



5. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires

5.e Volume n°3



PLUIH approuvé le : 28 novembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Modification n°2 : 29 juin 2024

Modification n°3 : 22 février 2024

Modification n°4 : 27 février 2025

Le Président,
Bernard LEROY

seine
-eure
agglo

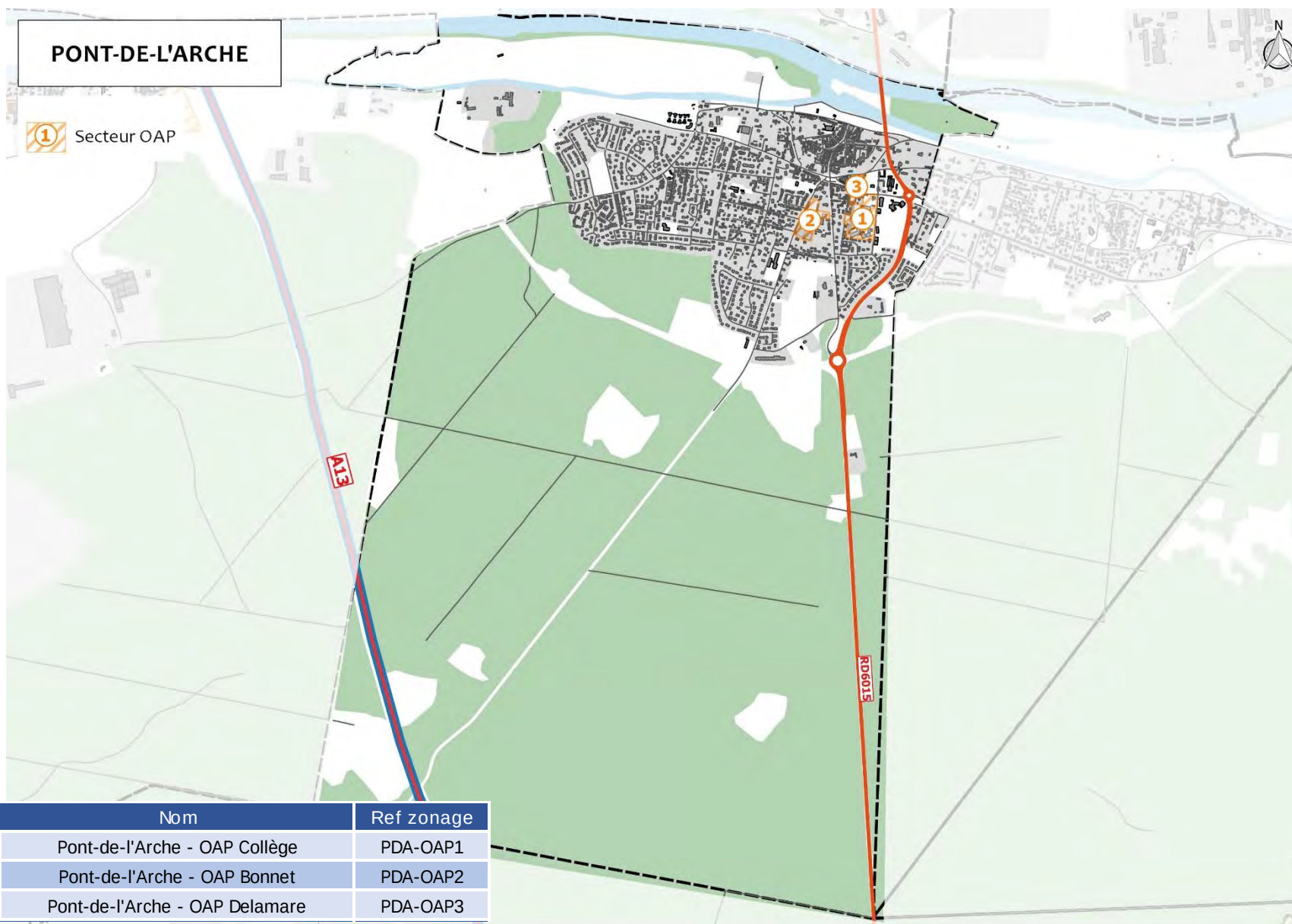
SOMMAIRE

COMMUNE DE PONT-DE-L'ARCHE	5
Pont-de-l'Arche – OAP Collège.....	7
Pont-de-l'Arche – OAP Bonnet	15
Pont-de-l'Arche – OAP Delamare	23
COMMUNE DE POSES	31
Poses – OAP des Masures	33
Poses – OAP rue des Ecoles Sud.....	43
Poses – OAP rue des Ecoles Nord	51
COMMUNE DE QUATREMARE	59
Quatremare – OAP du Londel.....	61
COMMUNE DE SAINT-CYR-LA-CAMPAGNE.....	69
Saint-Cyr-la-Campagne – OAP rue des Marettes	71
COMMUNE DE SAINT-DIDIER-DES-BOIS	79
Saint-Didier-des-Bois – OAP Rue d'Elbeuf.....	81
Saint-Didier-des-Bois – OAP Chemin du Parc.....	87
Saint-Didier-des-Bois - OAP rue du Hêtre	95
COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-DU-VAUVRAY	103
Saint-Etienne-du-Vauvray - OAP Cœur de bourg.....	105
COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY	113
Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Labelle	115
Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Gourdon.....	123
COMMUNE DE SURTAUVILLE	129
Surtauville – OAP Route du Neubourg.....	131
Surtauville – OAP Sente des Croix	137
Surtauville – OAP route de Venon.....	145
Surtauville – OAP chemin Heurtevent	153
COMMUNE DE SURVILLE.....	159
Survillle – OAP Cœur de Bourg.....	161
Survillle – OAP rue du Haze	167
Survillle – OAP rue du Meunier.....	175

COMMUNE DE TERRES DE BORD.....	181
Terres de Bord – OAP Boudine	183
COMMUNE DE VAL-DE-REUIL	189
Val-de-Reuil – OAP de la Lisière	191
Val-de-Reuil – OAP des Berges	199
COMMUNE DE VIRONVAY	205
Vironvay – OAP chemin des Marettes.....	207
Vironvay – OAP Route de Pinterville.....	213
Vironvay & Heudebouville – OAP Eco-Parc 4	221
COMMUNE DE VRAIVILLE	227
Vraiville – OAP Rue de Surtauvill.....	229
Vraiville – OAP rue du Rucher	237
Vraiville – OAP rue de l’Eglise.....	243

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.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,88ha.

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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 :

c) Deux-roues non motorisés

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<u>Logement</u> - <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> <u>Hébergement</u> - <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> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</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>

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Celui-ci devra comprendre au

minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra 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.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

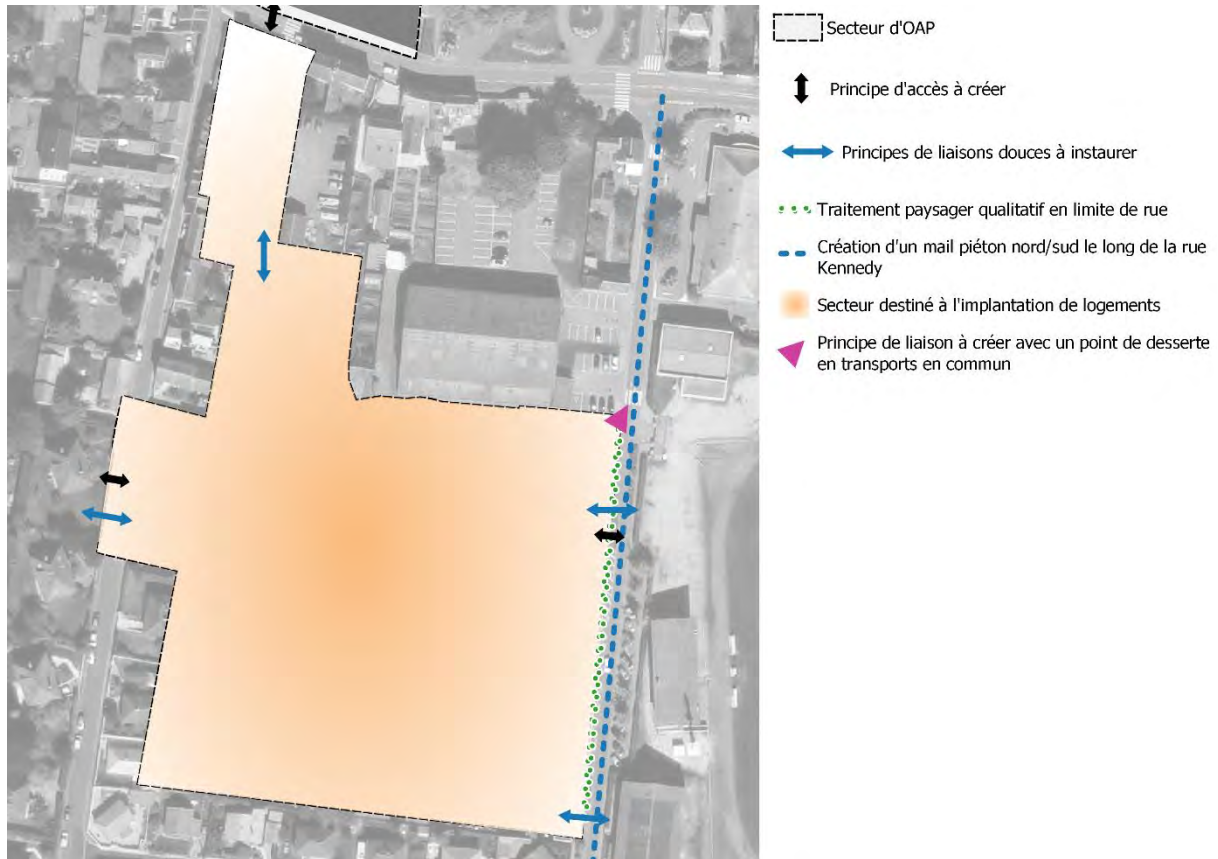
i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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'Orientation 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'Orientation 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'activités économiques, avec de l'habitat en complément. 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.

Les bâtiments existants devront être réutilisés, au moins en partie. La création d'habitats sur le site devra respecter une densité résidentielle brute minimum de 20log./ha. Les logements créés devront proposer une offre diversifiée répondant aux besoins des habitants.

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

a) Voiries et accès

L'accès 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

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.

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

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

- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum
- Logement collectif : 1 place par logement + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements
- Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

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. Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra 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

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.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

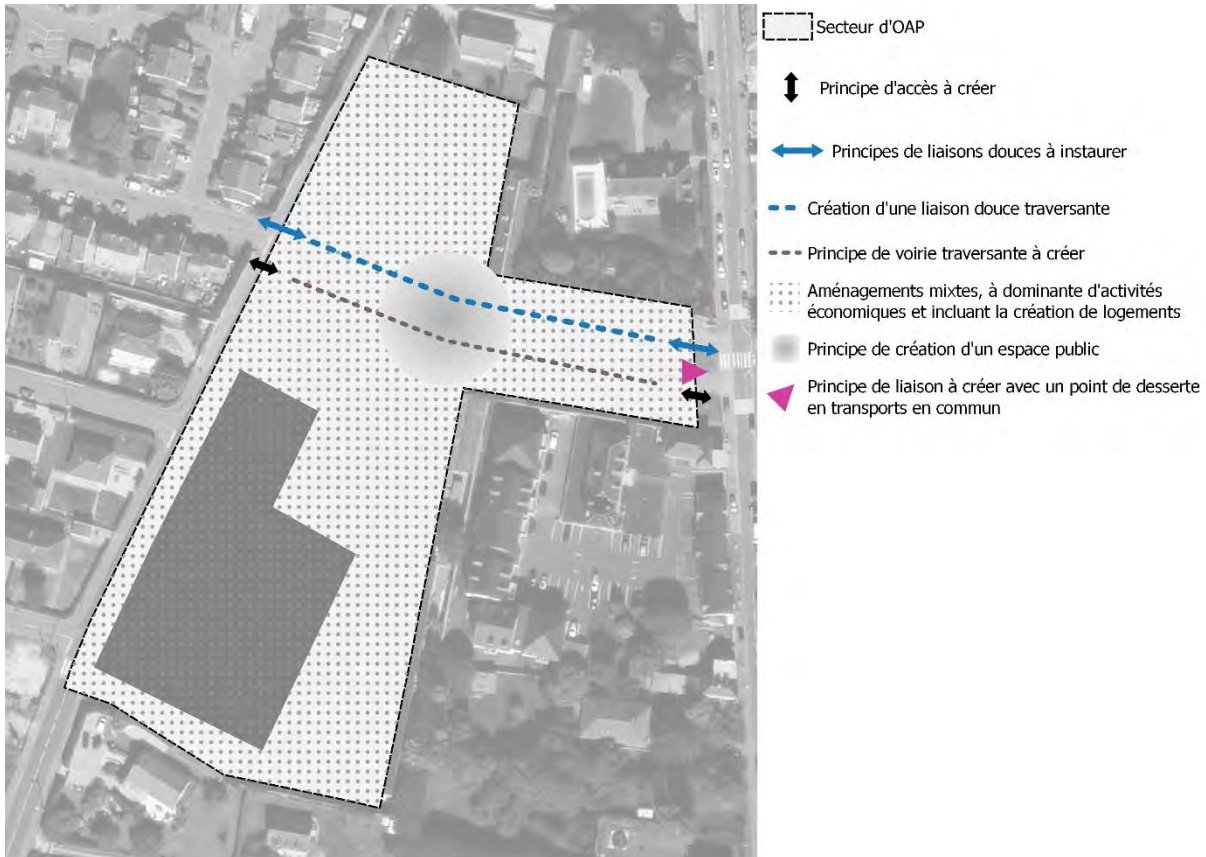
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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'Orientation 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'Orientation 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 0,43ha.

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 vocation mixte incluant activités et 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 à la fois de maintenir une part minimum d'activité sur le site et à la fois d'y développer une offre de logements respectant une densité minimum de 25 logements/ha. La part de la superficie dédiée à l'activité représentera un minimum de 20% de la surface de plancher de l'opération et les logements créés devront proposer une offre diversifiée répondant aux besoins des habitants.

