

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

plu
APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

3.1 Préambule



Introduction aux OAP du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation et d'aménagement des sites de projet de la Métropole. « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville* » (article R151-6 du code de l'urbanisme). Elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU). Des OAP sont également élaborées sur certains secteurs urbains, principalement secteurs de renouvellement urbain (zones UR) et secteurs à forts enjeux métropolitains (Grands Projets).

Les OAP s'imposent aux aménageurs et pétitionnaires dans un rapport de compatibilité. Les projets ne doivent pas présenter de contradiction avec les principes et objectifs présentés.

A/ Précisions sur le contenu des OAP

En déclinaison des orientations du PADD, les orientations développées dans les OAP peuvent porter sur :

- La trame verte et paysagère (mail, alignement végétal, parcs, principe de liaison douce...)
- La protection du patrimoine (repérage d'éléments bâtis ou naturels à préserver...)
- L'organisation viaire (le maillage viaire dans l'opération future...)
- La destination des constructions (répartitions spatiales des fonctions)
- L'organisation du cadre bâti (types d'habitat, d'activités)
- Le phasage de l'opération à venir
- Les principes pour la densification d'îlots
- ...

Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est **complémentaire avec le règlement de la zone concernée**. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU, et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le présent document.

B/ Mode d'emploi du présent document

Le livret d'OAP se compose comme suit :

- Une présentation des OAP sectorielles par commune. Les communes concernées sont réparties par ordre alphabétique selon plusieurs tomes.
- Une présentation des OAP développées sur les secteurs de Grands Projets.

Chaque OAP se compose de trois fiches :

- **une fiche « Etat initial du Secteur »** qui indique la localisation et les caractéristiques du site de projet (géomorphologie, équipements, transports, risques à titre informatif,...) cartographiée et à grande échelle. Des éléments de compréhension du contexte physique, naturel et urbain du site y sont représentés. Certaines données concernant des risques figurent sur la carte (inondation, falaises etc..), elles sont uniquement indicatives. Elles ne se substituent en aucun cas au règlement et au zonage, et invitent à consulter les autres pièces du PLU.

Légende de la fiche Etat Initial du Secteur :

 Périètre OAP	Transport en commun
 Parcellaire	 Arrêt de transport en commun
 Courbes de niveau (5 mètres)	 Réseau structurant
Equipements	 Ligne régulière
 Equipement culturel	 Transport à la demande
 Equipement sportif	Périmètres environnementaux
 Equipement scolaire	 Risque inondation et zones humides
 Structure administrative	 Risque falaise
	Périmètres réciprocité
	 Périmètre réglementaire d'éloignement des installations agricoles

- **une fiche « Traduction graphique de l'OAP »** qui présente les principaux éléments du projet sous forme de schéma graphique. Elle détaille ainsi la répartition des fonctions, les principes d'organisation spatiale et d'insertion urbaine, de desserte et de paysage entre autres. Les schémas sont illustrés au moyen d'une légende harmonisée qui décrit des orientations par thèmes. Les indications excédant le périmètre des OAP sont portées à titre indicatif uniquement.

Légende des fiches Traduction graphique de l'OAP

Informations générales		
Opération en cours d'aménagement		Secteur ayant fait l'objet d'une autorisation d'aménager ou de construire, et actuellement en cours d'aménagement.
Secteur de mutation		Secteur urbain identifié comme voué à évoluer selon une opération de renouvellement urbain.
Limites cadastrales		Limites de propriété fixées par un document d'arpentage.
Périmètre de l'OAP		Enveloppe du site, le plus souvent positionné sur le pourtour cadastral.
Bâti existant		Bâtiments à prendre en compte, existants sur le site du projet ou situés à proximité.
Réseau ferroviaire		Désigne les infrastructures ferroviaires situées à proximité du site.

