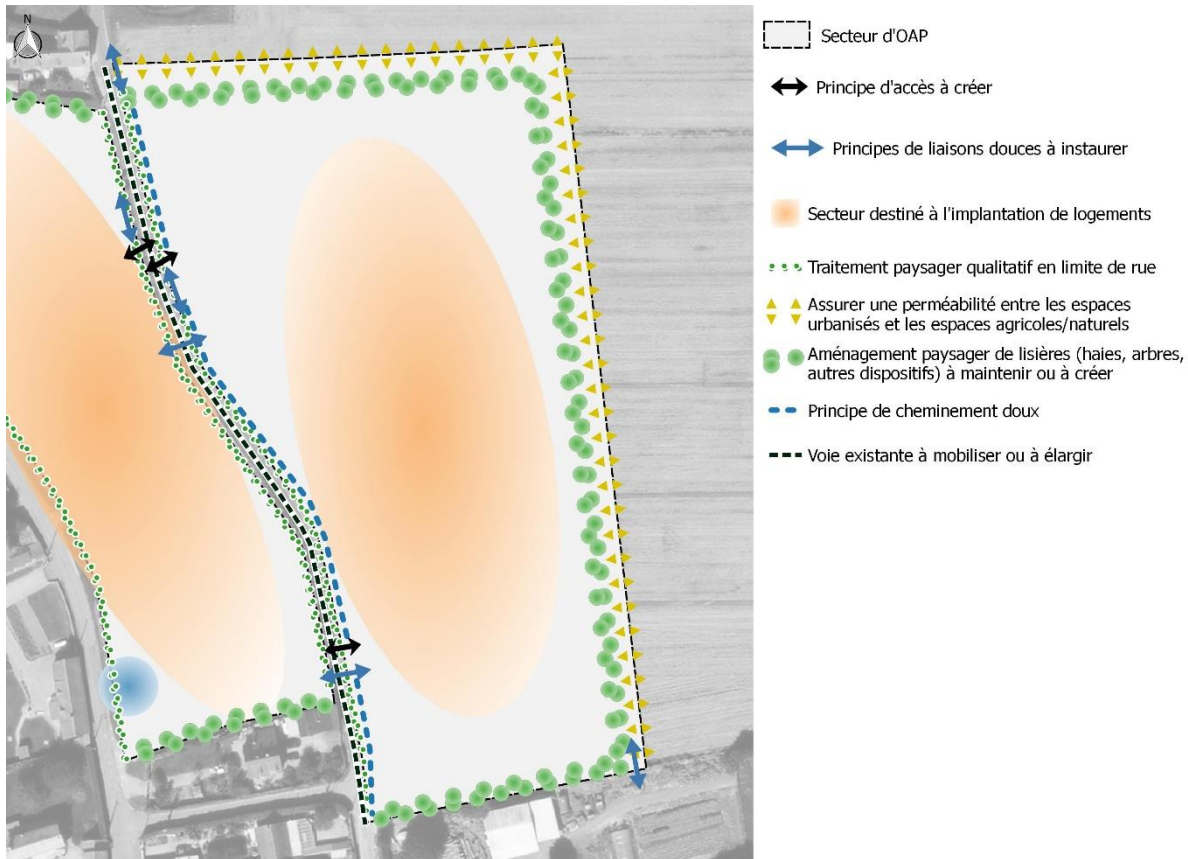
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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



Surtauville – OAP route de Venon



Surtauville – OAP route de Venon

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP route de Venon est couvert par un périmètre de monument historique et un périmètre de protection de captage.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la route de Venon 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 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 Venon 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. Deux accès seront créés à l'ouest et à l'est du site permettant ainsi la création d'une voie traversante à la charge 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*). Dans tous les cas, la voie traversante donnera lieu à un aménagement permettant de sécuriser la route de Venon en faisant diminuer sensiblement la vitesse des automobilistes.

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 Haze et la route de Venon.

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

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

a) Qualité environnementale

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 du site dans un secteur sensible autour d'une mare, le traitement des clôtures dans le secteur concerné 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

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

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

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

b) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

c) Mixité des formes urbaines

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

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 de la route de Venon, 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.

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



Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de Surville

Surville – OAP Cœur de Bourg

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

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

Un indice d'origine karstique, dont le périmètre est de 35m de diamètre, se trouve en limite du site. Le site est également concerné 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 0,57 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 mixte, entre habitat et commerce de détail, 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 l'habitat. 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.

En termes d'habitat, l'objectif est de créer 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 constructions seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération et en sens unique de circulation. L'accès au site se fera depuis la rue Bernard Pétel, artère principale du bourg de Surville. Une sortie du site pourra être envisagée côté nord, au niveau du chemin rural rattaché à la rue Huet.

