

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal valant
SCoT

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

Approbation : 19 décembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°1 : 20 octobre 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°2 : 11 juillet 2024

Modification n°4 : 27 février 2025

EURE MADRIE SEINE



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
COMMUNE DU VAL D’HAZEY.....	9
Sainte-Barbe-sur-Gaillon – L’OAP Le Mesnil Béhier	11
1. Présentation du site.....	11
2. Les objectifs poursuivis	12
3. Schéma global des principes d’aménagement	15
Sainte-Barbe-sur-Gaillon – L’OAP Côte du Pipet.....	17
1. Présentation du site.....	17
2. Les objectifs poursuivis	18
3. Schéma global des principes d’aménagement	21
Vieux-Villez – L’OAP rue des Landes.....	23
1. Présentation du site.....	23
2. Les objectifs poursuivis	24
3. Schéma global des principes d’aménagement	27
Vieux-Villez – L’OAP rue Pierre Levaigneur	29
1. Présentation du site.....	29
2. Les objectifs poursuivis	30
3. Schéma global des principes d’aménagement	33
Aubevoye – L’OAP rue de la Roque.....	35
1. Présentation du site.....	35
2. Les objectifs poursuivis	36
3. Schéma global des principes d’aménagement	39
Aubevoye – L’OAP rue Lavoisier.....	41
1. Présentation du site.....	41
2. Les objectifs poursuivis	42
3. Schéma global des principes d’aménagement	44



Aubevoye – L’OAP rue de l’Argilière	45
1. Présentation du site.....	45
2. Les objectifs poursuivis	46
3. Schéma global des principes d’aménagement	49
COMMUNE DES TROIS LACS.....	51
Bernières-sur-Seine – OAP route des Ecoliers	53
1. Présentation du site.....	53
2. Les objectifs poursuivis	54
3. Schéma global des principes d’aménagement	57
Tosny – OAP Cœur de bourg	59
1. Présentation du site.....	59
2. Les objectifs poursuivis	60
3. Schéma global des principes d’aménagement	63
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON	65
L’OAP Centre-bourg.....	67
1. Présentation du site.....	67
2. Les objectifs poursuivis	68
3. Schéma global des principes d’aménagement	76
4. Proposition d’aménagement	77
L’OAP Boutonquetils.....	79
1. Présentation du site.....	79
2. Les objectifs poursuivis	80
3. Schéma global des principes d’aménagement	87
L’OAP des Doguets	89
1. Présentation du site.....	89
2. Les objectifs poursuivis	90
3. Schéma global des principes d’aménagement	96
L’OAP Côte des Sables	98
1. Présentation du site.....	98
2. Les objectifs poursuivis	99



3. Schéma global des principes d’aménagement	102
L’OAP Saint-Paul	104
1. Présentation du site.....	104
2. Les objectifs poursuivis	105
3. Schéma global des principes d’aménagement	108
L’OAP Champs Chouettes sud.....	110
1. Présentation du site.....	110
2. Les objectifs poursuivis	111
3. Schéma global des principes d’aménagement	114
L’OAP des Rangées	116
1. Présentation du site.....	116
2. Les objectifs poursuivis	117
3. Schéma global des principes d’aménagement	120
COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-SOUS-BAILLEUL	122
OAP rue des Grouettes	124
1. Présentation du site.....	124
2. Les objectifs poursuivis	125
3. Schéma global des principes d’aménagement	128
OAP Brosville.....	130
1. Présentation du site.....	130
2. Les objectifs poursuivis	131
3. Schéma global des principes d’aménagement	134
COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	136
OAP rue du Froc de Ville	138
1. Présentation du site.....	138
2. Les objectifs poursuivis	139
3. Schéma global des principes d’aménagement	142
OAP rue Saint-Laurent	144
1. Présentation du site.....	144
2. Les objectifs poursuivis	145



3.	Schéma global des principes d’aménagement	148
COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL		150
L’OAP de la rue du Bout aux Petits		152
1.	Présentation du site.....	152
2.	Les objectifs poursuivis	153
3.	Schéma global des principes d’aménagement	156
COMMUNE DE SAINT-PIERRE-LA-GARENNE		158
OAP du Haut Godard.....		160
1.	Présentation du site.....	160
2.	Les objectifs poursuivis	161
3.	Schéma global des principes d’aménagement	164
OAP rue des Huttes.....		166
1.	Présentation du site.....	166
2.	Les objectifs poursuivis	167
3.	Schéma global des principes d’aménagement	170
L’OAP Rue de la gare.....		171
1.	Présentation de la gare	171
2.	Les objectifs poursuivis	172
3.	Schéma global des principes d’aménagement	174
COMMUNE DE VILLERS-SUR-LE-ROULE		175
OAP rue de l’Ouverdière		177
1.	Présentation du site.....	177
2.	Les objectifs poursuivis	178
3.	Schéma global des principes d’aménagement	181
OAP rue des Viviers.....		183
1.	Présentation du site.....	183
2.	Les objectifs poursuivis	184
3.	Schéma global des principes d’aménagement	187
OAP route de Gaillon.....		189

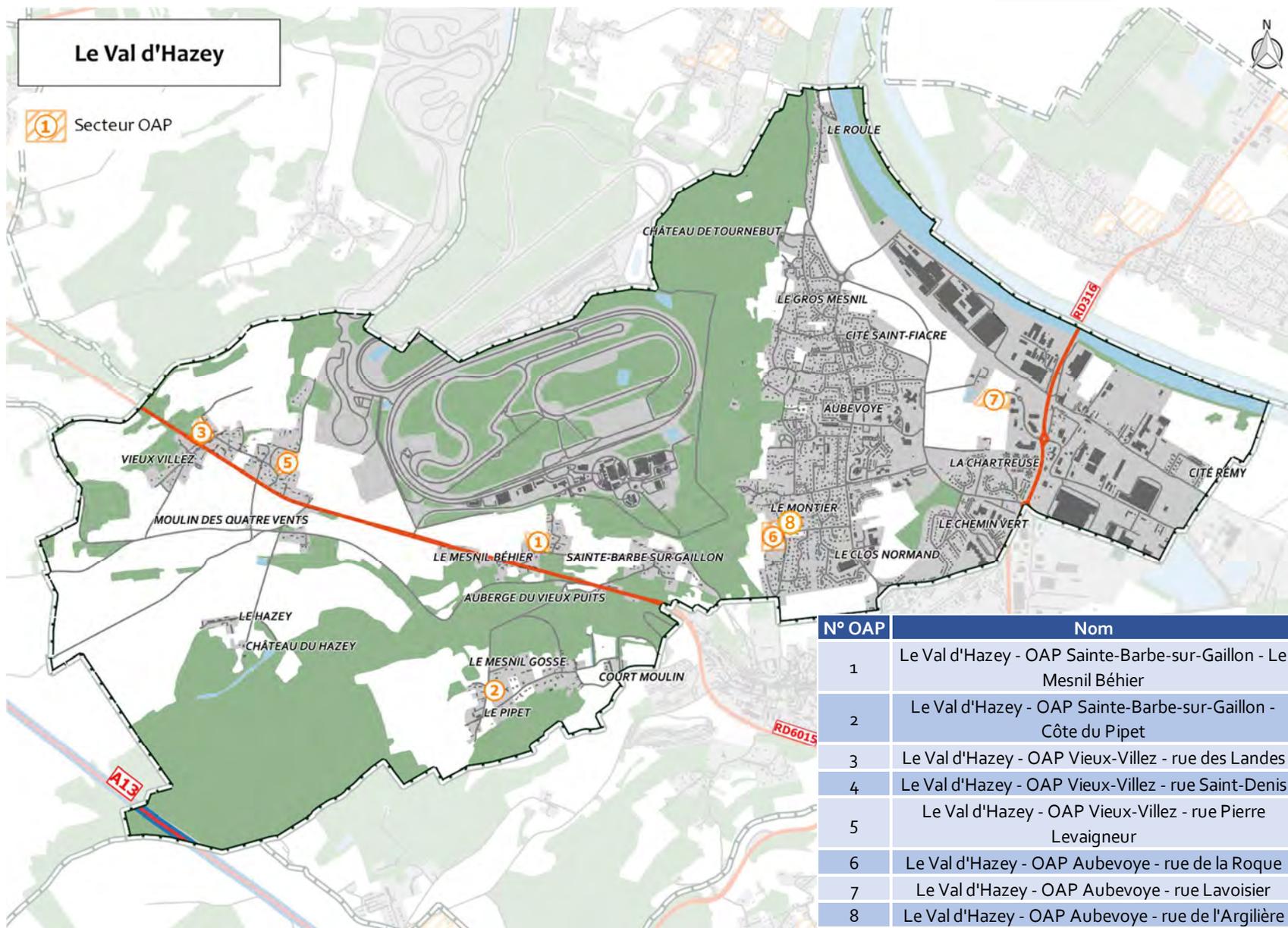


1. Présentation du site.....	189
2. Les objectifs poursuivis	190
3. Schéma global des principes d’aménagement	193





COMMUNE DU VAL D'HAZEY



N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Le Val d'Hazey - OAP Sainte-Barbe-sur-Gaillon - Le Mesnil Béhier	VDZ-OAP1
2	Le Val d'Hazey - OAP Sainte-Barbe-sur-Gaillon - Côte du Pipet	VDZ-OAP2
3	Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue des Landes	VDZ-OAP3
4	Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue Saint-Denis	VDZ-OAP4
5	Le Val d'Hazey - OAP Vieux-Villez - rue Pierre Levaigneur	VDZ-OAP5
6	Le Val d'Hazey - OAP Aubevoye - rue de la Roque	VDZ-OAP6
7	Le Val d'Hazey - OAP Aubevoye - rue Lavoisier	VDZ-OAP7
8	Le Val d'Hazey - OAP Aubevoye - rue de l'Argilière	VDZ-OAP8

Sainte-Barbe-sur-Gaillon – L’OAP Le Mesnil Béhier

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP du Mesnil-Béhier se trouve en Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. Le site est également soumis à une servitude d’accès permettant à la CCEMS d’accéder à l’ouvrage hydraulique voisin. Le secteur d’OAP est enfin concerné par une difficulté d’infiltration des eaux pluviales dans le sol, ainsi que par un risque de retrait et de gonflement des argiles.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation 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 1,17ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Mesnil Béhier 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 une dizaine de logements.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de l'Eglise, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères.

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.

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

Véhicules motorisés

Un espace de stationnement pour visiteurs sera établi sur le site de l'opération et comprendra au minimum l'équivalent d'une place par logement créé (dont au total 1 place pour PMR).

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Autres destinations</p>	<p>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.</p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Le secteur étant situé sur un terrain où l’infiltration des eaux pluviales est difficile, les sous-sols et toute construction en excavation du sol sont interdits.

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Implantation des constructions

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

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 et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

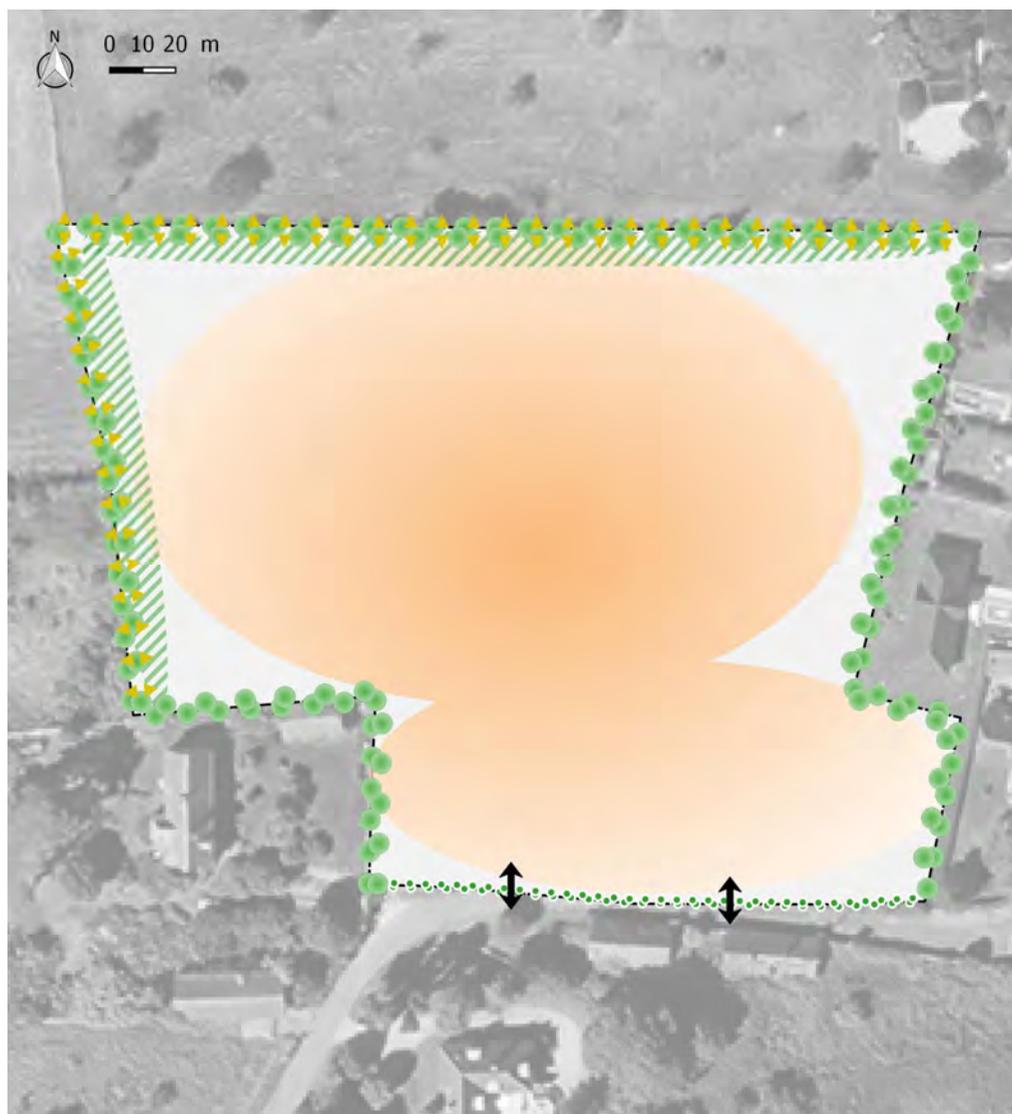
Aménagement des espaces non bâtis

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

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



Sainte-Barbe-sur-Gaillon – L'OAP Côte du Pipet

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la côte du Pipet est concernée par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la côte du Pipet 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 environ 5 logements.

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

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 côte du Pipet, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères.

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.

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

Véhicules motorisés

Un espace de stationnement pour visiteurs sera établi sur le site de l'opération et comprendra au minimum l'équivalent d'une place par logement créé (dont au total 1 place pour PMR).

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>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.</p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Le secteur étant situé sur un terrain où l’infiltration des eaux pluviales est difficile, les sous-sols et toute construction en excavation du sol sont interdits.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

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, de manière à favoriser la bonne intégration des futures constructions en pied de coteaux et en entrée de bourg.

L'implantation des constructions favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

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 et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

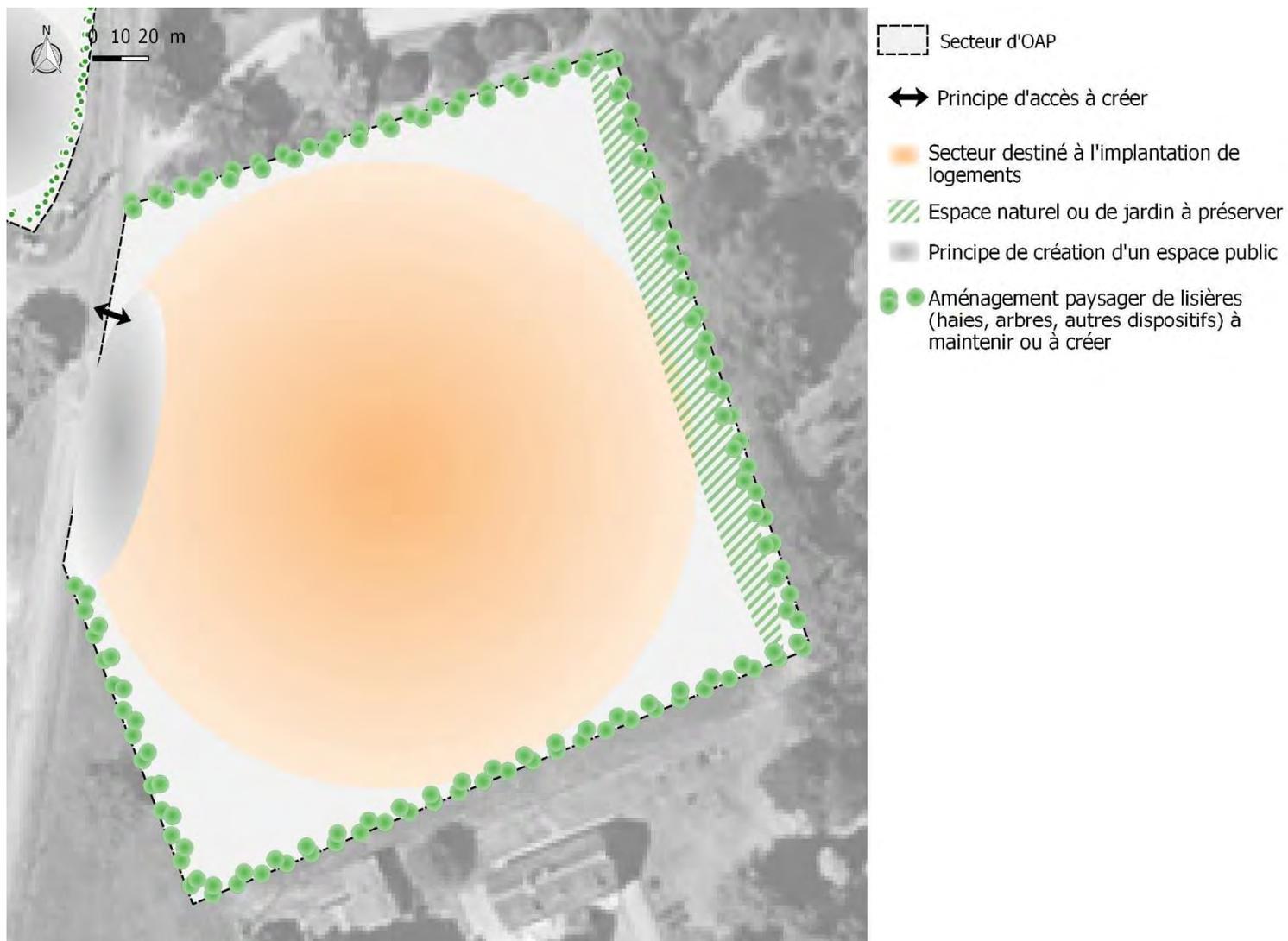
Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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

3. Schéma global des principes d'aménagement





Vieux-Villez – L'OAP rue des Landes

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue des Landes est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Il est également en partie couvert par un périmètre lié au classement sonore de la RD 6015. Le secteur d'OAP est par ailleurs concerné par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 1,1ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue des Landes 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 environ 9 logements.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de l'Eglise, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de rejoindre le chemin agricole situé en continuité de la rue des Landes.