Programme	
Vocation	
Equipement 	Projet d'une construction ou d'une installation destinée à répondre aux besoins des habitants dans l'objectif d'assurer un service d'intérêt général.
Activité économique 	Activité consacrée à l'échange et à la production de biens et de services, y compris de commerces.
Habitat 	Fonction résidentielle d'un aménagement et des installations liées.
Vocation mixte 	Regroupement de plusieurs de ces vocations sur un même site de projet.
Agriculture urbaine 	Regroupe une diversité d'activités agricoles (maraîchage, arboriculture, élevage...) d'initiatives diverses localisées dans le tissu urbain.
Morphologie	
Type de construction : individuel 	Construction isolée abritant un logement unique.
Type de construction : intermédiaire- groupé 	Constructions groupées, accolées ou superposées correspondant à des logements individuels disposant chacun d'une entrée privative, et contigus avec le ou les bâtiments d'habitation voisins.
Type de construction : collectif 	Ensemble de logements regroupés dans une construction, distribués par une entrée commune et bénéficiant d'espaces communs à destination de tous les habitants.
Espace à restructurer / bâti à requalifier 	Espace ou bâtiment à valoriser dans le projet par une action de remise en état ou de réhabilitation.
Opérationnel	
Phasage 	Découpage d'une opération ou d'un aménagement selon les différentes phases de construction envisagées, induisant un calendrier de réalisation.

Insertion urbaine		
Emprise du bâti		
Alignement /recul		Implantation selon la limite avec le domaine public ou avec la voie privée ouverte à la circulation publique.
Principe d'orientation des constructions		Position préférentielle de la ou des façades principales des bâtiments.
Perspective		Vue dégagée vers un élément architectural ou naturel à valoriser, à créer ou à maintenir.
Front bâti		Alignement constitué par une juxtaposition de façades, formant une continuité bâtie selon une même ligne d'implantation.
Principes de hauteur		Typologies de hauteurs de bâtiment sur un même site, en conformité des dispositions réglementaires.
Espaces libres		
Secteur inconstructible		Périmètre au sein duquel des constructions ne sont pas souhaitées.
Limites		
Clôture		Linéaire de clôture à positionner.
Aménité		
Rayonnement / vitrine		Élément générant un effet visuel attractif constitué de bâtiments ou d'aménagements susceptibles de qualifier l'espace urbain sur lequel ils ouvrent, le plus souvent sur un axe viaire.
Centralité		Lieu où se positionne le cœur du quartier créé.
Espace de lien social		Espace aménagé de manière à accueillir les habitants ou les usagers d'un même quartier afin de favoriser la rencontre.
Articulation urbaine		Lieu de croisement des flux faisant office de repère urbain à l'échelle large.
Porosité entre les espaces		Perméabilité à favoriser entre des espaces contigus et de nature différentes, et aujourd'hui fermés l'un par rapport à l'autre.

Desserte et organisation viaire		
Connexions		
Gare		Point d'arrêt ferroviaire à proximité du site.
Polarité de transport collectif		Point d'arrêt de transport collectif à proximité du site.
Point de connexion		Liaison fonctionnelle avec d'autres opérations. Il peut s'agir de voiries à faire correspondre pour formaliser un carrefour commun par exemple.
Liaisons existantes		
Rue ou voie existante		Rue ou voie existante en interaction avec le projet.
Cheminement doux		Cheminement dédié aux déplacements non motorisés des piétons et des cyclistes, existant au pourtour du site.
Voirie à adapter		Voirie existante, inscrite dans le périmètre de l'opération, dont les caractéristiques techniques sont à faire évoluer en fonction de la configuration et de la nature du projet.
Maillage à créer		
Maillage principal		Voies de circulation à créer permettant une desserte du site depuis une voie publique. Il peut être constitué d'une seule voie.
Maillage secondaire		Ensemble des voiries à créer en connexion avec la voirie principale, et permettant la desserte interne du site. Le maillage peut être constitué d'une seule voie.
Cheminement doux		Cheminement dédié aux déplacements non motorisés des piétons et des cyclistes, à créer dans le projet.
Desserte		
Accès prioritaire au site		Point d'accès principal de l'opération depuis une voie publique.
Point d'accès éventuel		Amorce viaire à envisager en fonction du développement urbain ou des aménagements extérieurs au site.
Accès à la parcelle		Point d'accès privilégié à la parcelle privative quand cette précision se révèle nécessaire.
Desserte fluviale		Accès au site de projet depuis le fleuve.
Stationnement		
Parking collectif		Positionnement d'un espace de stationnement libre, à usage collectif, et permettant la mutualisation des besoins de stationnement.