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

a) Voiries et accès

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site 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, situées boulevard de la Marne et 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 aux stations les plus proche de transport en commun, située boulevard de la Marne et 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 en partie 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	<u>Logement</u> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i> <i>En cas de mise en place de solutions alternatives innovantes comme de l'autopartage ou d'autres dispositifs, il sera possible de réaliser 0.5 place de stationnement par logements.</i> <u>Hébergement – Commerces et activités de service – Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</u> - <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> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</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. Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra 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

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.

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. Une partie des autres bâtiments devront être conservés et intégrés au projet.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu environnant, et permettre un dialogue architectural avec les constructions anciennes conservées à l'intérieur du périmètre de l'OAP et son environnement immédiat.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

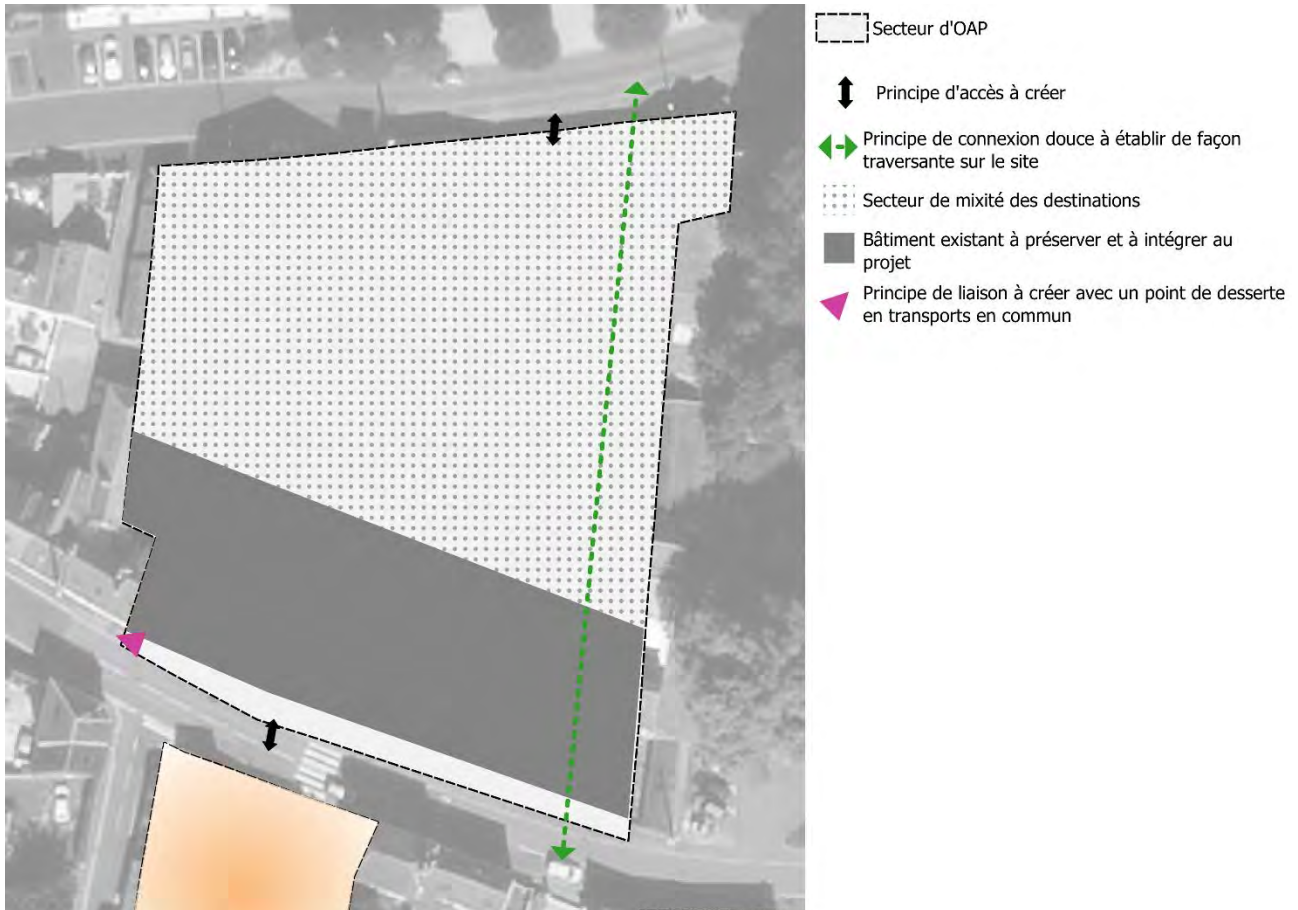
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

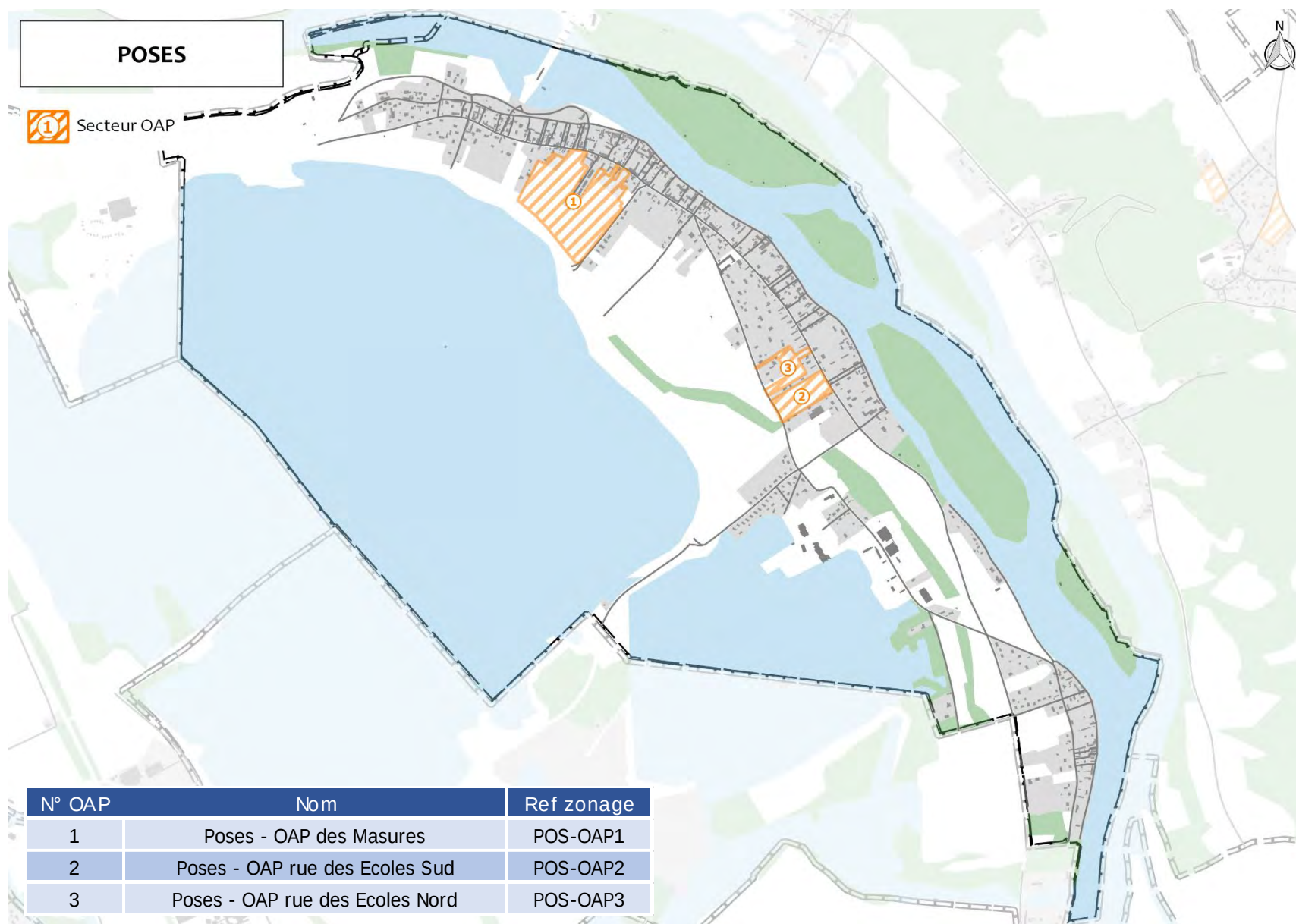
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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 7,9ha (dont 5,5ha 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. 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 les parties constructibles du site (hors zone verte du PPRi de la Boucle de Poses), à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Un minimum de 20% de logements locatifs aidés devra être proposé sur le terrain d'opération. Une dérogation est possible si l'objectif de production de logements sociaux (sur la période 2020-2033) est atteint par ailleurs (délivrance agrément LLS).

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra

être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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
	<u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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. Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra 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.

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.

La partie sud du secteur couvert par l'OAP (environ 2,5ha) se trouvant en zone verte du PPRI de la Boucle de Poses, ainsi qu'en zone naturelle à travers le règlement graphique du PLUiH, elle sera maintenue en tant qu'espace naturel. Ce dernier pourra faire l'objet d'aménagements paysagers mais devra quoiqu'il en soit demeurer en pleine terre.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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.

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.

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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
	<u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

Du fait de l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

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.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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

L'objectif est de développer une quarantaine de logements à travers deux phases d'aménagement successives. Une partie des logements produits devront être en semi-collectif.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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
	<u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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 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.

Du fait de l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- 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. Quoiqu'il en soit, les constructions ne pourront être d'une hauteur supérieure à 8m mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m mesurée au faîtage. Dans tous les cas, la hauteur sera 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.

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.

2.7 Programmation

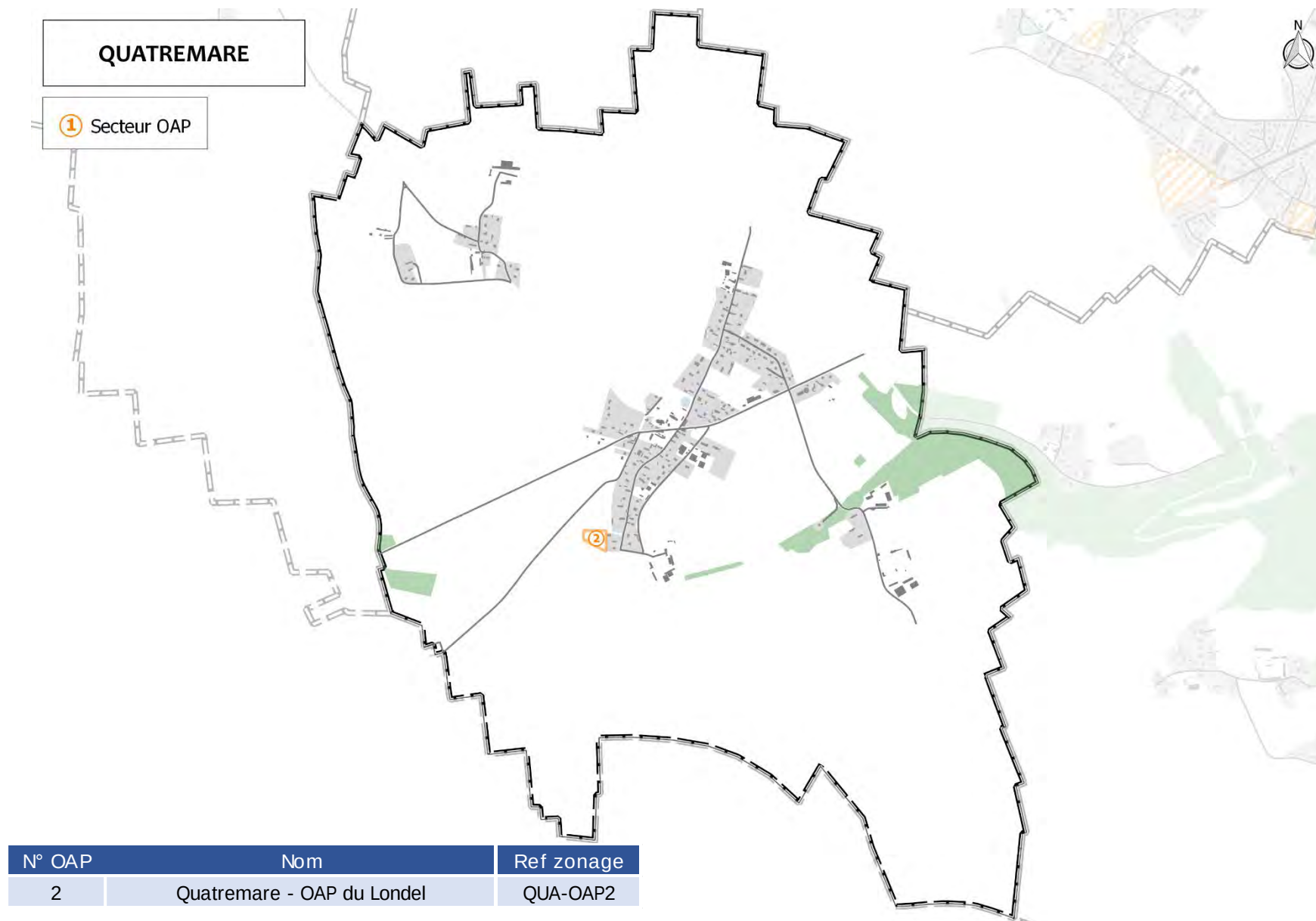
L'opération menée sur le site couvert par l'OAP se fera en deux phases d'aménagement successives. La première phase sera menée sur la moitié sud du site, tandis que la seconde phase d'aménagement (moitié nord du site) ne pourra se faire qu'après réalisation complète de la première phase.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Quatremare



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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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
	<u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