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

Véhicules motorisés

Un espace de stationnement pour visiteurs sera établi sur le site de l'opération et comprendra au minimum l'équivalent d'une place par logement créé (dont au total 1 place pour PMR).

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :

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

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

Qualité environnementale

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

Le boisement existant le long de la RD 6015 devra être préservé afin de réduire l’impact des nuisances sonores liées au trafic routier sur les futures constructions. Ce boisement participe également à l’image de l’entrée du bourg de Vieux-Villez et sera à ce titre accompagné d’un linéaire de haie sur l’intégralité de la frange sud du site.

Le site se trouvant au sein d’un réseau de mares, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces : les murets pleins sont interdits, les grillages doivent être surélevés de 10 cm ou constitués d’une maille de 10x10 cm.

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

Gestion des risques

Le secteur étant situé sur un terrain où l’infiltration des eaux pluviales est difficile, les sous-sols et toute construction en excavation du sol sont interdits.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et de la position du projet en entrée de bourg de Vieux-Villez.

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.

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, de manière à assurer une bonne intégration des futures constructions en entrée du bourg de Vieux-Villez. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

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 et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

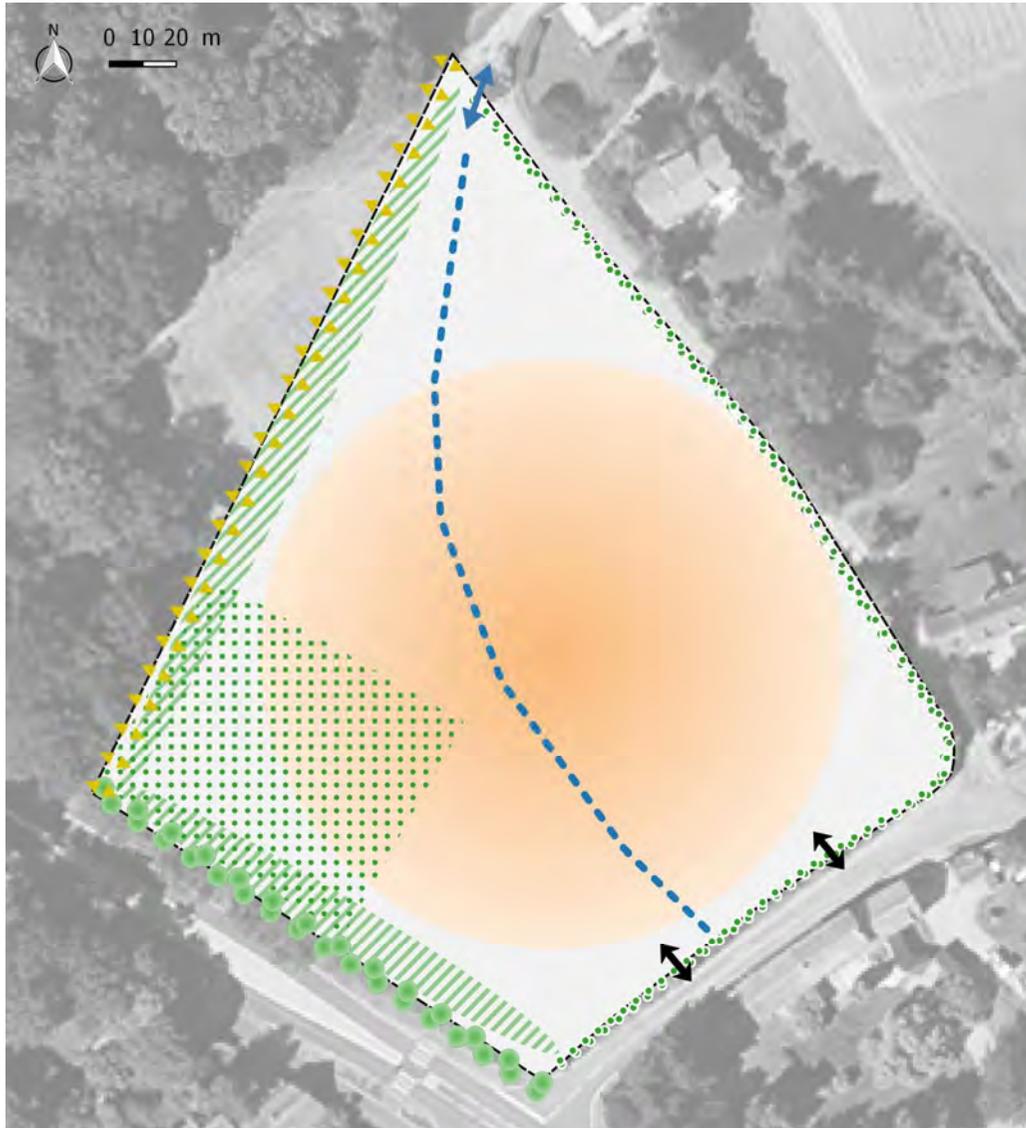
Aménagement des espaces non bâtis

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

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
-  Principe de liaisons douces à instaurer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Espace boisé/arboré à préserver ou à créer
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Principe de cheminement doux



Vieux-Villez – L'OAP rue Pierre Levaigneur

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue Pierre Levaigneur est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Le secteur d'OAP est également concerné par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et un risque de retrait et de gonflement des argiles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 0,94ha.

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 Pierre Levaigreur 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 environ 8 logements.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue Pierre Levaigreur et la rue Fleurie, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte du site se fera donc de manière traversante.

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.

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

Véhicules motorisés

Un espace de stationnement pour visiteurs sera établi sur le site de l'opération et comprendra au minimum l'équivalent d'une place par logement créé (dont au total 1 place pour PMR).

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>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.</p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Le secteur étant situé sur un terrain où l’infiltration des eaux pluviales est difficile, les sous-sols et toute construction en excavation du sol sont interdits.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et de la vue sur le site depuis la plaine agricole.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

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

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 et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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

3. Schéma global des principes d'aménagement





Aubevoeye – L'OAP rue de la Roque

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de la Roque est totalement couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. La partie ouest du secteur se trouve également en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le secteur d'OAP est enfin soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, ainsi qu'à un risque de retrait et de gonflement des argiles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 2ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de la Roque 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 entre une trentaine et une quarantaine de logements en fonction du projet présenté, de son insertion dans l'environnement bâti et du traitement du coteau. La création de logements se fera à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. L'objectif du nombre de logements à bâtir pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain. Un minimum de 20% de logements locatifs devra être proposé sur le terrain d'opération, ainsi qu'un minimum de 30% de logements de type T2 et T3.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Trois accès pourront être créés depuis la rue de la Roque, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, tout en tenant compte de la protection du mur de clôture existant évoquée au sein des « *Objectifs poursuivis en matière d'insertion 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.

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

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :

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

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

Qualité environnementale

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

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

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.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Tout projet situé dans le périmètre de protection d’un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

L’aménagement du secteur devra tenir compte de la présence du mur de clôture implanté le long de la rue de la Roque. Ce mur pourra participer à la qualité paysagère et architecturale du projet, sauf en cas de projet nécessitant la destruction complète ou partielle de l’ouvrage.

Le bâtiment existant et mentionné sur le schéma d'aménagement suivant pourra être conservé, sous réserve d'études structurelles.

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.

Implantation des constructions

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

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.

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

Aménagement des espaces non bâtis

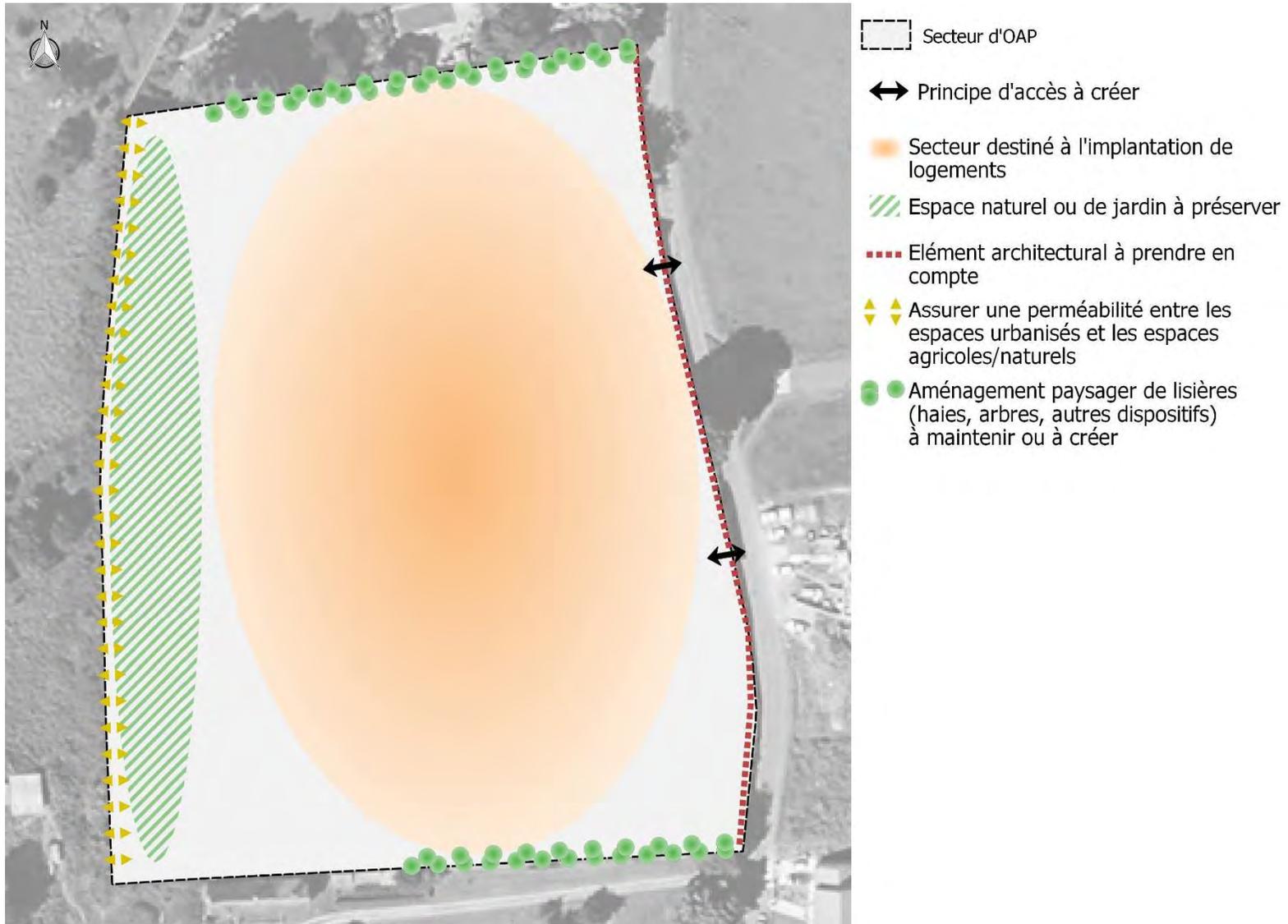
Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir, mais aussi vis-à-vis de l'espace naturel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

2.7 Programmation

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



3. Schéma global des principes d'aménagement





Aubevoeye – L'OAP rue Lavoisier

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue Lavoisier est soumise à un risque d'inondation par débordement de la Seine et du rû du Hazey, ainsi que par remontée de nappe phréatique. Le site est également couvert par un périmètre lié au classement sonore de la voie ferrée Paris-Rouen-Le Havre.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue Lavoisier sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place. 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

L'aménagement de la zone a pour but de lier les deux segments de la rue Lavoisier, en complétant le réseau routier existant, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Cet aménagement devra toutefois permettre de maintenir un accès pour les véhicules motorisés aux parcelles agricoles situées au sud du secteur d'OAP.

Les futures constructions seront ensuite desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

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

L'aménagement du secteur devra prévoir une liaison sécurisée pour les modes doux en direction de la gare de Gaillon-Aubevoye.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

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

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

Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée à travers l'aménagement du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

La partie ouest du site devra demeurer en espaces de pleine terre.

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.

Tout projet envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine et du rû est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute constructions pourra être refusée si, de par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis les espaces agricoles côté sud.

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.

2.7 Programmation

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



3. Schéma global des principes d'aménagement



Aubevoye – L'OAP rue de l'Argilière

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de l'Argilière est totalement couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Le secteur d'OAP est par ailleurs soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, ainsi qu'à un risque de retrait et de gonflement des argiles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 0,88ha.

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 l'Argilière 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 entre une trentaine et une quarantaine de logements en fonction du projet présenté et de son insertion dans l'environnement bâti. La création de logements se fera à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. L'objectif du nombre de logements à bâtir pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Deux accès au site pourront être créés, dont au moins un depuis la rue de la Roque et au moins un autre depuis la rue de l'Argilière, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. L'opération devra laisser la possibilité de créer à terme une ouverture vers les parcelles situées au nord du site d'OAP.

En lien avec les emplacements réservés appliqués à travers le règlement graphique du PLUi, l'opération devra intégrer la nécessité d'élargir la chaussée des rues de la Roque et de l'Argilière, ainsi que de prévoir la création de places de stationnement le long de ces deux voies.

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.

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

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :

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

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

Qualité environnementale

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

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

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.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Tout projet situé dans le périmètre de protection d’un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

La limite entre les espaces privées et public devra faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et homogène. Ceci particulièrement au niveau des limites partagées avec les rues de la Roque et de l’Argillère.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les fonds de jardins des parcelles voisines 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.

Implantation des constructions

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

L'implantation de certaines constructions en limite d'emprise publique et en pignon sur rue pourra être autorisée de façon à inscrire le projet dans le paysage bâti plus global qu'est celui du vieux Aubevoye.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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



3. Schéma global des principes d'aménagement





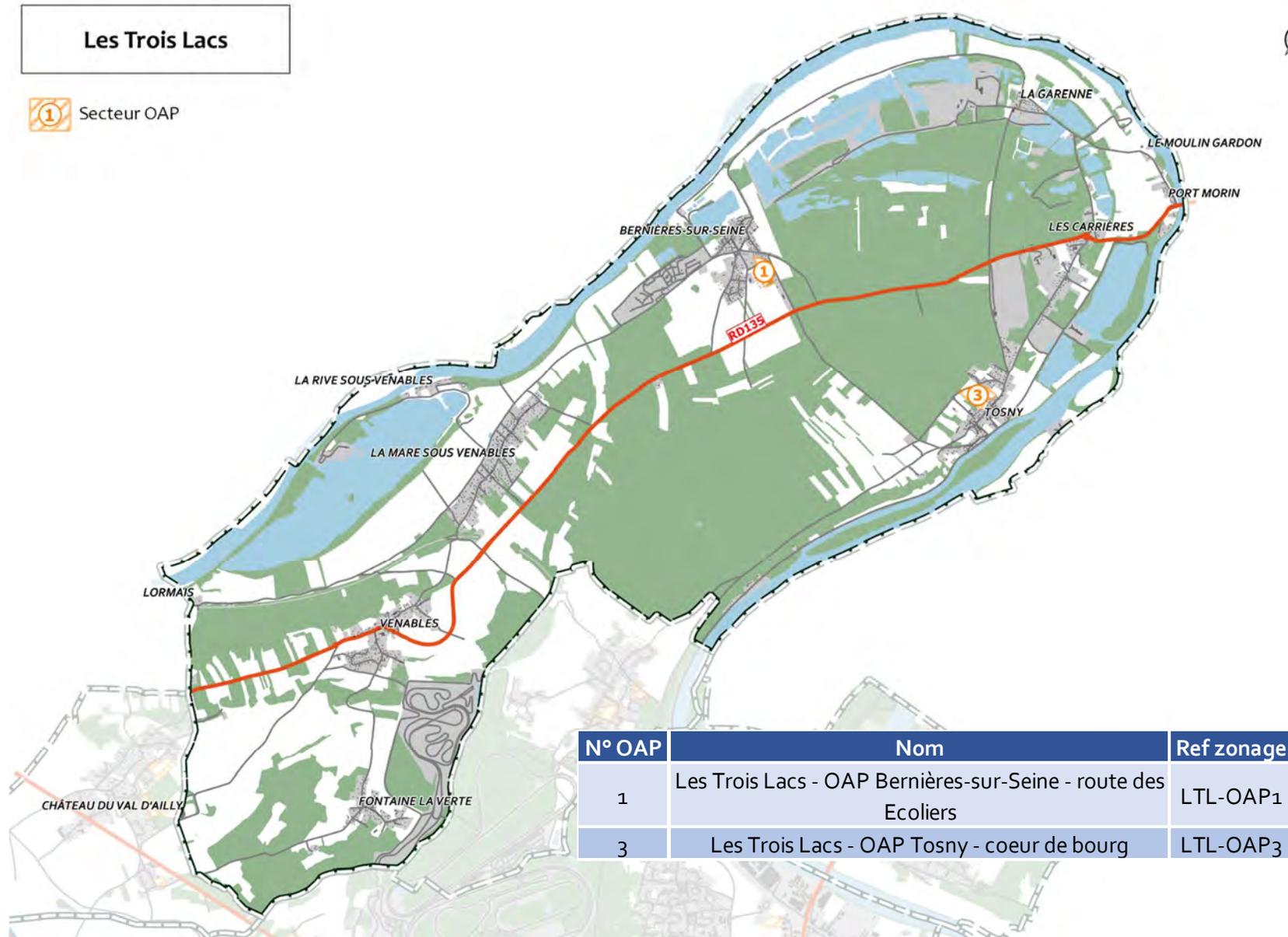


COMMUNE DES TROIS LACS



Les Trois Lacs

 Secteur OAP



N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Les Trois Lacs - OAP Bernières-sur-Seine - route des Ecoliers	LTL-OAP1
3	Les Trois Lacs - OAP Tosny - coeur de bourg	LTL-OAP3

Bernières-sur-Seine – OAP

route des Ecoliers

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP de la route des Ecoliers n’est concerné par aucune contrainte notable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d’OAP est d’une superficie de 2,5ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la route des Ecoliers 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 moins une vingtaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

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

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 route des Ecoliers, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Le projet devra laisser une possibilité de connecter le nouveau quartier avec secteur ouest comprenant l'école. La desserte ainsi créée pourra s'organiser de manière traversante sur le 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.

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

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
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
<p>Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Implantation des constructions

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

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



Tosny – OAP Cœur de bourg

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue du cœur de bourg de Tosny n'est concerné par aucune contrainte notable directe, même s'il est riverain du Bois des Dames intégré au réseau Natura 2000 (Directives Oiseaux & Habitats) et classé en ZNIEFF de type I et II. Le site est également riverain de l'espace de la boucle de Seine classé parmi les Grands Sites de France.

Le secteur est soumis à un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 3,88ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le secteur d'OAP 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 une trentaine de logements.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au nouveau quartier se fera depuis le chemin du Bois des Dames, dans la continuité de la résidence des Acacias, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre le Bois des Dames et le cœur de bourg. Un passage dédié aux modes doux devra ainsi être prévu sur la rue Saint-Sulpice.

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

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
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
<p>Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et du positionnement de l’opération entre le bourg et le Grand Site.

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.