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. L'opération devra prévoir un espace de stationnement mutualisé avec les équipements commerciaux.

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

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

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

a) Qualité environnementale

L'ensemble de la frange ouest du site, en limite du Manoir de Surville, devra faire l'objet d'un traitement environnemental et paysager de qualité, à travers des plantations de haies, d'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.

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 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.

L'aménageur devra tenir compte du risque de ruissellement des eaux pluviales en provenance du plateau agricole côté nord. Le traitement de ces eaux devra faire l'objet d'aménagements (système de collecte et de rétention des eaux, exutoires, ...) adaptés à l'opération.

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

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

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

- de la topographie du site, en pente du nord vers le sud : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti ;
- de la proximité avec le Manoir de Surville. Les nouvelles constructions devront ainsi s'implanter à distance de la limite de propriété avec le Manoir.

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

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

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. 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

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, de façon à respecter une distance conséquente avec la limite séparative partagée avec la propriété du Manoir de Surville.

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



Surville – OAP rue du Haze



Surville - OAP rue du Haze

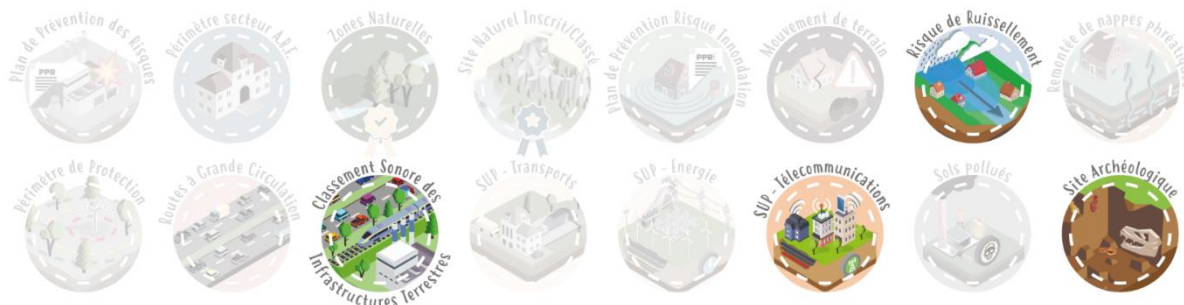
1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rue du Haze est située dans une zone de présomption de prescription archéologique et par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

Le site est également concerné par la présence d'une servitude d'utilité publique PT3, relative aux communications téléphoniques. Il est enfin couvert en partie par un périmètre de nuisances sonores, liées au passage de la RD 133.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue du Haze 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 2,67 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 Haze 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. 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 se fera depuis la rue du Haze, 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	- 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

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

a) Qualité environnementale

L'ensemble des franges sud et est du site, en limite de l'espace agricole et de la RD 133, devront faire l'objet d'un traitement environnemental et paysager de qualité, à travers des plantations de haies, d'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.

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 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.

L'aménageur devra tenir compte du risque de ruissellement des eaux pluviales en provenance du plateau agricole côté sud. Le traitement de ces eaux devra faire l'objet d'aménagements (système de collecte et de rétention des eaux, exutoires, ...) adaptés à l'opération.

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

c) 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 le plateau agricole et de l'image renvoyée par l'implantation de nouvelles constructions sur les pourtours du village.

d) 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 Haze, 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.

e) 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.

f) 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.

g) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

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

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

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

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

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

h) Volume des constructions

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

i) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

j) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

k) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

I) 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), et plus particulièrement en limite avec la RD 133, 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



Surville – OAP rue du Meunier

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

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

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue du Meunier 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 8 421 m².

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

L'objectif est de développer au minimum une dizaine de logements. 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 se fera depuis la rue du Meunier, 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 Meunier et le chemin rural longeant le site d'OAP côté sud.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

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

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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site devront faire l'objet d'un traitement 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.

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

c) 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 Meunier, 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.

d) 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.

e) 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.

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 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.

g) 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.

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



Surville – OAP rue Bourvil

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rue Bourvil est située au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique et par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,58 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

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

L'objectif est de développer au minimum une quinzaine de logements. 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 se fera depuis la rue Bourvil et le chemin des Ecoliers.

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 Bourvil et le chemin des Ecoliers.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

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

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

a) Qualité environnementale

Les pourtours du site devront faire l'objet d'un traitement 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.

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 susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis le plateau agricole et de l'image renvoyée par l'implantation de nouvelles constructions sur les pourtours du village.

