



3

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU prescrit par DCM le **25 septembre 2014**

PLU arrêté par DCC le **29 juin 2016**

PLU approuvé par DCC le **08 février 2017**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Le Président



- p. 5 CHAPITRE I : PROPOS INTRODUCTIFS**
- p. 11 CHAPITRE II : OAP N°1 LA CAVÉE**
- p. 19 CHAPITRE III : OAP N°2 RÉPUBLIQUE EST**
- p. 27 CHAPITRE IV : OAP N°3 L'OISON**
- p. 35 CHAPITRE V : ÉCHÉANCIER DE L'OUVERTURE À URBANISATION**



1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. LES RÉFÉRENCES AU CODE DE L'URBANISME

Conformément au code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme dispose que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent :

1°- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2°- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3°- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4°- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5°- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6°- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu par le code de l'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

1.2. COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).

■ PRINCIPE DE VOIRIE

A°/ caractéristiques

Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la façon suivante :



principe de voirie à créer/à prolonger



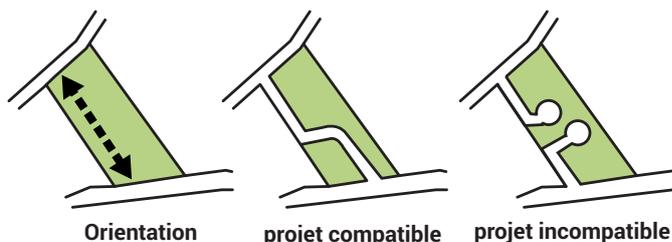
principe de voirie mode doux à créer

Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.



B°/ évaluation de la compatibilité

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclue pas la possibilité de créer des axes secondaires/supplémentaires.



■ PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

A°/ caractéristiques

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat et/ou des secteurs d'implantation d'activités économiques.

- Espace destiné à l'habitat avec une typologie maison de ville/maison en bande/maison individuelle
- Espace destiné à l'habitat avec une typologie collectif/semi-collectif
- Espace destiné à l'activité économique

Le document indique parfois des principes d'implantation préférentielle des constructions, dans une logique de principes d'alignement des constructions par rapport à des axes ou encore par rapport à d'autres constructions.

La notice précise également des principes de hauteur plafond que les nouvelles constructions ne devront pas dépasser.

B°/ évaluation de la compatibilité

Les schémas reprennent ou précisent les règles de zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/ilots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale. Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en ilots et pour chacune des typologies, les fourchettes indiquées sur les documents graphiques exprimés en unités de logements.

Concernant les alignements, la compatibilité doit s'apprécier en général au regard de la morphologie bâtie et de son implantation sur le terrain. Plus qu'une règle stricte d'alignement, l'OAP vise à créer des fronts bâtis le long de certaines séquences. Des ruptures ou des décrochés demeurent ainsi possibles.



■ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, PUBLICS OU COLLECTIFS

La notice définit les principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore des noues paysagères.

La notice indique également des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer.



Espace à vocation paysagère



Espace à vocation d'espace public paysager



2. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le PLU identifie 3 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. plan ci-contre) :

- le secteur de la Cavée ;
- le secteur de République Est ;
- le secteur de l'Oison.

Le projet distingue deux typologies d'Orientation d'Aménagement et de Programmation : les secteurs mixtes à vocation principale d'habitat (la zone 1AU₁ et 1AU₂) et le secteur destiné à accueillir des activités commerciales, artisanales et de services (1AUz).



localisation des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



L'OAP N°1 DE LA CAVÉE

Redéployer le développement urbain en continuité du tissu urbain existant, des pôles de services et à proximité des transports collectifs ...

1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de la Cavée Est s'inscrit en limite du tissu urbain résidentiel de CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF à l'extrémité Sud-Est de la ville. Le site est desservi par les rues des Thermes, Antoine de Saint-Exupéry et cours du 18 juin 1940 qui constitue une artère importante, d'ailleurs desservie par une ligne de bus. Le site est d'ailleurs idéalement situé à proximité des pôles d'équipements publics (école Saint-Exupéry).



Photographie aérienne du secteur

Il s'agit d'un secteur identifié à l'actuel PLU comme zone à urbaniser (AUA) qui devait faire partie d'un projet d'éco-quartier sur plus de 26 hectares. L'abandon du projet par la municipalité qui souhaite organiser un développement urbain mieux maîtrisé a conduit à réduire significativement les possibilités d'urbanisation sur le secteur.

Le secteur de la Cavée représente une superficie **d'environ 1,3 hectares urbanisables**.

Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres, en partie en friche naturelle, en partie en culture agricole. L'exploitation agricole fait aujourd'hui l'objet d'une convention avec la ville qui autorise l'exploitant jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation.



2. NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE



L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs desservis par les transports collectifs et à proximité des équipements et services publics.

En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de la Métropole Rouen Normandie en termes de création de logements.

2.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à créer une densification du quartier existant en s'adaptant au tissu urbain et architectural que l'on retrouve immédiatement aux abords.

2.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le parti d'aménagement de la zone **propose la réalisation d'un programme mixte avec l'objectif de tendre vers 50 logements par hectare**, reposant à la fois sur une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville ou maisons accolées, mais aussi une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif. Cette densité, qui entre en compatibilité avec le cadre précisé par le SCoT pour la commune de Caudebec-lès-Elbeuf (espaces urbanisés), doit, à terme, **permettre la réalisation de 65 logements environ**.