Implantation des constructions

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

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

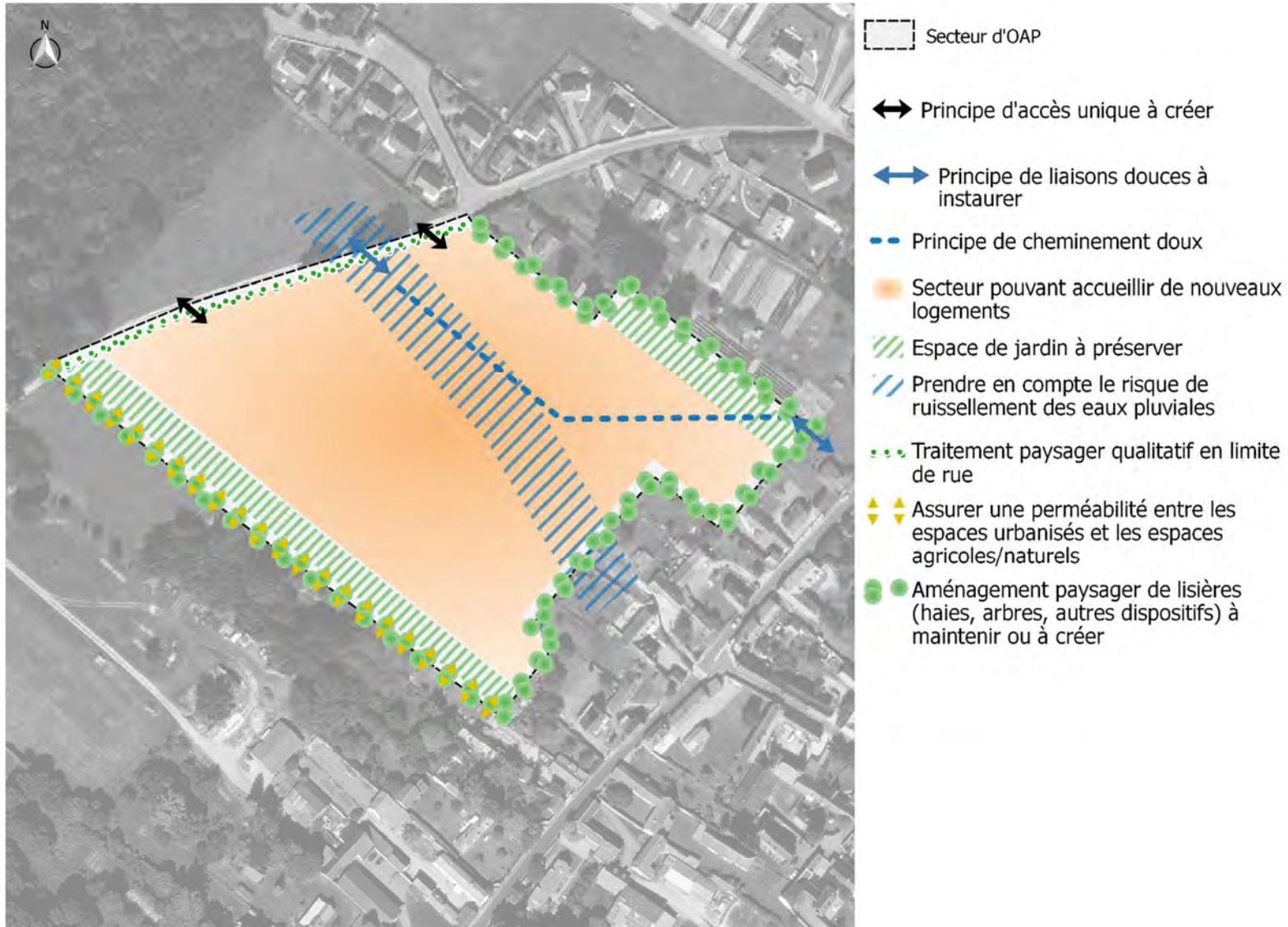
Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir, afin de limiter la densification d'un secteur riverain du Grand Site, mais aussi pour respecter la proximité avec les espaces naturels proches.

2.7 Programmation

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

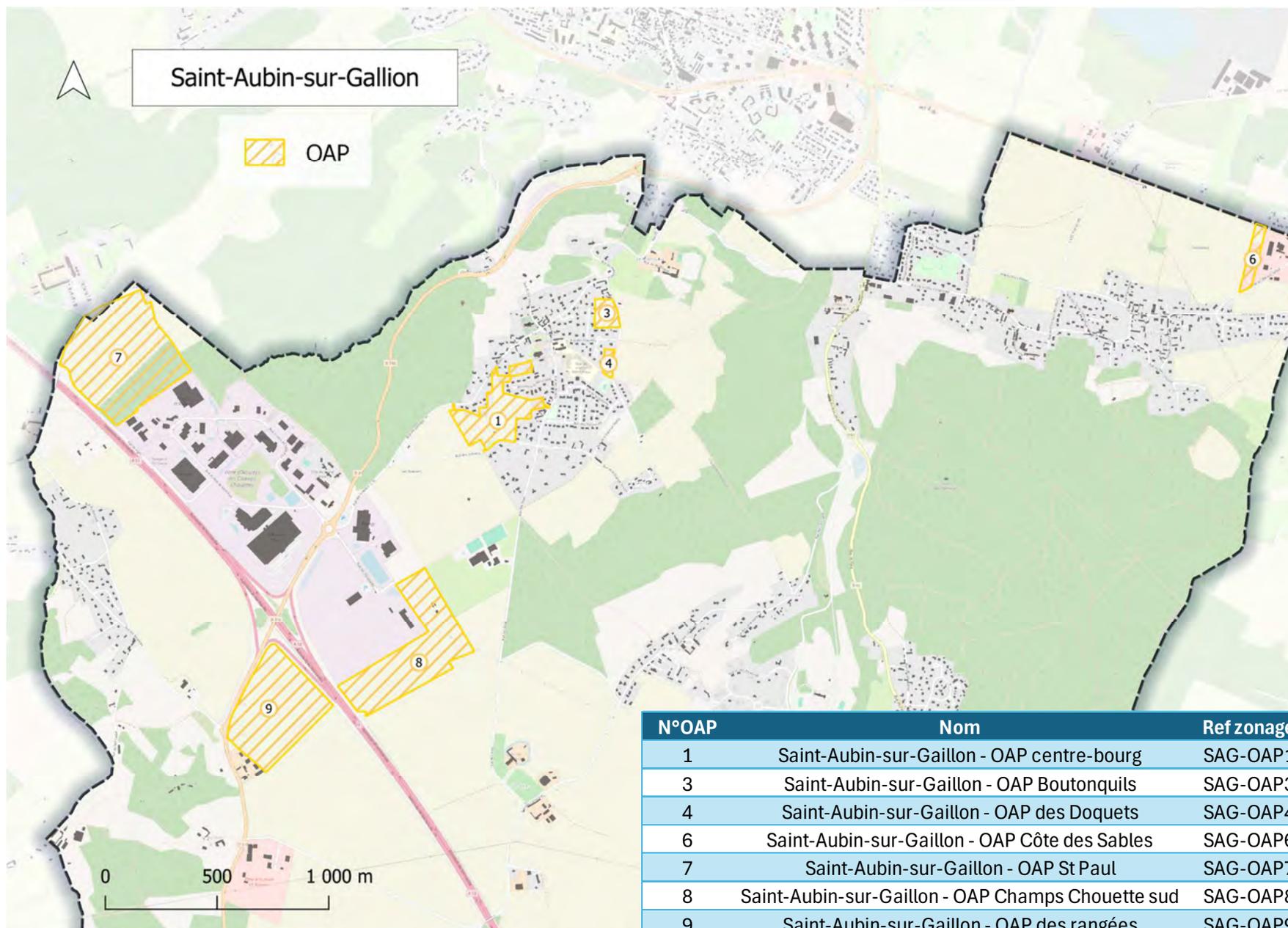
3. Schéma global des principes d'aménagement







COMMUNE DE SAINT- AUBIN-SUR-GAILLON



L’OAP Centre-bourg

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP du Centre-bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon se trouve en zone de présomption de prescriptions archéologiques. Le site est également riverain d’une Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 couvrant le Bois de Grammont.

Le secteur d’OAP est enfin concerné par une difficulté d’infiltration des eaux pluviales dans le sol.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation 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 6,5ha.

2. Les objectifs poursuivis

L'OAP porte les intentions d'aménagement suivantes :

- Garantir la mixité des fonctions : résidentiel / équipement / parc sportif
- Favoriser les liens entre les différents secteurs et sécuriser les conditions d'accès
- Conserver le boisement existant
- Prendre en considération le château d'eau et son ombre portée
- Soigner l'image d'entrée de Ville

L'ensemble des règles suivantes s'appliquent pour tous les lots, y compris ceux issus d'une division de terrain.

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur d'OAP s'étend sur deux zones à urbaniser localisées de manière limitrophe au sud-ouest du bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon. Ces zones pourront faire l'objet d'opérations d'aménagement séparées, mais chacune devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La première zone, d'une superficie d'environ 3,5ha côté est, a vocation à devenir une zone d'habitat, en prolongement de la zone urbanisée actuelle. 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 d'appliquer une densité bâtie de 20 log./ha. Pour autant, comme cela est détaillé à travers les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques* », la nature du sol, riche en argile, limite fortement l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, si bien que la densité bâtie de l'opération pourra tenir compte de ce phénomène pour éviter une accentuation du risque d'inondation, sans toutefois être inférieure à une densité de 15 log./ha.

Cette opération comprendra ainsi au minimum une cinquantaine de logements, éventuellement accompagnés d'équipements d'intérêt collectif. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

Un des objectifs de l'aménagement sera également de rechercher à mobiliser les « fonds de parcelles » afin d'optimiser l'urbanisation et la consommation foncière (principe du « Bimby »).

La typologie de maisons de ville vient répondre aux besoins de densification, cherchant à conserver des qualités d'usage tout en permettant de créer un front urbain continu.





L'habitat intermédiaire comme typologie nouvelle sur la commune et qui ménage la possibilité d'habiter collectivement un logement, dans une forme de modules superposés où chaque habitant dispose de son propre accès et espace vert.

La seconde zone, localisée dans la continuité de la première opération, côté ouest du secteur d'OAP, répondra aux besoins en équipements d'intérêt collectif et de services publics, importants pour la commune (terrains multi activités notamment), et en gestion hydraulique.

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

Les futures habitations seront desservies par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire au sud par la rue des Gravieres et côté nord par la rue des Motelles, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux 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 relié au centre-bourg par un réseau de sentes à aménager.

La gestion des ordures ménagères devra obligatoirement être assurée, soit par l'accès à chaque lot, soit organisée par le regroupement en point d'apport volontaire.

Traitement de l'allée de desserte privée

L'espace servant pour l'accès véhicules, excepté les zones de stationnement, sera obligatoirement traité en zone mixte végétal / minéral avec une proportion minimale de pelouse de 50% ou en matériaux drainants type gravillons. Si cet espace est sur une zone couverte, alors il devra obligatoirement être traité soit en matériaux drainants type gravillons, soit en béton.

Traitement de l'entrée charretière

Les coffrets techniques devront être implantés de manière harmonieuse, ainsi que la boîte aux lettres.

Dans le cas de 2 entrées charretières accolées en limite séparative et ouvertes sur l'espace public, la pose de grillage est interdite. Une bande plantée de 30cm de part et d'autre (soit une largeur cumulée de 0.60m) est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Véhicules motorisés

Véhicules motorisés : La première opération à vocation de logements doit intégrer la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux visiteurs des logements privés. A l'exception de ces places, les places de stationnement seront réalisées en dehors des voiries avec une moyenne de 2 places par logements. Pour les équipements d'intérêt collectif et autres destinations, le nombre de place sera déterminé au regard de la nature des constructions, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation.

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

Qualité environnementale

Les opérations de constructions de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m² de superficie d'unité foncière. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Les espaces laissés en pleine terre représenteront quant à eux au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible. Lorsqu'un terrain est issu d'une division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Il conviendra par ailleurs de respecter une surface minimum dédiée aux voiries et aux espaces verts publics, ou encore aménagements hydrauliques, de 35% au minimum.

Gestion des risques

Dysfonctionnements hydrauliques

Compte tenu du nombre important de dysfonctionnements hydrauliques sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon (cf. *SGEP annexé au dossier de PLUi*), il est nécessaire d'être vigilant pour tout ce qui concerne les futures imperméabilisations du sol (réalisation de constructions / surfaces au sol).

En outre, le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales relève une mauvaise aptitude des sols du territoire communal à l'infiltration des eaux de pluie.

Les ouvrages d'infiltration ou de restitution des eaux pluviales doivent être mise en œuvre dans les règles de l'art et accompagner des entretiens réguliers.

La limitation des surfaces imperméabilisées « à la source » permettra de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration requise par le règlement d'assainissement pluvial, limitant ainsi la survenue éventuelle de nouveaux dysfonctionnements hydrauliques ponctuels.

Le secteur étant situé sur un terrain où l'infiltration des eaux pluviales est difficile, les sous-sols et toute construction en excavation du sol sont interdits.

Retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux dispositions générales des OAP.

Autres risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions générales du présent document.

La gestion des eaux pluviales en hydraulique douce permet de traiter les ruissellements, mais également cette technique offre l'opportunité de donner à l'espace public une ambiance particulière avec une forte présence végétale. Un système de récupération des eaux pluviales (bassin, noue, etc.) devra être prévu dans la partie nord du secteur couvert par l'OAP.

Aujourd'hui, cet aspect doit être davantage valorisé dans les nouveaux quartiers et ce, quel que soit leur taille d'urbanisation. L'enjeu désormais est la diminution de l'imperméabilisation des sols.



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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Dans les quartiers résidentiels, les haies vives d'essences locales apportent un grand confort à l'espace privé tout en améliorant l'environnement et la biodiversité. Elles évitent de plus la monotonie des murailles de conifères et nous protègent sans nous enfermer.

Pour les haies persistantes, chaque essence (hêtre, charme, houx, if, buis, ...) possède des avantages (rusticité, feuilles en hiver, croissance soutenue) et des inconvénients (puceron laineux, croissance lente), il est cependant de plus en plus conseillé de les mélanger pour limiter d'éventuels problèmes phytosanitaires.

Pour les haies libres, elles sont composées d'essences locales buissonnantes de petite taille qui fleurissent au printemps et qui présentent des couleurs attrayantes en automne : cornouiller sanguin, cornouiller mâle, viorne lantane et amélanchier. Il est conseillé de les planter à au moins 1m de la clôture car elles s'étalent. Elles ont une croissance soutenue mais elles sont toutes caduques : elles perdent leurs feuilles en hiver. On peut donc les doubler avec une haie de hêtre et de charme du côté de la clôture.



Implantation des constructions

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

Implantation par rapport aux voies

Les constructions observeront un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies. Dans le cas d'une volonté de création de front bâti, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions observeront un retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative. Néanmoins, l'implantation d'une construction en limite latérale est autorisée en cas de volonté de constitution de front urbain.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 6m à l'égout du toit et de 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

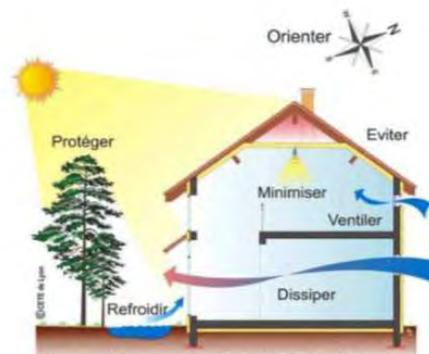
Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

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.

La maîtrise des consommations énergétiques

En limite Sud, les alignements paysagers seront formalisés par une haie aux essences locales à feuille caduque qui aura une fonction bioclimatique :

- par une protection solaire en été et un apport solaire en hiver (les feuilles caduques laissant passer les rayons du soleil en hiver) ;
- par une protection des vents dominants grâce à une haie brise vent permettant de limiter les déperditions énergétiques.



Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie : optimiser la disposition et l'orientation des logements (ou équipements publics) au regard de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie.

Lorsque la configuration le permet orienter de manière privilégiées les nouvelles constructions selon un axe Nord-Sud afin de :

- Limiter les effets de masque (ombrage) et profiter des apports solaires passifs et de la lumière naturelle ;
- Créer un espace de jardin exposé Sud ;
- Dans la mesure du possible, l'orientation du faitage devra être Est/ouest (+ ou 10°) pour :
 - Disposer d'une façade Sud (ouverte) et capter au mieux les apports solaires gratuits ;
 - Optimiser le rendement des panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque) ;



Privilégier autant que possible le recours aux matériaux de constructions locaux sobres en énergie.

Façades

Palettes de couleurs à respecter :

- Usage de la brique au cœur des secteurs anciens et hameaux ;
- Teinte de revêtements (RAL pour les enduits) ;
- Préserver et favoriser l'usage de la pierre (cf. *centre-bourg*) pour les interfaces.





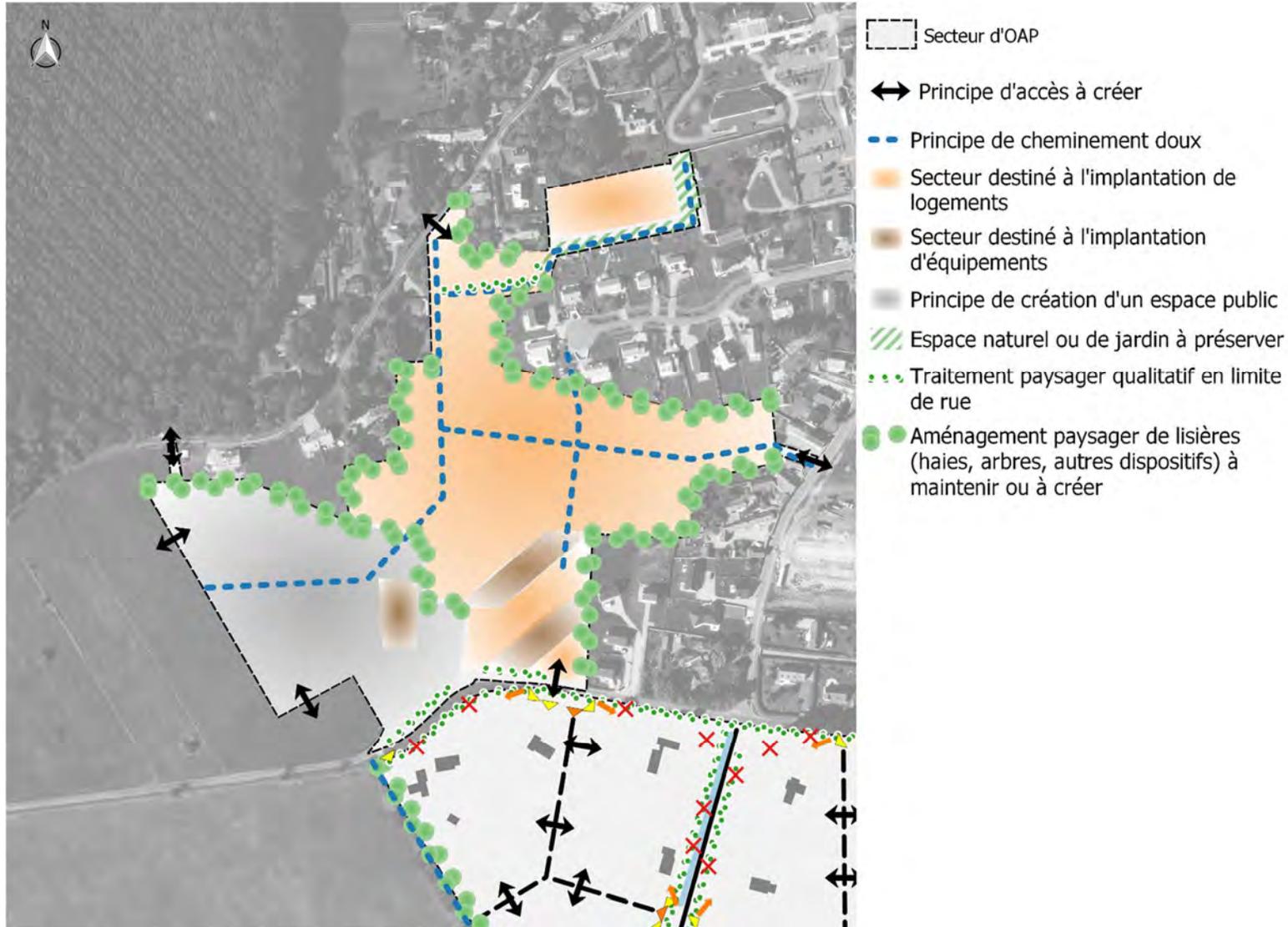
2.7 Programmation

L'aménagement du secteur d'OAP ne pourra être entrepris qu'après la réalisation complète des aménagements envisagés dans le cadre des Orientations d'Aménagements et de Programmation à suivantes :

- OAP Boutonquetils
- OAP des Doguets

L'aménagement du secteur d'OAP pourra être réalisé selon plusieurs phases d'aménagement distinctes, sous réserve de respecter les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale.

