

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

plu

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 13 DECEMBRE 2021

3.2 OAP Sectorielles

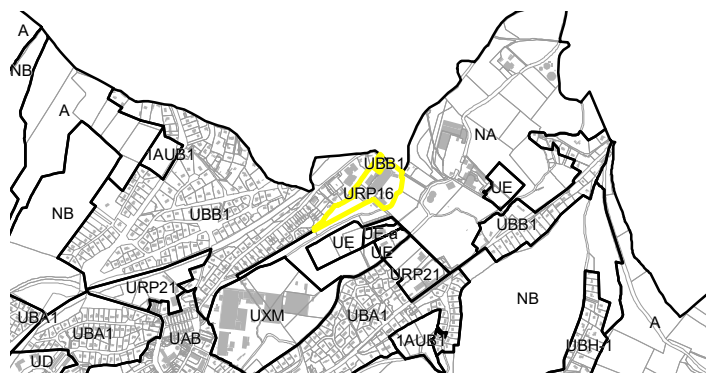
TOME 3 – Communes de L à M

MODIFICATION N°2 - PPAC

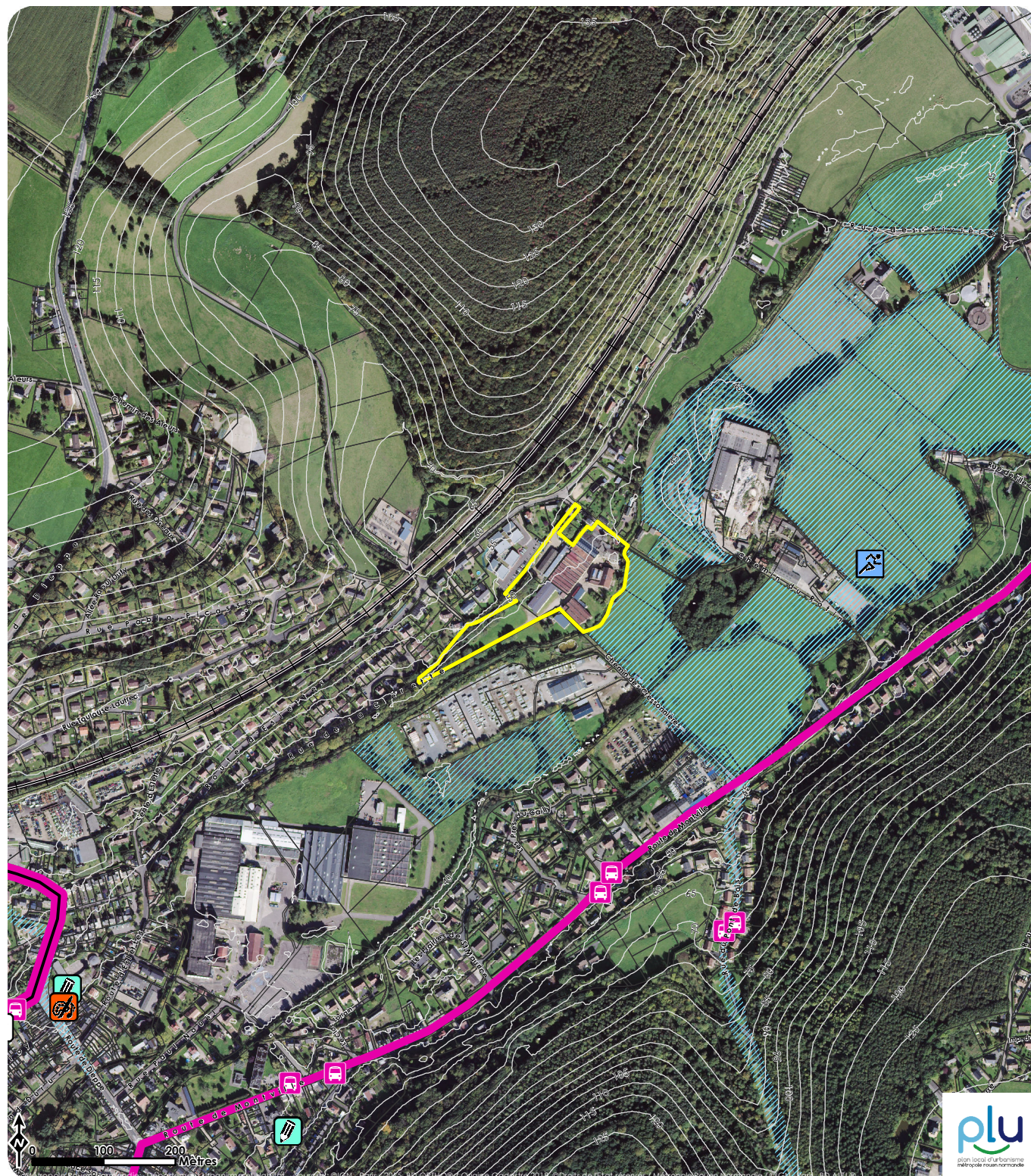
extrait de l'OAP modifiée



Rives de la Clérette - 402D Malaunay - Etat initial du secteur



Caractère	U
Vocation	Habitat
Armature	<input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération
	<input checked="" type="checkbox"/> Espace urbain
	<input type="checkbox"/> Pôle de vie
	<input type="checkbox"/> Bourg et village
Surface	2 ha





