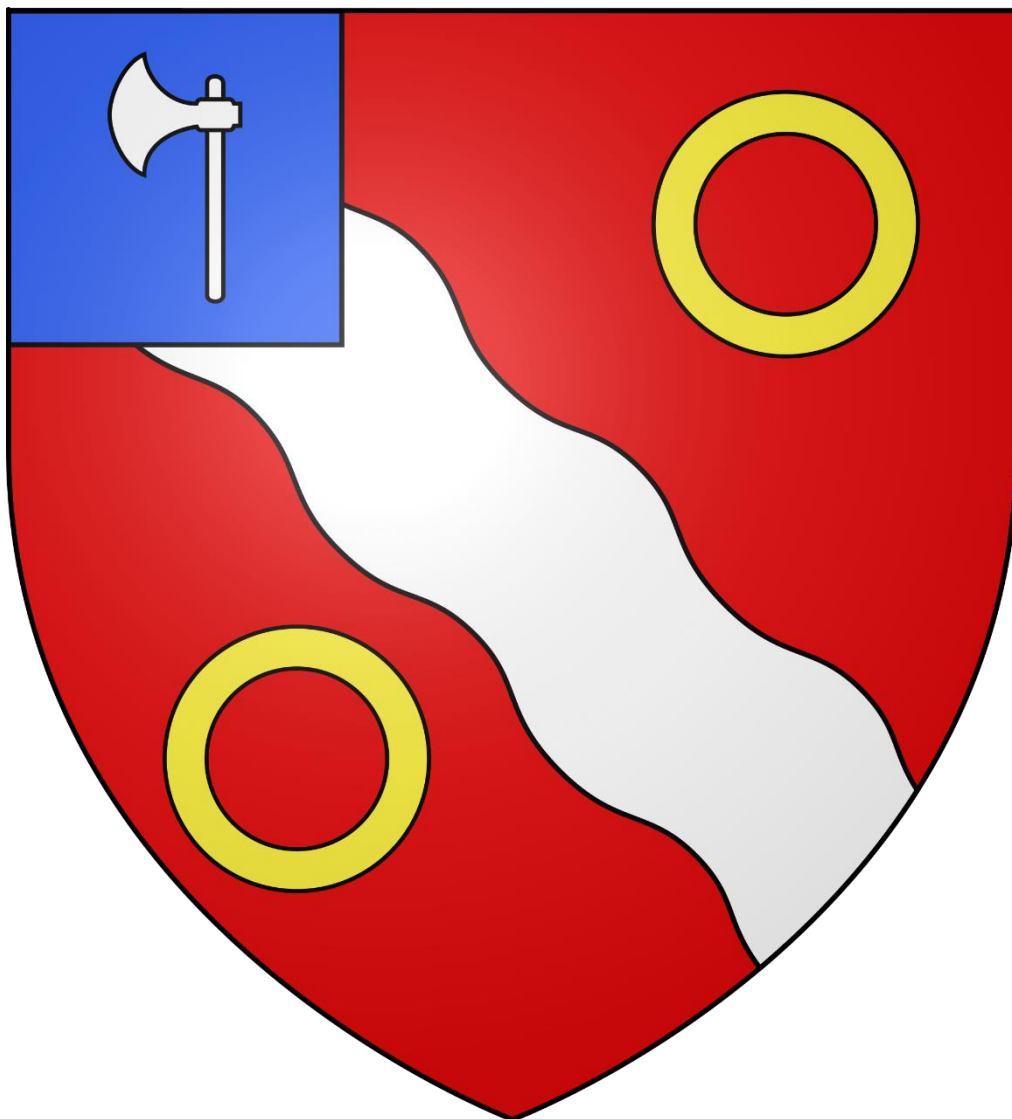


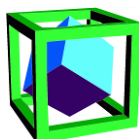
Commune d'  
**Anneville-  
Ambourville**



Orientations  
d'aménagement et de  
programmation

Approuvé par le conseil métropolitain le 26 juin 2017

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
98, Le Petit Chemin 76520 Fresne-le-Plan

## **PREAMBULE**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les secteurs à enjeux, en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- ▶ mettre en valeur l'environnement ;
- ▶ mettre en valeur les paysages ;
- ▶ mettre en valeur les entrées de villes
- ▶ mettre en valeur le patrimoine ;
- ▶ lutter contre l'insalubrité ;
- ▶ permettre le renouvellement urbain ;
- ▶ assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

ENTRE LA RUE CABOURG ET LA RUE DES ECOLES



## I – Principe général

---

L'aménagement de la zone coloriée en blanc devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la zone coloriée en blanc sur le plan ci-dessus.

## II – Programmation de la zone

---

Au moins 30% des logements seront de type locatif.