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. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

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

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

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

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

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

f) Volume des constructions

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

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 Terres de Bord

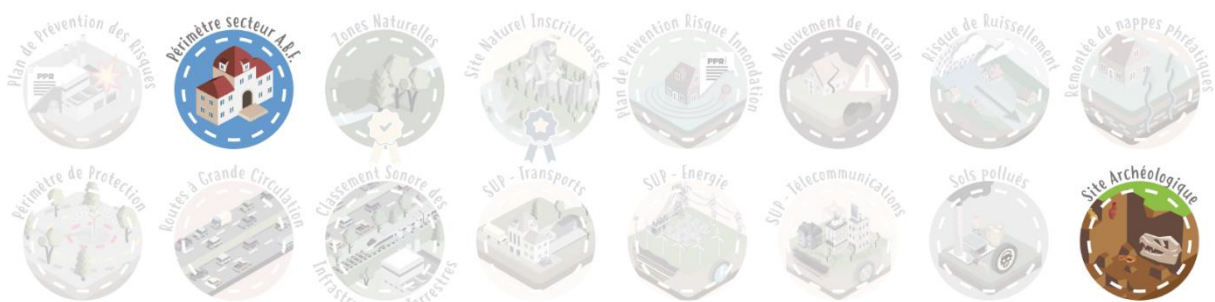
Terres de Bord – OAP Boudine

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP Boudine est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et d'un périmètre de monument historique.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,75 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Boudine 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.

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. Une voie existante servira pour accéder au site et permettra de relier la rue à La Boudine et la RD79.

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 à la Boudine et la RD79.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

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

a) Qualité environnementale

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

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

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

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

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

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

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

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

b) 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 à la Boudine, soit une hauteur maximale de 5m à l'égout du toit, 3,5m 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.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

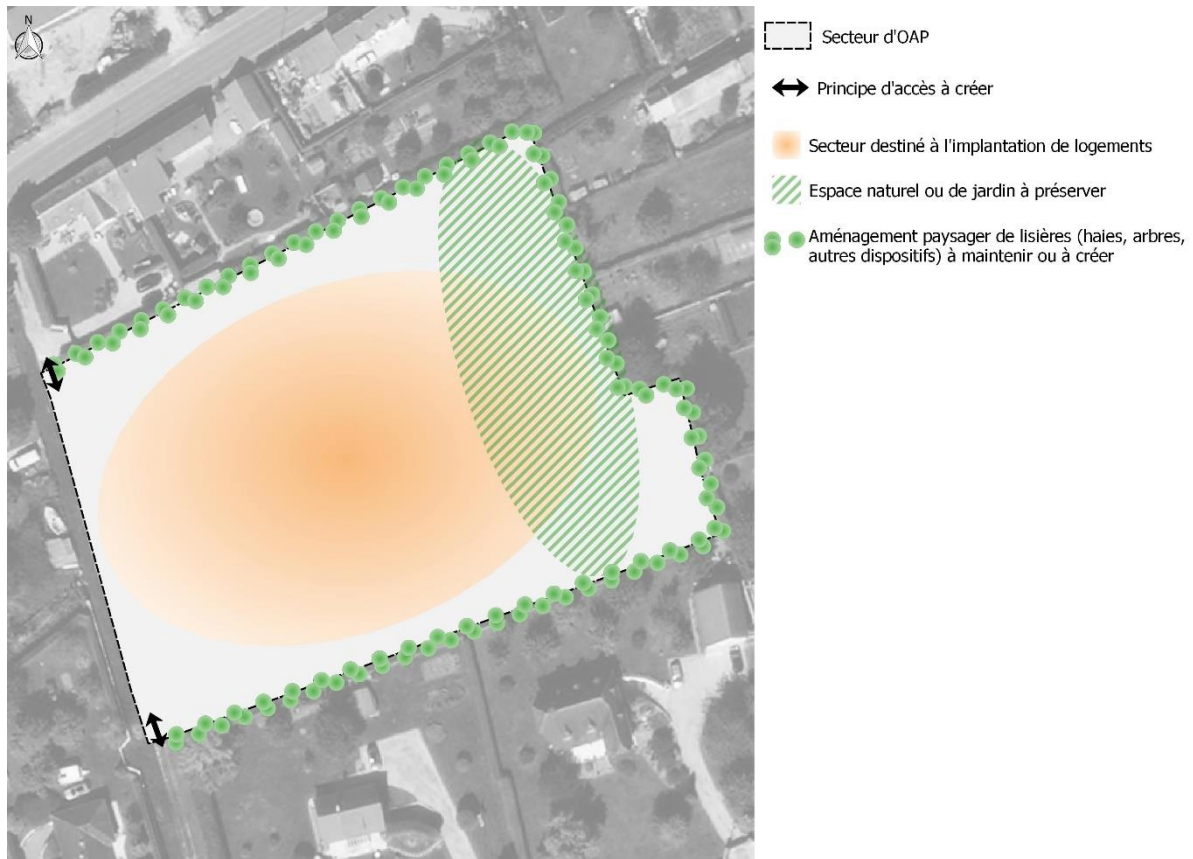
i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Val-de-Reuil