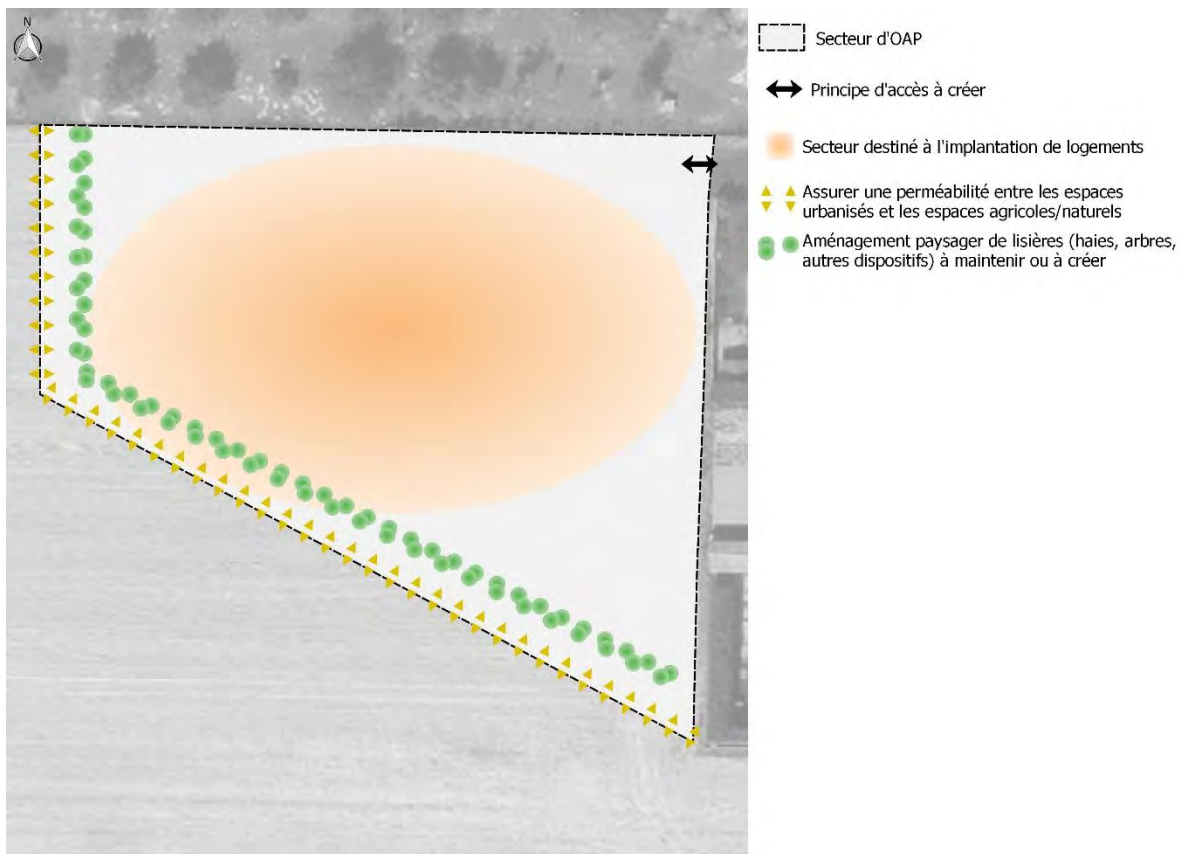
k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement

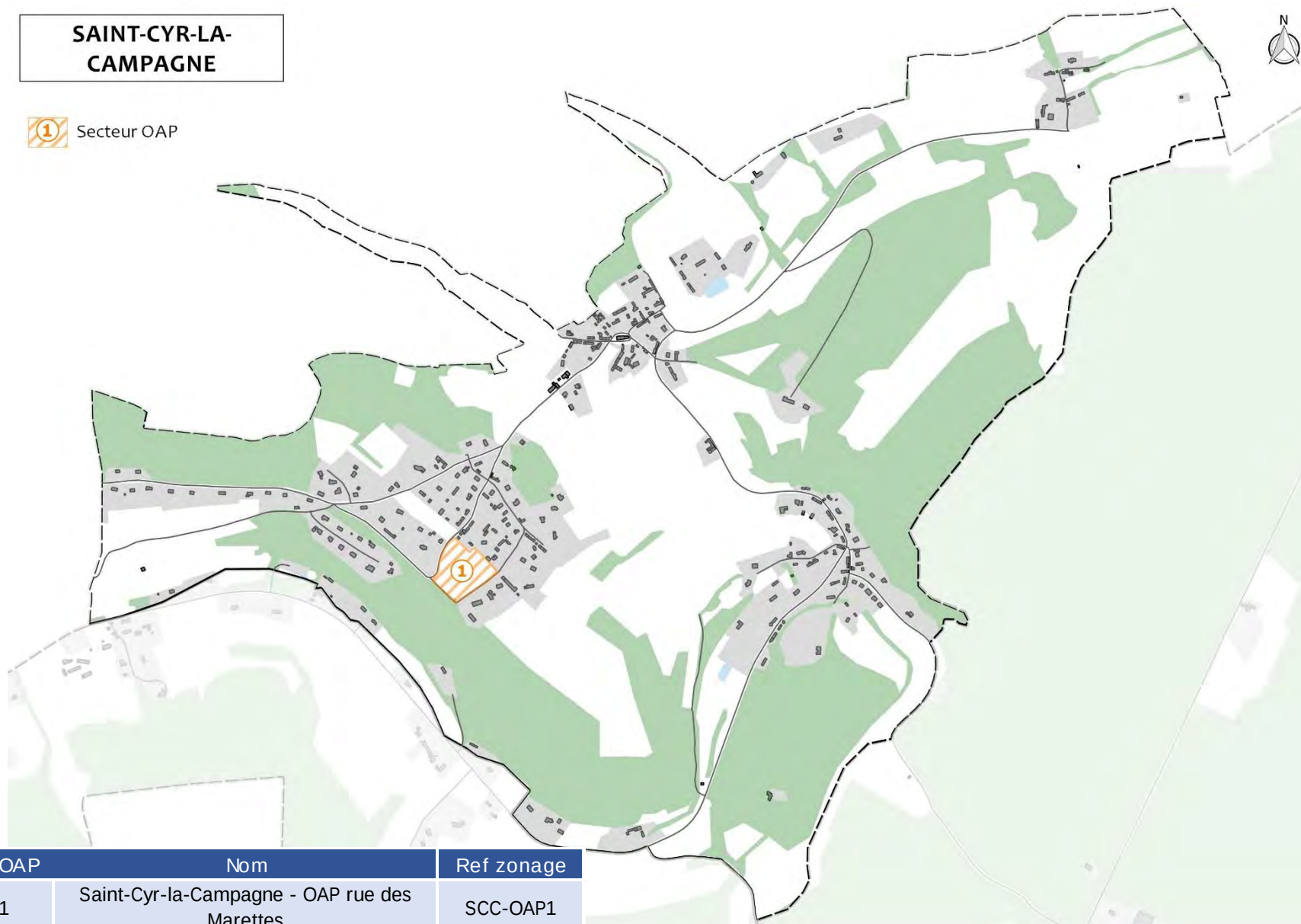


Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Saint-Cyr-la- Campagne

SAINT-CYR-LA-CAMPAGNE

 Secteur OAP



N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Saint-Cyr-la-Campagne - OAP rue des Marettes	SCC-OAP1

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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).

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

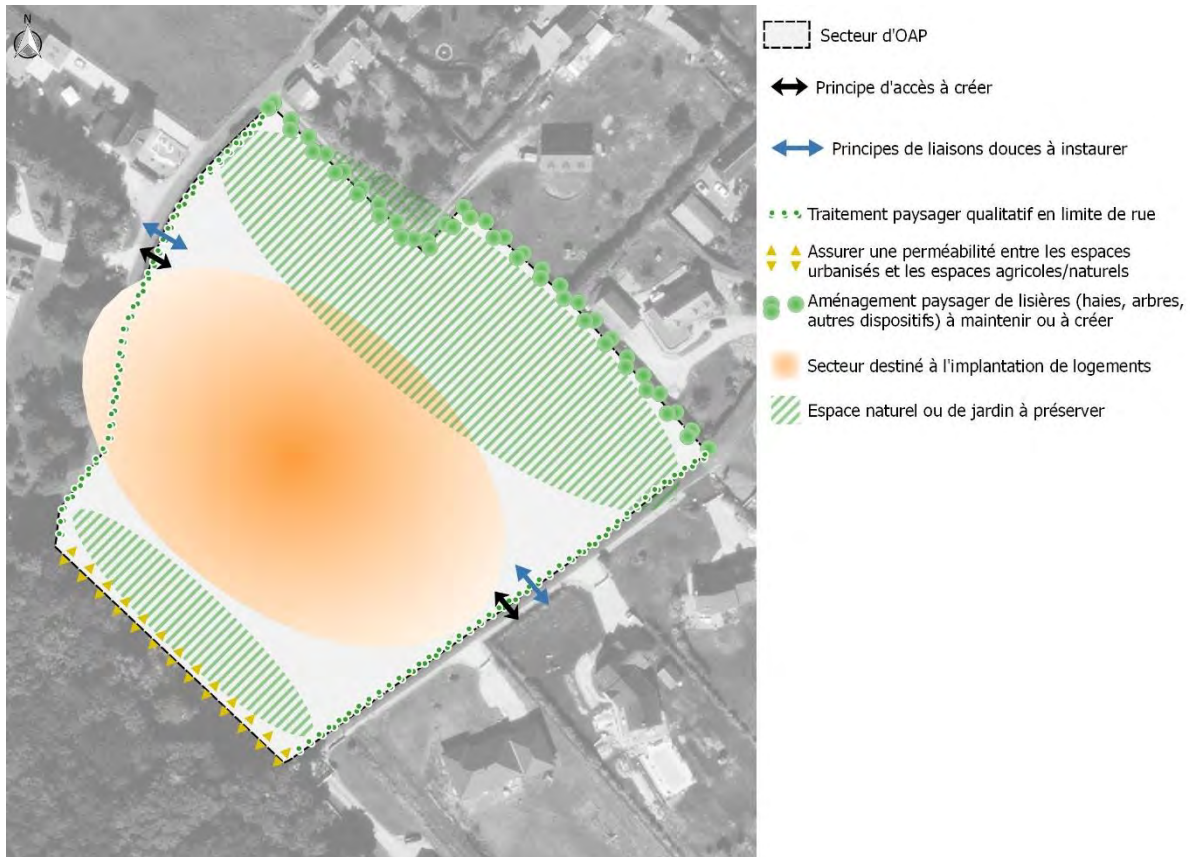
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



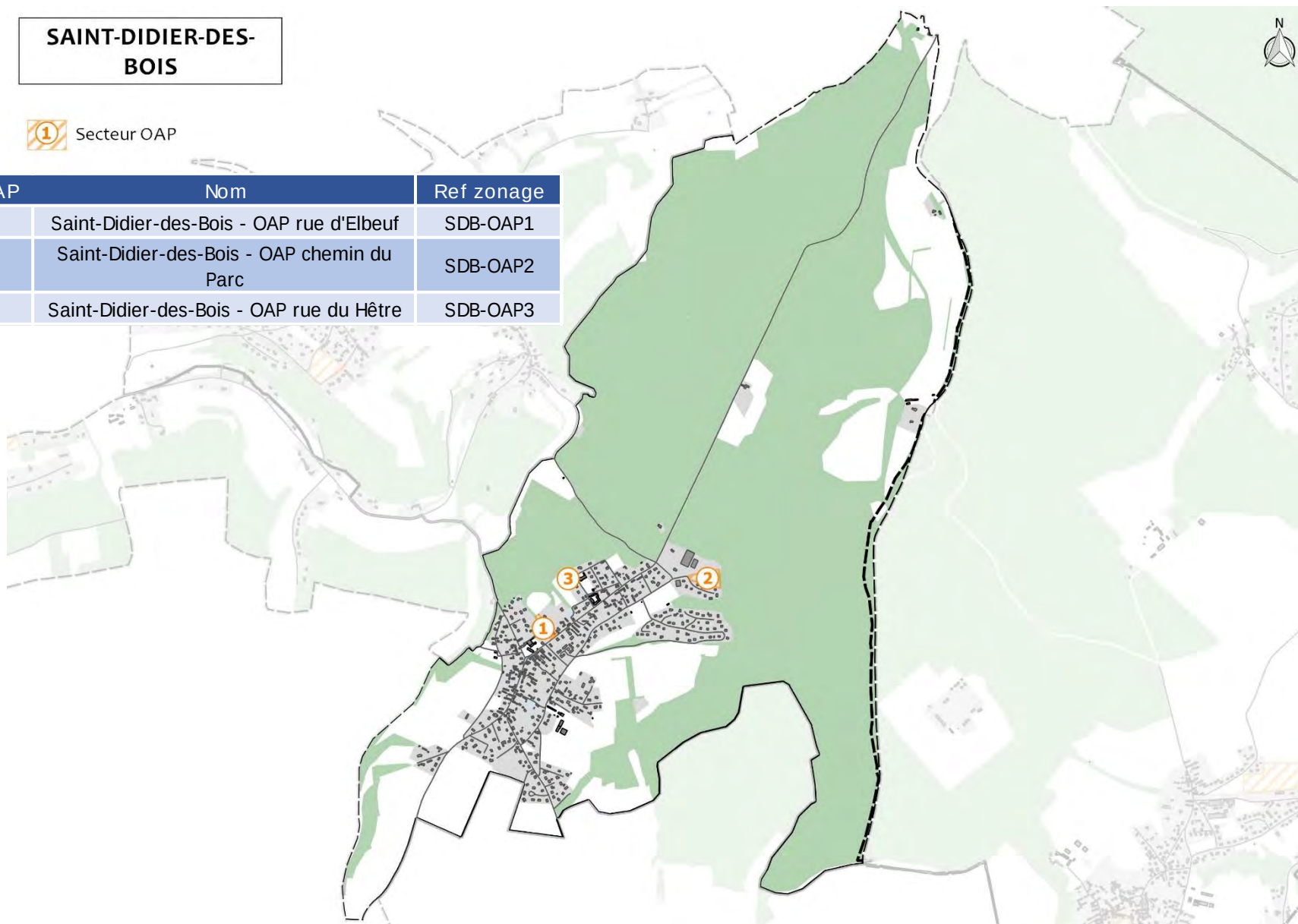
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Saint-Didier-des- Bois

SAINT-DIDIER-DES-BOIS

 Secteur OAP

N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Saint-Didier-des-Bois - OAP rue d'Elbeuf	SDB-OAP1
2	Saint-Didier-des-Bois - OAP chemin du Parc	SDB-OAP2
3	Saint-Didier-des-Bois - OAP rue du Hêtre	SDB-OAP3



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

L'objectif est de développer environ 5 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

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

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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

L'objectif est de développer environ 5 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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.

Se reporter également aux 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. L'implantation des constructions devra respecter les dispositions fixées à travers le point j) de la présente OAP.

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

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure 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, 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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager

(organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions fixées à travers le point j) de la présente OAP.