Programme

■ Vocation

- Vocation mixte

■ Morphologie

- Espace à restructurer / Bâti à requalifier

Insertion urbaine

■ Aménité

- Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

- Voirie à adapter

■ Maillage à créer

- Cheminement doux

■ Desserte

- Accès prioritaire au site

- Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

- Abords de cours d'eau

- Arbre

■ Éléments à créer

- Arbre

- Noue, fossé

- Zone à dominante végétale

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Métropole de la Région Normande - Département Urbanisme et Habitat - EA - 02/12/2019 - Sources : ©IGN - Paris - 2015, BD ORTHO® / Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés

Le site des Rives de la Clérette est implanté au cœur de la vallée du Cailly, en limite nord de la commune, et occupe 2 hectares. Entre prés de fond de vallée et coteaux résidentiels, cette ancienne zone d’activité en renouvellement s’inscrit dans une volonté globale de valoriser les paysages de bord de Cailly et de son affluent la Clérette.

Un axe de ruissellement borde l’opération dont le sud est bordé par le ruisseau la Clérette. Les bâtiments actuels présentent un caractère intéressant, évocateur du passé industriel de Malaunay. La conservation de quelques éléments d’architecture industrielle pourra être un atout pour le futur quartier.

Vocation de l’aménagement

L’urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d’ensemble.

Cette opération, à vocation mixte et ciblant la réalisation d’espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur.

Desserte et organisation viaire

Le projet sera desservi par une voie en boucle avec deux accès principaux : le premier permettant d’ouvrir le Chemin des Cressonnières aujourd’hui en impasse et permettant sa requalification, le second Route d’Eslette, au débouché de la sente. Un accès secondaire sera éventuellement possible par la rue de la Clérette à l’ouest.

La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. D’une manière générale un accompagnement paysager des voiries est à envisager.

La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés) et l’optimisation des liaisons douces, dans une logique de continuité avec les quartiers voisins, sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les transports en commun, équipements et espaces de nature voisins. Ainsi, un sentier sera créé le long du ruisseau, connecté au sein de l’opération à la Sente du Rotin et au chemin existant. Ce maillage de voies douces s’articulera autour d’un espace d’aménité.

Principes de composition urbaine

L’opération sera globalement orientée vers la vallée et ses espaces naturels qualitatifs. Les espaces bâtis seront regroupés au cœur de l’opération afin de privilégier la préservation des espaces naturels existants en limite du site.

D’une façon générale, le projet qui trouvera place sur le site veillera à une parfaite insertion dans l’environnement et le paysage préexistants (prairies de fond de vallée, coteaux boisés) et devra prendre en compte l’intégration des éléments de bâti de l’époque industrielle conservés. Une étude pathologique de ces bâtiments pourra déterminer leur réutilisation dans l’opération.

Le projet devra produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- La cohérence urbaine de l’opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s’agit de composer une trame urbaine à l’échelle du quartier en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d’échange des habitants du quartier.

- La cohérence architecturale en termes d’implantation, de volumétrie, d’orientation et d’aspect extérieur, notamment par rapport au bâti industriel préservé. Afin de valoriser et d’intégrer les bâtiments existants conservés, un gradient bâti entre ancien espace industriel et nouvelles constructions sera travaillé.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte incluant de l'habitat avec une densité moyenne de 50 logements par hectare.

L'opération pourra comprendre également des espaces partagés dans les parties naturelles et/ou paysagères du site.

Orientations environnementales et paysagères

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site avec une orientation préférentielle vers le sud-est, en surplomb sur le ruisseau. Leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les éléments de la composante végétale déjà présents sur le site, à savoir la zone boisée à l'ouest, les quelques arbres en limite nord et la végétation de bords de ruisseau, auront vocation à faire partie intégrante de l'aménagement, et seront conservés dans la mesure du possible.

En frange du projet sera aménagé un espace paysager participant à l'infiltration et à la gestion des problématiques hydrauliques. Un recul suffisant sera conservé entre les habitations et le bras d'eau au sud afin de permettre la promenade, d'ouvrir la vue sur la vallée mais également de gérer le risque d'inondation.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

L'aménagement du site sera basé sur la topographie existante, en pente douce vers le sud afin de respecter l'écoulement naturel des eaux vers le fond de vallée.

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

Les espaces végétalisés en lisière sud et est ainsi que la bande boisée à l'ouest participeront à la gestion des ruissellements et à l'infiltration. Une noue paysagère sera aménagée au nord-est.