3. Schéma global des principes d'aménagement





4. Proposition d'aménagement

Le schéma suivant résulte de réflexions menées lors de l'élaboration du PLUi. Il s'agit de simples propositions/esquisses d'aménagement, sans aucune valeur réglementaire opposable. Leur affichage pourra éventuellement permettre de guider le futur aménagement d'une partie de la zone couverte par l'OAP du centre-bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon.

4.1 Proposition d'aménagement

Superficie :
environ 3,5 ha

Favoriser des liens doux vers le centre-bourg

= proposition d'Emplacements Réservés dans le prochain PLU sur une largeur de 2mètres minimum

Rechercher les « fonds de parcelles » afin d'optimiser l'urbanisation (principe du Bimby)



L'OAP Boutonquetils

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Boutonquetils se trouve en zone de présomption de prescriptions archéologiques. Le site est également concerné par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 1,3ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération concerne une zone à urbaniser localisée à l'est du bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon. L'aménagement et l'équipement du site pourra faire l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer une opération à vocation principale 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 d'appliquer une densité bâtie de 20 log./ha. Pour autant, comme cela est détaillé à travers les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques* », la nature du sol, riche en argile, limite fortement l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, si bien que la densité bâtie de l'opération pourra tenir compte de ce phénomène pour éviter une accentuation du risque d'inondation, sans toutefois être inférieure à une densité de 15 log./ha.

Cette opération comprendra ainsi au minimum une quinzaine de logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

L'OAP et ses principes d'aménagement s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

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

Les futures habitations seront desservies par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement. La voie créée devra permettre un bouclage de l'opération. Les voies en impasse ne sont pas autorisées.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux 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 relié au centre-bourg par un réseau de sentes à aménager.

La gestion des ordures ménagères devra obligatoirement être assurée, soit par l'accès à chaque lot, soit organisée par le regroupement en point d'apport volontaire.

Traitement de l'allée de desserte privée

L'espace servant pour l'accès véhicules, excepté les zones de stationnement, sera obligatoirement traité en zone mixte végétal / minéral avec une proportion minimale de pelouse de 50% ou en matériaux drainants type gravillons. Si cet espace est sur une zone couverte, alors il devra obligatoirement être traité soit en matériaux drainants type gravillons, soit en béton.

Traitement de l'entrée charretière

Les coffrets techniques devront être implantés de manière harmonieuse, ainsi que la boîte aux lettres.

Dans le cas de 2 entrées charretières accolées en limite séparative et ouvertes sur l'espace public, la pose de grillage est interdite. Une bande plantée de 30cm de part et d'autre (soit une largeur cumulée de 0.60m) est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Véhicules motorisés

Véhicules motorisés : toute création de logements doit intégrer la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux visiteurs des logements privés. A l'exception de ces places, les places de stationnement seront réalisées en dehors des voiries avec une moyenne de 2 places par logements. Pour les équipements d'intérêt collectif et autres destinations, le nombre de place sera déterminé au regard de la nature des constructions, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation.

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

Qualité environnementale

Les opérations de constructions de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m² de superficie d'unité foncière. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Lorsqu'un terrain est issu d'une division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Il conviendra par ailleurs de respecter une surface minimum dédiée aux voiries et aux espaces verts publics, ou encore aménagements hydrauliques, de 35% au minimum.

Gestion des risques

Dysfonctionnements hydrauliques

Compte tenu du nombre important de dysfonctionnements hydrauliques sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon (cf. *SGEP annexé au dossier de PLUi*), il est nécessaire d'être vigilant pour tout ce qui concerne les futures imperméabilisations du sol (réalisation de constructions / surfaces au sol).

En outre, le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales relève une mauvaise aptitude des sols du territoire communal à l'infiltration des eaux de pluie.

Les ouvrages d'infiltration ou de restitution des eaux pluviales doivent être mise en œuvre dans les règles de l'art et accompagner des entretiens réguliers.

La limitation des surfaces imperméabilisées « à la source » permettra de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration requise par le règlement d'assainissement pluvial, limitant ainsi la survenue éventuelle de nouveaux dysfonctionnements hydrauliques ponctuels.

Le secteur étant situé sur un terrain où l'infiltration des eaux pluviales est difficile, les sous-sols et toute construction en excavation du sol sont interdits.

Retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux dispositions générales des OAP.

Autres risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions générales du présent document.

La gestion des eaux pluviales en hydraulique douce permet de traiter les ruissellements, mais également cette technique offre l'opportunité de donner à l'espace public une ambiance particulière avec une forte présence végétale.

Aujourd'hui, cet aspect doit être davantage valorisé dans les nouveaux quartiers et ce, quel que soit leur taille d'urbanisation. L'enjeu désormais est la diminution de l'imperméabilisation des sols.



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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Côté nord, les murs anciens repérés à travers le plan de zonage du PLUi et le schéma d'OAP devront être préservés.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Dans les quartiers résidentiels, les haies vives d'essences locales apportent un grand confort à l'espace privé tout en améliorant l'environnement et la biodiversité. Elles évitent de plus la monotonie des murailles de conifères et nous protègent sans nous enfermer.

Pour les haies persistantes, chaque essence (hêtre, charme, houx, if, buis, ...) possède des avantages (rusticité, feuilles en hiver, croissance soutenue) et des inconvénients (puceron laineux, croissance lente), il est cependant de plus en plus conseillé de les mélanger pour limiter d'éventuels problèmes phytosanitaires.

Pour les haies libres, elles sont composées d'essences locales buissonnantes de petite taille qui fleurissent au printemps et qui présentent des couleurs attrayantes en automne : cornouiller sanguin, cornouiller mâle, violette lantane et amélanchier. Il est conseillé de les planter à au moins 1m de la clôture car elles s'étalent. Elles ont une croissance soutenue mais elles sont toutes caduques : elles perdent leurs feuilles en hiver. On peut donc les doubler avec une haie de hêtre et de charme du côté de la clôture.



Implantation des constructions

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

Implantation par rapport aux voies

Les constructions observeront un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies. Dans le cas d'une volonté de création de front bâti, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions observeront un retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative. Néanmoins, l'implantation d'une construction en limite latérale est autorisée en cas de volonté de constitution de front urbain.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 6m à l'égout du toit et de 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

La maîtrise des consommations énergétiques

En limite Sud, les alignements paysagers seront formalisés par une haie aux essences locales à feuille caduque qui aura une fonction bioclimatique :

- par une protection solaire en été et un apport solaire en hiver (les feuilles caduques laissant passer les rayons du soleil en hiver) ;
- par une protection des vents dominants grâce à une haie brise vent permettant de limiter les déperditions énergétiques.



Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie : optimiser la disposition et l'orientation des logements (ou équipements publics) au regard de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie.

Lorsque la configuration le permet orienter de manière privilégiées les nouvelles constructions selon un axe Nord-Sud afin de :

- Limiter les effets de masque (ombrage) et profiter des apports solaires passifs et de la lumière naturelle ;
- Créer un espace de jardin exposé Sud ;
- Dans la mesure du possible, l'orientation du faitage devra être Est/ouest (+ ou 10°) pour :
 - Disposer d'une façade Sud (ouverte) et capter au mieux les apports solaires gratuits ;
 - Optimiser le rendement des panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque) ;



Privilégier autant que possible le recours aux matériaux de constructions locaux sobres en énergie.

Façades

Palettes de couleurs à respecter :

- Usage de la brique au cœur des secteurs anciens et hameaux ;
- Teinte de revêtements (RAL pour les enduits) ;
- Préserver et favoriser l'usage de la pierre (*cf. centre-bourg*) pour les interfaces.

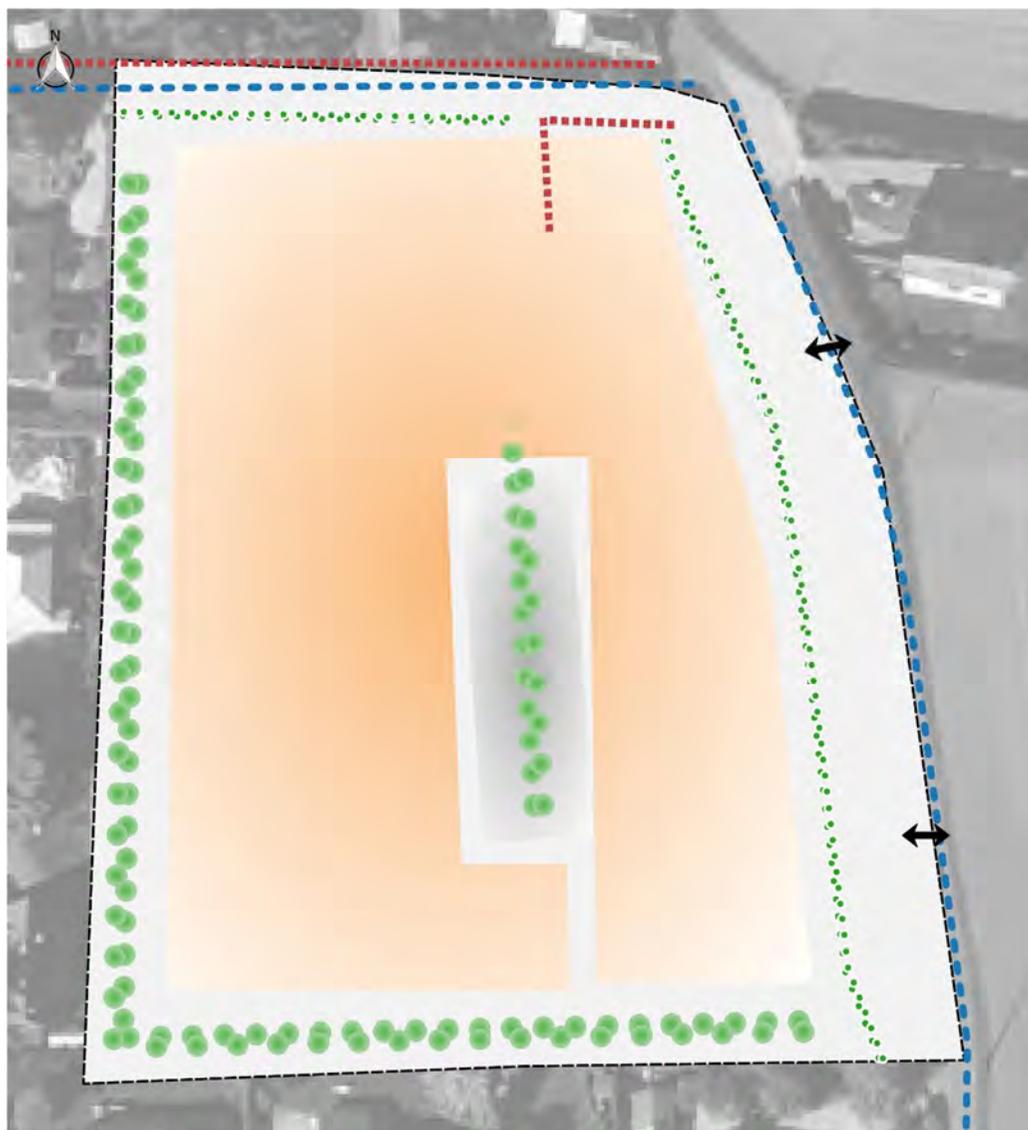




2.7 Programmation

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
-  Principe de cheminement doux
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Principe de création d'un espace public
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



L'OAP des Doguets

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Doguets est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Il est également concerné par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 0,52ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur d'OAP concerne une zone à urbaniser localisée à l'est du bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon.

Toute nouvelle construction principale devra être à destination 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.

Le site ne pourra accueillir plus de 3 à 4 logements.

L'OAP et ses principes d'aménagement s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

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

Les futures habitations seront desservies par la voie déjà existante du lotissement situé au sud et descendant directement de la rue de la mare en pierre.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux modes doux (marche à pied, deux roues...). En ce sens, les nouvelles constructions seront reliées à la rue des Doguets par un aménagement sécurisé et dédié aux modes doux.

La gestion des ordures ménagères devra obligatoirement être assurée, soit par l'accès à chaque lot, soit organisée par le regroupement en point d'apport volontaire.

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

Véhicules motorisés

Véhicules motorisés : les places de stationnement seront réalisées en dehors des voiries avec une moyenne de 2 places par logements. Pour les équipements d'intérêt collectif et autres destinations, le nombre de place sera déterminé au regard de la nature des constructions, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation.

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

Qualité environnementale

Les opérations de constructions de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m² de superficie d'unité foncière. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Lorsqu'un terrain est issu d'une division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Gestion des risques

Dysfonctionnements hydrauliques

Compte tenu du nombre important de dysfonctionnements hydrauliques sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon (cf. *SGEP annexé au dossier de PLUi*), il est nécessaire d'être vigilant pour tout ce qui concerne les futures imperméabilisations du sol (réalisation de constructions / surfaces au sol).

En outre, le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales relève une mauvaise aptitude des sols du territoire communal à l'infiltration des eaux de pluie.

Les ouvrages d'infiltration ou de restitution des eaux pluviales doivent être mise en œuvre dans les règles de l'art et accompagner des entretiens réguliers.

La limitation des surfaces imperméabilisées « à la source » permettra de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration requise par le règlement d'assainissement pluvial, limitant ainsi la survenue éventuelle de nouveaux dysfonctionnements hydrauliques ponctuels.

Le secteur étant situé sur un terrain où l'infiltration des eaux pluviales est difficile, les sous-sols et toute construction en excavation du sol sont interdits.

Retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux dispositions générales des OAP.

Autres risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions générales du présent document.

La gestion des eaux pluviales en hydraulique douce permet de traiter les ruissellements, mais également cette technique offre l'opportunité de donner à l'espace public une ambiance particulière avec une forte présence végétale.

Aujourd'hui, cet aspect doit être davantage valorisé dans les nouveaux quartiers et ce, quel que soit leur taille d'urbanisation. L'enjeu désormais est la diminution de l'imperméabilisation des sols.



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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Dans les quartiers résidentiels, les haies vives d'essences locales apportent un grand confort à l'espace privé tout en améliorant l'environnement et la biodiversité. Elles évitent de plus la monotonie des murailles de conifères et nous protègent sans nous enfermer.

Pour les haies persistantes, chaque essence (hêtre, charme, houx, if, buis, ...) possède des avantages (rusticité, feuilles en hiver, croissance soutenue) et des inconvénients (puceron laineux, croissance lente), il est cependant de plus en plus conseillé de les mélanger pour limiter d'éventuels problèmes phytosanitaires.

Pour les haies libres, elles sont composées d'essences locales buissonnantes de petite taille qui fleurissent au printemps et qui présentent des couleurs attrayantes en automne : cornouiller sanguin, cornouiller mâle, viorne lantane et amélanchier. Il est conseillé de les planter à au moins 1m de la clôture car elles s'étalent. Elles ont une croissance soutenue mais elles sont toutes caduques : elles perdent leurs feuilles en hiver. On peut donc les doubler avec une haie de hêtre et de charme du côté de la clôture.



Implantation des constructions

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

Implantation par rapport aux voies

Les constructions observeront un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies. Dans le cas d'une volonté de création de front bâti, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions observeront un retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative. Néanmoins, l'implantation d'une construction en limite latérale est autorisée en cas de volonté de constitution de front urbain.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 6m à l'égout du toit et de 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

La maîtrise des consommations énergétiques

En limite sud, les alignements paysagers seront formalisés par une haie aux essences locales à feuille caduque qui aura une fonction bioclimatique :

- par une protection solaire en été et un apport solaire en hiver (les feuilles caduques laissant passer les rayons du soleil en hiver) ;
- par une protection des vents dominants grâce à une haie brise vent permettant de limiter les déperditions énergétiques.



Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie : optimiser la disposition et l'orientation des logements (ou équipements publics) au regard de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie.

Lorsque la configuration le permet orienter de manière privilégiées les nouvelles constructions selon un axe Nord-Sud afin de :

- Limiter les effets de masque (ombrage) et profiter des apports solaires passifs et de la lumière naturelle ;
- Créer un espace de jardin exposé Sud ;
- Dans la mesure du possible, l'orientation du faitage devra être Est/ouest (+ ou 10°) pour :
 - Disposer d'une façade Sud (ouverte) et capter au mieux les apports solaires gratuits ;
 - Optimiser le rendement des panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque) ;



Privilégier autant que possible le recours aux matériaux de constructions locaux sobres en énergie.

Façades

Palettes de couleurs à respecter :

- Usage de la brique au cœur des secteurs anciens et hameaux ;
- Teinte de revêtements (RAL pour les enduits) ;
- Préserver et favoriser l'usage de la pierre (*cf. centre-bourg*) pour les interfaces.



Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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



3. Schéma global des principes d'aménagement





L’OAP Côte des Sables

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP de la Côte des Sables est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Le secteur d’OAP est également concerné par une difficulté d’infiltration des eaux pluviales dans le sol et soumis à un risque d’inondation par ruissellement des eaux pluviales.

Il est également en partie couvert par un périmètre lié au classement de la RD 6015 en route à grande circulation. Cet axe s’accompagne aussi d’un périmètre lié au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, couvrant lui aussi la frange nord du secteur d’OAP.

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

L'opération à développer sur le site de la Côte des Sables sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place. 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.