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.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

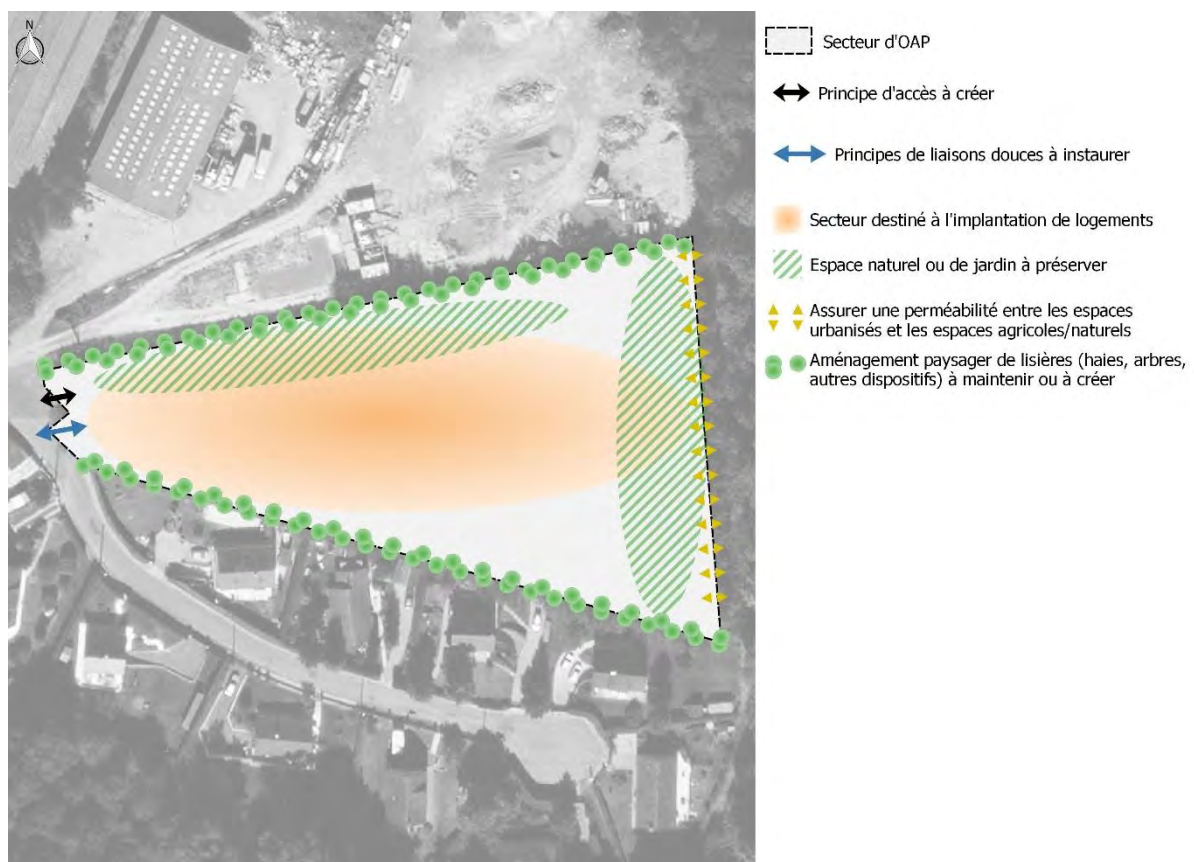
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une bande non bâtie d'au moins 5m de large devra ainsi être maintenue pour jouer un rôle d'espace tampon avec l'activité artisanale présente côté nord.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

1. 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. 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'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

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).

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra

être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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, 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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

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

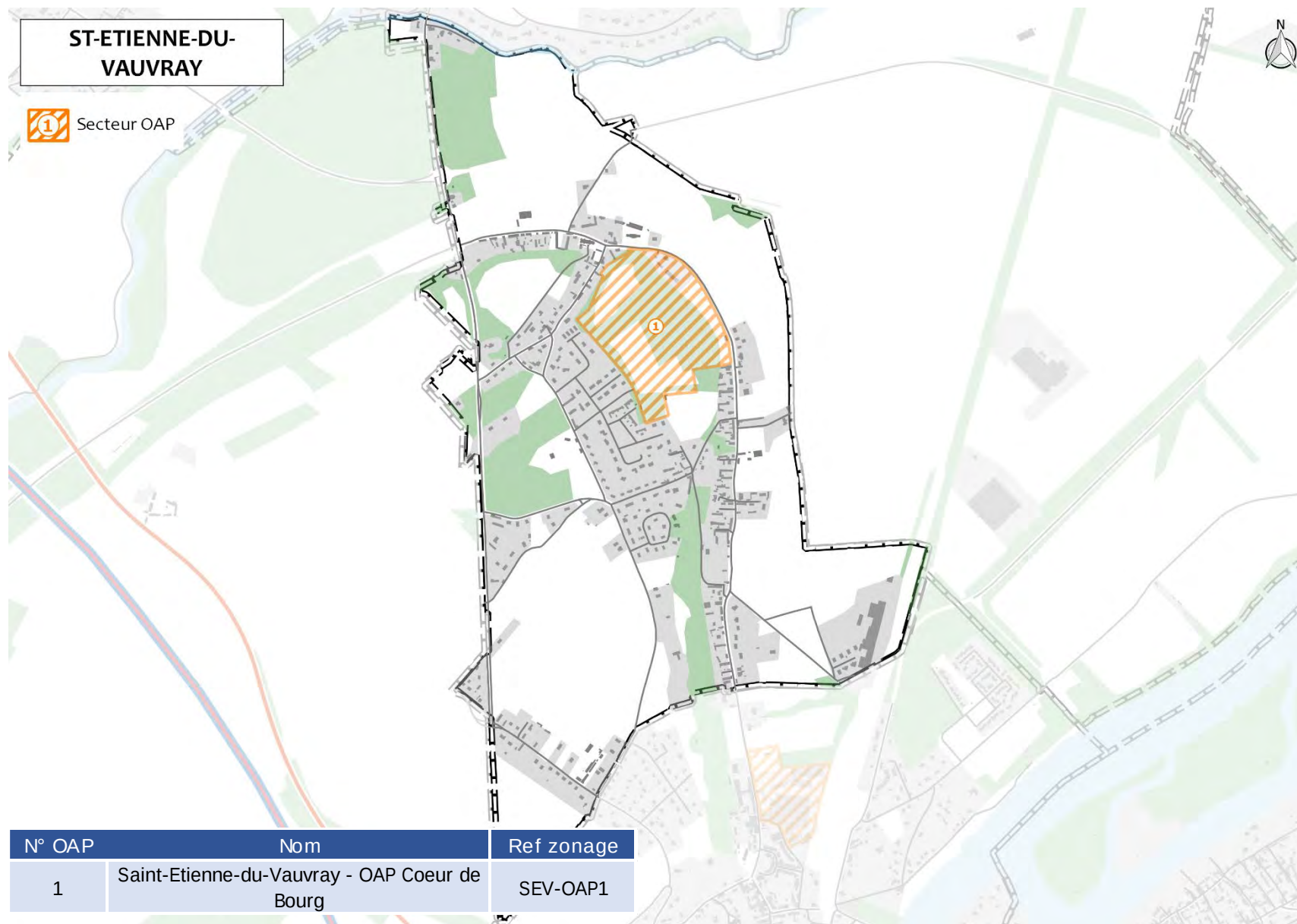
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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 10,8 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'emprise globale de l'OAP 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 au minimum une soixantaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i>
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. Il pourra être dérogé à ce principe pour les parcelles situées en limite du boisement où seront préservés des arbres issus de ce dernier.

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. Ce mur devra être protégé, voire restauré si nécessaire. Il ne pourra être accepté plus d'une dizaine de percements de ce mur sur l'ensemble du linéaire reporté au schéma d'aménagement suivant, aussi bien pour permettre la création des accès aux nouvelles constructions que pour réaliser la création ou l'extension d'un espace public.

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, 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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

Les bâtiments existants identifiés à travers le schéma d'aménagement suivant correspondent à un pigeonnier et une grange qu'il convient de préserver. En cas de restauration de ces constructions, celle-ci devra être réalisée au moyen de matériaux adaptés. Concernant la grange, celle-ci pourra faire l'objet d'extensions dont la superficie devra être justifiée au regard du projet mené.

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 :

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

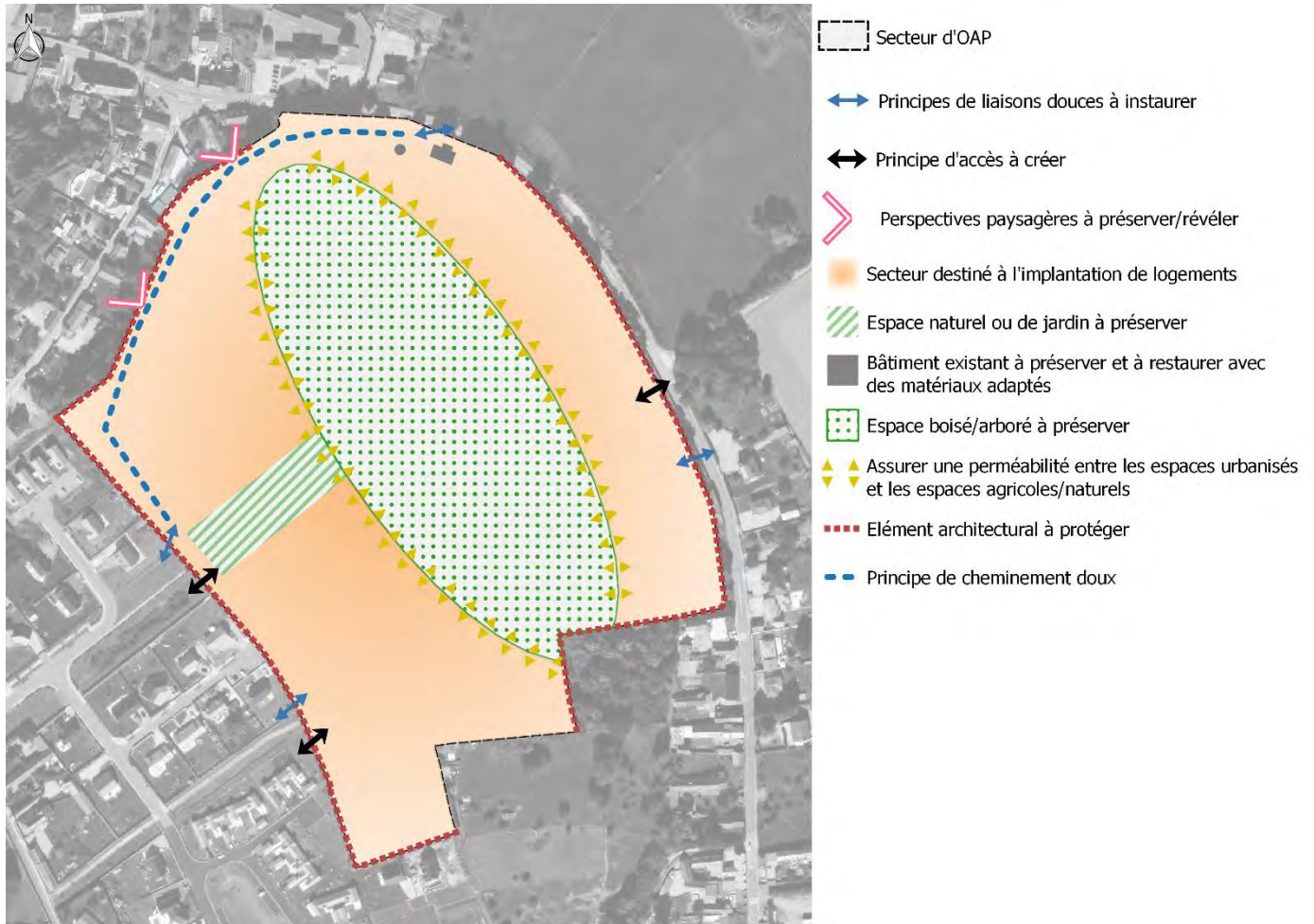
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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.

2.7 Programmation

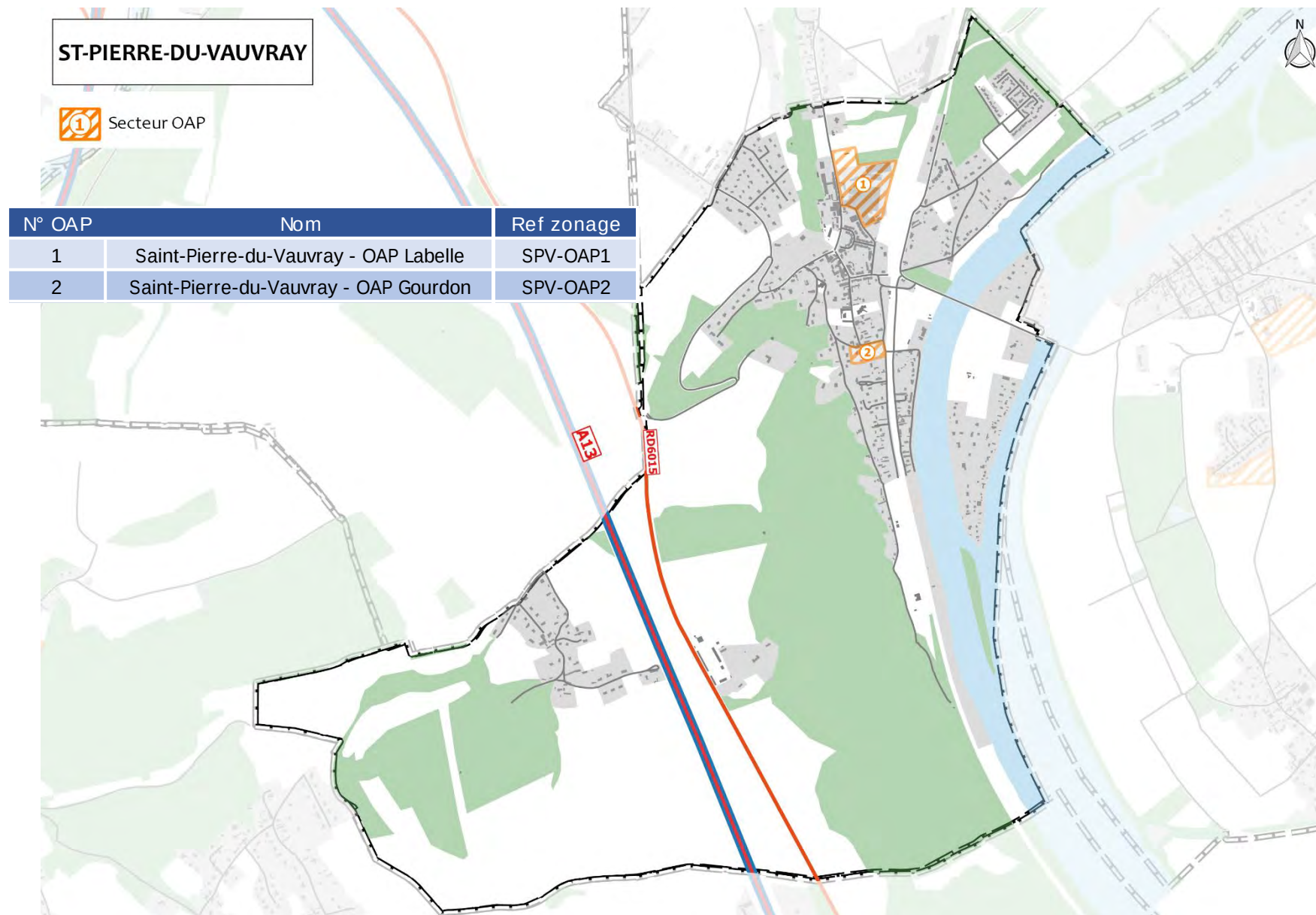
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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 Contexte

Le site Labelle correspond en majorité à une ancienne usine de chaussures créée à la deuxième moitié du XIXe siècle et qui a fermé ses portes en 2003. Depuis le site est occupé partiellement par des artisans et petit logisticien. Il intègre une partie jardin en limite nord.