Afin de répondre aux objectifs de densité exigée, il conviendra de privilégier les programmes d'habitat de type collectif et semi-collectif.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

2.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Caudebec-lès-Elbeuf.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- dicter une gestion optimale de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;

- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface ;
- imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment ; etc.

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

2.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

2.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer un nouvel axe de desserte depuis la rue des Thermes et le cours du 18 juin 1940.

Cette voirie interne devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature des projets. Elle sera de nature à accueillir une circulation du trafic induit par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, veillera à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des axes de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

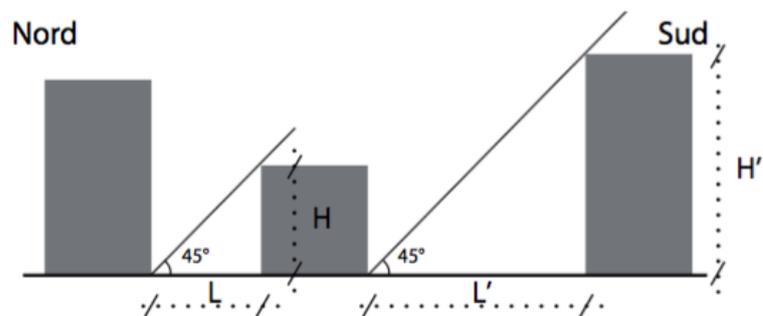
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Enfin, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Ainsi, il est demandé que l'implantation optimale des bâtiments soit la suivante : L'=H' par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter «la surchauffe estivale» en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

2.2.3. RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES/HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.

Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²	100 m ²	67 m ²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire ou semi-collectif offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

Ce type d'habitat, souvent original dans sa conception, constitue une réponse aux attentes d'individualisation du logement.

Le secteur de la Cavée présente une diversité de typologie répartie en deux « grands zonages » :

- une zone dédiée préférentiellement à une typologie d'habitat type maison de ville , maison accolée et habitat individuel ;
- une zone d'habitat intermédiaire et de collectif.

La disposition des zonages programmatiques ont pris en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres ont été préférentiellement positionnés sur les limites extérieures afin de rester en harmonie avec le tissu existant (notamment le lotissement à l'est).

Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages. Ainsi, pour la zone d'habitat en individuel, groupé ou maison de ville, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 afin d'assurer une transition douce et en continuité avec le tissu existant.

Pour ce qui est de la zone de collectif et d'habitat intermédiaire, les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans des morphologies de bâtiment limité à du R+2 ou R+3. Ce programme s'inscrit en continuité de l'opération de logements collectifs en vis-à-vis.

L'OAP a également porté sur le plan une hauteur moins élevée sur les bâtiments situés en deuxième rideau.

En effet, la composition urbaine des aménagements prévus sur le secteur devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions ; il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable. Par ailleurs, il s'agit de conforter la lisière de l'opération avec le grand paysage de coteau.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

2.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

Compte tenu de la nature du sol, un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs en collectif ou semi-collectif, pourra être envisagé après études de sol.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

2.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone de La Cavée doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces en continuité de celles présentes le long du cours du 18 juin 1940 et permettant de desservir le cœur d'îlot projeté. Il s'agira, notamment, de développer un parcours permettant de connecter la rue Faidherbe débouchant sur le domaine forestier du coteau d'Elbeuf.



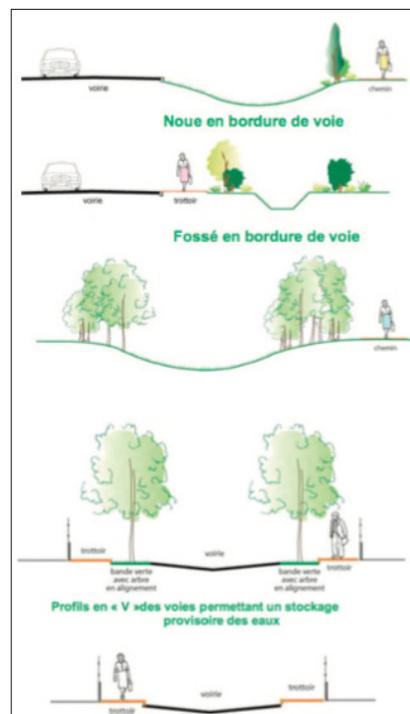
2.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).



Recommandations

2.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE / INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon»). De fait, l'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges Ouest et Sud de l'opération afin de «masquer» l'opération depuis la campagne.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est demandé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces zones tampons doivent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.

Compte tenu de l'opération, la commune souhaite la mise en place d'un espace public de loisirs qui pourra également profiter aux scolaires de l'école Saint-Exupéry toute proche.

Ce parc urbain viendra appuyer la qualité paysagère du carrefour et assurer une continuité de la trame verte avec les aménagements paysagés déjà présents le long du cours du 18 juin 1940.