Qualité paysagère et environnementale		
Éléments à préserver / à protéger		
Élément d'intérêt patrimonial		Élément du patrimoine bâti.
Linéaire bâti		Continuité bâtie intéressante pour le linéaire qu'elle constitue. Il peut s'agir de façades ou de murs.
Abords de cours d'eau		Berges des cours d'eau, artificielles ou naturelles, végétalisées sur tout ou partie.
Éléments à préserver / à créer		
Boisement		Boisement existant ou à créer présentant un intérêt pour l'aménagement.
Haie		Haie existante ou à créer présentant un intérêt pour l'aménagement.
Arbre		Arbre de haute tige existant ou à créer présentant un intérêt pour l'aménagement.
Zone humide		Dispositif de recueil et de gestion des eaux pluviales, existant ou à créer, naturel ou artificiel, et inondé de façon permanente ou temporaire.
Noue, fossé		Dispositif de gestion des eaux pluviales de forme linéaire, existant ou à créer, naturel ou artificiel, et inondé de façon permanente ou temporaire.
Continuité verte		Liaison à préserver entre deux secteurs naturels dont la vocation principale est d'assurer la continuité écologique et paysagère.
Lisière de forêt		Espace de transition entre la forêt et les milieux adjacents jouant un rôle important en matière de biodiversité et de continuité écologique.
Pré humide		Zone du lit majeur d'un cours d'eau demeurant en eau de façon temporaire, riche d'un point de vue biologique et présentant un intérêt fonctionnel en termes d'absorption des crues, et de filtration des eaux.
Zone à dominante végétale		Secteur du projet existant ou à créer exclusivement destiné à être végétalisé.
Cône de vue		Point de vue particulier, existant ou à créer, à prendre en compte dans l'aménagement.
Bioclimatisme		
Orientation par rapport au soleil		Orientation préférentielle des constructions pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

- **une fiche « Volet écrit de l'OAP »** qui présente le contexte du site d'accueil du projet et les enjeux de l'aménagement, décrit la vocation attendue, les orientations en matière de composition urbaine, de desserte et d'organisation viaire, les orientations environnementales et paysagères. Y figurent également des précisions éventuelles sur des particularités à prendre en compte comme la gestion des eaux pluviales, le phasage de l'opération etc.

C/ Des orientations systématiques, communes à toutes les OAP

Des orientations communes sont à prendre en compte (thème de la biodiversité et de la trame verte et bleue du SCOT) :

Insertion paysagère des OAP dans leur environnement,

Les projets d'aménagement devront s'appuyer sur le patrimoine naturel et les ensembles paysagers situés aux abords de la zone de projet. Les interfaces avec les secteurs déjà urbanisés ou avec d'autres espaces adjacents (forêts, espaces agricoles, etc.) seront travaillées en vue d'assurer une transition paysagère harmonieuse et cohérente. En transition avec la forêt, un espace de transition est formalisé par une ligne de recul d'insconstructibilité. La lisière entre une zone AU et une zone NB est d'une épaisseur d'environ 30mètres.

Prise en compte de la trame verte et bleue du territoire

Les projets devront permettre de préserver, conforter, voire reconstituer, les continuités écologiques existantes à l'échelle du secteur de projet, de la commune, et parfois de la Métropole pour certains grands corridors écologiques identifiés dans le SRCE et le SCOT.

Protection du patrimoine végétal existant dans les OAP

Dans le cas où le patrimoine végétal existant constitue un élément structurant des continuités écologiques de la zone de projet ou un élément majeur du paysage ambiant : Sa destruction, si elle s'avère inévitable, devra faire l'objet de mesures compensatoires et/ou d'accompagnement visant notamment à garantir la préservation des continuités écologiques initiales (Code de l'environnement).

SOMMAIRE

OAP sectorielles

Tome 1 – Communes de A à D

COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
Anneville-Ambourville	Rue de Cabourg	020A	6
	Rue des Écoles	020B	10
Bardouville	Rue de la Cerisaie	056A	16
Belbeuf	Secteur des Alliés	069A	22
	Cinq Acres	069C	26
Berville	Rue des Prés	088B	32
Bois-Guillaume	La Prévotière	108A	38
	Rouges Terres Ouest	108B	42
	Rouges Terres Sud	108C	46
	Rue de l'Église	108D	51
	Les Granges	108E	55
Bonsecours	Basilique	103A	60
Caudebec	République Est	165A	66
	La Cavée	165B	70
	Léon Gambetta	165D	75
Cléon	Rue de la Marette	178B	80
	Port Angot	178C	84
	Berges de l'étang	178D	88
Darnétal	Berges du Robec	212B	94
Duclair	Rue de la ferme	222C	100
	Chemins des écoliers	222D	104
	Chemin de la Grand Mare	222E	108