Le site est fortement construit avec environ 15 000m² d'emprise au sol de bâtiment correspondant à des bâtiments industriels, administratifs, deux logements et des hangars de stockage.

Il est situé en entrée nord de la commune de Saint-Pierre-du-Vauvray, le long de la RD313 (Grande rue), qui constitue la limite Ouest du secteur d'OAP. Il est bordé au sud par la rue Fossé Cavé et à l'est par une emprise SNCF (ligne Paris – Rouen – Le Havre). Il correspond à une des dernières emprises constructibles de la commune et est repéré comme tel dans le rapport de présentation du PLUiH.

1.2 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. Une étude Sites et Sols Pollués confirme cet état de fait. Cette pollution implique des travaux de remise en état pour un usage autre qu'industriel.

Enfin, 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.



1.3 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. Il s'agit de développer sur ce site un quartier à dominante résidentielle, avec des typologies bâties mixtes (maisons individuelles, maisons accolées, petits collectifs) pouvant inclure d'autres fonctions comme des équipements ou de l'activité artisanale, tertiaire et/ou commerciale.

L'objectif est de développer au moins 60 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. Un minimum de 15% de logements aidés devra être proposé sur le terrain d'opération, en locatif et en accession.

Certains bâtiments présents sur le site de l'ancienne usine Labelle seront partiellement conservés (*cf. schéma d'aménagement*) et transformés en logements, en équipement public ainsi qu'en locaux d'activités économiques.

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. Les accès au site se feront depuis la Grande rue et la rue du Fossé Cavé. La rue Fossé Cavé sera élargie et sécurisée dans le cadre de l'opération de reconversion.

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 qui pourront être connectés à terme à la voie verte qui longera le site à l'est (sur le foncier SNCF en cours de mutation partielle).

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération devra rechercher des possibilités pour créer des espaces de stationnement mutualisés entre les différents usages de la zone (habitat, commerces, équipements publics, activités économiques) de manière à réduire les besoins en foncier pour le stationnement des 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	<u>Logement</u> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i> - <i>Logement collectif : 1 lace 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> <u>Hébergement</u> - <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> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</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. Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. 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.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il devra être prévu au minimum un ratio de 1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies au sein de l'équipement créé.

Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

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

a) Qualité environnementale

Les arbres existants seront conservés au maximum. Les logements individuels feront l'objet d'un projet d'aménagement extérieur comportant la plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au PLUiH.

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.

Le séquoia situé dans la partie nord du site devra être conservé.

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 des RDC par rapport au niveau de référence des plus hautes eaux et des autres contraintes liées au PPRI, notamment la limitation de l'emprise au sol et des remblais ;
- de l'axe de vue depuis et vers le château situé de l'autre côté de la Grande rue ;
- de l'axe de vue depuis et vers l'allée de platanes implantés côté est.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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, ...

Compte tenu des contraintes environnementales (proximité de la nappe, niveau du RDC minimum et pollution des sols) les opérations de logements de promoteur sont favorisées afin de mieux maîtriser les contraintes techniques. L'aménagement de terrains à bâtir en sera exclu.

Les bâtiments repérés au schéma ci-après seront réhabilités, à vocation de logements, d'activités économiques, de services et/ou d'équipements publics.

e) Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f) Volume des constructions

La hauteur des logements individuels respectera un principe de R+C/A ou R+1+C/A, soit une hauteur maximale de 9m mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des logements collectifs respectera un principe de R+1+C/A ou R+2+C/A, soit une hauteur maximale de 12m mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur réelle des futurs bâtiments pourra être inférieure en fonction de leur localisation sur le site.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant, par la mise en œuvre d'un épannelage par exemple.

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 prosrites. 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 coffrets de volets roulants devront rester non visibles depuis l'espace public ;
- 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 socles des façades seront constitués 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 soit :

- À toit plat, accompagné d'une végétalisation rase (sedum) ;
- À deux pans asymétriques, et composé de tuiles mécaniques, d'éléments en métal mat, ou d'ardoises.

Pour les logements collectifs, les toitures devront être :

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

L'aménagement des espaces extérieurs privatifs devra être compatible avec le niveau de pollution résiduelle des sols.

Les opérateurs auront à leur charge l'établissement d'un guide de gestion et d'entretien des espaces extérieurs à destination des habitants et gestionnaires afin d'assurer leur sécurité.

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'objectif est de développer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants et intégrant notamment une vocation résidentielle adaptée à l'accueil de seniors. L'aménagement du site fera l'objet d'une ou plusieurs opérations couvrant l'intégralité de la zone. 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 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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 :

b) Deux-roues non motorisés

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<u>Logement</u> - <i>Logement intermédiaire : 1 place par logement</i> - <i>Logement collectif : 1 place par logement</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i> <u>Hébergement</u> - <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> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</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>

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 2 places de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra 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.

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.

Le futur aménagement devra conserver les arbres fruitiers remarquables du site (poiriers centenaires) et indiqués au schéma d'aménagement suivant.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 et/ou logements en petits collectifs, logements individuels groupés ou non groupés, ...

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.

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.

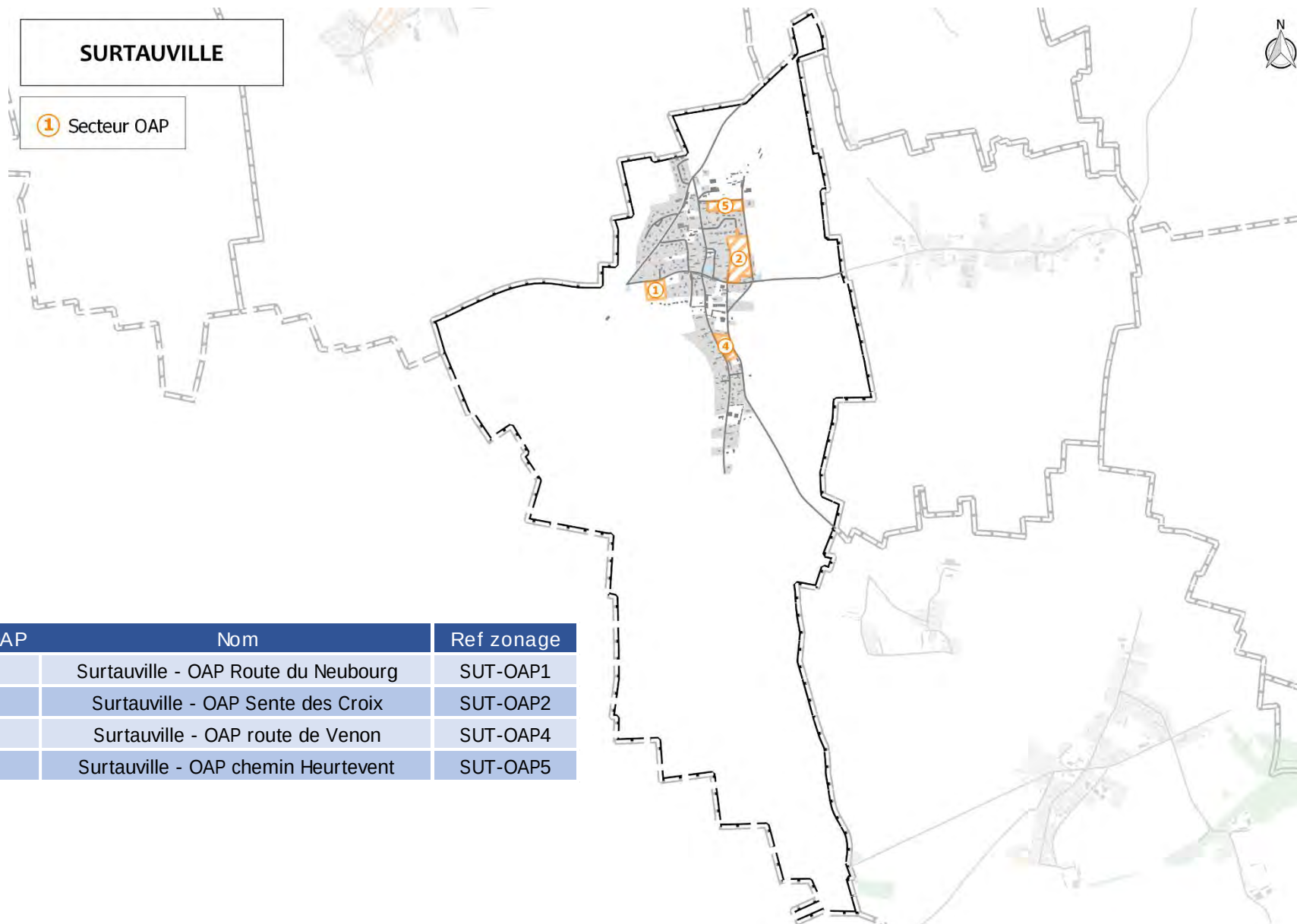
2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation - Commune de Surtauville



N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Surtauville - OAP Route du Neubourg	SUT-OAP1
2	Surtauville - OAP Sente des Croix	SUT-OAP2
4	Surtauville - OAP route de Venon	SUT-OAP4
5	Surtauville - OAP chemin Heurtevent	SUT-OAP5

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra

être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - <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> <u>Hébergement</u> - <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> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</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.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

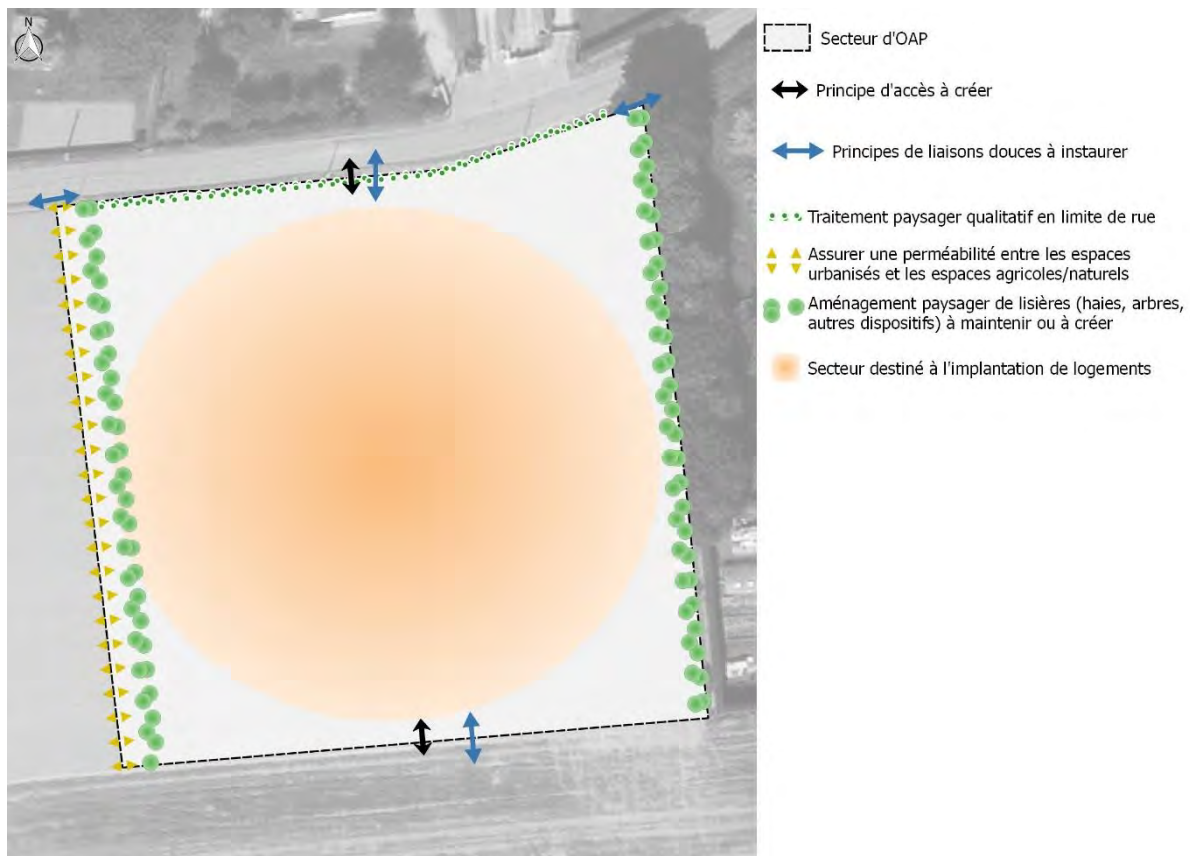
k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - <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> <u>Hébergement</u> - <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> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</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. Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra 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.