Val-de-Reuil – OAP de la Lisière



Val-de-Reuil – OAP de la Lisière

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la Lisière se situe en zone de présomption de prescription archéologique et un risque de ruissellement des eaux pluviales. Il est également bordé sur l'ensemble de sa frange ouest par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le site est concerné par l'application de deux servitudes d'utilité publique : une servitude INT1 relative au voisinage des cimetières et une servitude I4 relative à l'établissement de toute canalisation électrique aérienne et souterraine.

Le secteur d'OAP est soumis au niveau de son extrémité nord-est à l'application d'un périmètre de nuisances sonores liées au passage de la RD 77 et au niveau de son extrémité sud-est à l'application d'un périmètre lié au classement en route à grande circulation de la RD 6154.

Enfin, le site est impacté par l'application d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant le projet de liaison autoroutière A28-A13.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation de la Lisière 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 115 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 Lisière sera à vocation mixte habitat/activités économiques 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 vocation 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 d'appliquer une densité minimum de 25 logements/ha sur les secteurs qui seront concernés par la création 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 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,
- de participer au lien entre les espaces urbanisés et la Forêt domaniale de Bord-Louviers.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

De par sa superficie, le site pourra à terme être desservi par le réseau de transport en commun de l'Agglomération Seine-Eure. Dans un premier temps, les aménagements entrepris permettront un accès facilité aux stations les plus proches de transport en commun, situées rue de la Laie et chaussée de Ritterhude, notamment par l'aménagement de connexions piétonnes aisées (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

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

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.

Chaque projet à vocation d'activité économique devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 place 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

L'aménagement du site devra préserver une bande d'espaces non bâtis le long de la Forêt domaniale de Bord-Louviers, de largeur suffisante pour ne pas entraver le rôle de la lisière forestière dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale.

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 haies seront de préférence implantées perpendiculairement à la pente du terrain afin de limiter l'impact des ruissellements en eau pluviale.

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 traitement des eaux pluviales devra faire l'objet d'aménagements (système de collecte et de rétention des eaux, exutoires, ...) adaptés à l'opération.

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 ;
- de la proximité avec la Forêt domaniale de Bord-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.

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

Au niveau des secteurs dédiés à la construction d'habitat, l'opération proposera une mixité de formes urbaines en matière de logements, 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.

f) 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, du bioclimatisme, et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

g) Volume des constructions

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

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

La réalisation de l'opération comprendra plusieurs phases d'aménagement.



Val-de-Reuil – OAP des Berges

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Berges se situe en zone de présomption de prescription archéologique. Il est également bordé par une zone Natura 2000 et se trouve en Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Le site se trouve en zone jaune du PPRi de la Boucle de Poses, traduisant un risque de remontée de nappe souterraine.

Le site est concerné par l'application d'une servitude d'utilité publique T1 relative à la voie ferrée Paris-Rouen traversant le périmètre de l'OAP. Celui-ci est ainsi soumis à l'application d'un périmètre de nuisances sonores liées au passage de la voie ferrée.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation des Berges 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 5ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Berges sera à vocation d'activités économiques sous forme mixte, avec les destinations artisanat et commerces de détails, bureaux et hébergement hôtelier 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 vocation 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.

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 les futures constructions aux berges de l'Eure.

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 gare ferroviaire de Val-de-Reuil, notamment par l'aménagement de connexions piétonnes aisées (*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

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

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

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

a) Qualité environnementale

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

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible (hors zones Verte et Bleue du PPRI).

b) Gestion des risques

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

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

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

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte de la présence d'une zone Natura 2000 à travers la protection des lisières 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.

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

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur maximale des constructions sera de 25m au point le plus haut de la construction, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI).