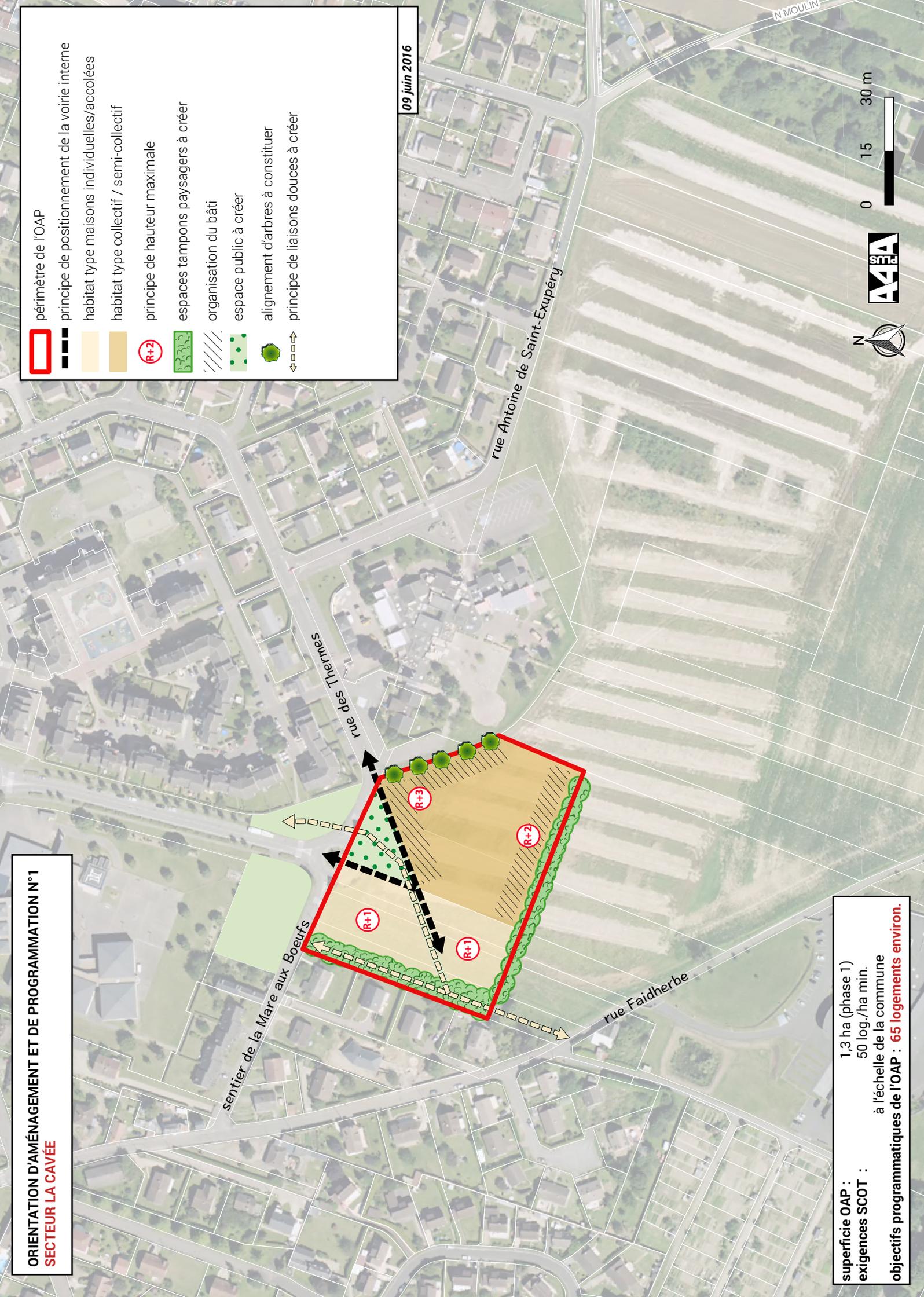
Cet aménagement sera également relié aux cheminements doux tels qu'ils sont identifiés dans le schéma.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1
SECTEUR LA CAVÉE

 périmètre de l'OAP
 principe de positionnement de la voirie interne
 habitat type maisons individuelles/accolées
 habitat type collectif / semi-collectif
 principe de hauteur maximale
 espaces tampons paysagers à créer
 organisation du bâti
 espace public à créer
 alignement d'arbres à constituer
 principe de liaisons douces à créer

09 juin 2016

superficie OAP : 1,3 ha (phase 1)
exigences SCOT : 50 log./ha min.
 à l'échelle de la commune
objectifs programmatiques de l'OAP : **65 logements environ.**





L'OAP N°2 DE RÉPUBLIQUE EST

Redéployer le développement urbain au sein du tissu urbain existant, des pôles de commerces et de services et à proximité des transports collectifs ...

1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de République Est s'inscrit en continuité du tissu urbain résidentiel de CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF à l'extrémité Sud-Est de la ville. Elle constitue pour ainsi dire une entrée de ville depuis la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

Le site est desservi par les rue Pierre Brossolette et rue de la République qui représente une des voies les plus importantes de la ville puisqu'elle dessert directement le centre-ville. Cette rue, qui constitue une des voies d'accès du sud, est d'ailleurs desservie par une ligne de bus.



Photographie aérienne du secteur

Il s'agit d'un secteur identifié à l'actuel PLU comme zone urbaine (UCu) mais dont l'urbanisation était en partie grevée par un emplacement réservé permettant de raccorder la zone AUA à la rue République. Suite à l'abandon du projet d'éco-quartier, les potentialités du secteur implique de fait la mise en place d'une OAP afin de cadrer au mieux le devenir de la zone.

Le secteur de République représente une superficie **d'environ 1,3 hectares urbanisables**.

Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres, en partie en friche naturelle, en partie en culture agricole.



2. NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE



L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs desservis par les transports collectifs et à proximité d'activités de commerces et de services.

En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de la Métropole Rouen Normandie en termes de création de logements.