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

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de la Côte des Sables, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Tout accès au site se fera à travers l'aménagement d'une entrée charretière.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux 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.

2.2 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.

2.3 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

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

Des places destinées au stationnement des poids lourds devront être réalisées en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

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

Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée à travers l'aménagement du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Lorsqu'un terrain est issu d'une division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Gestion des risques

Toute construction susceptible d'aggraver le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement reporté au plan de zonage du PLUi, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis les espaces naturels et agricoles côtés ouest et sud et depuis la RD 6015.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Les types de clôture admis sont :

- murs pleins (maçonnés ou plaques et poteaux en béton préfabriqués enduits) en harmonie de teintes avec les façades des constructions avoisinantes ;
- mur-bahuts surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- grillage (type grillage à maille soudée) ;
- haies vives.

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 principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

La RD 6015 marque la limite nord 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 75m mesurée depuis l'axe de la route. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à 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 permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 30m mesurée depuis l'axe de la voie (cf. *Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme*).

Volume des constructions

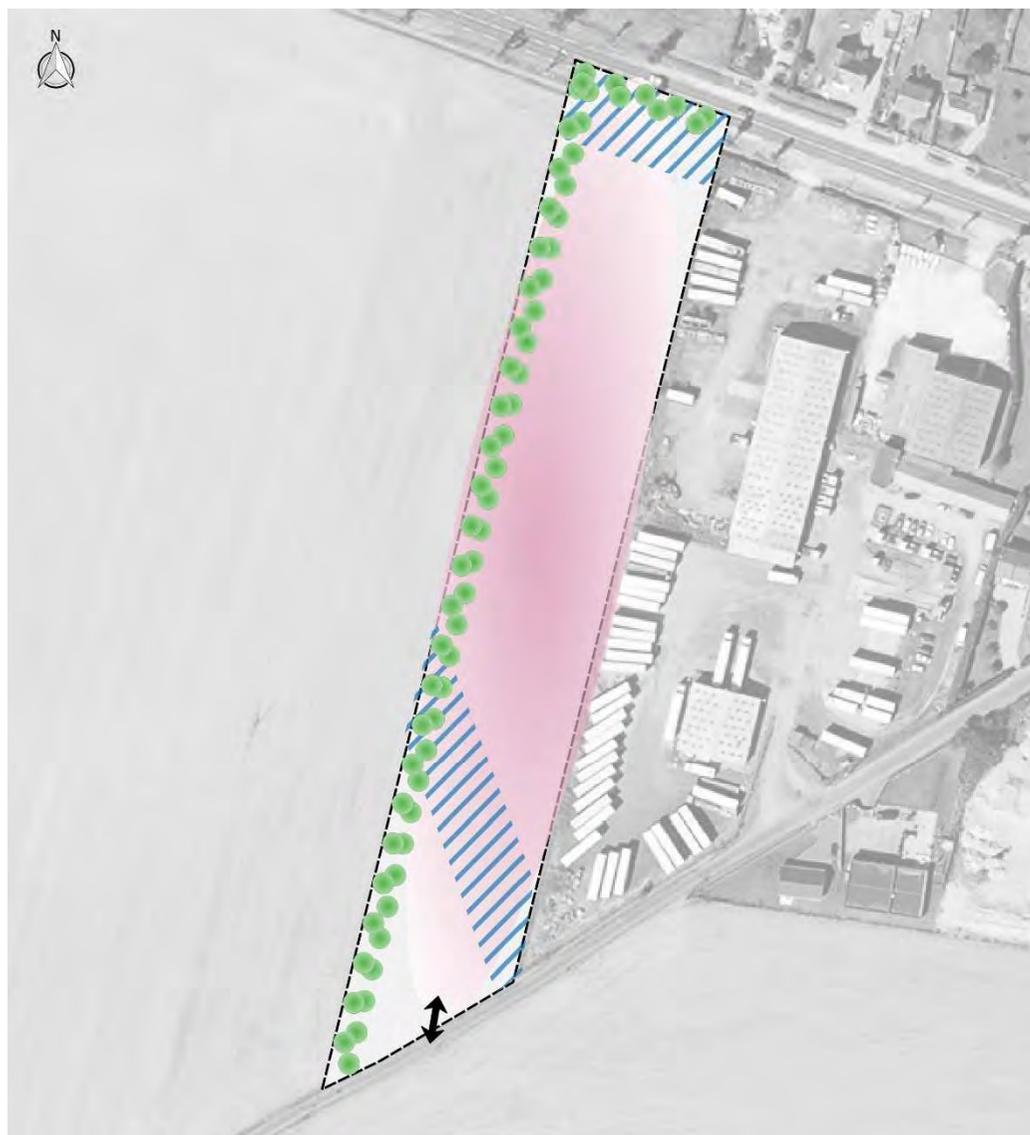
La hauteur des constructions sera d'une hauteur maximale de 12m au point le plus haut (faîtage, sommet de l'acrotère), rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de de projet présentant des contraintes techniques avérées.

2.6 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

■ Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques

▨ Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales

● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



L'OAP Saint-Paul

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de Saint-Paul est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Le secteur d'OAP est également situé en partie en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le site est par ailleurs concerné par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et soumis à un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. Il est également en partie couvert par un périmètre lié au classement de l'autoroute A13 en route à grande circulation. Cet axe s'accompagne aussi d'un périmètre lié au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, couvrant lui aussi la frange sud du secteur d'OAP.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 20ha.

2. Les objectifs poursuivis

L'opération à développer sur le site de Saint-Paul sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place. 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.

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

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue du Clos Gibert, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux 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.

2.2 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.

2.3 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

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

Des places destinées au stationnement des poids lourds devront être réalisées en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

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

Qualité environnementale

Le Bois de St Paul devra être préservé dans des proportions suffisantes pour assurer le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Dans tous les cas, au moins 50% de la superficie du boisement présent (6ha) sur le secteur d'OAP devra être maintenu, soit environ 3ha au minimum.

La bande de 0 à 75 mètres mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 devra être conservée en tant qu'espace enherbé et planté d'essences locales, entre arbres feuillus à haute tige (à raison d'1 arbre pour 250 m²) et éventuellement des arbustes.

L'aménagement du secteur devra permettre de conserver en face du quartier des Douaires (commune de Gaillon) un espace non bâti d'au moins 50m de large. Cet espace pourra servir la qualité paysagère du site, mais aussi de répondre par exemple à la gestion des eaux pluviales ou encore des besoins en stationnement des véhicules.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Lorsqu'un terrain est issu d'une division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Dans la bande comprise entre 60 et 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute A13, les aires de stationnement, publiques ou privées, à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 10 places de stationnement.

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur les autres secteurs aménagés du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Gestion des risques

Toute construction susceptible d'aggraver le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement reporté au plan de zonage du PLUi, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La zone fait actuellement l'objet d'un drainage agricole. Celui-ci devra être étudié au moment de l'aménagement de la zone.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis les espaces naturels et agricoles côtés et depuis l'autoroute A13.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Les types de clôture admis sont :

- murs pleins (maçonnés ou plaques et poteaux en béton préfabriqués enduits) en harmonie de teintes avec les façades des constructions avoisinantes ;
- mur-bahuts surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- grillage (type grillage à maille soudée) ;
- haies vives.

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 principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'autoroute A13 marque la limite sud 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. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à 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 permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 50m mesurée depuis l'axe de la voie (cf. Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme).

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera d'une hauteur maximale de 12m au point le plus haut (faîtage, sommet de l'acrotère), rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de de projet présentant des contraintes techniques avérées.

Aménagement des espaces non bâtis

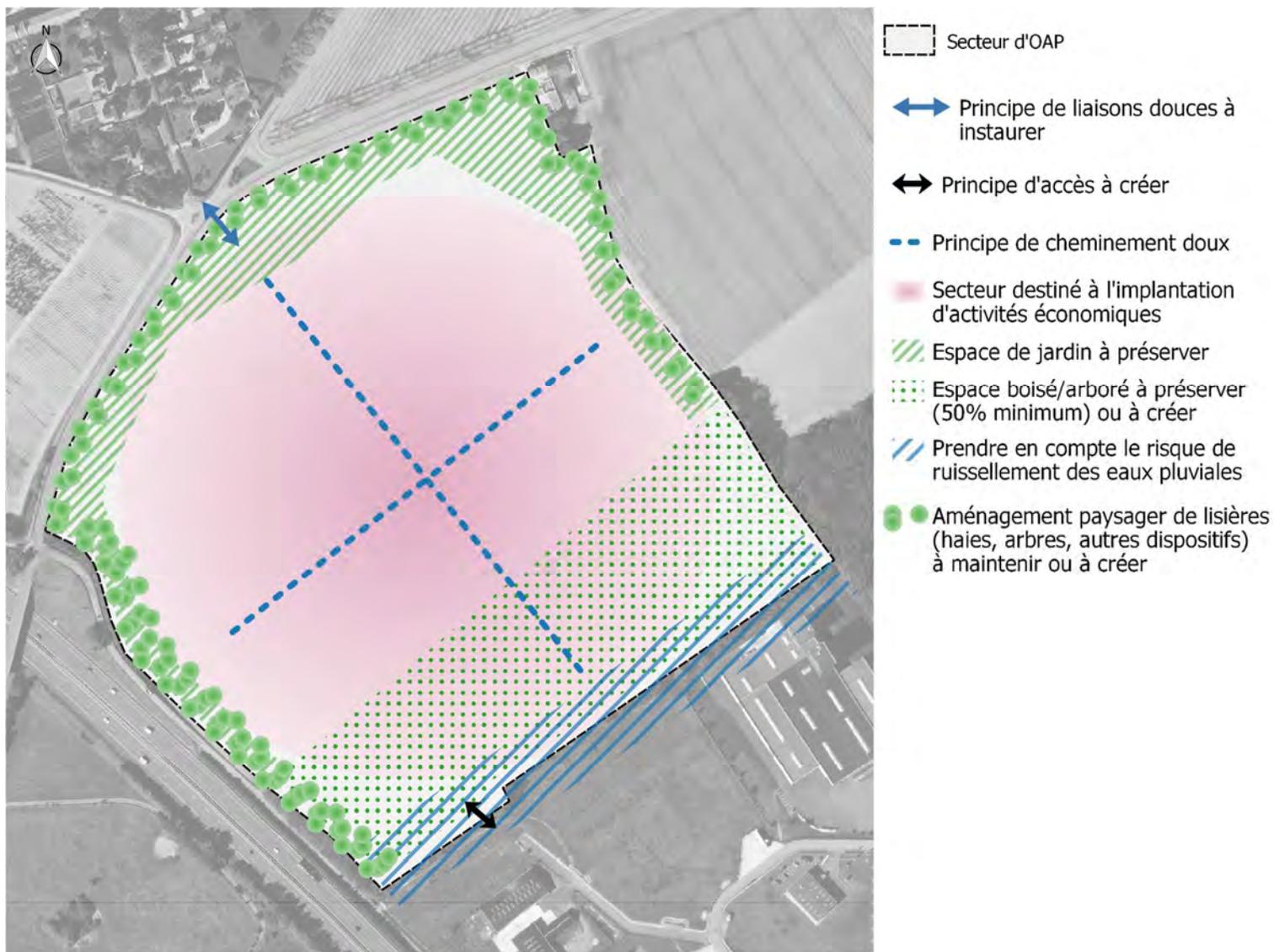
Un traitement au sol différencié de la voirie sera mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

2.6 Programmation

L'aménagement de cette zone est soumis au préalable à la mobilisation complète des autres zones ouvertes à l'urbanisation pour le développement de l'activité économique (AUz) sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon à travers le PLUi valant SCoT. Aucune construction, ni aménagement particulier ne pourra être entrepris sur le secteur de l'OAP Saint-Paul tant que les zones AUz des « Champs Chouettes sud » et des « Rangées » n'auront pas été urbanisées.



3. Schéma global des principes d'aménagement





L'OAP Champs Chouettes sud

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Champs Chouettes sud est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le site est par ailleurs concerné par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et soumis à un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. Il est également en partie couvert par un périmètre lié au classement de l'autoroute A13 en route à grande circulation. Cet axe s'accompagne aussi d'un périmètre lié au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, couvrant lui aussi la frange sud du secteur d'OAP.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 14ha.

2. Les objectifs poursuivis

L'opération à développer sur le site des Champs Chouettes sud sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place. 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.

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

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue des Houssières, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

L'aménagement du site étudiera l'éventualité de créer une liaison routière avec la rue des Noés.

Tout accès au site depuis une route départementale se fera à travers l'aménagement d'une entrée charretière.

2.2 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.

2.3 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

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

Des places destinées au stationnement des poids lourds devront être réalisées en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

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

Qualité environnementale

La bande de 0 à 75 mètres mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 devra être conservée en tant qu'espace enherbé et planté d'essences locales, entre arbres feuillus à haute tige (à raison d'1 arbre pour 250 m²) et éventuellement des arbustes.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Lorsqu'un terrain est issu d'une division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Dans la bande comprise entre 60 et 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute A13, les aires de stationnement, publiques ou privées, à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 10 places de stationnement.

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur les autres secteurs aménagés du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Gestion des risques

Toute construction susceptible d'aggraver le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement reporté au plan de zonage du PLUi, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La zone fait actuellement l'objet d'un drainage agricole. Celui-ci devra être étudié au moment de l'aménagement de la zone.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis les espaces agricoles côtés est et sud et depuis l'autoroute A13.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Les types de clôture admis sont :

- murs pleins (maçonnés ou plaques et poteaux en béton préfabriqués enduits) en harmonie de teintes avec les façades des constructions avoisinantes ;
- mur-bahuts surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- grillage (type grillage à maille soudée) ;
- haies vives.

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 principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'autoroute A13 marque la limite sud 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. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à 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 permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 50m mesurée depuis l'axe de la voie (*cf. Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme*).

2.6 Programmation

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

3. Schéma global des principes d'aménagement





L'OAP des Rangées

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Rangées est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le site est par ailleurs concerné par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Il est également en partie couvert par un périmètre lié au classement de l'autoroute A13 en route à grande circulation. Cet axe s'accompagne aussi d'un périmètre lié au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, couvrant lui aussi la frange nord du secteur d'OAP.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 14,2ha.

2. Les objectifs poursuivis

Le site couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation des Rangées se situe entre la RD 316 et l'autoroute A13 côté sud, en face de l'aire de covoiturage créée au niveau de la rue des Bruyères (RD75). L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'activités économiques. Les constructions réalisées devront être à destination d'artisanat et de restauration. 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 le fonctionnement des destinations principales visées. 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.

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

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis le giratoire créé sur la RD 316, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Tout accès au site depuis une route départementale se fera à travers l'aménagement d'une entrée charretière.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux 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.

2.2 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.

2.3 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

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

Des places destinées au stationnement des poids lourds devront être réalisées en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

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

Qualité environnementale

La bande de 0 à 75 mètres mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 devra être conservée en tant qu'espace enherbé et planté d'essences locales, entre arbres feuillus à haute tige (à raison d'1 arbre pour 250 m²) et éventuellement des arbustes.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Lorsqu'un terrain est issu d'une division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Dans la bande comprise entre 60 et 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute A13, les aires de stationnement, publiques ou privées, à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 10 places de stationnement.

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur les autres secteurs aménagés du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Gestion des risques

Toute construction susceptible d'aggraver le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement reporté au plan de zonage du PLUi, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La zone fait actuellement l'objet d'un drainage agricole. Celui-ci devra être étudié au moment de l'aménagement de la zone.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis les espaces agricoles voisins et depuis l'autoroute A13.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Les types de clôture admis sont :

- murs pleins (maçonnés ou plaques et poteaux en béton préfabriqués enduits) en harmonie de teintes avec les façades des constructions avoisinantes ;
- mur-bahuts surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- grillage (type grillage à maille soudée) ;
- haies vives.

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 principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions devront limiter au maximum leur impact sur l'activité agricole voisine et devront pour cela s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives de propriétés partagées avec une exploitation agricole.

L'autoroute A13 marque la limite nord 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. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à 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 permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 50m mesurée depuis l'axe de la voie (*cf. Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme*).

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera d'une hauteur maximale de 12m au point le plus haut (faîtage, sommet de l'acrotère), rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de de projet présentant des contraintes techniques avérées.

2.6 Programmation

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

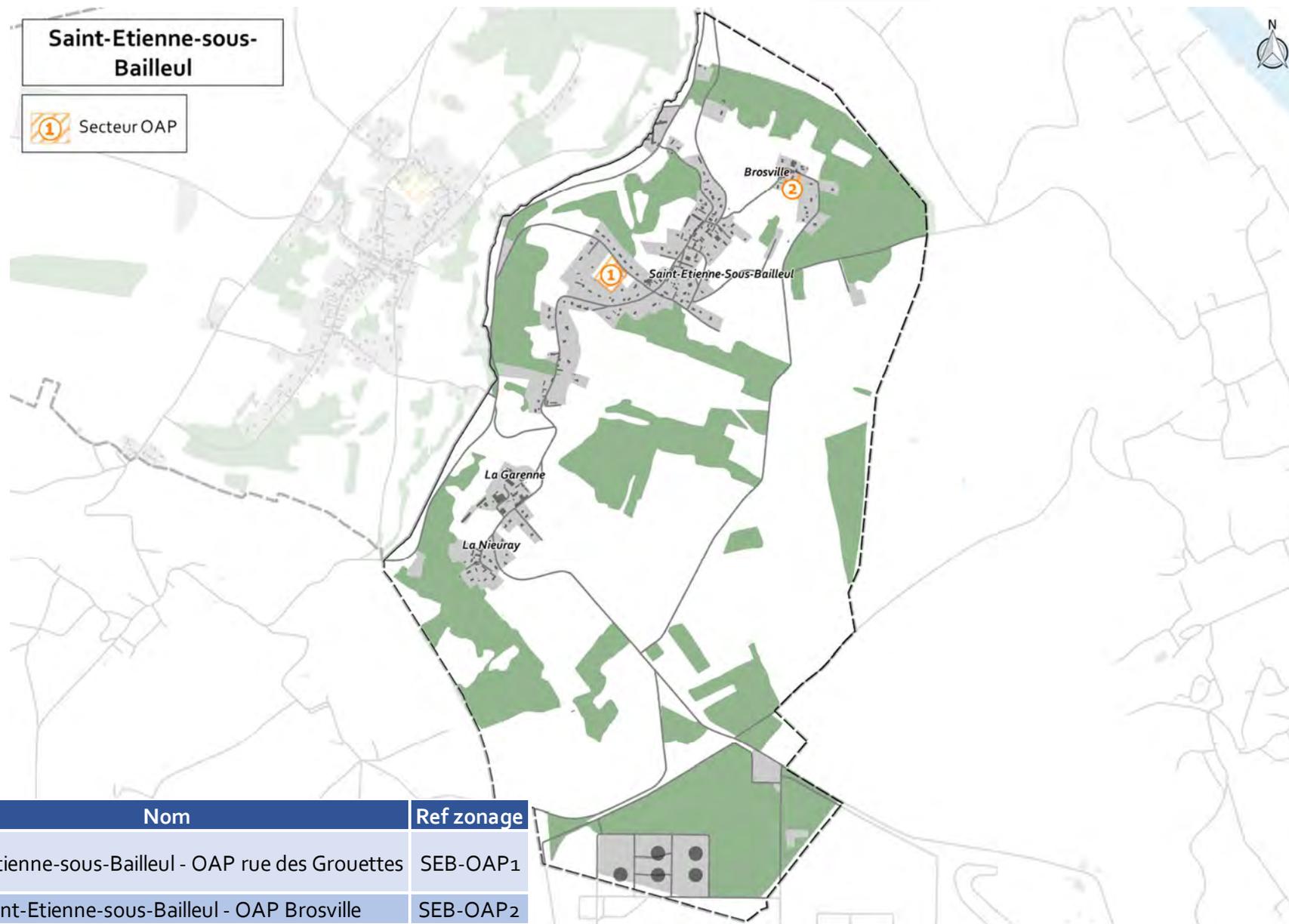
3. Schéma global des principes d'aménagement







COMMUNE DE SAINT- ETIENNE-SOUS-BAILLEUL



Saint-Etienne-sous-Bailleul

1 Secteur OAP

N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Saint-Etienne-sous-Bailleul - OAP rue des Grouettes	SEB-OAP1
2	Saint-Etienne-sous-Bailleul - OAP Brosville	SEB-OAP2

OAP rue des Grouettes

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue des Grouettes est compris dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le site est par ailleurs traversé par une ligne électrique moyenne tension, correspondant à une servitude d'utilité publique relative à l'établissement de canalisations électriques (I4).

