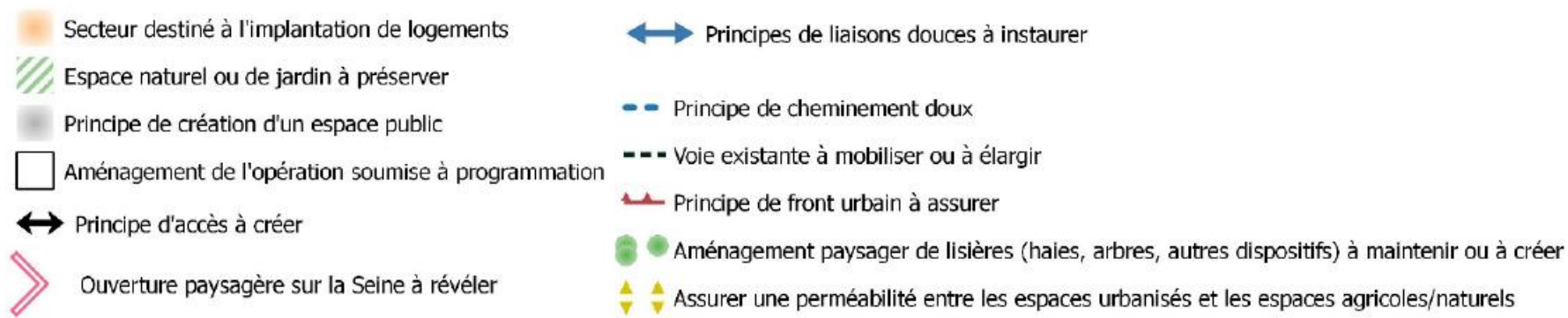


# Annexe 7 : L'OAP cadrant le projet



## Pîtres – OAP Frange du bourg

## 1. Présentation du site

## 1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la Frange du bourg de Pitres est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique, par une servitude d'utilité publique de type I4 (canalisations électriques) et par un périmètre de classement sonore lié à la présence de la RD321. Le site est également concerné par un risque de remontée de nappes souterraines, plus particulièrement marqué dans la partie est du secteur d'OAP.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue de Rouen utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



## 1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 13ha.

## 2. Les objectifs poursuivis

### 2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de Rouen sera à dominante résidentielle. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'aménagement et l'équipement du site pourra se faire à la suite de plusieurs opérations successives et complémentaires.

L'objectif est de respecter une densité bâtie d'environ 14 log./ha, de façon à développer un minimum d'environ 180 logements sur l'ensemble du site à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

### 2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

#### a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. La voie centrale de la rue de Rouen sera utilisée comme axe structurant du projet dans la partie nord. Des voies secondaires pourront être créés à partir de la rue de Rouen, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

Côté est du site, des accès permettant la création d'une voie structurante seront créés au nord sur la rue du Bosc et au sud par la rue de la pointe haute.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de participer au lien entre la rue du Bosc et la rue de la Pointe Haute ;
- de participer au lien entre le projet et les rues du Taillis, Lucas et Boyer,
- de conserver la voie douce présente sur un axe nord/sud sur la partie est du site (coulée verte).

De manière générale, seront aménagées au sein de la zone tampon des voies douces réservées aux piétons et cyclistes et permettant de renforcer le lien entre les parties nord et est du secteur d'OAP.

#### b) Réseaux

*Voir Dispositions Générales.*

## 2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

Un espace dédié à la mise en place d'une station de transport en commun pourra être demandé à l'aménageur.

## 2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

### a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<p><b><u>Logement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement</i></li> <li>- <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i></li> </ul> <p><b><u>Hébergement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></li> </ul> <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
Autres destinations	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

## 2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

### a) Qualité environnementale

La coulée verte présente sur un axe nord/sud sur la partie est du projet devra être maintenue et prolongée par l'aménageur jusqu'à la voie douce prévue au sein de la zone tampon. Elle permet également les déplacements doux au sein du projet. Les arbres existants seront préservés.

Une zone tampon végétalisée sera réalisée par l'aménageur sur toute la partie nord du projet afin de protéger les futurs habitants des contraintes sonores liées à la présence de la RD321.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

Du fait de la position de la partie nord-ouest du site dans un secteur sensible autour d'une mare, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30% de la superficie de chaque terrain constructible.

### b) Gestion des risques et des nuisances

Le site est concerné dans sa partie nord par un périmètre lié au classement sonore de la RD 321. Dans cet espace les constructions devront adopter des modes d'isolations permettant de réduire l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores engendrées par le trafic routier.

~~Dans les parties du site concernées par un risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.~~

## 2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue ouverture depuis la RD321 vers le grand paysage des coteaux de la Seine et des vues panoramiques sur les espaces agricoles depuis la partie est du site.

### b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure des rues de Rouen, de la Salle, du Bosc, de la Pointe Haute, ainsi que du sentier Bétille, réalisé par l'aménageur.



Les clôtures sur rue devront respecter les « *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale* » et pourront être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. *objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue.

### c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

### d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

### e) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, ...

Un espace public pourra être réalisé. Il pourra être mutualisé avec les aménagements nécessaires à la gestion des eaux sur le projet.

### f) Implantation des constructions

Il est demandé qu'un front urbain soit constitué autour de la rue de Rouen, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;

- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

### g) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Rouen soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant.

### h) Matériaux et couleurs

*Voir Dispositions Générales.*

### i) Façades et toitures

*Voir Dispositions Générales.*

### j) Extensions et annexes

*Voir Dispositions Générales.*

### k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné.













L'opération intégrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

Il est précisé qu'au droit de la coulée verte, le prolongement de la voie de desserte du lotissement situé au nord-est du site devra être aménagé de telle sorte que les piétons et cyclistes soient prioritaires. L'aménagement de la coulée verte devra se prolonger sur cette voie afin de signifier clairement ce caractère prioritaire.

## 2.7 Programmation

L'aménagement de la partie nord secteur devra être réalisé en deux phases minimum. L'aménagement de la partie est n'est pas soumis à de programmation particulière.

### 3. Schéma global des principes d'aménagement

-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Principe de création d'un espace public
-  Aménagement de l'opération soumis à programmation
-  Principe d'accès à créer
-  Ouverture paysagère sur la Seine à révéler
-  Principes de liaisons douces à instaurer
-  Principe de cheminement doux
-  Voie existante à mobiliser ou à élargir
-  Principe de front urbain à assurer
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