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

g) Matériaux et couleurs

Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits. Si, dans les alentours, un matériau ou une couleur est d'usage dominant, il pourra être imposé de l'introduire dans les constructions projetées ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur. Les matériaux seront de qualité et durables.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Vironvay

Vironvay – OAP chemin des Marettes

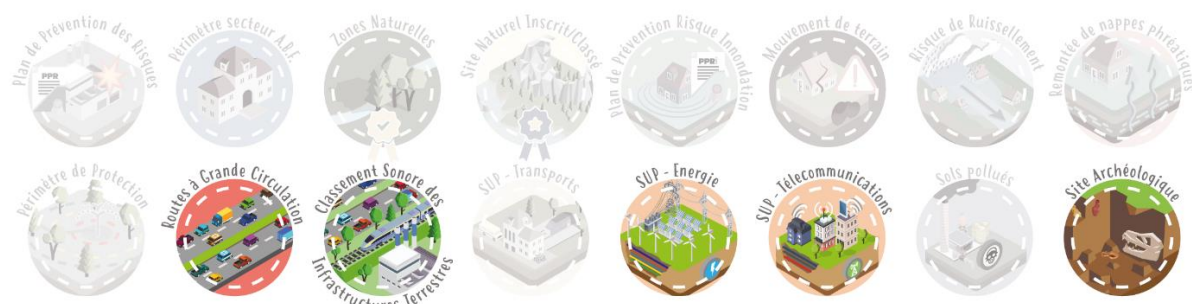
1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du chemin des Marettes est située dans une zone de présomption de prescription archéologique. Il est également couvert par deux périmètres, l'un étant lié aux nuisances sonores produites par l'autoroute A13, l'autre étant lié au classement en route à grande circulation de l'A13. Ce dernier périmètre rend inconstructible la moitié est du secteur d'OAP.

Le site est enfin concerné par le passage de deux servitudes d'utilité publique, PT3, liée aux communications téléphoniques et une canalisation de gaz I3.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du chemin des Marettes 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 0,46 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du chemin des Marettes 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 individuels sur le site. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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 aux constructions se fera directement depuis le chemin des Marettes, 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

c) Véhicules motorisés

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 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 pourtours du site feront l'objet d'un traitement paysager 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.

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

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis l'espace agricole côté nord et de l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'image renvoyée par les pourtours du village.

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 Marettes.

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 plein maçonné d'une hauteur maximale de 2m. En cas de prolongement d'un mur plein existant, la règle de hauteur n'est pas applicable. Ce type de mur devra être traité en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et éventuel chaperon en tuile plate ou en brique ;
- d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non de grille métallique ou de lice(s) bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60m. Ce type de muret sera traité en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et éventuel chaperon en tuile plate ou en brique ;
- de plaques préfabriquées en béton de moins de 0,30m de hauteur hors sol surmontées de grillage ou treillage d'une hauteur maximale de 2m.

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

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées 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.

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

Les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²) au niveau de la moitié est du site, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, de façon à prendre en compte l'application du périmètre lié au classement de l'autoroute A13 en route à grande circulation.

2.7 Programmation

Sans objet

3. Schéma global des principes d'aménagement



Vironvay – OAP Route de Pinterville

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la route de Pinterville est situé au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la route de Pinterville 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 0,52 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 Pinterville sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 3 à 4 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 locatif, représentant au minimum 50% de l'ensemble du programme de logements.

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

a) Voiries et accès

L'accès aux futures constructions devra se faire directement depuis l'impasse du Château d'eau, 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 s'accompagnera de cheminements modes doux dimensionnés aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre les nouveaux logements et le cœur de bourg.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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 pourtours du site feront l'objet d'un traitement paysager de qualité, à travers des plantations de haies, arbres et arbustes. Ce traitement concernera plus particulièrement les espaces situés le long de la route de Pinterville.

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

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

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis l'espace agricole et de l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'image renvoyée par les pourtours du village.

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 Pinterville et de l'impasse du Château d'eau.

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 plein maçonné d'une hauteur maximale de 2m. En cas de prolongement d'un mur plein existant, la règle de hauteur n'est pas applicable. Ce type de mur devra être traité en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et éventuel chaperon en tuile plate ou en brique ;
- d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non de grille métallique ou de lice(s) bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60m. Ce type de muret sera traité en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et éventuel chaperon en tuile plate ou en brique ;
- de plaques préfabriquées en béton de moins de 0,30m de hauteur hors sol surmontées de grillage ou treillage d'une hauteur maximale de 2m.

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

c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

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

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

d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

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

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit en 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

