

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 13 DECEMBRE 2021

3.2 OAP Sectorielles

TOME 4 – Communes de N à StE

MODIFICATION N°2 - PPAC

extrait de l'OAP modifiée





Programme

■ **Vocation**

- Equipement
- Habitat

Insertion urbaine

■ **Emprise du bâti**

- Alignement / recul
- Front bâti



■ **Aménité**

- ☀ Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

- ➡ Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ **Maillage à créer**

- ➡ Maillage principal

- ➡ Cheminement doux

■ **Desserte**

- ▶ Accès prioritaire au site

■ **Stationnement**

- Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Abords de cours d'eau

- Arbre

■ **Éléments à créer**

- Zone à dominante végétale

Indications informatives

- Limites cadastrales

- ▭ Périmètre de l'OAP

- bâti existant



Aujourd'hui à l'état de friche, ce site d'environ 2,8 hectares constitue une enclave dans le sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville. Situé à proximité de la mairie et d'équipements scolaires et culturels, il est traversé par la rivière Cailly. Le site est d'ailleurs concerné par un risque d'inondabilité règlementé par le PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d'approbation.

Entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs et longé par la rue de l'Avenir, parallèle à la route de Dieppe et voie structurante de la vallée, le site est aujourd'hui uniquement desservi par des sentiers en impasse. Le projet d'aménagement de la Balade du Cailly, en réflexion actuellement, participera à irriguer le site de projet et à façonner le maillage doux du quartier.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation se fera via une opération d'ensemble avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements. L'aménagement de ce site d'ampleur au centre d'un quartier résidentiel devra favoriser la qualité de vie des habitants, proposer des espaces conviviaux, faciliter la perméabilité avec les secteurs voisins et les liaisons avec le centre-ville. Cette opération aura vocation à assurer la jonction avec les secteurs urbanisés alentours et l'insertion urbaine du projet afin de constituer un quartier à part entière.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel très paysager des bords du Cailly, et dans le fonctionnement global de la ville. Le projet s'appuiera sur la situation d'enclave du site dans la commune pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et développer un quartier intégré.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- 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 et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. La forme urbaine proposée devra faire la "couture" entre les quartiers voisins de petites maisons de ville situés à l'Est et au Nord du site. Des hauteurs moindres que ce que permet le règlement de zone sont donc exprimées sur le schéma graphique sur la partie du site concernée.
- La cohérence architecturale et paysagère : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte les enjeux liés à la position du projet en bordure du Cailly et dans un secteur résidentiel.

Le schéma spatial du projet sera organisé autour d'un maillage viaire et piétons reconstituant la perméabilité du site, et favorisant les transversalités dans le quartier. De part et d'autre de ce maillage se développeront des espaces privatifs à vocation d'habitat, un ou des équipements et un espace à vocation végétale implanté en zone inondable d'aléa fort (règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d'approbation). Cet espace ouvrira sur les berges de la rivière et pourra être aménagées en espace paysager.

Les façades urbaines rue Ferdinand Cartier et rue de l'Avenir seront reconstituées par une implantation en alignement.

L'entrée de l'opération permettra l'émergence d'un lieu de rencontre entre les habitants du quartier, les riverains et les promeneurs du Cailly.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par une voirie principale dans le sens Est Ouest, connectant les secteurs d'habitat

auparavant séparés par la friche industrielle. Cette voirie aura vocation à recréer une rue dans toutes ses composantes. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. Sa configuration laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord et au sud et les arrêts de transports publics les plus proches (route de Dieppe et rue de l'Abbaye).

Combiné avec le chemin de la Balade du Cailly, le maillage de cheminements doux ainsi constitué assurera la connexion de l'ensemble du site avec les équipements, les services et les commerces de la commune mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins, l'espace d'aménité central et les abords du Cailly.

Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé afin d'éviter que les flux de voitures des visiteurs ne traversent et n'encombrent le cœur du nouveau quartier.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements d'une densité d'environ 50 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. 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, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Les aménagements paysagers créés conforteront l'armature verte de la commune et assureront la transition entre les espaces bâtis et les abords du Cailly. La végétalisation devra être constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

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 et au règlement du PPRI

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.

L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords.