

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

3.2 OAP Sectorielles

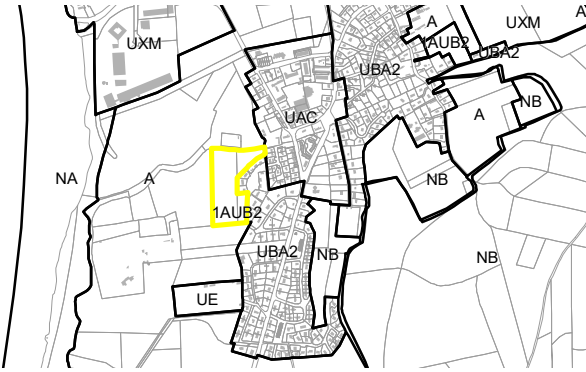
TOME 5 – Communes de S^tJ à Z

**PROJET DE MODIFICATION N°2 -
PPAC**

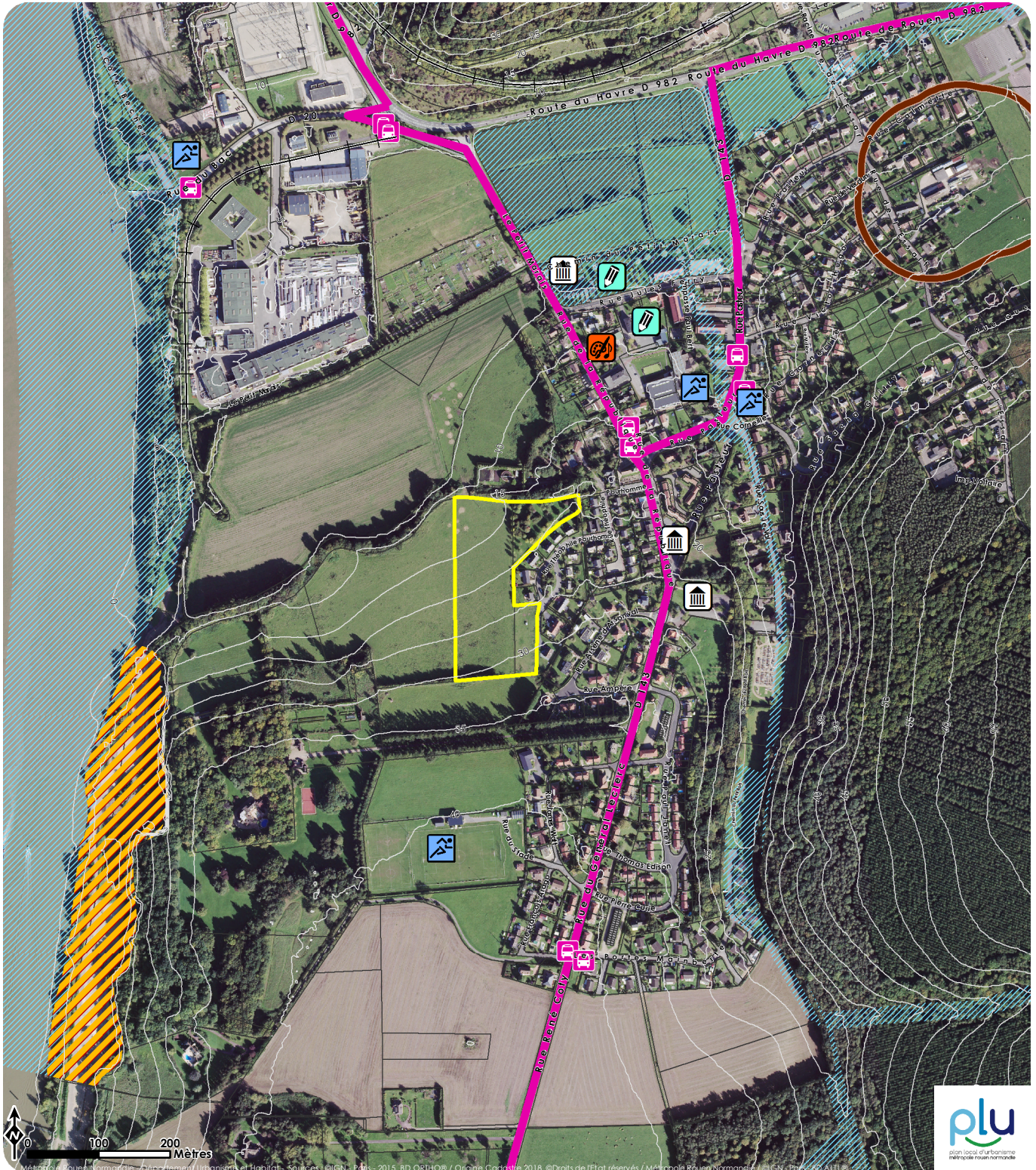
*Dossier d'enquête publique
-extrait de l'OAP modifiée-*