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



1.2 Superficie du site

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

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Toute construction nouvelle sur le site sera à destination 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.

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

Un seul accès supplémentaire pourra être créé pour desservir le secteur couvert par l'OAP. En cas de la réalisation de plusieurs constructions nouvelles, celles-ci devront être desservies par un accès mutualisé depuis la rue des Grouettes et aménagé en entrée charretière.

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

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :

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

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

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 créés. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

La mobilisation du terrain devra néanmoins permettre de préserver la majeure partie des arbres déjà présents sur le site. Ce dernier ne pourra ainsi pas se retrouver à nu.

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

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, en veillant à maintenir des espaces non bâtis conséquents et à préserver la végétation existante.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. Toute nouvelle construction devra observer un recul d'au moins 3m par rapport à la limite de l'emprise publique. L'implantation des constructions devra également tenir compte du passage de la ligne électrique moyenne tension.

D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies, de manière à assurer une bonne intégration des futures constructions et à limiter l'impact de l'opération sur le paysage de la commune.

L'implantation des nouvelles constructions devra également tenir compte du passage de la ligne électrique haute tension et favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

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 et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

Aménagement des espaces non bâtis

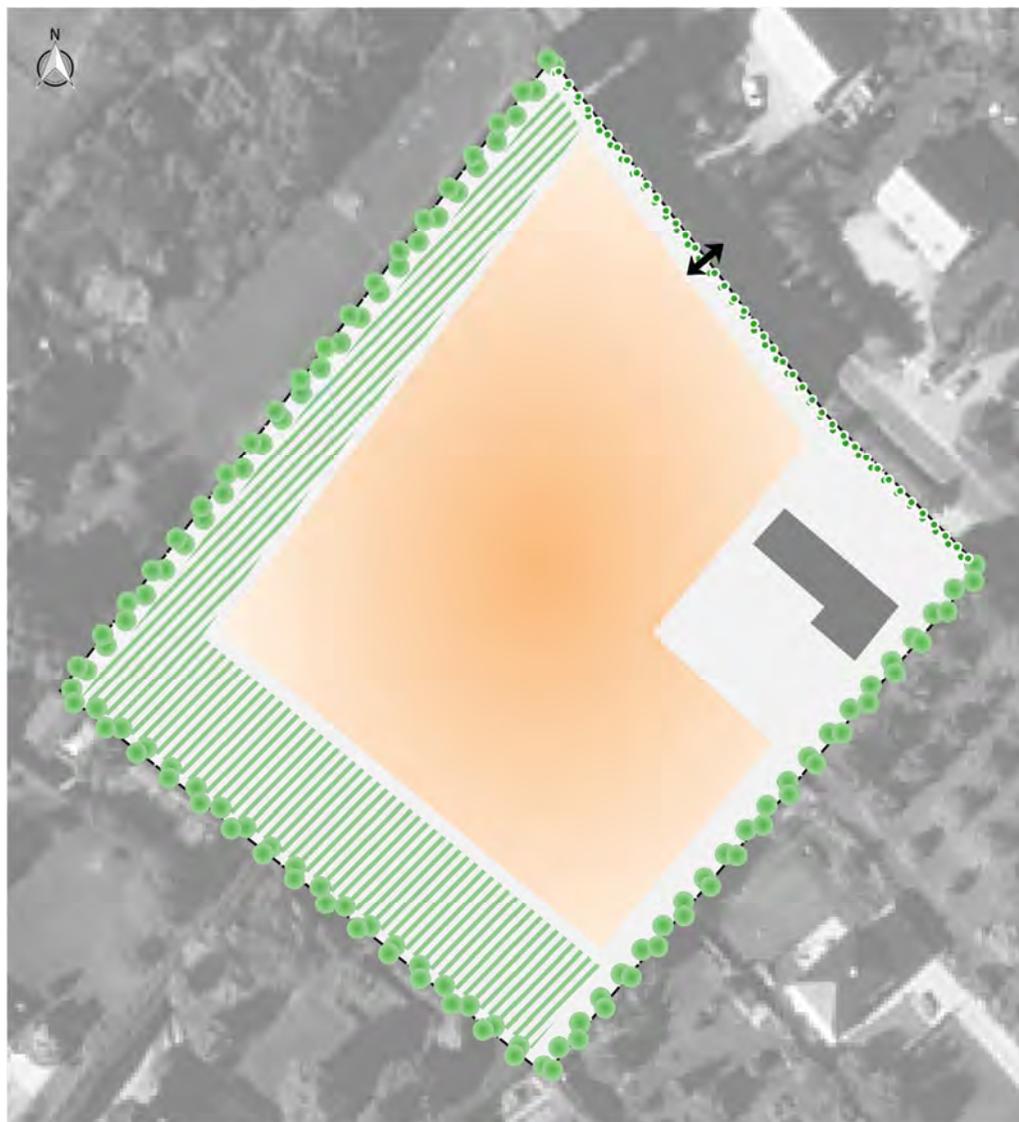
Les espaces non bâtis devront demeurer autant que possible en espaces verts et de pleine terre, de façon à conserver un cadre paysager correspondant à celui du bourg de Saint-Etienne-sous-Bailleul.

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

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
-  Secteur pouvant accueillir de nouveaux logements
-  Espace naturel à préserver
-  Bâtiment existant à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



OAP Brosville

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de Brosville n'est concerné par aucune contrainte notable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3 100 m².

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif est d'encadrer la création de logements nouveaux sur le secteur couvert par l'OAP. Il ne pourra y avoir plus de 2 logements nouveaux sur le secteur.

Toute construction nouvelle sur le site sera à destination 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.

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

L'accès au secteur constructible devra obligatoirement se faire depuis la rue de Brosville, tel qu'indiqué au schéma d'OAP. En cas de deux constructions nouvelles, celles-ci devront être desservies par un accès mutualisé depuis la rue de Brosville.

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

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :

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

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

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 créés.

En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

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

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, en veillant à maintenir des espaces non bâtis ou de jardin sur la partie sud du secteur d'OAP, de manière à limiter l'impact visuel et paysager des nouvelles constructions.

Le mur existant et qui longe l'accès au site sera maintenu.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies, de manière à assurer une bonne intégration des futures constructions et à limiter l'impact de l'opération sur le paysage de la commune. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

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 et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

Aménagement des espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront demeurer autant que possible en espaces verts et de pleine terre, de façon à respecter le caractère et le cadre paysager du hameau de Brosville.

La partie sud du secteur d'OAP sera préservée de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à éviter l'implantation des logements en limite de la zone agricole et pour préserver au mieux le paysage et les franges du hameau de Brosville.

2.7 Programmation

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

3. Schéma global des principes d'aménagement

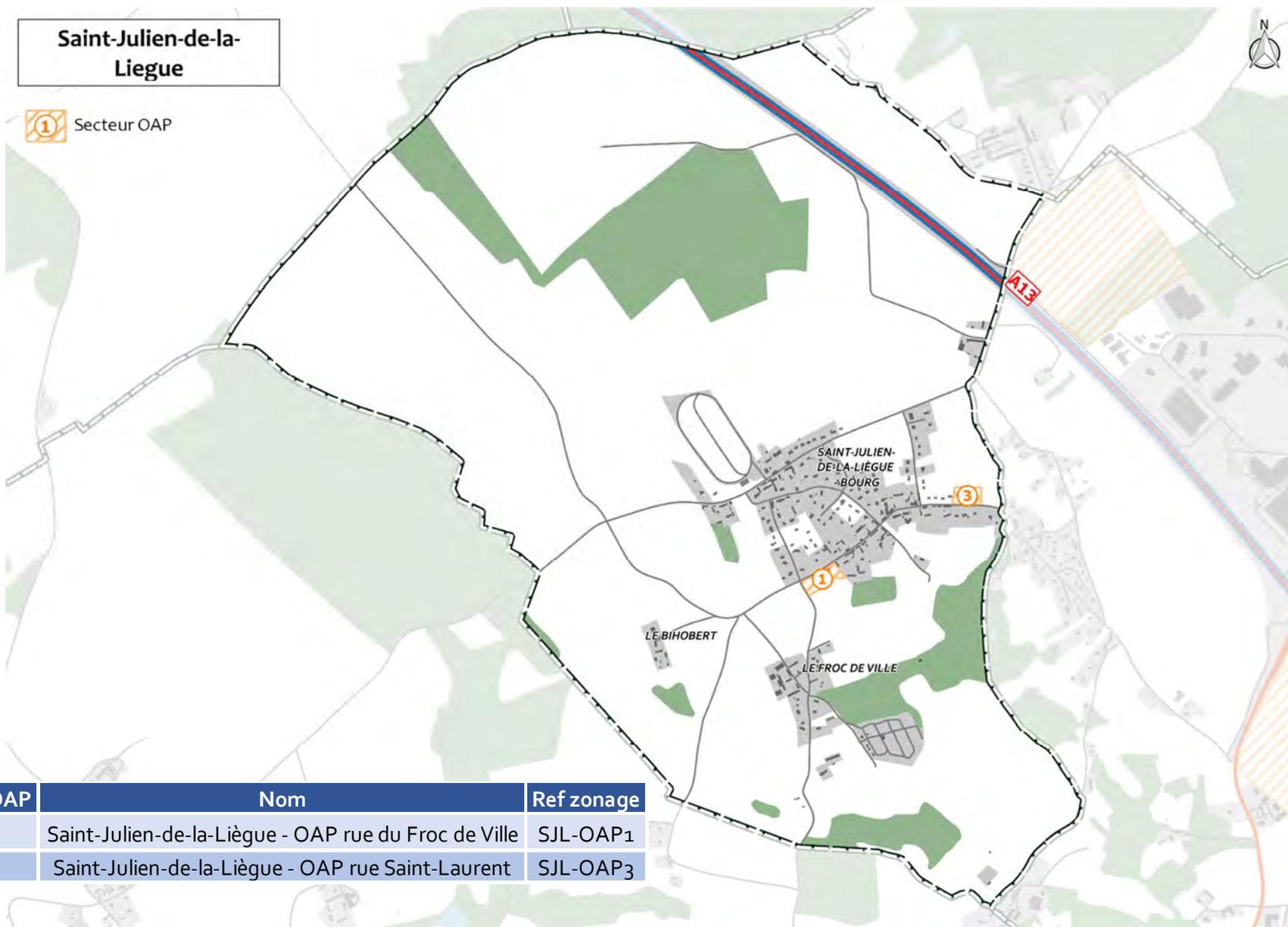


-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur pouvant accueillir de nouveaux logements
-  Espace de jardin à préserver
-  Elément architectural à protéger
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer





COMMUNE DE SAINT- JULIEN-DE-LA-LIEGUE



N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Saint-Julien-de-la-Liègue - OAP rue du Froc de Ville	SJL-OAP1
3	Saint-Julien-de-la-Liègue - OAP rue Saint-Laurent	SJL-OAP3

OAP rue du Froc de Ville

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP de la rue du Froc de Ville est soumis à un risque d’inondation par ruissellement des eaux pluviales. La partie est du site est également concernée par un aléa fort de retrait et de gonflement des argiles.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation 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 0,65ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Le site de la rue du Froc de Ville 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.

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

Les futures habitations pourront être desservies directement depuis la rue du Froc de Ville, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

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

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
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
<p>Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

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 du site. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

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

Gestion des risques

Le long de l’axe de ruissellement reporté au règlement graphique du PLUi, sur une distance de 10m mesurés de part et d’autre de l’axe de ruissellement toute construction sera évitée, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d’aggraver le risque ailleurs. Dans ce rayon, seront évitées toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d’être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l’infrastructure pourra être prescrite.

La partie sud-est du site sera par ailleurs préservée de construction principale car concernée par un risque d’accumulation importante d’eaux pluviales.

Sur ce site, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

Assainissement

L’aménagement du site devra prévoir en priorité une connexion au réseau d’assainissement collectifs donnant sur la rue Saint Laurent.

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

L'implantation des constructions, leur forme et leur volume devront permettre une bonne intégration dans leur environnement immédiat, en entrée de bourg de Saint-Julien-de-la-Liègue.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

La limite entre les espaces privées et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène, participant à la qualité de l'entrée du bourg.

Implantation des constructions

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

Les entrées charretières seront obligatoires.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes et assurera leur bonne intégration en entrée de bourg, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

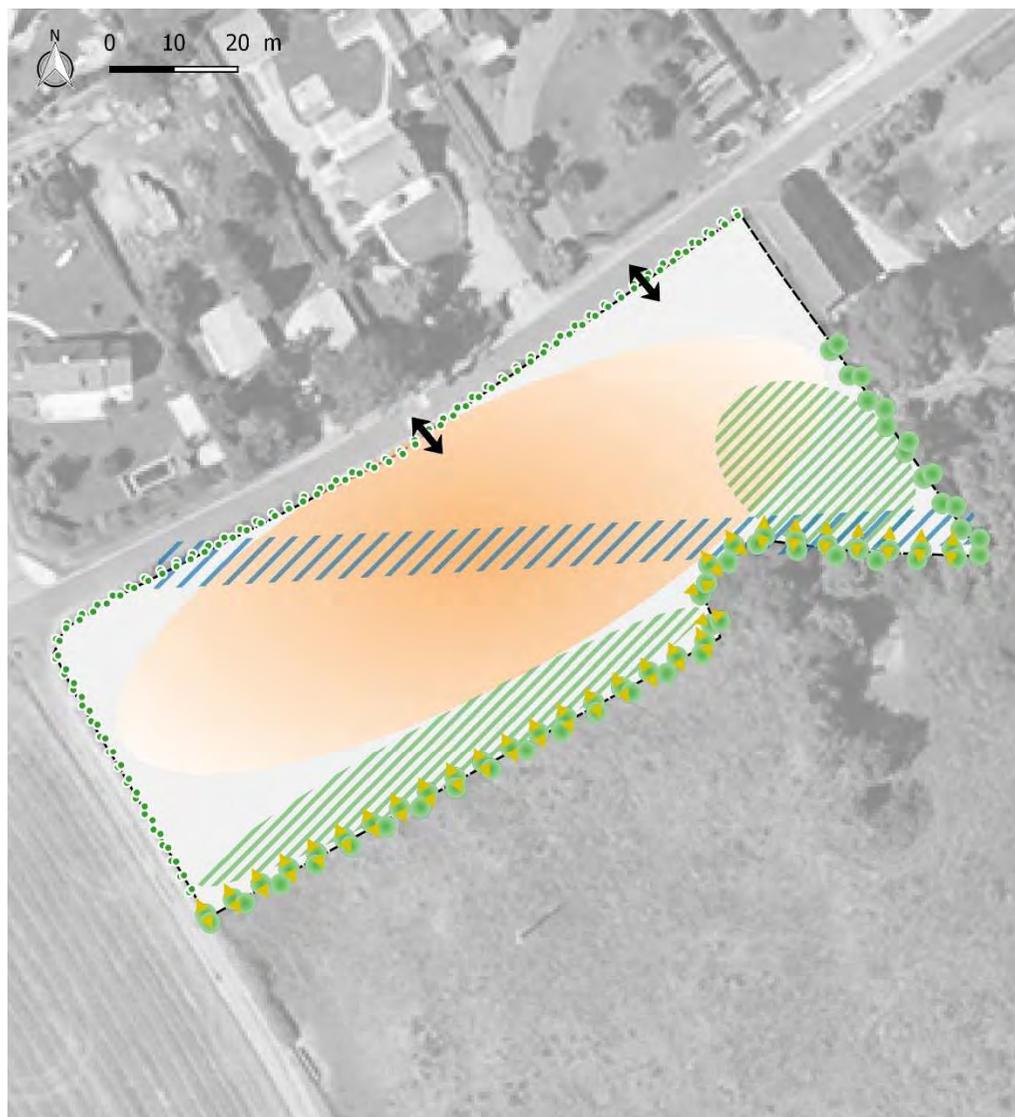
Aménagement des espaces non bâtis

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

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
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Prendre en compte le risque de ruissellement
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



OAP rue Saint-Laurent

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue Saint-Laurent est soumis à un aléa fort de retrait et de gonflement des argiles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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

L'opération à développer sur le secteur d'OAP 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 environ 4 logements sur le secteur.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue Saint-Laurent, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères.

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.

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

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	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
Autres destinations	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Le site est concerné par une problématique de ruissellement (non identifié au plan de zonage). Cependant, une surélévation minimale de 0,50 m du niveau bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau naturel du sol pourra être prescrite. De plus, des noues de ceinturage pourront être demandées.

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et du positionnement de l’opération en entrée de bourg de Saint-Julien-de-la-Liègue.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

La limite entre les espaces privées et public devra faire l’objet d’un traitement paysager de qualité et homogène, d’autant que l’opération impactera le paysage d’entrée de bourg.

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.