2.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à créer une densification du quartier existant en s'adaptant au tissu urbain et architectural que l'on retrouve immédiatement aux abords.

2.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le parti d'aménagement de la zone **propose la réalisation d'un programme mixte avec un objectif de 50 logements par hectare minimum**, reposant à la fois sur une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville ou maisons accolées, mais aussi une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif. Cette densité, qui entre en compatibilité avec le cadre précisé par le SCoT, doit, à terme, **permettre la réalisation de 65 logements minimum**.

Afin de répondre aux objectifs de densité exigée, il conviendra de privilégier les programmes d'habitat de type collectif et semi-collectif.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

2.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Caudebec-lès-Elbeuf.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- dicter une gestion optimale de la densité bâtie ;

- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface ;
- imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment ; etc.

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

2.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

2.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer un nouvel ou plusieurs axes de desserte depuis la rue de la République et la rue Pierre Brossolette. S'agissant d'un îlot traversant, le ou les porteurs de projets devront impérativement traiter le désenclavement de l'îlot en connectant les rue de la République et rue Pierre Brossolette dans l'assiette du projet. Un secteur au sein de la zone ne pourra, compte tenu de la configuration, accueillir un maillage traversant (au nord-ouest).

Ce ou ces voiries internes devront nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature des projets. Elles seront de nature à accueillir une circulation du trafic induit par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des axes de retournement aux normes.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, veillera à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Enfin, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

En outre, compte tenu de l'importance et du trafic induit sur la rue de la République, l'opérateur devra traiter l'aménagement de l'entrée du quartier afin de qualifier la zone, mais aussi gérer les circulations automobiles afin d'éviter tout risque accidentogène (gestion du tourne à gauche depuis Saint-Pierre-lès-Elbeuf).

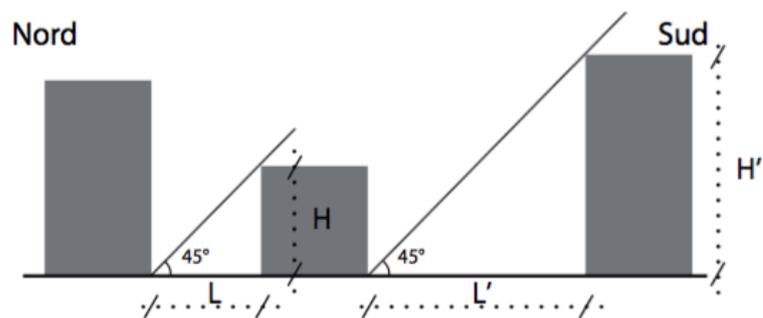
2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) avec une exposition



Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Ainsi, il est demandé que l'implantation optimale des bâtiments soit la suivante : $L'=H'$ par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter «la surchauffe estivale» en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

2.2.3. RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES/HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.

Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²	100 m ²	67 m ²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire ou semi-collectif offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

Ce type d'habitat, souvent original dans sa conception, constitue une réponse aux attentes d'individualisation du logement.

Le secteur de République Est présente une diversité de typologie répartie en deux « grands zonages » :

- une zone dédiée préférentiellement à une typologie d'habitat type maison de ville , maison accolée et habitat individuel ;
- une zone d'habitat intermédiaire et de collectif.

La disposition des zonages programmatiques ont pris en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres ont été préférentiellement positionnés sur les limites extérieures afin de rester en harmonie avec le tissu existant.

Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages. Ainsi, pour la zone d'habitat en individuel, groupé ou maison de ville, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 afin d'assurer une transition douce et en continuité avec le tissu existant.

Pour ce qui est de la zone de collectif et d'habitat intermédiaire, les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans des morphologies de bâtiment limité à du R+2.

Le schéma de l'OAP a dicté certains principes de hauteurs et d'implantation. Il est ainsi demandé que les constructions projetées en front de la rue de la République soient obligatoirement à l'alignement afin de reconstituer le front urbain bâti relevé dans le tissu environnant. Les hauteurs de ces bâtiments devront également s'inscrire dans la continuité de la séquence de rue afin de qualifier le paysage architectural et urbain (limité à R+1+combles).

Dans le même état d'esprit, il est demandé, sur la séquence de voie Pierre Brossolette, que la construction autorisée soit obligatoirement édifiée en retrait de la voie publique, dans l'alignement des constructions avoisinantes.

L'OAP a également porté sur le plan les hauteurs les plus élevées (R+2) au cœur de l'îlot. En effet, la composition urbaine des aménagements prévus sur le secteur devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions ; il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable. Par ailleurs, il s'agit de conforter la lisière de l'opération avec le grand paysage de coteau.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

2.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

Compte tenu de la nature du sol, un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs en collectif ou semi-collectif, pourra être envisagé après études de sol.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

2.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone de La République Est doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces en cœur de l'îlot permettant de qualifier le site et de permettre une connexion vers le grand paysage du coteau de l'autre côté de la rue Pierre Brossolette.

Ces éléments de mobilités douces devront impérativement se connecter aux espaces paysagés et à l'aire de sociabilisation projetés.