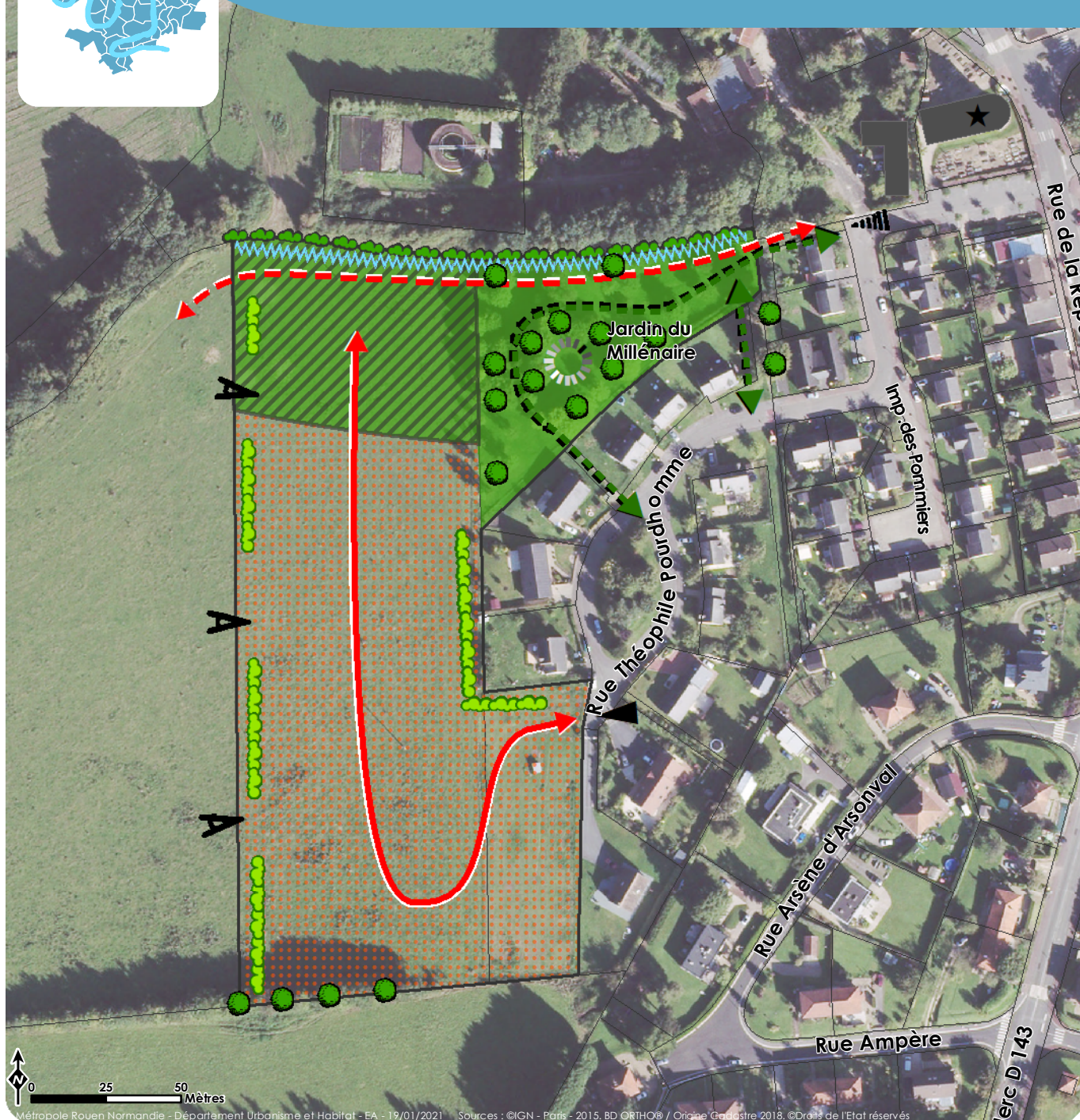


Rue Théophile Pourhomme - 750B Yainville - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	<input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération
	<input type="checkbox"/> Espace urbain
	<input type="checkbox"/> Pôle de vie
	<input checked="" type="checkbox"/> Bourg et village
Surface	3 ha