Du fait de l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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 0,7 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la route de Venon sera à dominante habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - <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> <u>Hébergement</u> - <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> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</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.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

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

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Surtauville – OAP chemin Heurtevent

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP chemin Heurtevent est couvert par un périmètre de monument historique et une zone à risque d'effondrement de cavités souterraine au niveau de son extrémité sud-ouest.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du chemin Heurtevent 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 0,83 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 Heurtevent 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 8 à 10 logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

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

a) Voiries et accès

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière que la gestion des flux soit la plus optimisée possible. Les futures habitations seront desservies depuis le chemin Heurtevent. Les accès créés ne devront pas 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 facilitant leur rattachement aux quartiers d'habitation voisins.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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 aménagement paysager de qualité, à travers des plantations de haies et/ou alignements d'arbres.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

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

La partie sud du site devra être préservée en tant qu'espace de jardins.

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 futures constructions devront tenir compte des caractéristiques architecturales des constructions voisines existantes afin de préserver l'harmonie urbaine du secteur. L'orientation principale du faîtage des constructions réalisées devra suivre un sens est-ouest, de façon à réduire et à optimiser les besoins énergétiques des futures constructions, mais aussi à respecter l'orientation des constructions déjà existantes au sud du site.

Tout projet susceptible de porter atteinte au paysage bâti et à l'architecture traditionnelle de la commune (tons, couleurs, aspects, matériaux utilisés) pourra être interdit.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Implantation des constructions

Les constructions principales devront s'implanter à l'intérieure d'une bande comprise entre 3 et 30m mesurés depuis 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 :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- 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 route de Louviers. 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. Il sera fortement apprécié que la hauteur des constructions soit plus importante sur la partie sud du projet.

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

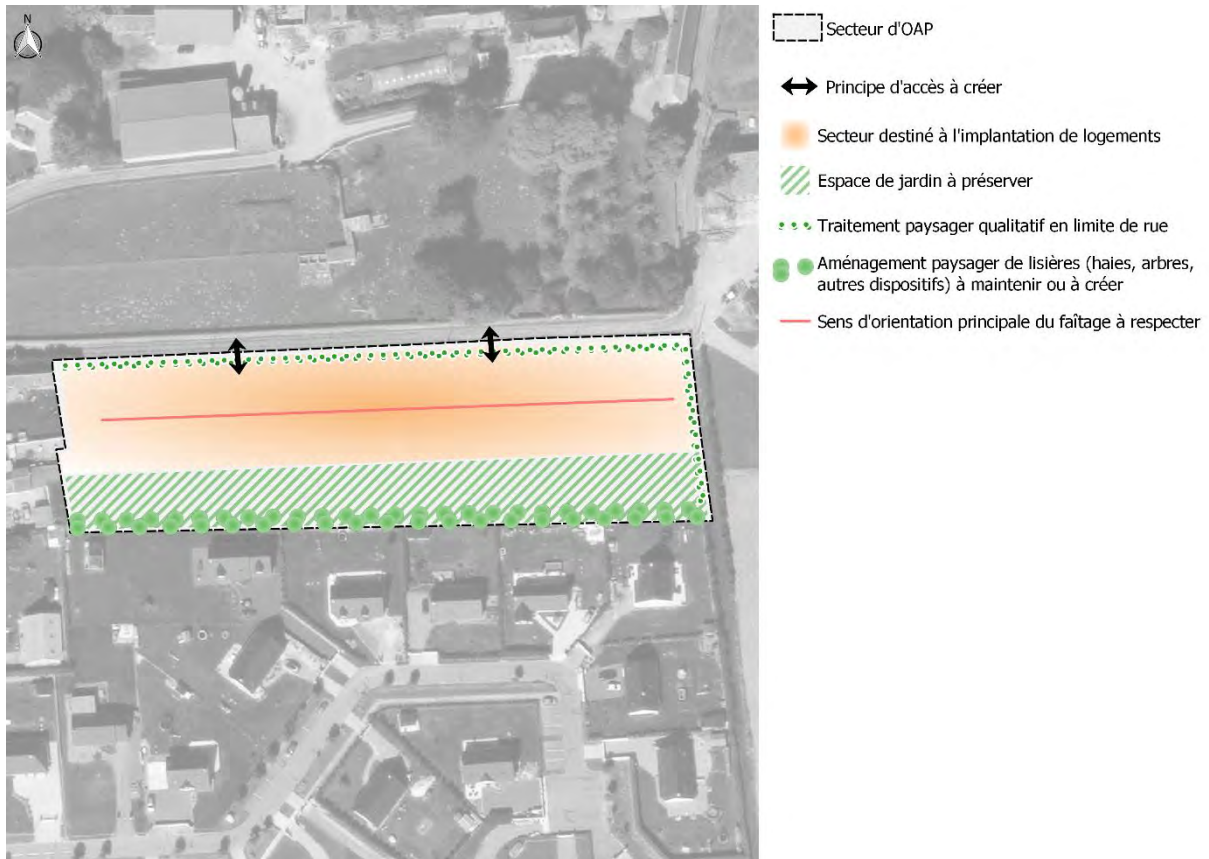
i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

Voir Dispositions Générales.

2.7 Programmation

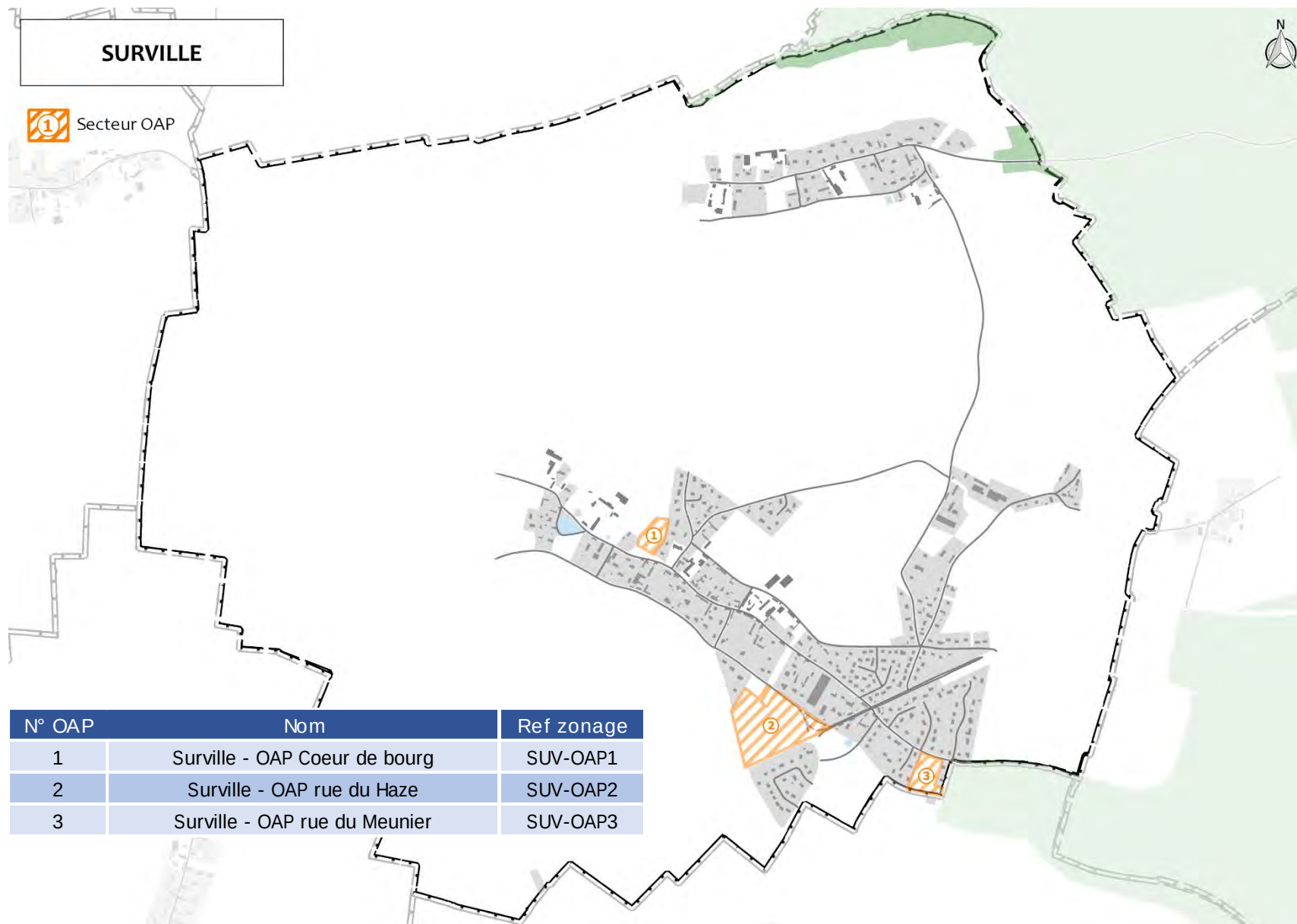
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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

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.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 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 :

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

qu'indiqué au schéma d'aménagement, de façon à respecter une distance conséquente avec la limite séparative partagée avec la propriété du Manoir de Surville.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Surville – OAP rue du Haze



Surville - OAP rue du Haze

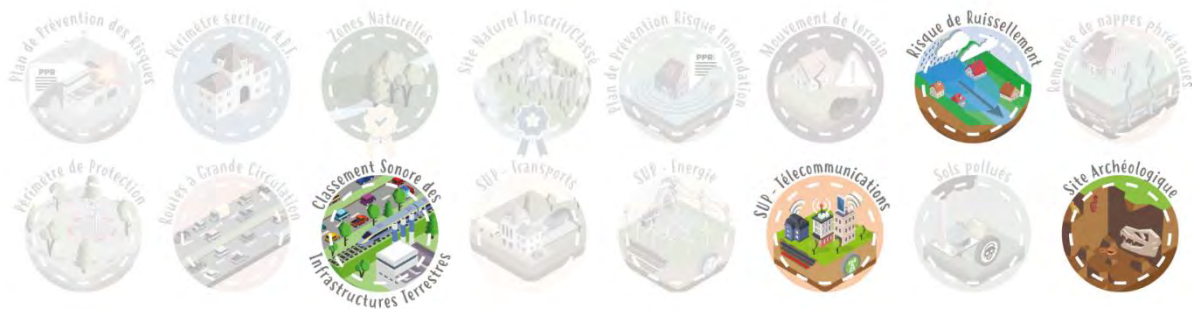
1. Présentation du site

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 3,65ha.

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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 42 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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

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.

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. La mare existante entre le site de l'opération et la route du Neubourg (RD 133) devra jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales et la régulation du risque de ruissellement. Cette mare devra ainsi faire partie intégrante du projet d'aménagement de ce site. Ses dimensions et caractéristiques devront être adaptées pour correspondre aux besoins identifiés à travers le montage de 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, 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.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager

(organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

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.

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

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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 0,84ha.

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

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

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en 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, 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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

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

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

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

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

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

e) Volume des constructions

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

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

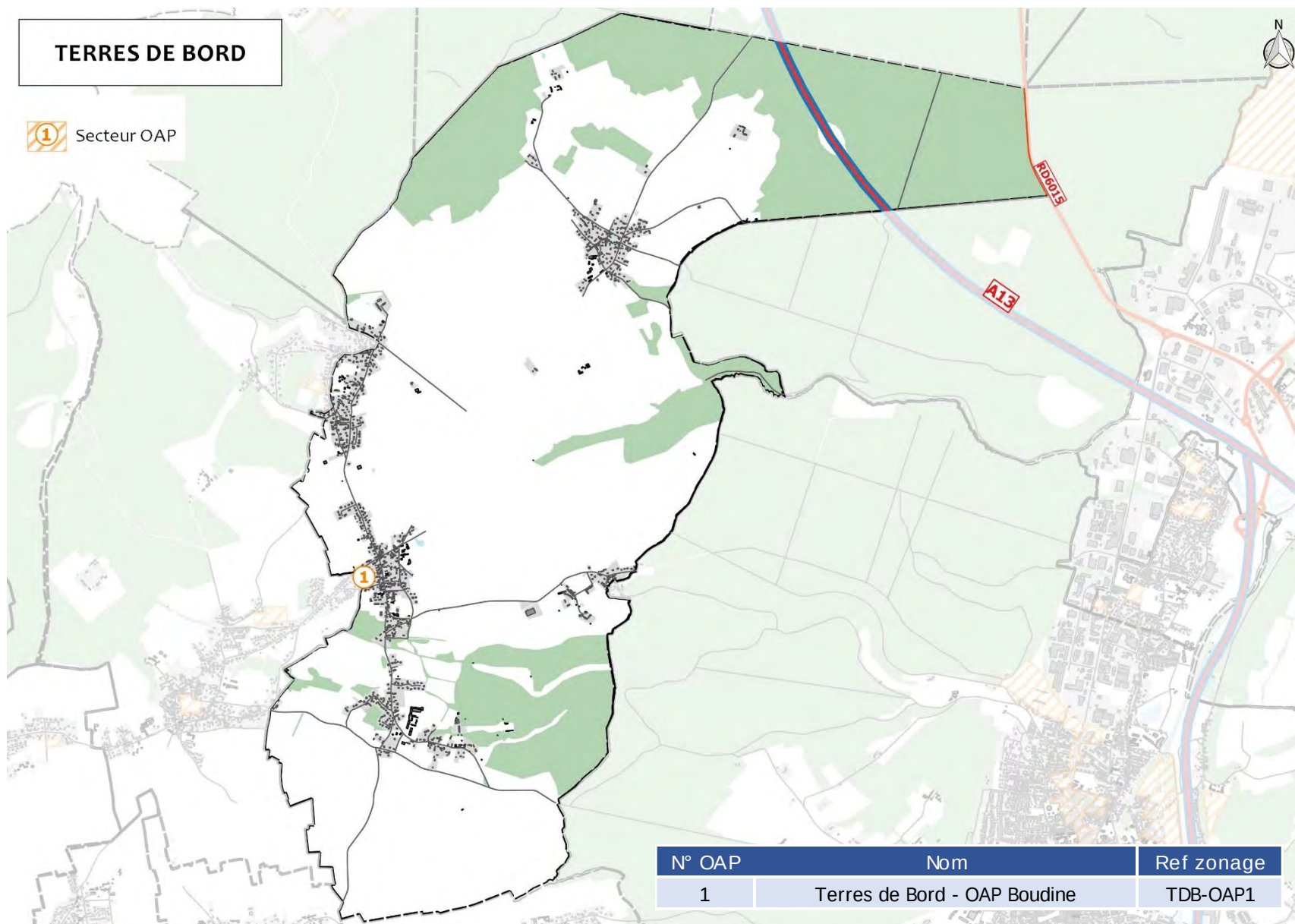
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

f) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

g) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

h) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

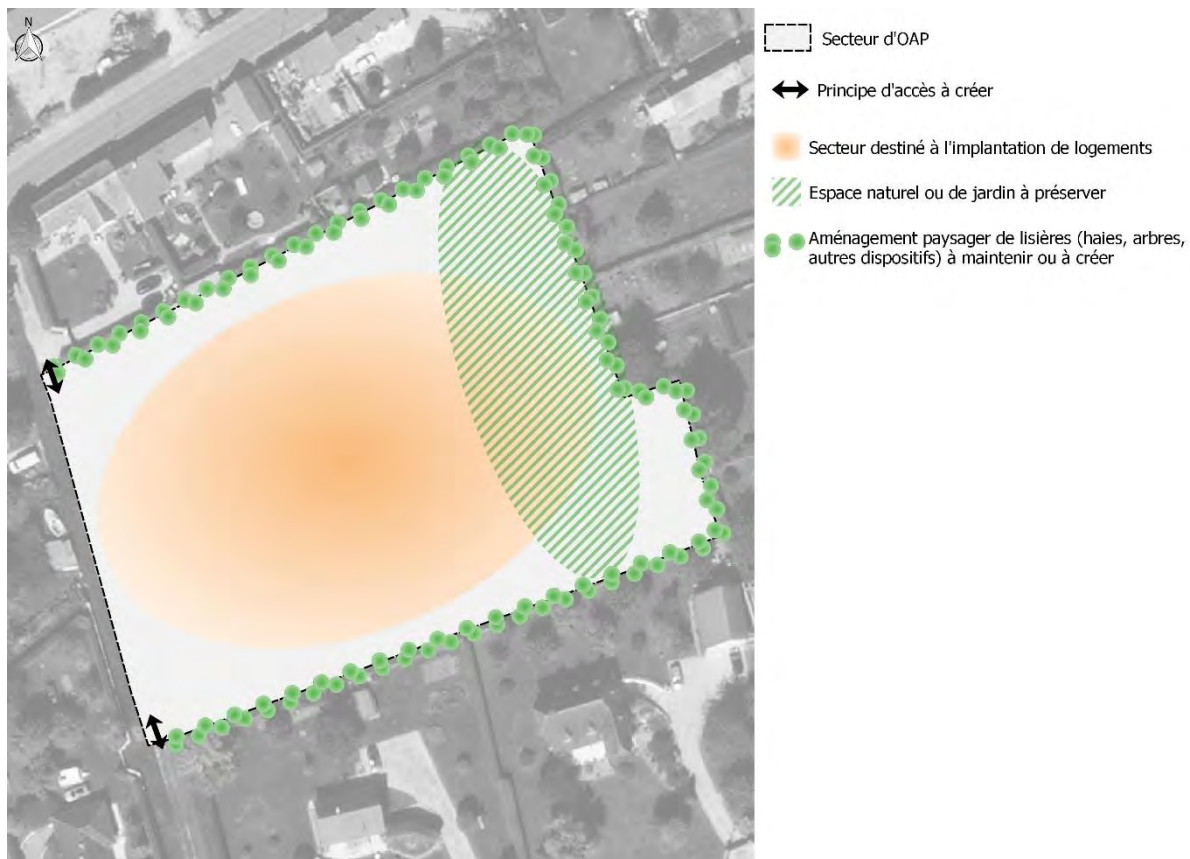
i) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

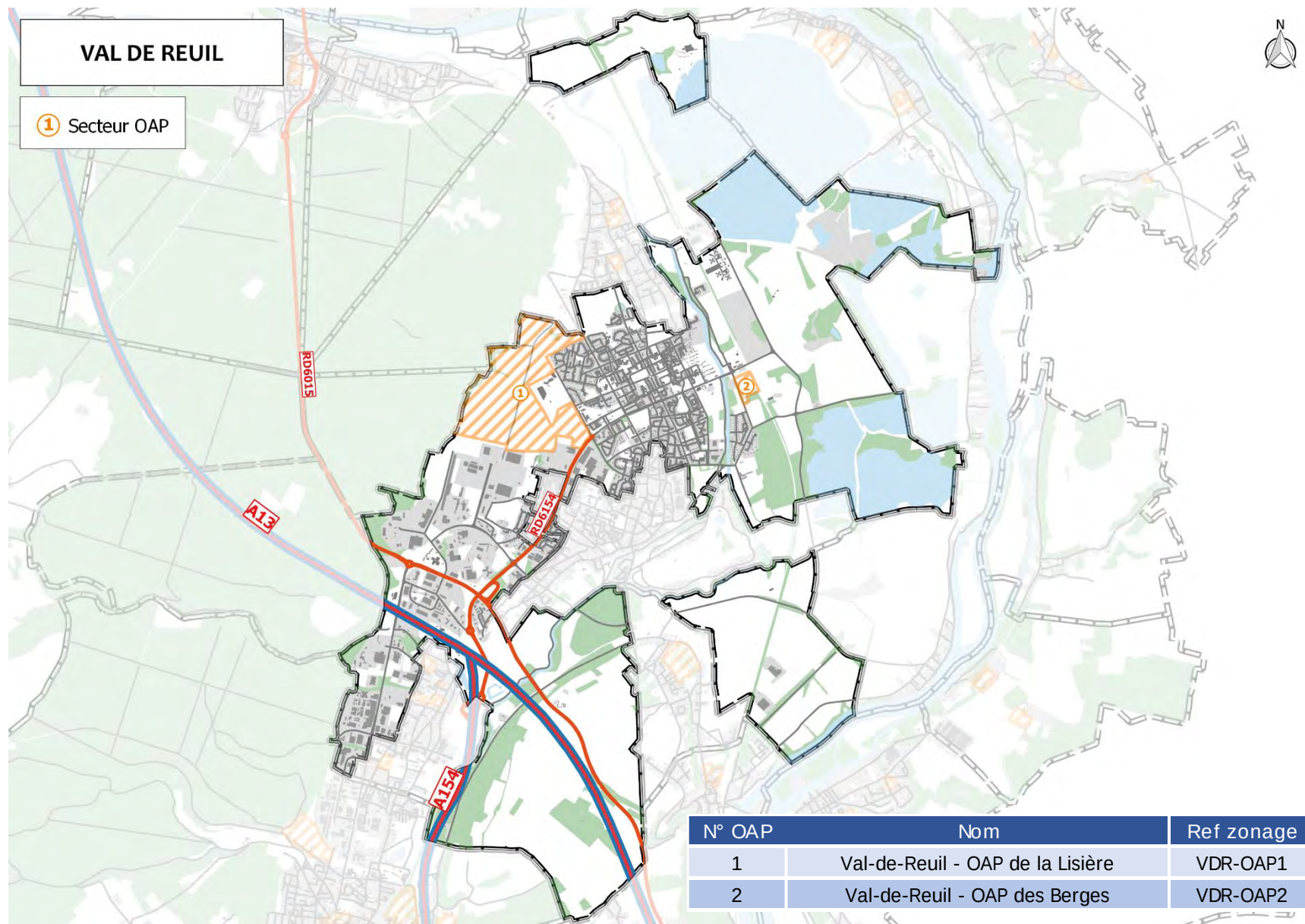
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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

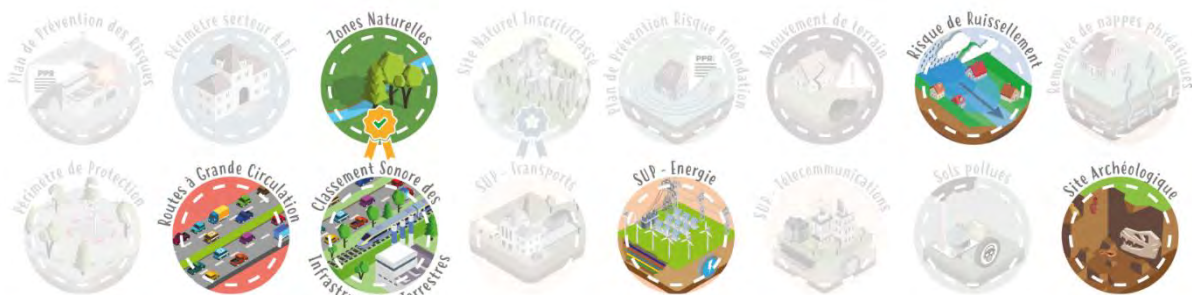
Le secteur d'OAP de la Lisière se situe en zone de présomption de prescription archéologique et un risque de ruissellement des eaux pluviales. Il est également bordé sur l'ensemble de sa frange ouest par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

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'Orientation 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 117,7 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la Lisière sera à vocation mixte habitat/activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la 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.

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. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra 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.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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.

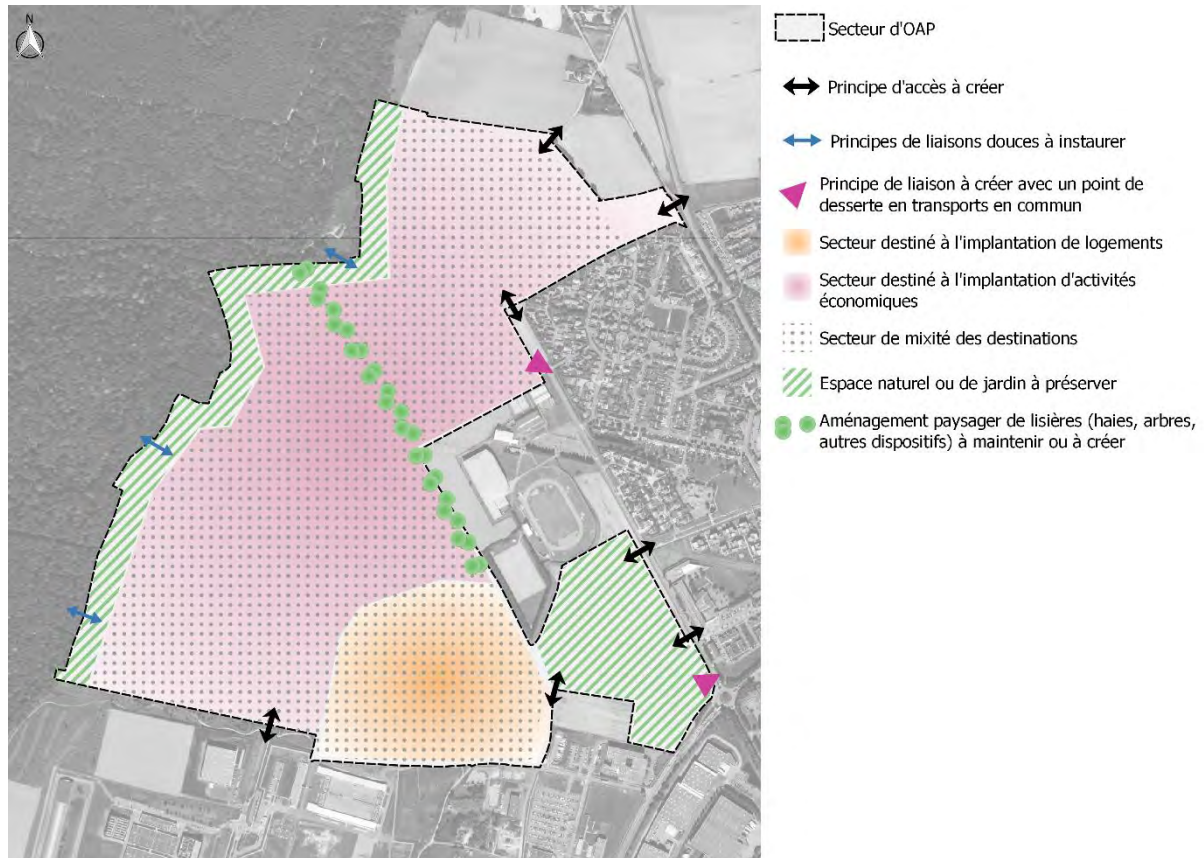
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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.

3. Schéma global des principes 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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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

Une bande non bâtie d'une largeur minimum de 15m sera maintenue en limite sud du site. Cet espace devra conserver un aspect et des propriétés propres à un milieu naturel, notamment en favorisant le maintien de surfaces en pleine terre. En cas d'aménagements sur cet espace, ceux-ci seront réalisés avec la prise en compte de la proximité de la zone Natura 2000 et de ses lisières, dans un souci de protection des essences et espèces naturelles qui y vivent.

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. Dans ce but, un espace non bâti sera maintenu sur une largeur de minimum de 15m sur l'ensemble de la frange sud du site, de façon que les constructions observent un certain recul vis-à-vis du milieu naturel.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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.

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

L'espace non bâti en limite sud du secteur couvert par l'OAP devra conserver des surfaces en pleine terre. Tout aménagement qui y sera entrepris devra être perméable aux eaux de pluie.

