

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

plu

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 13 DECEMBRE 2021

3.2 OAP Sectorielles

TOME 1 – Communes de A à D

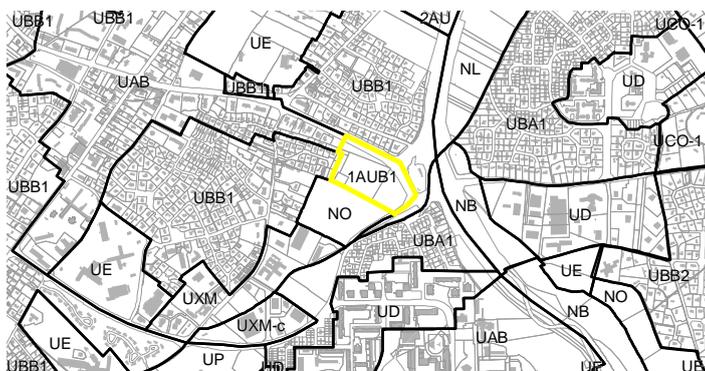
MODIFICATION N°2 - PPR

extrait de l'OAP modifiée

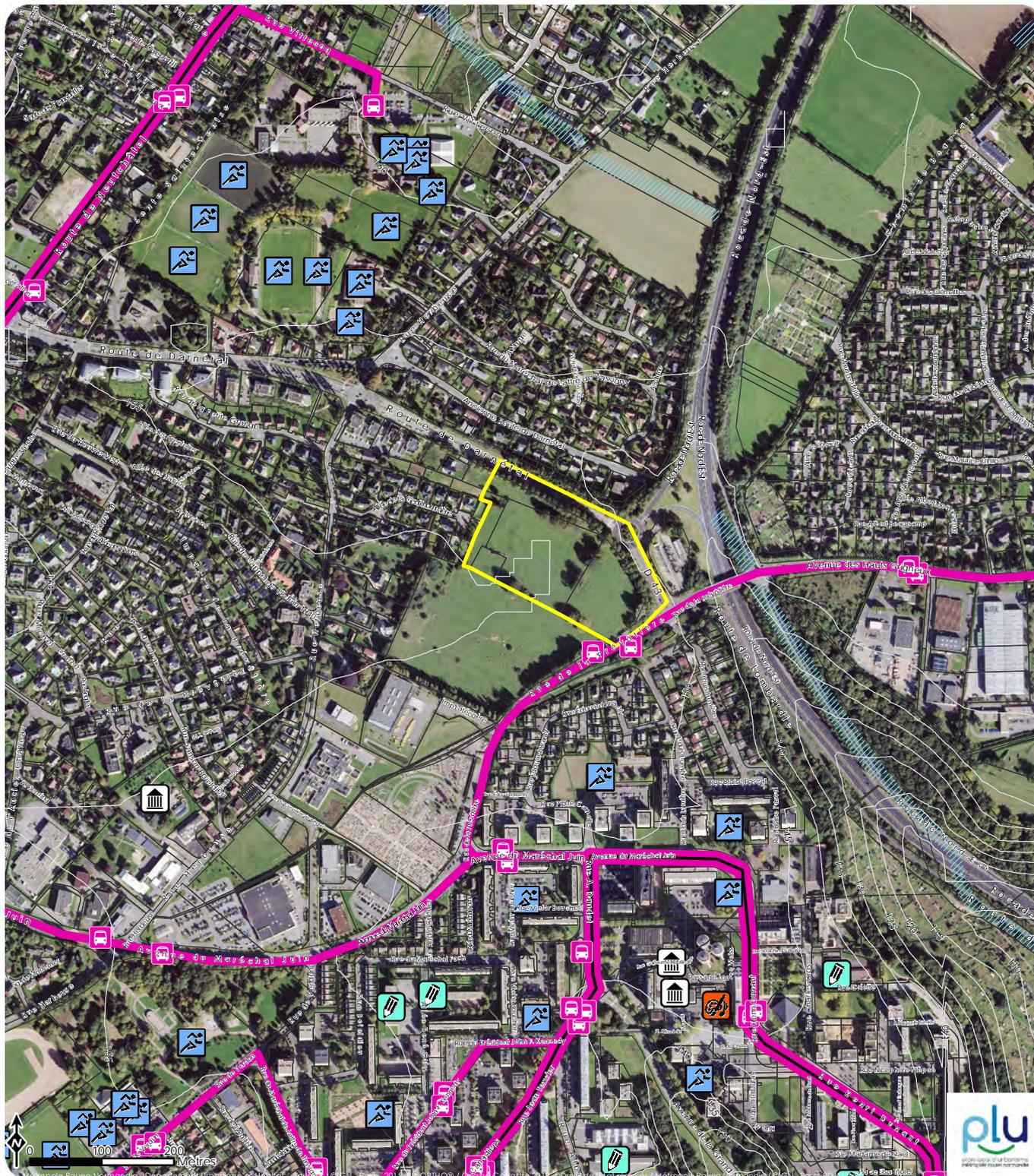


La Prévotière - 108A

Bois-Guillaume - Etat initial du secteur



Caractère	AU
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	3,96 ha





Programme

■ **Vocation**

■ Habitat

■ **Morphologie**

Type de construction

■ Individuel

■ Intermédiaire/groupé

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

➡ Rue ou voie existante

➡ Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ **Maillage à créer**

➡ Maillage principal

➡ Maillage secondaire

➡ Cheminement doux

■ **Desserte**

➡ Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

➡ Haie

● Arbre

■ Zone humide

■ **Éléments à créer**

➡ Haie

Indications Informatives

□ Limites cadastrales

▭ Périmètre de l'OAP

Métropole Rouen-Normandie | Département Urbanisme et Habitat - EA - 27/01/2021 | Sources : ©IGN - Paris - 2015, BD ORTHO / Origine Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés

Cette OAP prévoit l’urbanisation d’une zone à urbaniser d’environ 4 hectares située en limite avec la commune voisine de Bihorel. Le site se développe à l’articulation de la route de Darnétal au nord et de la rue de la Prévôtère à l’est. La jonction de ses deux axes structurants se fait sur un important carrefour donnant lui-même accès à la RN 28.

Vocation de l’aménagement

L’urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d’ensemble, à vocation d’habitat, assurant la jonction avec les lotissements voisins. Le projet s’attachera à préserver de façon globale la ceinture verte du site.

Principes de composition urbaine

Le parti d’aménagement devra assurer la cohérence urbaine de l’opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s’agira 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 cohérence architecturale en termes de volumétrie et d’aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites est un objectif.

Afin de poursuivre la trame urbaine existante, les programmes d’habitat individuel seront privilégiés sur la partie en contact direct avec le quartier de maisons de la Gentilhommière. Cette typologie d’habitat diffus facilitera la transition avec l’herbage au sud. Un programme d’habitat intermédiaires plus dense prendra place le long des axes. En second rang, les constructions prendront la forme de logements individuels groupés, en interface avec les maisons individuelles. L’implantation des nouvelles constructions devra tenir compte, d’une part du surplomb existant route de Darnétal, et de l’impact visuel produit.