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



Vironvay & Heudebouville – OAP Eco-Parc 4

1. Présentation du site : enjeux & contraintes

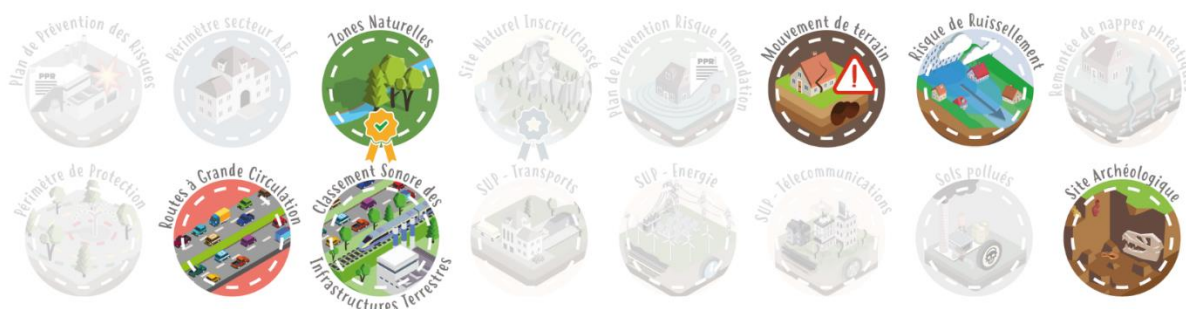
1.1 Enjeux et contraintes

Les deux secteurs constituant l'OAP Eco-Parc 4 sont situés au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique et par un risque de ruissellement des eaux pluviales. Ils sont tous les deux concernés par l'application de périmètres de nuisances sonores, liés au passage de l'autoroute A13 et de la RD 6155.

La partie sud du secteur d'OAP (commune de Heudebouville) est concerné par la présence de périmètres de cavités souterraines. Son extrémité sud-ouest se trouve quant à elle en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II. Ce secteur est également couvert sur sa frange est par un périmètre lié au classement de l'autoroute A13 en route à grande circulation.

La partie nord du secteur d'OAP (commune de Vironvay) est lui soumis à un risque de retrait et de gonflement des sols argileux.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Eco-Parc 4 utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Les deux sites constituant le secteur d'OAP représentent une superficie totale de 75,5 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site Eco-Parc 4 sera à dominante d'activités économiques 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 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.

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 place 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

Les pourtours des sites seront traités de manière qualitative sur le plan paysager, de manière à garantir une bonne intégration des futures constructions.

Au sein de l'aire formée par le réseau de mares situé dans la partie nord du site sur la commune d'Heudebouville, 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

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.

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 PLUi-H. 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 bêttoires, le principe retenu est le même que pour les cavités avérées.

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

Les constructions implantées le long de l'autoroute A13 devront répondre à un principe d'insertion qualitative dans l'environnement, à travers leur volumétrie, implantations et aspects.

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 RD 6155.

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) 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.

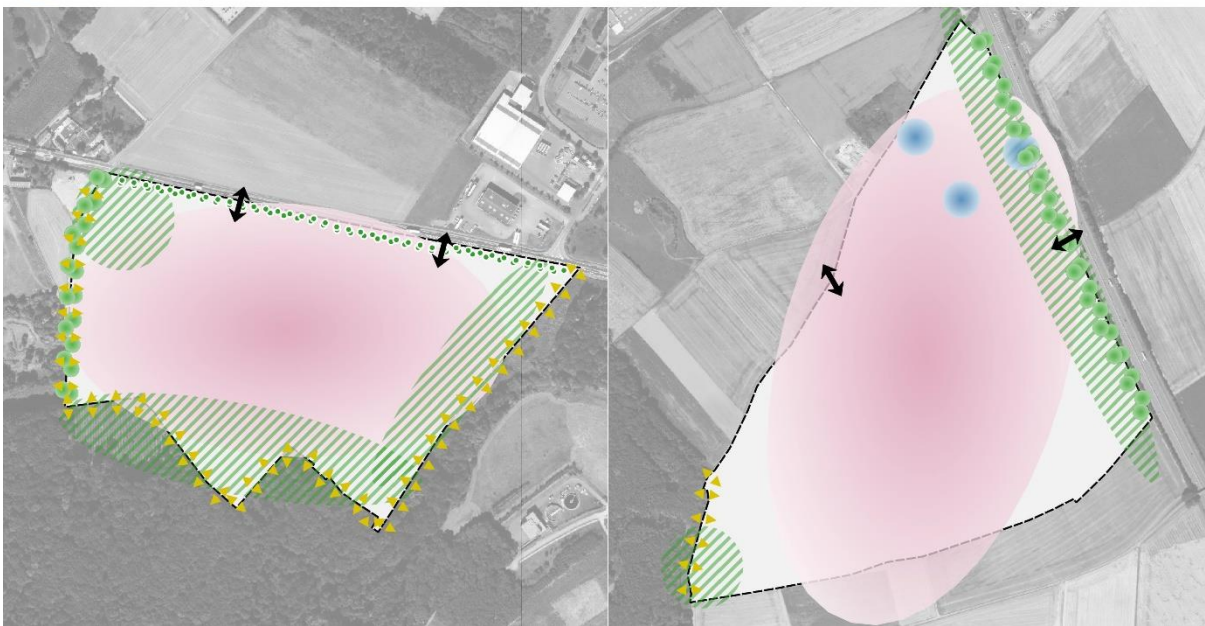
Sur le pourtour de chaque site (voir schéma d'OAP) des espaces de transition écologique et paysagère seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, de manière à limiter l'impact de l'activité sur les milieux naturels et agricoles environnants, mais aussi vis-à-vis des espaces bâtis tel que le hameau du Moulin Lequeux.