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, de manière à favoriser une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions en entrée de bourg. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Un accès unique mutualisé est obligatoire.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

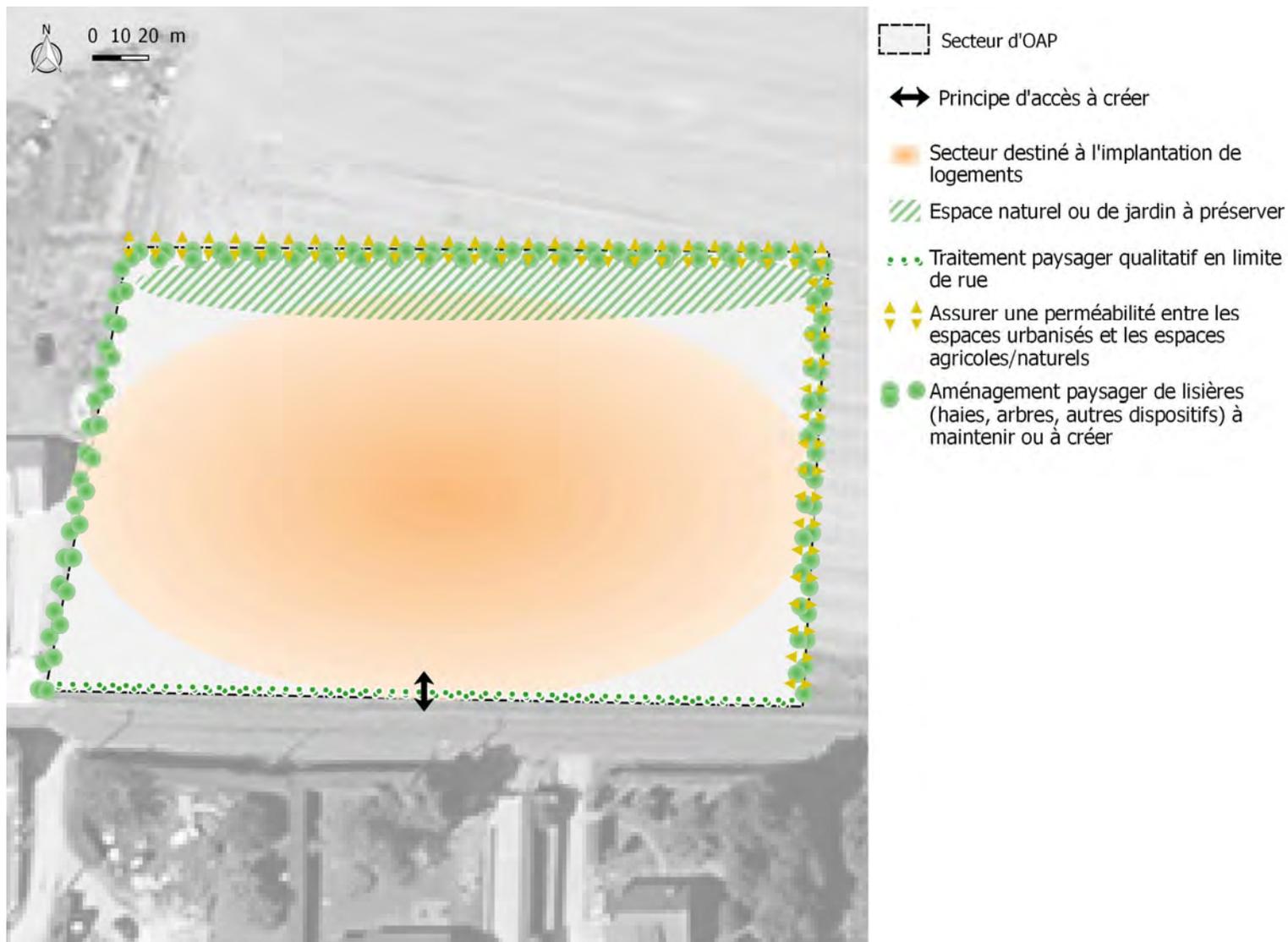
Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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

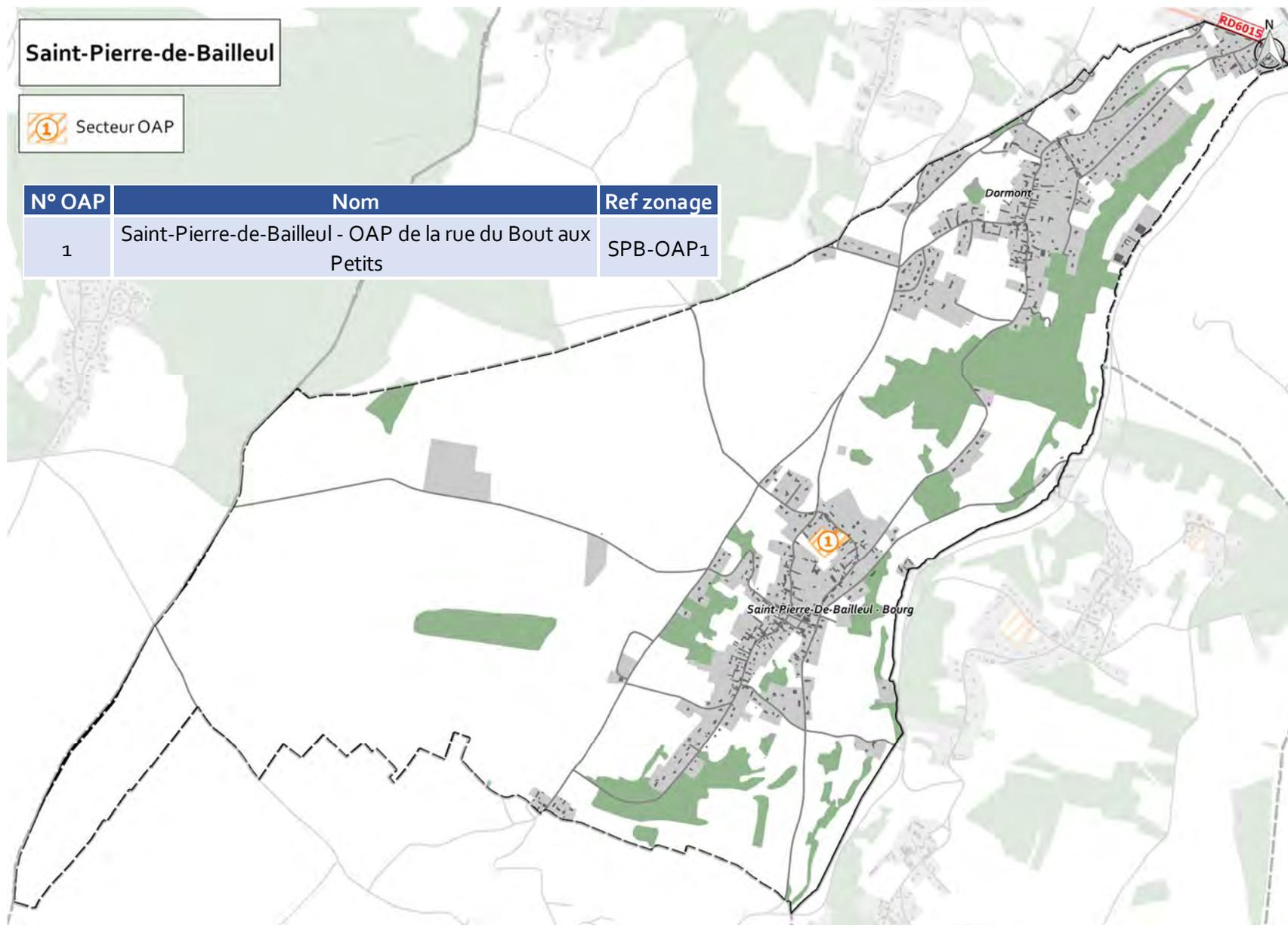
3. Schéma global des principes d'aménagement







COMMUNE DE SAINT- PIERRE-DE-BAILLEUL



L'OAP de la rue du Bout aux Petits

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Sablons est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le secteur se trouve également en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,8gha.

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 Bout aux Petits 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 logements.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue du Bout aux Petits, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères. 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. Une liaison en modes doux sera prévue avec la sente située en limite sud du site.

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

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
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
<p>Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Tout projet situé dans le périmètre de protection d’un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Implantation des constructions

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

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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

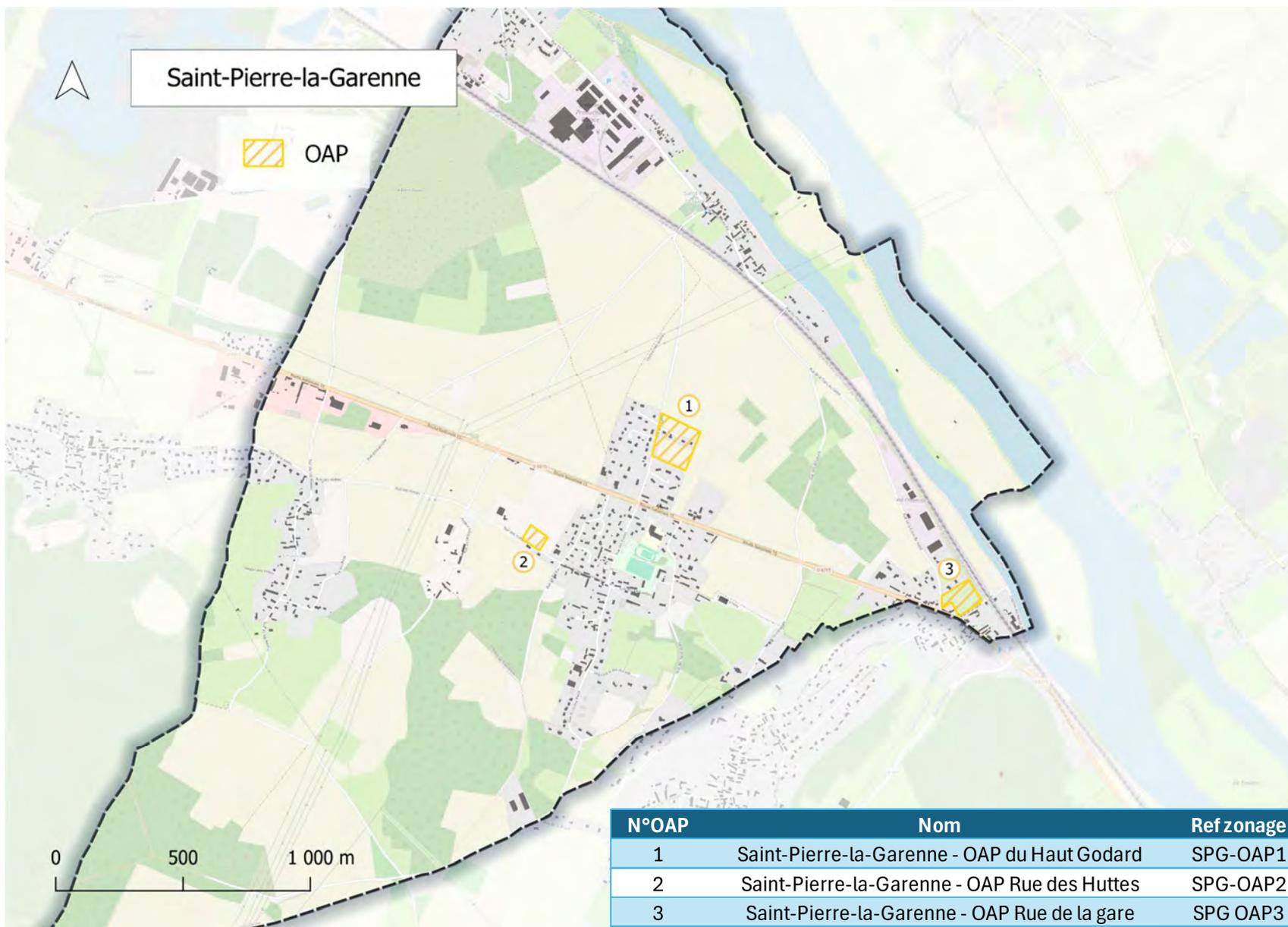
3. Schéma global des principes d'aménagement







COMMUNE DE SAINT- PIERRE-LA-GARENNE



OAP du Haut Godard

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Haut Godard n'est concerné par aucune contrainte notable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,55ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Haut Godard sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site à mener sur la partie sud devra faire 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 14 logements de part et d'autre de la rue des Primevères desservant déjà quatre constructions.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de l'Eglise, en utilisant notamment la rue des Primevères, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée pourra s'organiser de manière traversante sur le 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.

L'accès aux habitations devra se faire via des entrées charretières.

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

Véhicules motorisés

Un espace de stationnement pour visiteurs sera situé au niveau de la rue de l'Eglise et ne devra pas gêner la circulation routière.

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
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
<p>Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, de la position du site en entrée de bourg et de la vue sur les futures constructions depuis la plaine agricole.

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, de manière à assurer une bonne intégration des futures constructions et à limiter l’impact de l’opération sur le paysage de la commune. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu’elle permette à l’avenir une extension du bâti.

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

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 et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

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.

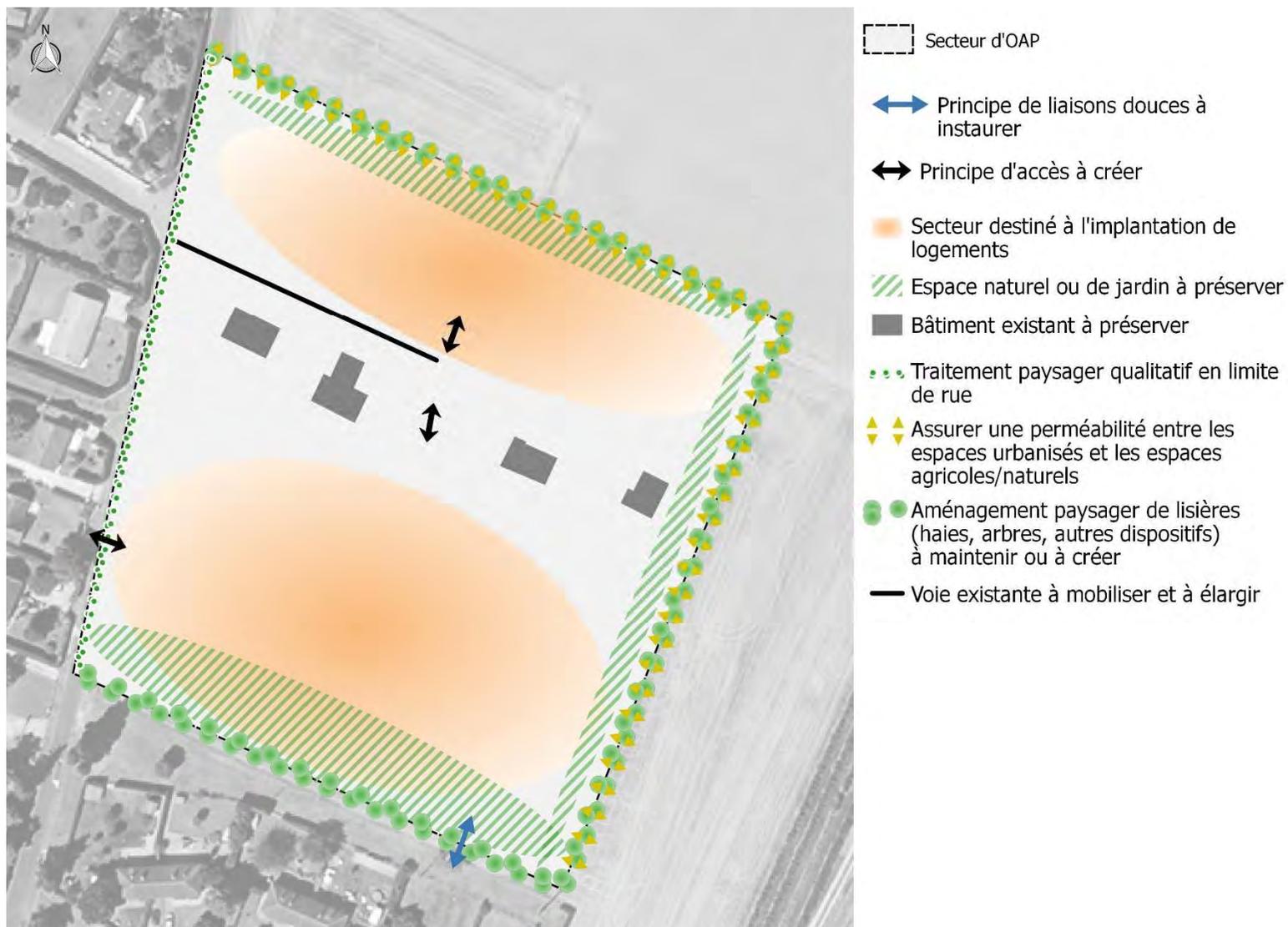
Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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

3. Schéma global des principes d'aménagement





OAP rue des Huttes

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue des Huttes n'est concerné par aucune contrainte notable.



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

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

L'objectif est de développer environ 5 logements.

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

Les futures habitations seront desservies directement depuis la rue des Huttes, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La construction de cet espace devra laisser la possibilité de circuler en modes doux le long de la rue des Huttes.

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

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	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi)
	<p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
Autres destinations	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

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 du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

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

Gestion des risques

La présence d'une source d'eau et de ruissellement à l'ouest du secteur couvert par l'OAP devra être prise en compte. Les futures constructions devront observer un recul minimum de 3m mesuré depuis la limite séparative de propriété à l'ouest du site.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

L'implantation des constructions, leur forme et leur volume devront permettre une bonne intégration dans leur environnement immédiat, en sortie du bourg de Saint-Pierre-la-Garenne.

Implantation des constructions

D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne

orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

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 et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

En cas de construction à toit plat comprenant un étage, la façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

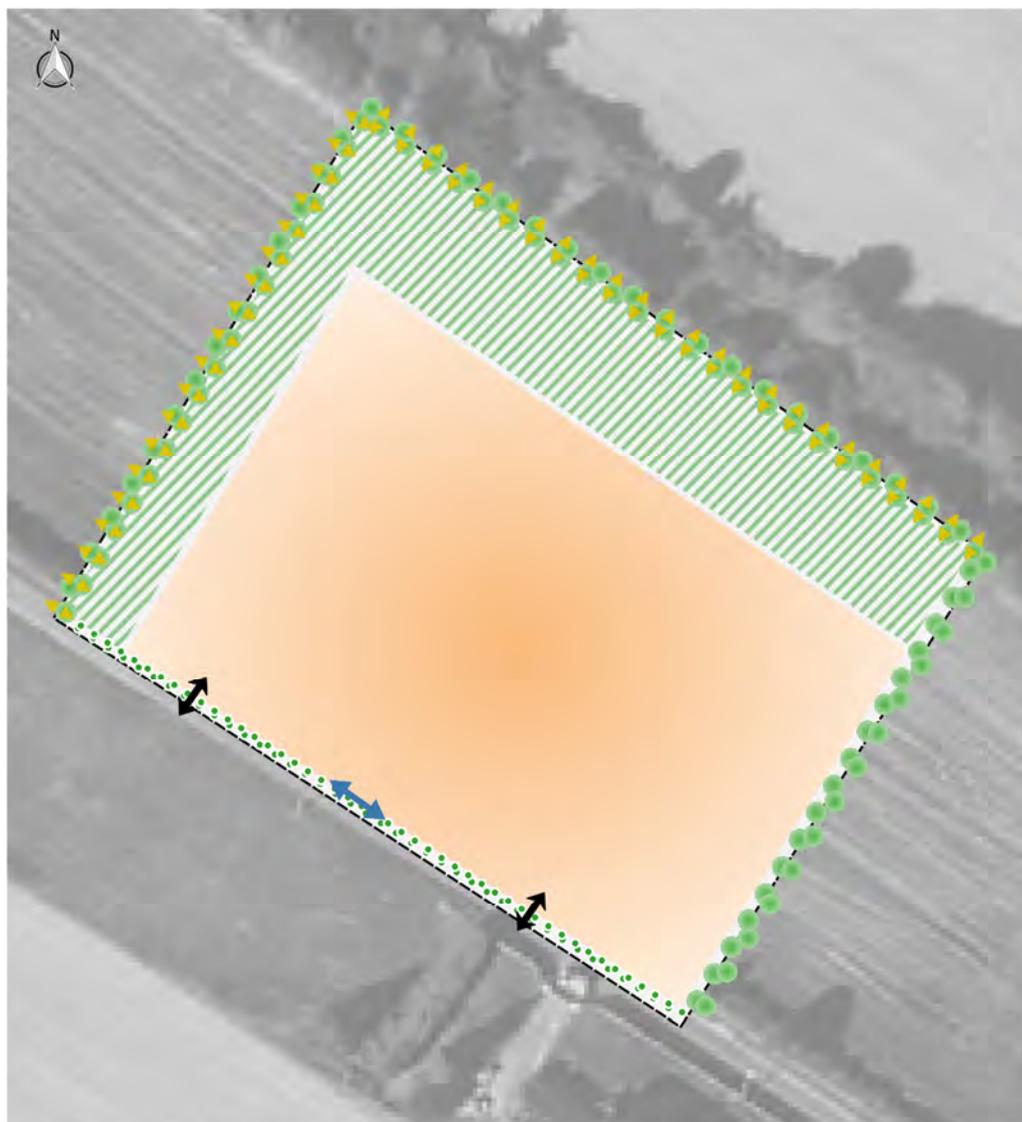
Aménagement des espaces non bâtis

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

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
-  Principe de liaisons douces à instaurer
-  Secteur pouvant accueillir de nouveaux logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

L'OAP Rue de la gare

1. Présentation de la gare

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Rue de la gare est situé au hameau Le Goulet, entre la rue de la Gare et la rue de la Croix du Vallot, à proximité immédiate avec la RD.6015. La commune souhaite encadrer l'aménagement des terrains de manière à éviter une trop forte densification bâtie et à assurer la sécurité publique en raison de la proximité avec la RD.