Les arbres existants sur le site devront être maintenus, et un travail sur l’aménagement paysagé garantira la transition avec la zone naturelle. La bande verte à dominante végétale le long de la rue de Darnétal et de la rue de la Prévôtère est à maintenir.

Desserte et organisation viaire

Le projet d’aménagement sera desservi par une voie principale mettant en relation la route de Darnétal et la rue de la Prévôtère ; Une voie secondaire permettra d’irriguer le site dans son épaisseur.

Au niveau des accès sur les voies, l’alignement d’arbres et le cheminement doux existant ne seront interrompus qu’en un point.

Les voiries créées seront 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. Un cheminement doux distribuera le site dans son ensemble connectant un accès piétonnier à créer avec le lotissement mitoyen (l’allée de la Gentilhommière). Le réseau existant de pistes cyclables (rue de la Prévôtère et route de Darnétal) sera ainsi complété.

L’utilisation quotidienne de ce maillage doux ainsi constitué vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches sera ainsi favorisée.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif d'une densité moyenne de 30 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. A noter ici, que le site présente une topographie plane, mais se positionne en surplomb par rapport au carrefour. L'implantation de ces constructions devra tenir compte tout particulièrement de l'impact visuel produit. 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 défavorables à la biodiversité. On veillera à préserver et intégrer autant que possible les arbres existants dans l'opération, afin de baser la trame urbaine sur la trame végétale, et faciliter la transition urbaine.

La bande boisée bordant le terrain le long de ses limites sur rues (Route de Darnétal et rue de la Prévotière) sera à préserver, au même titre que les grands sujets présents sur le terrain. Les constructions devront prendre en compte un recul par rapport aux arbres afin de ne pas susciter d'abatages.

Les haies mixtes bocagères existantes seront valorisées afin d'assurer la transition avec le pâturage conservé (zone N). Les espaces paysagers participeront à renforcer la biodiversité du site. Le talus planté au nord sera également protégé et valorisé dans l'aménagement paysager du site.

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.

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.