2.7 Programmation

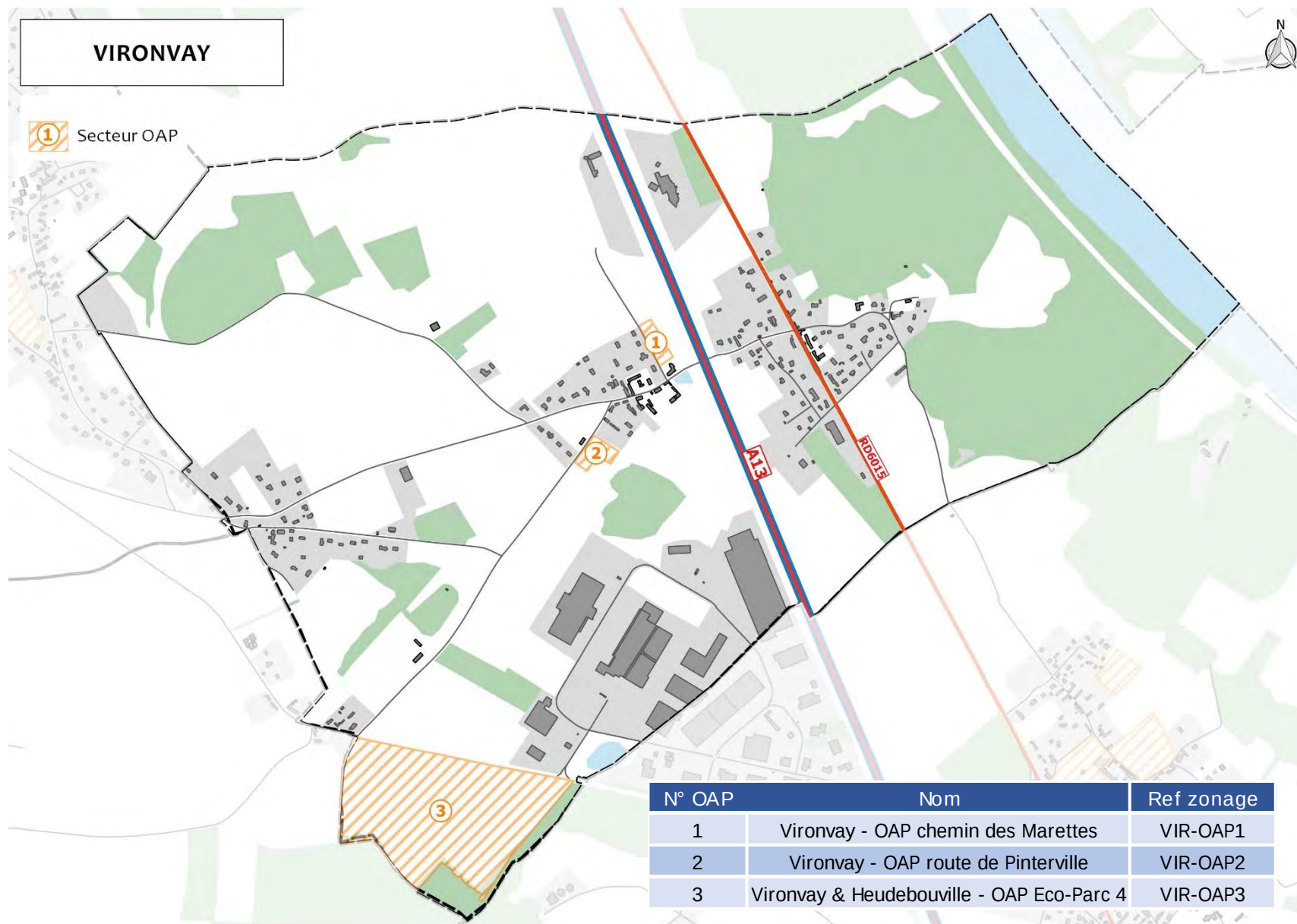
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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 un périmètre lié aux nuisances sonores produites par l'autoroute A13. Celle-ci se trouve à l'est du secteur couvert par l'OAP et est classée en tant que route à grande circulation. Comme le prévoit l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, les abords de cette voie sont inconstructibles sur une bande de 100m mesurée depuis l'axe de la route, créant un périmètre qui déborde sur la moitié est du secteur d'OAP. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude a été menée afin de justifier des spécificités du site et du fait que les règles de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et des qualités architecturales, urbanistiques et paysagères du site (cf. Document 1f. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme). Cette étude permet ainsi de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 50m mesurée depuis l'axe de la route, si bien que le nouveau périmètre d'inconstructibilité ne couvre plus aucune partie 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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager

(organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

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

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



Vironvay & Heudebouville – OAP Eco-Parc 4

1. Présentation du site : enjeux & contraintes

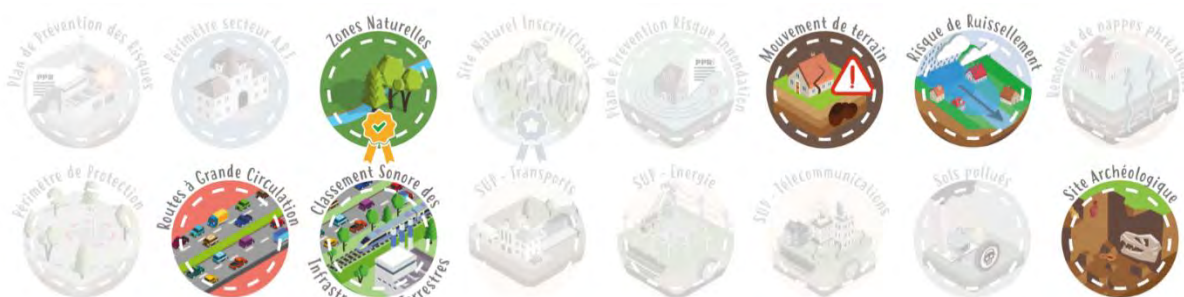
1.1 Enjeux et contraintes

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

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.

L'autoroute A13 marque la limite est du secteur couvert par l'OAP sur la commune de Heudebouville et est classée en tant que route à grande circulation. Comme le prévoit l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, les abords de cette voie sont inconstructibles sur une bande de 100m mesurée depuis l'axe de la route. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude a été menée afin de justifier des spécificités du site et du fait que les règles de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et des qualités architecturales, urbanistiques et paysagères du site (cf. Document 1f. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme). Cette étude permet ainsi de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 50m mesurée depuis l'axe de la route.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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

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

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

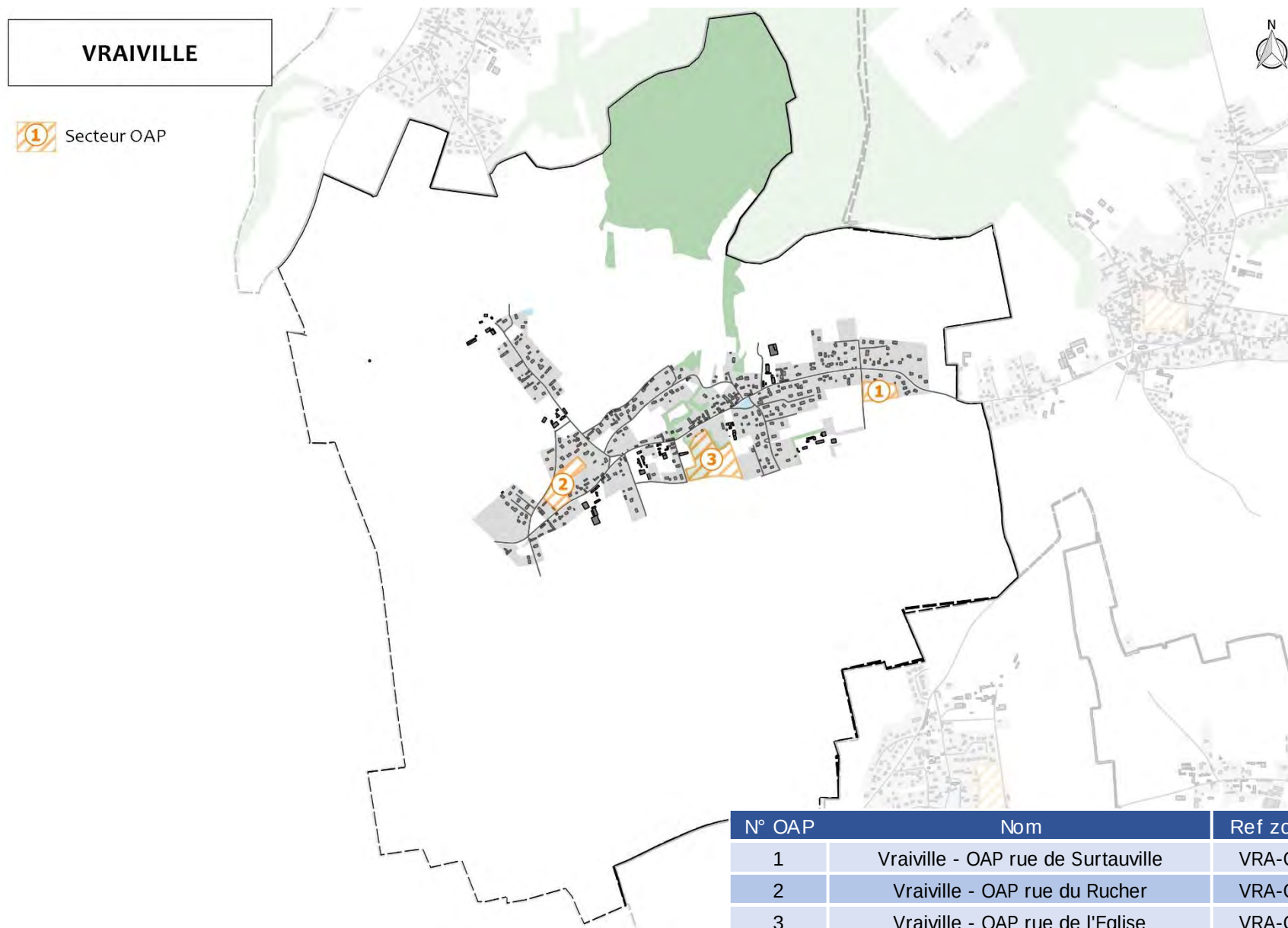
3. Schéma global des principes d'aménagement

-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer ou à maintenir
-  Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
-  Espace naturel 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



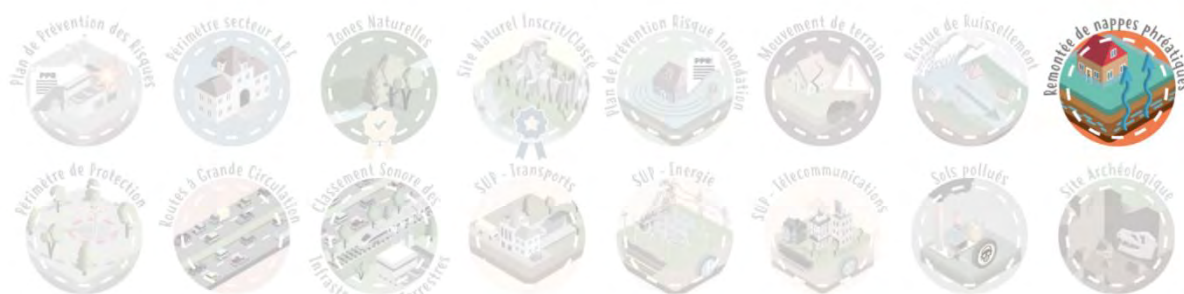
Vraiville – OAP Rue de Surtauville

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

L'objectif est de développer environ 8 logements.

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

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès sera créé 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

Du fait de l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

h) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

i) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

j) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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.

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	<u>Logement</u> - 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 <u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

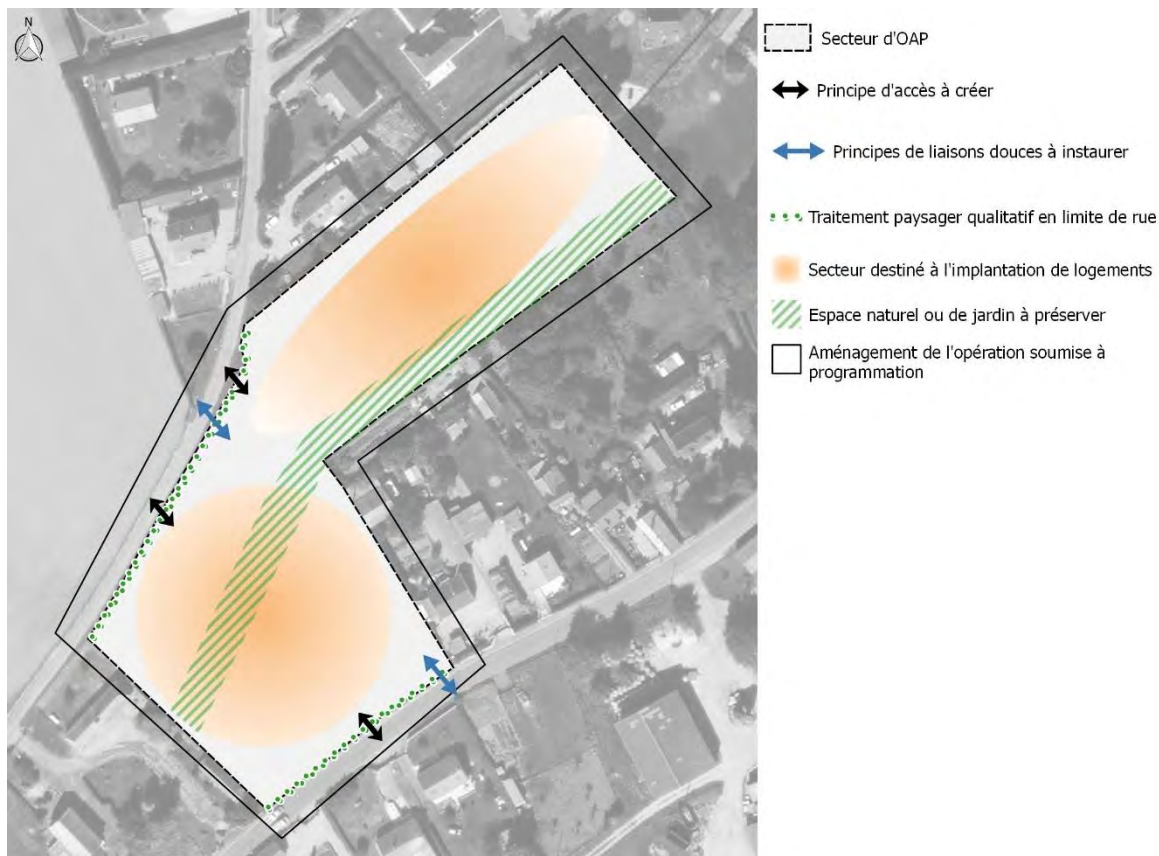
j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

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. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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. 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

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

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	<u>Logement</u> - 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
	<u>Hébergement</u> - 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.
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.

Du fait de l'inscription du site au sein d'un réseau de mares, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

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 vues sur l'espace agricole.

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

Voir Dispositions Générales.

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 projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle 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 :

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

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.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





Hôtel d'Agglomération
1, place Ernest Thorel
27405 Louviers Cedex

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

agglo-seine-eure.fr



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