Sans que cela relève d'une obligation, il est conseillé d'introduire une mixité intergénérationnelle avec au moins 30% des logements adaptés aux seniors, en plain-pied, de type T3 au maximum, dont la conception permettra l'évolution au rythme du vieillissement et du handicap des occupants (équipements sanitaires, cuisine, équipements de confort, etc. ...). Ces logements seniors pourraient éventuellement être réalisés sur la zone dite « Prolongement de l'allée Claude Monet (OAP n°2) ».

## III – Orientations relatives aux voiries

---

### 1. Voie automobile



Les constructions seront desservies par une nouvelle voie de desserte traversante, reliée à la rue Cabourg et à la rue des écoles. Le traitement de cette voie interne devra induire une différenciation nette avec la rue Cabourg et à la rue des écoles, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Les accès directs des lots à la rue Cabourg et à la rue des écoles sont interdits.

### 2. Chemins

La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de chemins doux spécifiques ou par la mise en œuvre de trottoirs, pistes cyclables, accotements enherbés, etc..., le long des nouvelles rues.

### 3. Stationnement

Plusieurs places de stationnements collectifs seront créées sur les emprises publiques de la zone, permettant de garer quelques véhicules de visiteurs, en plus de celles exigibles sur les propriétés privées.

L'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation sera privilégié pour la réalisation des aires de stationnement.

#### 4. Interface entre le domaine public et privé


Les entrées charretières sont les lieux où les véhicules franchissent la limite entre le domaine public et la parcelle privée. Elles participent fortement à l'image paysagère et la structure de la rue. Lorsque c'est possible, les entrées charretières seront regroupées 2 par 2, et combineront les accès véhicules et piétons afin d'en réduire l'importance.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront disposés en limite de propriété et parallèlement à l'espace public ou à la voie. Ils devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

#### IV – Orientations relatives au bâti


Les logements devront présenter plusieurs modèles bâtis, afin d'éviter un aspect monotone et garantir une bonne diversification des volumes et du traitement des façades.

#### V – Orientations relatives à la végétation

 Des haies bocagères composées d'espèces locales seront plantées à l'intérieur de la zone, au contact avec les habitations riveraines (par exemple coupée en têtard).

Le plan proposé sera réalisé avec la volonté de conserver le maximum d'arbres du verger existants.




 Une bande enherbée sera maintenue en bordure de la rue des écoles et la rue Cabourg.

D'une manière générale, les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. Une conception différenciée leur sera appliquée, afin de réduire les besoins en entretien et de favoriser la biodiversité au sein de ces espaces : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

Le pré-verdissement par plantation anticipée des haies bocagères est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes). Rappelons qu'il sera nécessaire de mettre des protections temporaires autour des arbres le temps de la construction.

#### VI – Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

 La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

#### VII – Objectif de densité

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les projets dans la zone colorée en blanc présentent une densité nette de 15 logements par hectare minimum, soit au moins 14 logements pour l'ensemble de la zone.

PROLONGEMENT DE L'ALLEE CLAUDE MONET



## I – Principe général

L'aménagement de la zone coloriée en blanc devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la zone coloriée en blanc sur le plan ci-dessus.

## II – Programmation de la zone

La zone est destinée à la création de logements. Au moins 30% des logements seront de type locatif.

Sans que cela relève d'une obligation, il est conseillé d'introduire une mixité intergénérationnelle avec au moins 30% des logements adaptés aux seniors, en plain-pied, de type T3 au maximum, dont la conception permettra l'évolution au rythme du vieillissement et du handicap des occupants (équipements sanitaires, cuisine, équipements de confort, etc. ...). Ces logements seniors pourraient éventuellement être réalisés sur la zone dite « Entre la rue Cabourg et la rue des écoles (OAP n°1) ».

## III – Orientations relatives aux voiries

### 1. Voie automobile



Les constructions seront desservies par une nouvelle voie de desserte prolongeant l'allée Claude Monet jusqu'à la rue des écoles. Cette voie interne devra être réalisée en harmonie avec l'allée Claude Monet (profil de voirie, revêtement, éclairage, etc. ...).

Les accès directs des lots à la rue des écoles sont interdits.

### 2. Chemins

La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de chemins doux spécifiques ou par la mise en œuvre de trottoirs, pistes cyclables, accotements enherbés, etc..., le long des nouvelles rues.



Un lien piétons / cycles vers la mairie sera prévu. Une circulation douce sera aménagée le long de la rue des écoles, sur toute la longueur de la zone.

### 3. Stationnement

Plusieurs places de stationnements collectifs seront créées sur les emprises publiques de la zone, permettant de garer quelques véhicules de visiteurs, en plus de celles exigibles sur les propriétés privées.

L'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation sera privilégié pour la réalisation des aires de stationnement.