La partie ouest du secteur d'OAP se situe dans la zone jaune du PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) Seine-Euroise, correspondant aux secteurs urbanisés ou non soumis à un aléa inondation par remontée de nappe. La zone jaune a pour objectif de permettre la poursuite de l'urbanisation, mais avec des prescriptions de manière à limiter la vulnérabilité de biens, comme l'interdiction des aménagements en sous-sol.

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

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



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,19ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de l'OAP rue de gare sera à dominante d'habitations.

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 activités en place. 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

L'accès du site pourra se faire par l'accès déjà existant situé rue du Vallot. L'accès est trop rapproché avec la route départementale. La commune envisage que cet accès soit uniquement l'entrée du site comme indique sur le schéma ci-contre. La sortie s'effectuera rue de la gare afin d'assurer une circulation à sens unique.

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

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies. 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

Qualité environnementale

Au centre du site, sont plantés une petite dizaine d'arbres de hautes tiges contribuant à sa qualité environnementale. Ces arbres seront dans la mesure du possible conservés.

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

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Insertion architecturale

Un mur traditionnel en pierre est édifié au long de la rue de la gare. Ce patrimoine doit être préservé car il contribue grandement à la qualité paysagère de la commune. Il sera préservé au titre du L.151-19. Seule la partie nécessaire à la création de l'accès (destiné à la sortie du lotissement) au site sera démolie.

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 et de 8m au faitage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Aménagement des espaces non bâtis

Le site est bordé par la ligne de chemin de fer reliant Paris-Le Havre. Il est de ce fait en partie concerné par l'application de la servitude publique T1 relative à la protection du domaine public ferroviaire. La présente servitude impose qu'un cas de projet de construction ou d'opération d'aménagement à une distance inférieure à 50m de l'emprise de la voie ferrée, le gestionnaire de l'infrastructure (la SNCF) sera informé et disposera d'un délai de deux mois pour proposer des prescriptions nécessaires à la sécurité de l'infrastructure ferroviaire, routière et des futures propriétaires.

Le schéma d'aménagement fera apparaître un « espace naturel à préserver » correspondant au périmètre de 50m de long de la limite parcellaire AE0146 où toute habitation sera interdite.

2.7 Programmation

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

3. Schéma global des principes d'aménagement

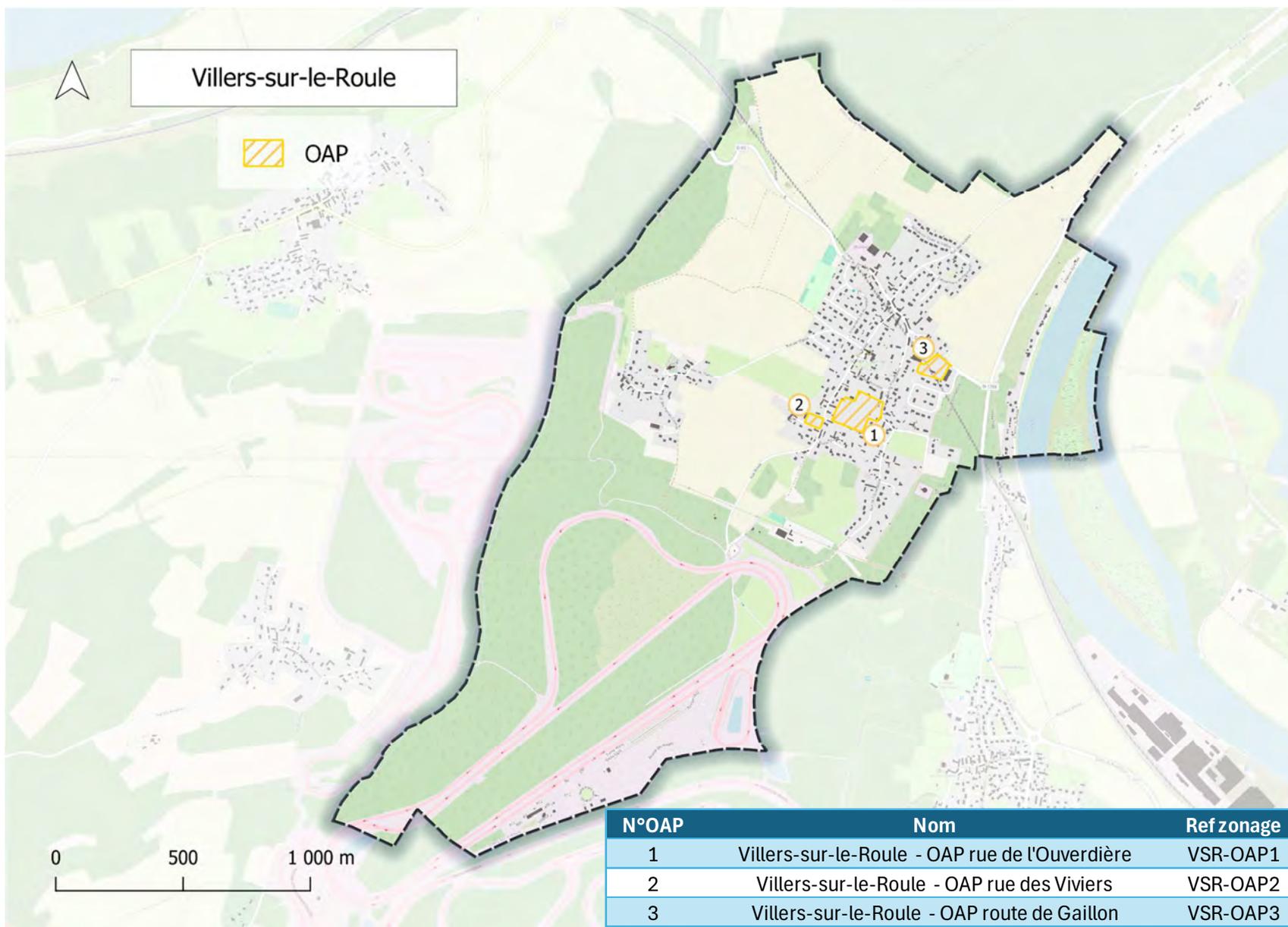


VERDI

- Secteur OAP
- Principe d'accès (entrée/sortie)
- Secteur constructible destiné à l'implantation de logements
- Élément architectural à protéger (mur traditionnel en pierre)
- ||| Périmètre de protection du domaine public ferroviaire (servitude T1)
- Zone jaune du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) Seine-Euroise



COMMUNE DE VILLERS- SUR-LE-ROULE



OAP rue de l’Ouverdière

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP de la rue de l’Ouverdière se trouve en partie couvert par un périmètre lié au classement sonore de la voie ferrée Paris-Rouen-Le Havre qui passe en souterrain sur la commune de Villers-sur-le-Roule.

Le secteur d’OAP est soumis à un risque d’inondation par remontée de sources d’eau souterraines et se trouve également concerné par un aléa fort de retrait et de gonflement des argiles.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation 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 1,8gha.

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 l'Ouverdière sera à dominante d'habitat et devra faire 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 une quinzaine de logements sur l'arrière du site.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de l'Ouverdière, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères.

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. Une liaison en modes doux sera faite avec la rue Postel.

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

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
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Autres destinations</p>	<p>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.</p>

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

Qualité environnementale

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

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

Gestion des risques

Le secteur d’OAP étant concerné par un risque de remontée de sources d’eau, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, en cœur d’îlot.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Implantation des constructions

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

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.

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

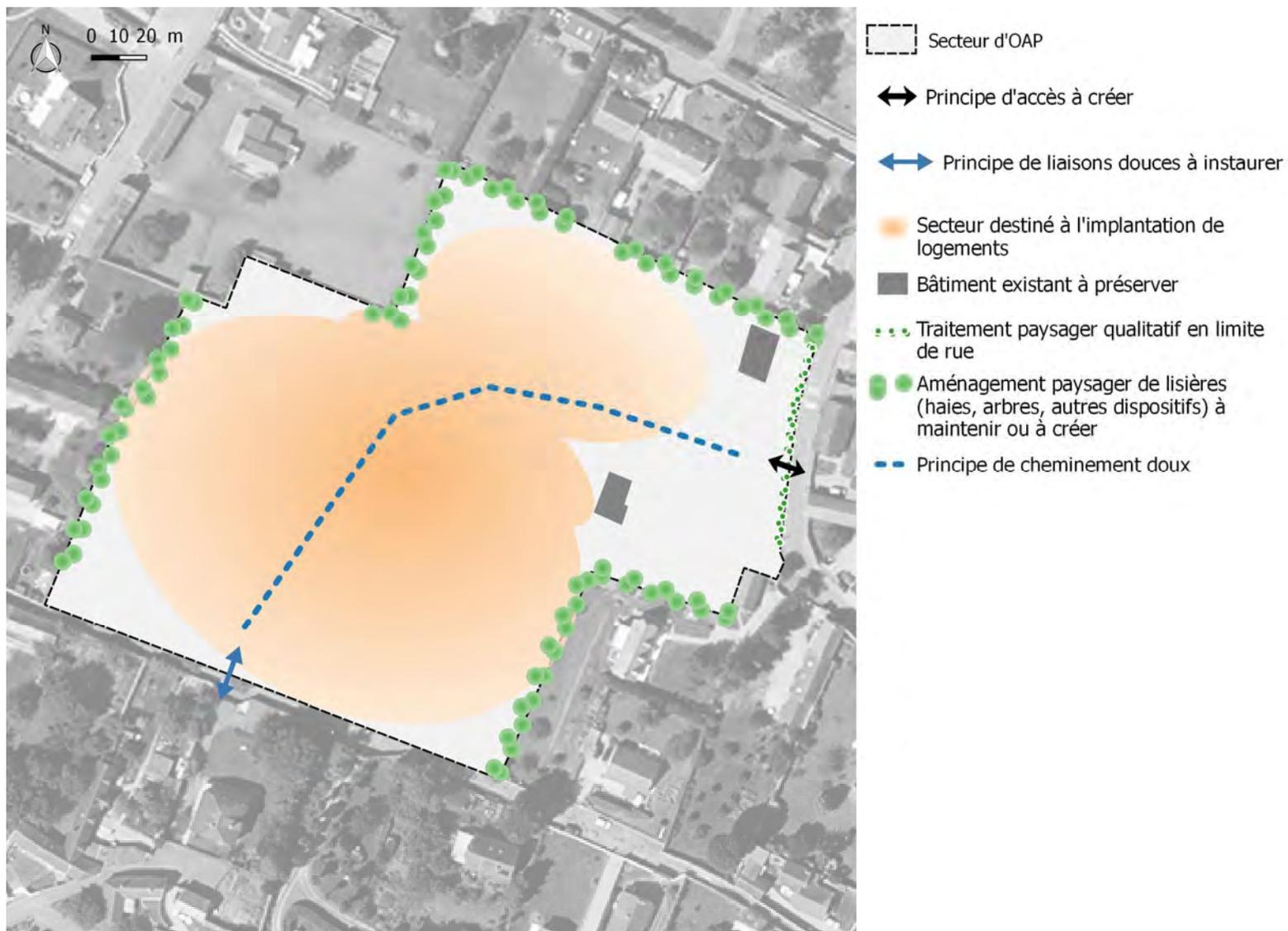
Aménagement des espaces non bâtis

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

2.7 Programmation

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

3. Schéma global des principes d'aménagement





OAP rue des Viviers

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP est soumis à un risque d'inondation par remontée de sources d'eau souterraines.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 0,26ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Le site de la rue des Viviers 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 maximum 3 logements.

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

Les futures habitations pourront être desservies directement depuis la rue Rosée, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères.

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

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
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
<p>Autres destinations</p>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

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

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 du site. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

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

Gestion des risques

Le secteur d’OAP étant concerné par un risque de remontée de sources d’eau, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

L’implantation des constructions, leur forme et leur volume devront permettre une bonne intégration dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Implantation des constructions

D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Aucune implantation de construction ne sera autorisée en limite de la rue des Viviers.

L'implantation générale des constructions favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes et assurera leur bonne intégration en entrée de bourg, 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.

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

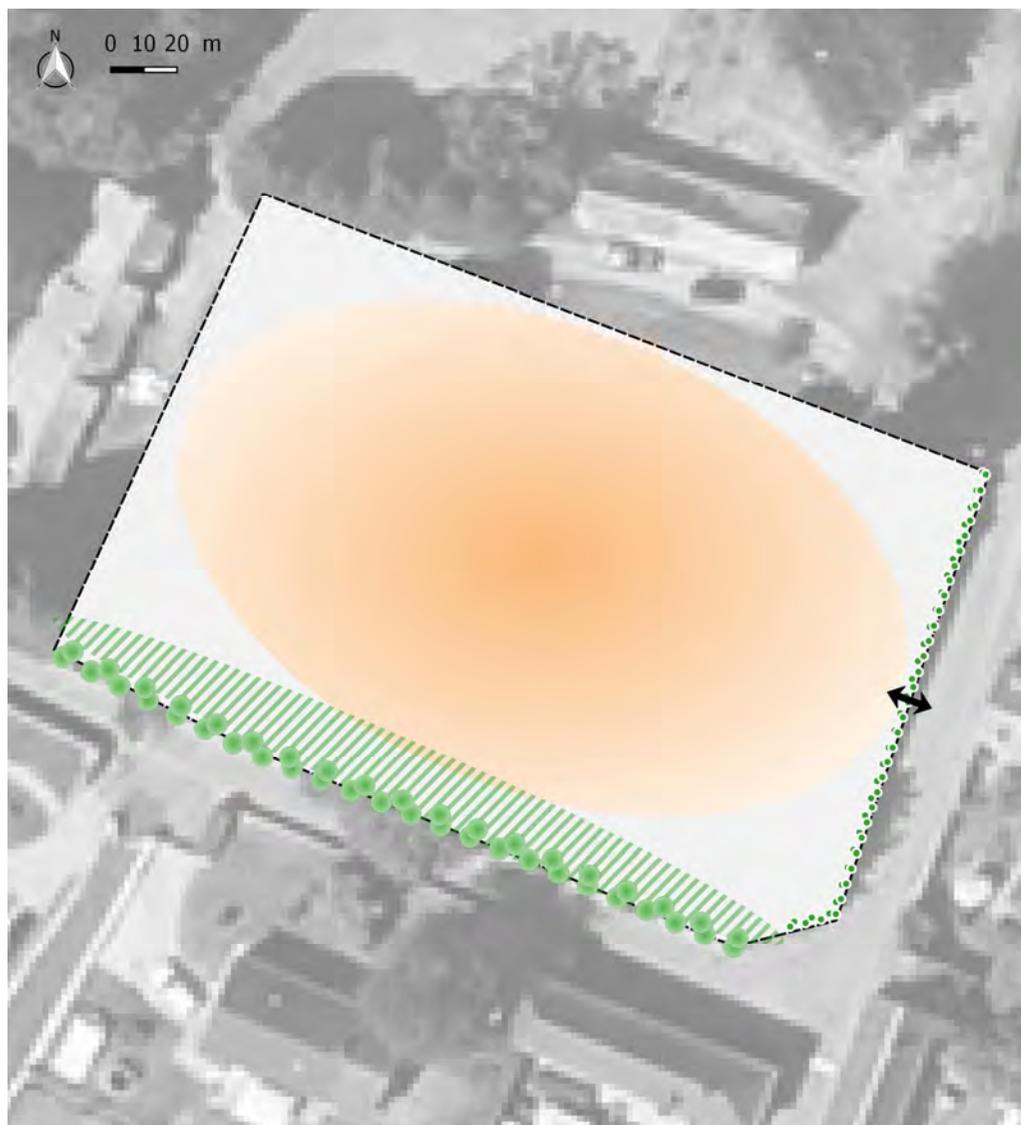
Aménagement des espaces non bâtis

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

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
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



OAP route de Gaillon

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de l'Ouverdière se trouve en partie couvert par un périmètre lié au classement sonore de la voie ferrée Paris-Rouen-Le Havre qui passe en souterrain sur la commune de Villers-sur-le-Roule.

Le site est soumis à un aléa fort de retrait et de gonflement des argiles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 9970 m²

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le secteur d'OAP sera à dominante d'habitat et devra faire 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 un ~~minimum maximum d'environ 9 logements, certains seront des logements locatifs de 9 logements dont 20% seront obligatoirement en locatifs.~~

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera en priorité depuis la route de Gaillon, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier la route de Gaillon au domaine du Bois de la Belle Fille. La sortie de la liaison douce sera conjointe à la nouvelle voirie.

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

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
<p>Habitation</p>	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Autres destinations</p>	<p>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.</p>

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

Qualité environnementale

Sera planté, sur chaque terrain à bâtir, au moins un arbre de haute tige, à choisir parmi les essences locales autorisées. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

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

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et du positionnement de l’opération en entrée de bourg de Villers-sur-le-Roule.

Le mur existant le long de la route de Gaillon devra être préservé. Le portail existant donnant sur la Route de Gaillon devra être agrandi avec des piliers en plan coupés. Il faudra porter une attention aux matériaux utilisés pour qu’il soit en « harmonie » avec ceux du mur existant.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

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, de manière à favoriser une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions en entrée de bourg. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

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

Aménagement des espaces non bâtis

Des espaces de respiration devront être conservés entre les constructions existantes et celles à venir, de manière à respecter le cadre de vie existant sur la commune de Villers-sur-le-Roule. Les espaces non bâtis devront demeurer autant que possible en espaces verts et de pleine terre, de façon à conserver le végétal existant.

2.7 Programmation

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



3. Schéma global des principes d'aménagement





géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