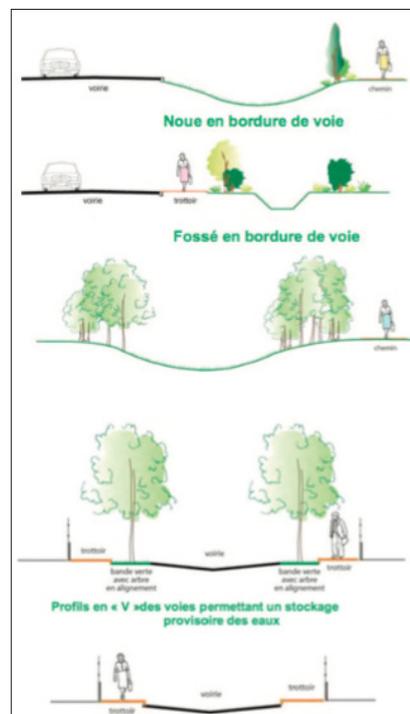
2.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).



Recommandations

2.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE / INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon») tel qu'il est indiqué sur le schéma de l'OAP.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

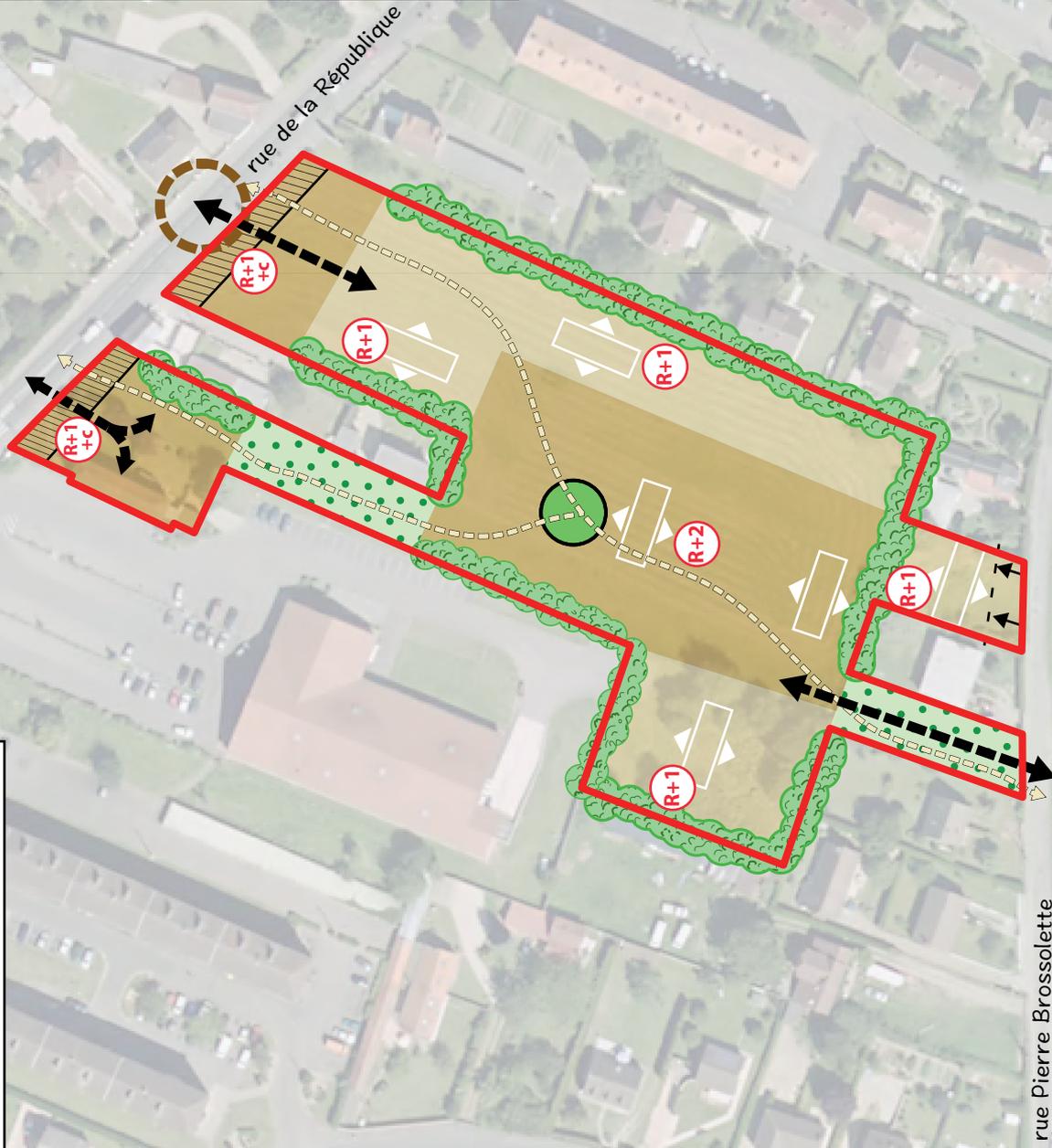
Compte tenu de l'opération, la commune souhaite la mise en place de plusieurs espaces paysagés afin de «sanctuariser» des poumons verts. Ceux-ci ont été positionnés sur le schéma dans les zones où le parcellaire était difficilement exploitable (faible largeur compte tenu de la desserte envisagée, bâtiments existants trop proches, ...).