#### 4. Interface entre le domaine public et privé

Les entrées charretières sont les lieux où les véhicules franchissent la limite entre le domaine public et la parcelle privée. Elles participent fortement à l'image paysagère et la structure de la rue. Lorsque c'est possible, les entrées charretières seront regroupées 2 par 2, et combineront les accès véhicules et piétons afin d'en réduire l'importance.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront disposés en limite de propriété et parallèlement à l'espace public ou à la voie. Ils devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

### IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).


L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

### V – Orientations relatives aux espaces publics



Un espace public sera réalisé au cœur de l'aménagement, à l'articulation des voies internes. Il sera conçu de manière à faciliter l'appropriation collective et le lien social (banc, abri, etc. ...).

### VI – Orientations relatives aux espaces verts

 Une haie bocagère composée d'espèces locales sera plantée sur les limites de la zone, par exemple coupée en têtard. Des haies bocagères composées d'espèces locales seront plantées à l'intérieur de la zone, au contact avec les habitations riveraines.

 Une bande enherbée sera maintenue en bordure de la rue des écoles.


D'une manière générale, les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. Une conception différenciée leur sera appliquée, afin de réduire les besoins en entretien et de favoriser la biodiversité au sein de ces espaces : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...



Le pré-verdissement par plantation anticipée des haies bocagères est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes). Rappelons qu'il sera nécessaire de mettre des protections temporaires autour des arbres le temps de la construction.

### **VII – Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales**

---

 La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

### **VIII – Objectif de densité**

---

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les projets dans la zone colorée en blanc présentent une densité nette de 15 logements par hectare minimum, soit au moins 17 logements pour l'ensemble de la zone.

RUE DES ECOLES



## I – Principe général


L'aménagement de la zone coloriée en blanc devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la zone coloriée en blanc sur le plan ci-dessus.

## II – Orientations relatives aux voiries


### 1. Voie automobile

 Les constructions seront desservies par une nouvelle voie de desserte permettant d'accéder à chaque lot. Le traitement de cette voie interne devra induire une différenciation nette avec la rue des écoles, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Les accès directs des lots à la rue des écoles sont interdits.



Une petite place publique sera aménagée à l'articulation des circulations. Elle sera paysagée par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

 L'accès aux terres agricoles situées en arrière de la zone devra être préservé (voie non goudronnée d'une largeur de 5m).

Une antenne de voirie en attente sera prévue vers les terrains situés au sud.

### 2. Chemins

La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de chemins doux spécifiques ou par la mise en œuvre de trottoirs, pistes cyclables, accotements enherbés, etc..., le long des nouvelles rues.

### 3. Stationnement

Plusieurs places de stationnements collectifs seront créées sur les emprises publiques de la zone, permettant de garer quelques véhicules de visiteurs, en plus de celles exigibles sur les propriétés privées.

L'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation sera privilégié pour la réalisation des aires de stationnement.

### 4. Interface entre le domaine public et privé

Les entrées charretières sont les lieux où les véhicules franchissent la limite entre le domaine public et la parcelle privée. Elles participent fortement à l'image paysagère et la structure de

la rue. Lorsque c'est possible, les entrées charretières seront regroupées 2 par 2, et combineront les accès véhicules et piétons afin d'en réduire l'importance.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront disposés en limite de propriété et parallèlement à l'espace public ou à la voie. Ils devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

### **5. Ramassage des ordures ménagères**

Le ramassage des ordures ménagères pourra être réalisé :

- ▶ Soit en porte à porte.  
Dans ce cas, la placette de retournement devra présenter une dimension d'un moins 22m de large, et rester libre de stationnement et d'obstacle pour faciliter l'évolution des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- ▶ Soit en point d'apport volontaire.  
Ces points d'apport volontaire doivent être aménagés en bacs enterrés ou semi-enterrés, afin de limiter les nuisances et les incivilités.

## **III – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti**

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

Compte-tenu de la sensibilité du site aux risques inondations, il est conseillé d'éviter les constructions de plain-pied sur la partie Ouest de la zone.

## **IV – Orientations relatives aux espaces verts**

 Une haie bocagère composée d'espèces locales sera plantée sur les limites de la zone, par exemple coupée en têtard.

 Une bande enherbée sera maintenue en bordure de la rue des écoles.

D'une manière générale, les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. Une conception différenciée leur sera appliquée,


afin de réduire les besoins en entretien et de favoriser la biodiversité au sein de ces espaces : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

Le pré-verdissement par plantation anticipée des haies bocagères est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

### **V – Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales**

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

 Le fossé situé au nord de la zone sera maintenu. Le rejet des eaux pluviales vers le fossé sera privilégié.

### **VI – Objectif de densité**

---

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les projets dans la zone colorée en blanc présentent une densité nette de 15 logements par hectare minimum, soit au moins 12 logements pour l'ensemble de la zone.