Programme

■ Vocation

- Habitat

■ Morphologie

Type de construction

- Individuel

Insertion urbaine

■ Espaces libres

- Secteur inconstructible

■ Aménité

- Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

- Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ Maillage à créer

- Maillage principal
- Maillage secondaire

■ Desserte

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

- Haie
- Arbre
- Zone à dominante végétale existante

■ Éléments à créer

- Haie
- Noue, fossé
- Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 19/01/2021 | Sources : ©IGN - Paris - 2015, BD ORTHO® / Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés

Ce site d'extension urbaine d'environ 3 hectares concerne un projet de zone mixte à dominante d'habitat située à l'ouest du centre-bourg, dans la continuité du tissu pavillonnaire de la rue Théophile Pourhomme. Ce terrain actuellement en herbages est installé sur le versant nord de la plateforme alluviale formant le cœur de la boucle de Jumièges. La pente est marquée en direction du nord, avec des vues vers le marais et la zone d'activités de Yainville, ainsi que quelques vues filtrées vers la Seine.

Un petit espace paysager, le Jardin du Millénaire, est intégré dans l'opération.

Enfin, on notera le passage d'une ligne électrique surplombant une partie du site ainsi que la présence d'une station d'épuration des eaux usées à proximité. Le futur opérateur aura à charge d'étudier les adaptations possibles avec le concessionnaire de réseau et devra prendre en compte le recul nécessaire à prévoir par rapport aux éventuelles nuisances liées à la station d'épuration voisine.

Vocation de l'aménagement

L'aménagement de la zone se fera via une opération d'ensemble avec une vocation à dominante d'habitat.

Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone est possible via la rue Théophile Pourhomme, avec deux points de raccordement : côté sud, la rue actuellement terminée par une placette de retournement pourra être prolongée. Côté nord, un débouché est possible à proximité immédiate de l'église, mutualisé avec l'accès à la station d'épuration. Les deux points de raccordement devront être traités en continuité de la voirie existante et si besoin sécurisés.

Au nord-est du site, le petit espace boisé sera conforté et réaménagé autour de la future voirie.

Une attention particulière sera accordée à l'aménagement de liaisons douces.

L'aménagement des continuités le long de la future voirie devront également permettre aux cyclistes et piétons de regagner aisément les équipements du centre bourg, notamment les arrêts de transport en commun.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site veillera à une parfaite insertion urbaine.

L'aménagement devra prendre en compte les principes suivants :

- la continuité de la trame urbaine ;
- la transition avec l'espace naturel agricole en bordure, en préservant notamment les vues vers le fond de vallée ;
- la cohérence des formes bâties avec les typologies du quartier environnant. Des généralités en termes de conseil sur l'architecture des bâtiments (volumétrie, coloris...) sont mis à disposition par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine.

Un espace de lien social à destination des habitants futurs est à programmer, de manière préférentielle à la rencontre des rues créées.

Les éventuelles nuisances olfactives générées par la station d'épuration imposent un périmètre de recul traduisant une zone d'inconstructibilité dans la partie Nord du site.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat individuel et intermédiaire avec l'objectif d'une densité de 15 à 20 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 défavorables à la biodiversité.

L'opération s'attachera à préserver les qualités du site : ouverture sur le paysage, environnement arboré, proximité du centre-bourg.

Les terrassements devront faire l'objet d'une attention particulière, autant par le traitement des soutènements que par l'insertion des dispositifs de noues et des clôtures.

Les vues sur le paysage seront mises en valeur, notamment par la plantation d'un écran arbustif discontinu mais traité de manière cohérente sur l'ensemble de la limite ouest de l'opération. Composé d'espèces arbustives locales, cette haie s'intégrera aisément dans le grand paysage grâce à une conception et à une gestion globale. Dans le même esprit, une haie sera également plantée côté est, le long des habitations existantes.

L'espace boisé réaménagé pourra accueillir des pratiques de loisirs (promenade, jeux d'enfants, etc.)

Pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie, les façades principales des habitations et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientées préférentiellement vers le sud et le sud-est.

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.

L'aménagement d'espaces à vocation paysagère et environnementale (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables participera également à une gestion des écoulements par infiltration à la parcelle.