Enfin, les densités exigées au centre de l'opération (opérations de collectifs) doivent encourager les opérateurs à créer un véritable espace central (aire de jeux, place, ...) afin d'accentuer le lien social pour les nouveaux habitants d'une part, et les résidents, d'autre part. Ce lieu central devra nécessairement constituer le principal support de connexion des circulations douces projetées.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2
SECTEUR RÉPUBLIQUE EST

	périmètre de l'OAP
	principe de positionnement de la voirie interne
	habitat intermédiaire type maisons de ville
	habitat type collectif/semi-collectif
	principe de hauteur
	espaces tampons paysagers à créer
	organisation du bâti en front de voirie
	principe d'orientation des façades principales des bâtiments dans les micro-lots
	aménagement des entrées de quartier
	principe de liaisons douces à créer
	aménagement d'un espace central de sociabilisation (aire de jeux, place, ...)
	organisation du bâti en front de voirie
	création d'espaces paysagés

24 mars 2016



superficie OAP : 1,3 ha
 exigences SCOT : 50 log./ha min.
 objectifs programmatiques de l'OAP : **65 logements min.**



0 25 50 m



L'OAP N°3 DE L'OISON

Accentuer le développement des activités commerciales, artisanales et de services en continuité des zones commerciales existantes et dans le respect des tissus résidentiels existants ...

1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de L'Oison, situé au Nord-Est de la ville, correspond à un secteur dédié au développement des activités commerciales, artisanales et de services qui était déjà porté dans le document opposable. Cette zone s'inscrit à l'inter-phase de la zone commerciale du Clos Allard et celle de l'Oison située sur la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

Le site est desservi par les rue Lamartine au Nord et rue aux Saulniers à l'Est.



Photographie aérienne du secteur

Il s'agit d'un secteur identifié à l'actuel PLU comme zone à urbaniser (AUz).

Le secteur de L'Oison représente une superficie **d'environ 5,9 hectares urbanisables, soit une légère diminution au regard de l'ancien PLU (7,6 ha).**

Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres, en partie en friche naturelle, en partie en culture agricole.



2. NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE



L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement économique du territoire dans le droit fil des objectifs alloués par le SCoT de la Métropole Rouen Normandie.

Outre le confortement des pôles commerciaux majeurs, le SCoT prévoit pour les autres pôles majeurs, dont l'Oison, que les équilibres entre ces pôles soient maintenus afin d'assurer leur rayonnement.

Les évolutions des pôles commerciaux majeurs existants ne peuvent porter atteinte au rayonnement des deux pôles commerciaux régionaux existants. Elles doivent :

- se placer dans une logique de requalification urbaine,
- encadrer les flux automobiles, en promouvant des alternatives à la voiture particulière,
- permettre une meilleure intégration urbaine et paysagère.

La zone 1AUz de l'Oison s'entend ainsi comme une extension mesurée et en continuité de la zone de l'Oison située sur Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

2.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

2.1.1. VOIRIE

La localisation précise du tracé de maillage viaire principal n'est pas imposée. Néanmoins, dans un souci de continuité avec la zone de l'Oison existante sur Saint-Pierre-lès-Elbeuf, le ou les opérateurs devront nécessairement programmer les entrées de la zone depuis les rue Lamartine et rue aux Saulniers. Ces entrées de zone devront être aménagées et sécurisées afin d'y gérer les circulations automobiles.

Par ailleurs, tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

En outre, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

Enfin, compte tenu de l'importance et du trafic induit, l'opérateur devra traiter l'aménagement du carrefour Lamartine/rue aux Saulnier.

2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Afin de ne pas entraver l'opérationnalité de la zone, le schéma de l'OAP n'a pas imposé les implantations des constructions projetées ; aussi celles-ci devront se conformer aux règles édictées par la pièce n°4 du PLU (règlement écrit).

Toutefois, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que les choix d'implantation des bâtiments devront être dictés par la recherche constante d'une parfaite intégration urbaine et paysagère en veillant à limiter l'impact visuel. En outre, il s'agira de limiter au maximum les éventuelles nuisances de toute nature que ce soit par rapport au tissu résidentiel existant.

2.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

Les porteurs de projets devront impérativement s'inscrire dans une consommation économe de l'espace en termes de stationnement. Conformément au code de l'urbanisme (Loi ALUR) la surface d'une aire de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Toutefois et conformément aux normes en vigueur, une dérogation pourra être octroyée pouvant aller jusqu'à la totalité de la surface plancher affectée aux commerces.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage, et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques hybrides rechargeables, sont déduites de l'emprise au sol des stationnements. En outre, les places de stationnement non imperméabilisées compteront pour la moitié de leur surface.

2.2.5. LIAISONS DOUCES

Actuellement, le site correspond à un vaste îlot imperméable. La programmation d'un ou plusieurs équipements publics (à vocation sportive par exemple) en entrée de ville à proximité du carrefour, la ville a souhaité renforcer les mobilités douces afin de desservir ces nouveaux équipements pressentis. Plusieurs axes, dont les tracés sont portés à titre indicatif, ont été définis : il s'agit de mailler et de connecter les équipements publics sur zone et le projet de Dojo en cours d'instruction (Porte Verte). Ces axes doivent également permettre d'assurer une continuité avec les voies cyclables existantes (le long de la rue aux Saulniers) qui rejoignent les berges de la Seine.