SOMMAIRE

OAP sectorielles

Tome 2 – Communes de E à K

COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
Elbeuf	Rue Pochet	231A	6
	Rue de la Bergerie	231B	10
Épinay-sur-Duclair	Cœur de village	237A	16
Franqueville-Saint-Pierre	Maison Blanche	475B	22
Freneuse	Rue du Beau Site	282 C	28
Gouy	Les Friés	313A	34
Grand-Couronne	Le Bon Marais	319C	40
	Croix Saint Marc	319E	44
	Rue du Rouage	319F	48
	Rue du Pavillon	319G	52
	Rue des Tribunes	319H	56
Hautot-sur-Seine	Rue de l’Ancien Vignoble	350A	62
Isneauville	Manoir - Ronce	377A	68
Jumièges	Rue Mainberte	378A	74

SOMMAIRE

OAP sectorielles

Tome 3 – Communes de L à M

COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
La Bouille	Cœur de bourg et parc urbain	131A	6
La Londe	Marquisat	391B	12
	Terrains de la Scierie	391C	16
	La Mare Pérot	391D	20
	Rue Fauquet Poteau	391E	24
Le Grand-Quevilly	Stade Allorge	322A	30
	Matisse	322B	34
Le Houlme	Rue du Général de Gaulle	366A	40
Le Mesnil-Esnard	Chemin des Ondes	429C	46
Le Mesnil-sous-Jumièges	Rue Volton	436A	52
Les-Authieux-du-port-Saint-Ouen	Le Couvent	039A	58
Malaunay	Route de Dieppe	402A	64
	Route du bois Ricard	402B	68
	Rue de la Ville aux Geais	402C	72
	Rives de Clérette	402D	76
Moulineaux	Rue Varenne / Gosselin	457A	82
	Espace Portuaire	457B	86
	Chemin des coquelicots	457C	91

Sommaire OAP Sectorielles Tome 4 – Communes de N à S^t E

COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
Notre-Dame-de-Bondeville	Leboucher	474B	6
Oissel	Stade Marcel Billard	484B	112
	Les Mornons	484C	16
Petit-Couronne	Madrillet	497A	22
	Entrée de ville Nord	497B	26
	Parvis de la Mairie	497D	31
Quevreville-la-Poterie	La Forge	514A	36
Roncherolles-sur-le-Vivier	Friche Etanel	536A	42
Rouen	Luciline	540F	48
Saint-Aubin-Épinay	Clos des Pommiers est	560A	54
	Centre bourg	560C	58
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	Rue Voltaire	561A	64
	Secteur des Hautes Novales	561B	68
	Secteur République	561D	72
Saint-Étienne-du-Rouvray	Claudine Guérin	575A	78
	La Gachère	575B	83
	Cateliers	575C	87

Sommaire

OAP Sectorielles

Tome 5 – Communes de S^t J à Z

COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
Saint-Jacques-sur-Darnétal	Extension de la Briquèterie	591C	6
	Rue des Pommeraies	591E	10
Saint-Martin-du-Vivier	Mesnil Gremichon	617A	16
	Route de la Vallée	617B	20
Saint-Paër	Route de Duclair	631A	26
Saint-Pierre-de-Manneville	les Serres	634A	32
Saint-Pierre-de-Varengewille	Jardin municipal	636A	38
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	Le Levant	640A	44
	Dué - Villette	640E	48
Sainte-Marguerite-sur-Duclair	Entrée Nord	608A	54
Sotteville-lès-Rouen	Contremoulins	681A	60
	Rue de Paris – Raspail	681B	64
Sotteville-sous-le-Val	rue du Village	682A	70
Tourville-la-Rivière	Les Béguines	705A	76
Yainville	Route de Rouen	750A	82
	Rue Théophile Pourhomme	750B	87
	Rue Queue de Renard	750C	91
Ymare	Grand' Rue	753B	96
	Le Dessus de la Mare	753C	100
Yville	Chemin de la Garderie	759A	106

SOMMAIRE

OAP Grands Projets

GRANDS PROJETS	PAGES
Secteur de l'aéroport	6
Les Coutures	10
Seine Sud	14
Seine Amont	26
Rondeaux - Libération	38
Quartiers Ouest de Rouen	51
Saint-Sever Nouvelle Gare	60

SOMMAIRE

OAP de secteur d'aménagement

PROJETS	PAGES
Sans attendre la gare	2