

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

plu
APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

3.2 OAP Sectorielles

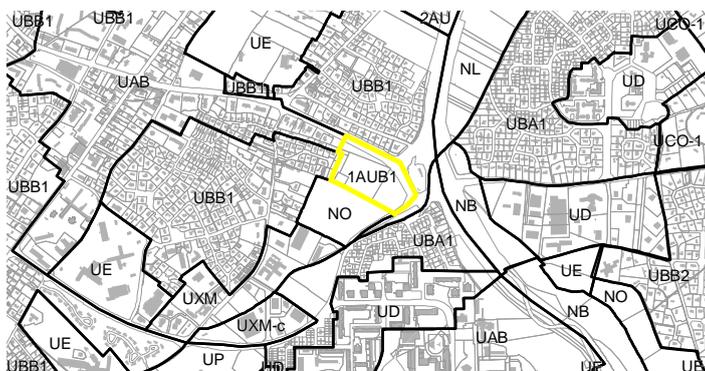
TOME 1 – Communes de A à D

**PROJET DE MODIFICATION N°2 -
PPPR**

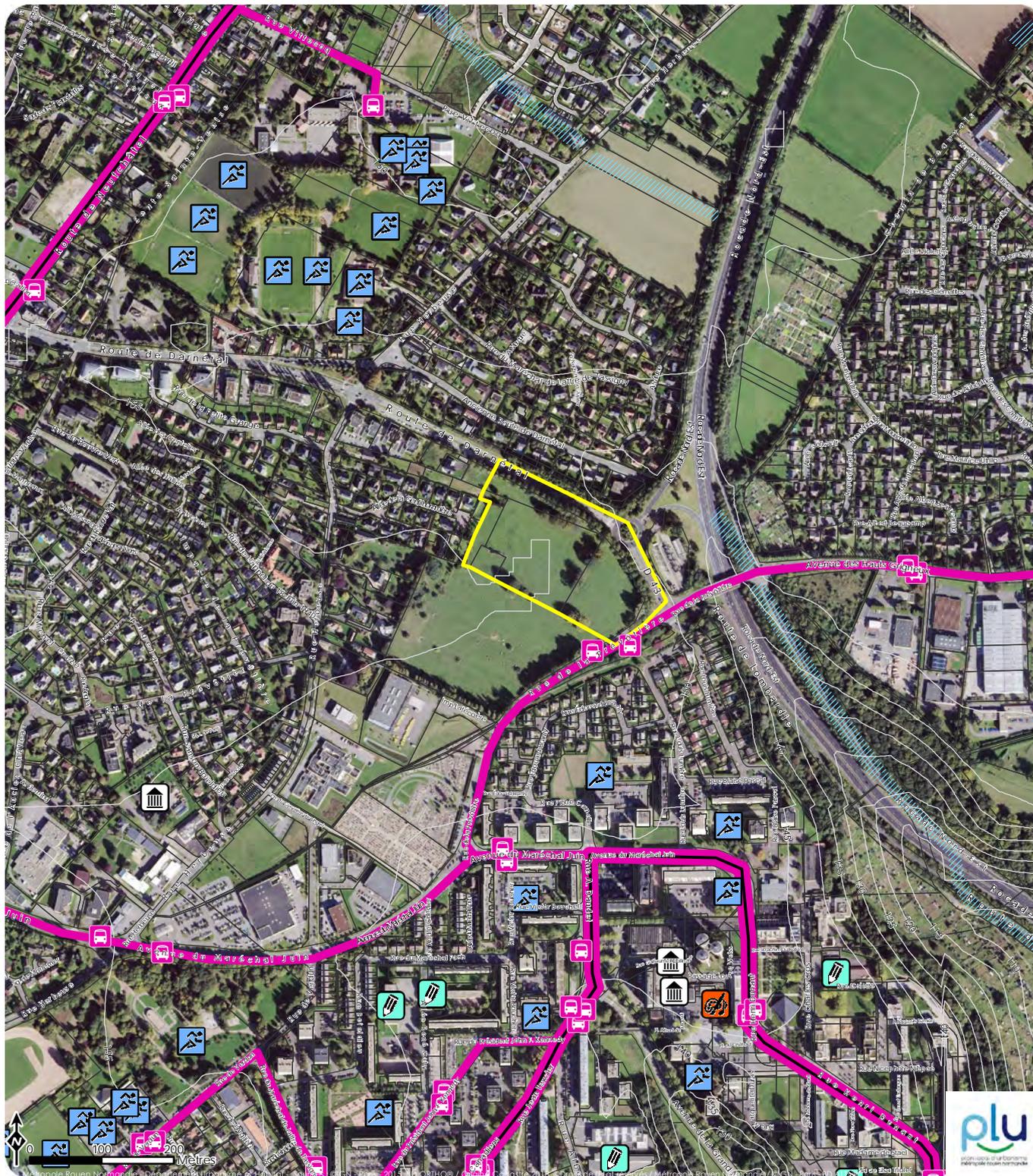
*Dossier d'enquête publique
-extrait des OAP modifiées-*



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



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.