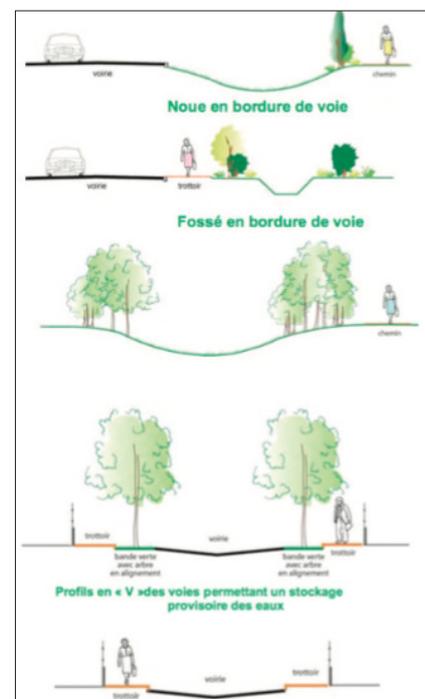
2.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).



Recommandations

Le schéma de l'OAP a localisé des aménagements hydrauliques dont le projet devra, a minima, ne pas altérer voire conforter en fonction du ou des projets : il s'agit des fossés hydrauliques relevés sur les limites Ouest et Est de l'assiette du site, ainsi que les noues paysagères le long de la voie cyclable. Enfin, le projet devra nécessairement traiter ses aménagements hydrauliques en tenant compte du bassin de rétention existant.



2.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DU SITE / INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon») tel qu'il est indiqué sur le schéma de l'OAP. Il s'agit ici d'accentuer la limitation des nuisances induites par le projet vis-à-vis des résidences existantes. Ces zones tampons doivent être considérées comme une zone non aedificandi, raison pour laquelle le zonage a mis en place une zone N à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Deux espaces paysagés devront également être confortés et aménagés. Le premier d'entre-eux correspond au bassin de rétention dont la qualification paysagère veillera à améliorer l'image de l'entrée de la zone commerciale et artisanale. Le second, quant à lui, correspond à un espace public délaissé. Le projet devra traiter ce dernier afin d'en faire un parc «partagé» entre les différents quartiers résidentiels existants. Outre la fonction écologique et environnementale renforçant la trame verte, cet espace doit permettre de connecter la zone à la rue des Tisserands en se connectant, notamment, à la piste cyclable.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

2.2.8. AMBITIONS ARCHITECTURALES

La création est l'opportunité de mener un projet global et cohérent. Chaque thématique de composition doit être prise en compte dans la totalité du site, qu'il s'agisse d'espace public ou privé : intégration au site, lisibilité structurelle, signalétique, identité, qualité paysagère, qualité architecturale, qualité environnementale, qualité des réalisations et du mobilier urbain, voirie, stationnements et déplacements.

Le site naturel d'implantation (relief, écoulement des eaux ou végétation existante) doit structurer les principes de composition du projet. Il s'agit de les respecter et d'en faire des atouts.

Les questions de densité et d'économie d'espace et de moyens doivent être présentes à chaque échelle du projet.

Les porteurs de projet devront se soucier de :

- l'implantation des bâtiments (par exemple : ne pas localiser le long des axes routiers des entreprises ayant recours massivement au stockage extérieur) ;
- la cohérence architecturale de l'ensemble des bâtiments d'entreprises de la zone : couleur des façades, homogénéité des volumes, définition de typologie pour les enseignes... ;
- la qualité des aménagements en façade des bâtiments : espaces verts, pas d'espace de stockage... ;
- l'organisation cohérente et rigoureuse des surfaces de stockage, même situées en arrière de bâtiments. Ces espaces peuvent donner directement sur l'entreprise voisine.

L'organisation du bâti autour de principes de base de composition urbaine (alignements, retraits, ...), le travail sur les formes architecturales et l'homogénéisation des coloris des bâtiments doivent permettre de créer de l'urbanité dans les zones commerciales. L'utilisation de matériaux de qualité et le respect du site originel doivent contribuer à la prise en compte efficiente de l'environnement.

À ces fins, il convient de :

- travailler sur les formes architecturales : les formes architecturales donnent souvent la première image d'une entreprise. Elles peuvent être en harmonie avec leur environnement immédiat à l'aide de jeux de perspectives et de compositions paysagères. La réalisation de «gestes architecturaux» de qualité pour les bâtiments participe à la qualité paysagère globale des zones d'activités.
- privilégier les matériaux de qualité et performants (matériaux biosourcés par exemple) : le bardage métallique constitue souvent une solution pratique pour une question de rapidité et de réduction des coûts de construction. Le vieillissement de ce matériau est cependant aléatoire et peut avoir une répercussion négative en cas de mauvais entretien. Un traitement pictural du bardage permet souvent d'atténuer l'impression de froideur. L'utilisation de coloris sombres facilite également l'entretien de ce matériau. L'utilisation de matériaux naturels comme le bois présente des avantages en matière

Chapitre IV : OAP n°3 : L'Oison

de durabilité et d'isolation thermique naturelle. L'enveloppe d'un bâtiment est l'un des facteurs clés susceptibles de limiter les déperditions énergétiques.

- harmoniser les typologies de couleur du bâti : les couleurs choisies par les entreprises pour le bâti et les clôtures participent à l'identité de l'entreprise. Une homogénéisation est toutefois nécessaire à l'échelle d'une zone d'activités pour éviter que la disparité ne crée un «effet patchwork» nuisible à l'insertion urbaine et à la qualité paysagère globale.

La prise en compte de la dimension environnementale doit permettre de limiter les impacts de l'activité économique sur le milieu et doit assurer des conditions de travail agréables, conviviaux et confortables.

En outre, l'intégration de cibles de performance énergétique dans la conception d'un bâtiment, la prise en compte du traitement des déchets et une gestion efficace des eaux améliorent le fonctionnement et la durabilité des activités.