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement

-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer ou à maintenir
-  Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Mare et abords à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Vraiville

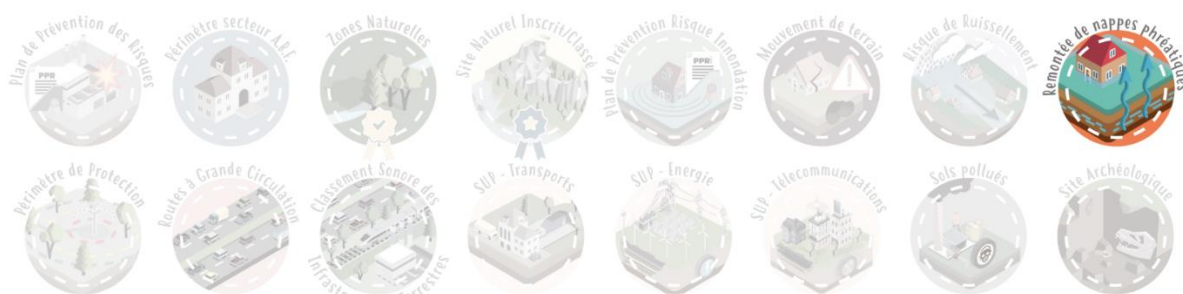
Vraiville – OAP Rue de Surtauville

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue de Surtauville est couvert par un risque de remontée de nappes.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue de Surtauville 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 0,87 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 Surtauville 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 environ 8 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 créé par la rue de Surtauville, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 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 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, ce pourcentage pouvant être ramené à 50% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

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

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

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la topographie très plane du site avec une vue panoramique sur l'espace agricole.

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

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de la rue de Surtauville, 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 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 de Surtauville, soit une hauteur maximale de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, 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

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Vraiville – OAP rue du Rucher

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue du Rucher est couvert par un risque de ruissellement des eaux pluviales avec la présence d'une ravine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue du Rucher 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 1,28 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 Rucher 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 environ 7 logements. Une part de ces logements pourra être proposée en location. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès seront créés rue du Rucher et rue de la Grande Brèche, 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 Rucher et la rue de la Grande Brèche.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération permettra de relier l'ensemble des futures constructions à la station la plus proche de transport en commun.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 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.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 50% dans le cadre d'un programme de logements locatifs.

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.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition de réaliser l'aménagement de l'assainissement en traverse sur la rue du Rucher.

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 de nord au sud. D'une manière générale, 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 présence d'une ravine traversant le site d'ouest en est.

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. 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

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 du Rucher et rue de la Grande Brèche soit une hauteur maximale de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

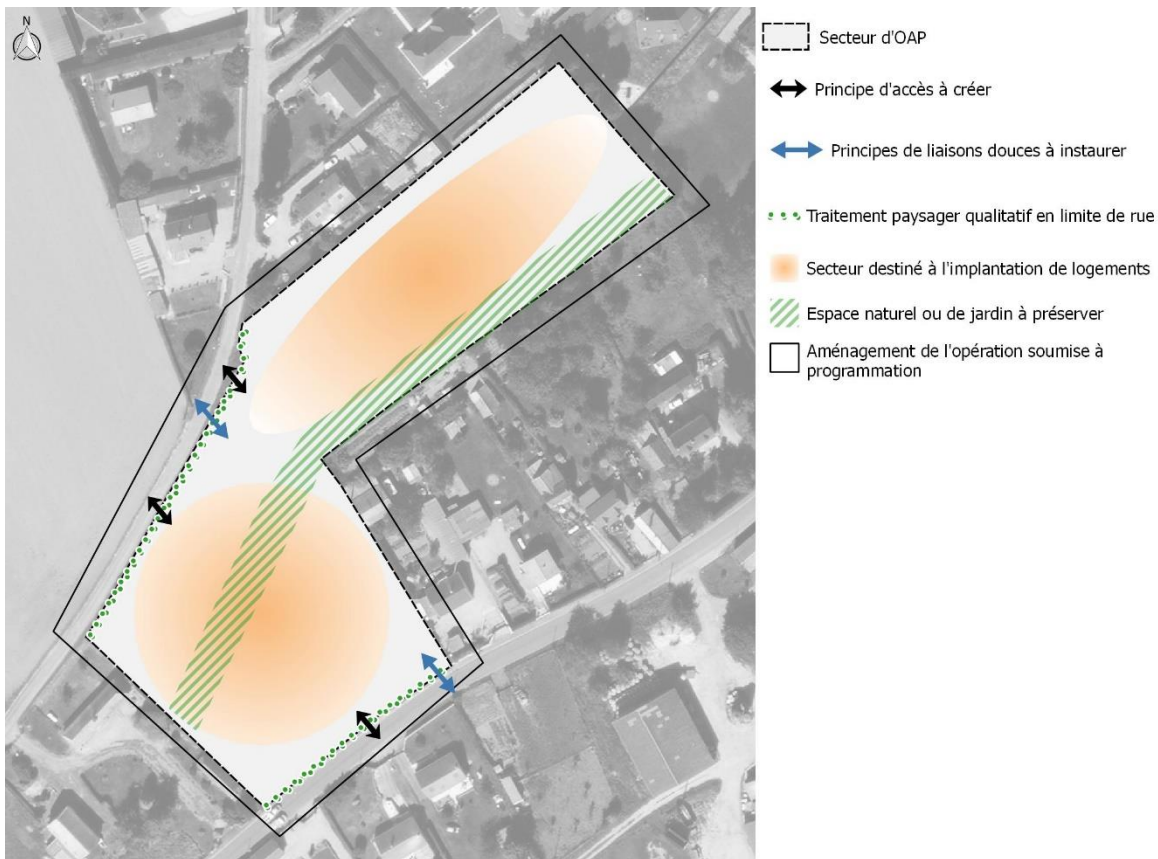
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