Métropole Rouen Normandie / Département Urbanisme et Habitat - EA - 27/01/2023 - Sources: ©IGN - Paris - 2015, BD ORTHO® / Cigné Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés

Programme

■ **Vocation**

- Habitat
- Vocation mixte

■ **Morphologie**

- Type de construction
- Intermédiaire/groupé
 - Collectif

Insertion urbaine

- **Aménité**
- Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

- ➡ Rue ou voie existante

■ **Maillage à créer**

- ➡ Cheminement doux

■ **Desserte**

- ▶ Accès prioritaire au site
- ▶ Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- ★ Élément d'intérêt patrimonial
- ▬ Linéaire bâti
- ➡ Haie
- Arbre
- Zone à dominante végétale existante

■ **Éléments à créer**

- ▲ Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- ◇ Périmètre de l'OAP
- bâti existant



Le site dit des Granges se développe à l’intersection entre la route de Neuchâtel, axe structurant de Bois-Guillaume, et la rue Girod, voie de desserte interne du quartier.

Le site de plus de 3 hectares abrite des éléments de patrimoine chers aux habitants et usagers du secteur : les vestiges d’une très ancienne ferme dont subsistent les granges et une section du mur de l’ancien logis, d’origine probablement du XIIIème siècle et classé à l’inventaire des Monuments Historiques. Ces bâtiments organisés en clos-masure ceinturent un ensemble arboré très remarquable. Propriété du CHU et situé à proximité des équipements hospitaliers du plateau nord, ce site a vocation à être valorisé dans une opération qui poursuivra la vocation medico-sociale du secteur et mettra en avant ces atouts patrimoniaux.

Vocation et programmation de l’aménagement

L’urbanisation du site développera un programme multiple selon une opération d’ensemble. Le programme immobilier à définir s’attachera à favoriser l’implantation d’un équipement à vocation médico-social autant que possible, afin de conforter le pôle hospitalier existant, combiné avec une opération d’habitat. La construction de logements sera d’une densité de 40 logements par hectare environ.

L’aménagement de ce site d’exception devra redonner un usage et une visibilité aux éléments du patrimoine naturel et bâti existant. Cet objectif est relayé notamment dans le souhait de la commune de consacrer une partie du site à l’aménagement d’un parc à l’attention des habitants du quartier.

La maison existante, villa inhabitée construite dans les années 70, a vocation à être démolie.

Principes de composition urbaine

La composition urbaine et l’architecture des futures constructions devront s’attacher à garantir la préservation des éléments bâtis et des grands arbres, ainsi que leur réemploi dans une nouvelle vocation. Ainsi, des priorités sont définies :

- Préserver l’identité du lieu et l’ouvrir à la ville,
- Remettre en scène les éléments patrimoniaux,
- Combiner les fonctions des différents espaces pour développer un programme immobilier.

Le mur d’enceinte qui assure le lien entre l’histoire du site et le quartier en devenir est à préserver. Le pan de mur de l’ancien logis pourrait être mis en scène dans un programme qui l’intègrerait sans le dénaturer. Un bâtiment pourrait ainsi s’édifier en prolongement, en reprenant le profil de son gabarit et préservant son statut d’exceptionnalité.

Les granges jumelles débarrassées de la végétation parasite pourront révéler toute la dimension de leur valeur patrimoniale. La composition du clos-masure d’origine devra retrouver la lisibilité de son plan caractéristique et le tracé de son ancienne allée cavalière.

D’autre part, la matérialisation d’une percée visuelle au niveau du portail existant route de Neuchâtel participera à désenclaver le site. L’aménagement d’un parc de proximité ouvrant le site depuis le carrefour permettra de matérialiser des porosités avec le quartier et de mettre en scène les granges.

L’armature boisée d’intérêt patrimonial, située au centre du clos-masure, est à considérer comme un point de gravité. Certains grands sujets sont visibles directement de loin et constituent un repère dans le paysage. Un espace d’activités récréatives trouvera sa place au pied des arbres.

Les constructions devront répondre à l’objectif d’insertion urbaine dans l’environnement résidentiel de la commune. Afin de faire la transition avec la prairie d’origine et en interface avec le verger voisin, il est proposé d’opter pour des constructions disposées dans un parc. Au nord, à l’arrière de la bande boisée, des logements

collectifs sont privilégiés. A l'angle de la rue de la Haie et de la rue Giroit, des logements individuels groupés sont à envisager, afin de respecter la transition avec la partie résidentielle déjà existante

La réalisation de la façade urbaine de la rue des Haies ainsi que sur le parc constitue un enjeu d'importance.

A l'arrière du mur classé de l'ancienne ferme, l'équipement projeté pourrait prendre place parmi les arbres. Implanté dans le périmètre du clos-masure. Les constructions implantées dans le périmètre du clos-masure devront être compatibles avec les bâtiments existants, et notamment les granges, dans leurs matériaux et gabarits, dans l'objectif de conserver l'identité du lieu. Des unités de petites surfaces sont à préconiser.

Desserte et organisation viaire

La voie existante dans l'ancien clos-masure, anneau « vert » planté, pourra être valorisée comme support des mobilités, dans l'ensemble constitué.

La configuration des voiries internes à créer laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements et les arrêts de transports public les plus proches.

Orientations environnementales et paysagères

Les éléments de la composante végétale présents sur le site, à savoir les haies en bordure et les grands arbres auront vocation à faire partie intégrante de l'aménagement du site. La masse boisée séparant le terrain en deux sera à préserver. Effectivement ce tampon végétal et paysager doit consolider la trame verte qui se dessine entre le terrain des pommiers en vis-à-vis rue de la Haie et le terrain des granges.

Les constructions nouvelles 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.

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.