**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3
SECTEUR DE L'OISON**

-  périmètre de l'OAP
-  espaces à vocation dominante commerciale
-  espaces tampons paysagers à créer
-  plateforme engazonnée support des noues et des mobilités douces
-  création/confortement d'espaces paysagés
-  confortement des aménagements hydrauliques en adéquation avec le projet
-  préservation des fossés existants en lien avec les noues
-  principe de liaisons douces à créer/conforter
-  préservation/restauration patrimoniale (muret)
-  entrées de zones autorisées, à aménager et à sécuriser

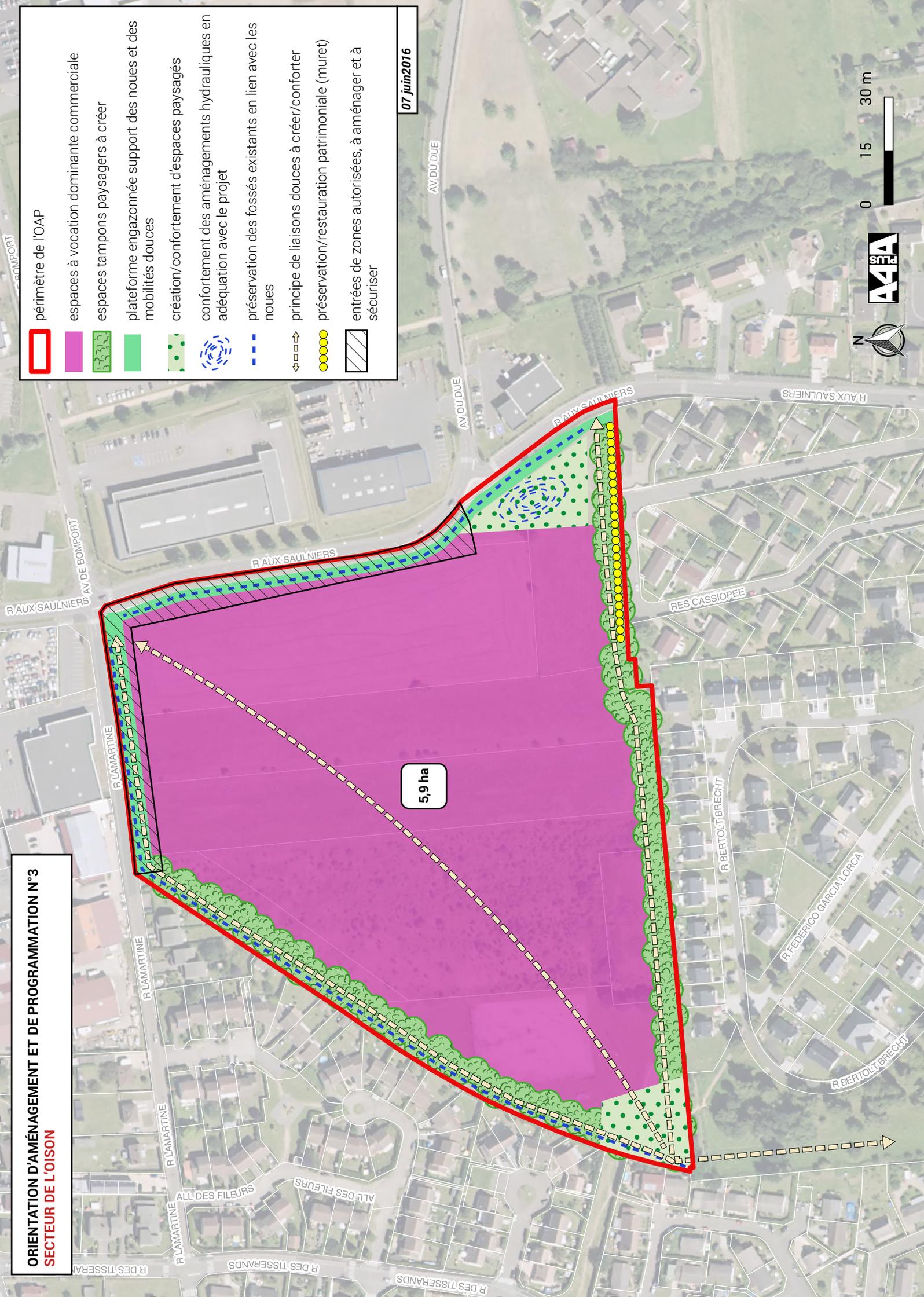
07 juin 2016

5,9 ha

0 15 30 m



AAA
PES





Chapitre V : échéancier de l'ouverture à l'urbanisation

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'habitat sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement global de la ville. Cet ordre de priorité est donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets.

Nom	Quartier	Statut	Prévisionnel
1AU ₁	La Cavée	Réglementée	Étude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU ou en attente d'une demande d'autorisation d'urbanisme
1AU ₂	République Est	Réglementée	Étude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU ou en attente d'une demande d'autorisation d'urbanisme
1AUz	La Villette	Réglementée	Étude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU ou en attente d'une demande d'autorisation d'urbanisme
2AU	La Cavée	Stricte	Réserve foncière (en attente d'un projet) soumise à révision du PLU
2AU	Gambetta	Stricte	Réserve foncière (en attente d'un projet) soumise à révision du PLU

Ce classement est un prévisionnel qui n'engage pas la commune dans les procédures d'urbanisme à venir.