L'ouverture à l'urbanisation du site est soumise à condition de réaliser l'aménagement de l'assainissement en traverse sur la rue du Rucher.

3. Schéma global des principes d'aménagement



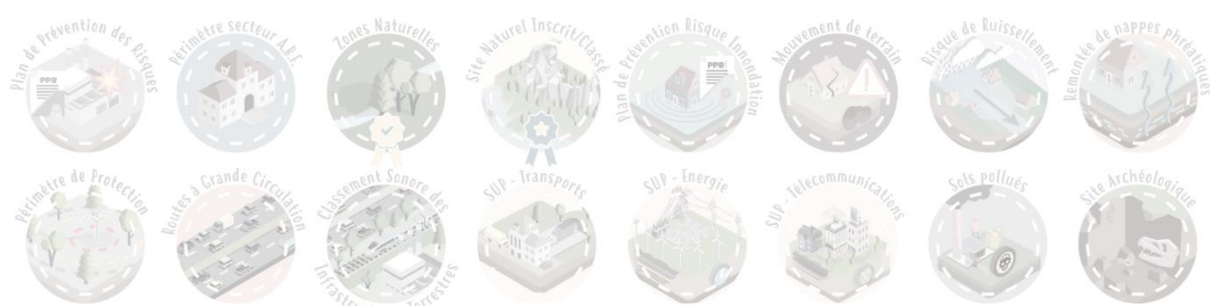
Vraiville – OAP rue de l'Eglise

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue de l'Eglise n'est pas concernée par des contraintes. Il faudra cependant prendre en compte la présence d'axes de ruissellements sur la partie sud.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue de l'Eglise 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 2,63 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 rue de l'Eglise 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. Une part de ces logements pourra être proposée en location. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain. Environ 20% de logements locatifs aidés devront être proposés sur le terrain d'opération.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé rue de l'Eglise et rue de la Grande Brèche, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

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

- de relier l'ensemble des futures constructions au bourg, au chemin situé au sud de l'opération et à l'école,
- de participer au lien entre l'école et la rue de l'Eglise.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

Sans objet.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

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

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

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	- 2 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 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.

Une transition végétale d'essence locales sera exigée entre le secteur d'OAP et l'espace agricole situé au sud. Cette transition végétale permettra une intégration du projet dans le paysage mais elle aura essentiellement un rôle d'espace tampon entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 50% dans le cadre d'un programme de logements locatifs.

b) Gestion des risques

Le secteur d'OAP est concerné par la présence d'axes de ruissellement venant du sud (depuis l'espace agricole). Une zone tampon végétalisée devra être prévue pour protéger les futurs habitants des potentielles inondations par ruissellements. Cette zone tampon sera réalisée par l'aménageur.

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, 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 éléments intéressants à conserver, végétaux ou bâtis, notamment les piliers et grilles situés à proximité de l'Eglise.
- des vues sur l'espace agricole.



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

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

Les clôtures sur rue 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 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 de l'Eglise soit une hauteur maximale de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, 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 ouest du site et organisé autour des éléments architecturaux à protéger. 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

