



La Prévôtère - 108A Bois-Guillaume - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

- Activité économique
- Habitat

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
- Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

- Haie
- Arbre
- Zone humide

■ Éléments à créer

- Haie
- Zone à dominante végétale

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP



Cette OAP prévoit l'urbanisation d'un secteur en dent creuse, composé de deux zones à urbaniser, et totalisant environ 8,5 hectares en limite avec la commune voisine de Bihorel. Le site se développe à l'articulation entre deux voies structurantes issues est bordé au nord par la route de Darnétal et à l'est par la rue de la Prévôtère. 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, répartie entre une vocation activité, dans la partie en prolongement des activités existantes au sud, et une vocation habitat en partie Nord, au contact des lotissements individuels. 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.

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte, d'une part du surplomb existant route de Darnétal, et de l'impact visuel produit.

L'implantation des constructions à vocation d'activités garantira des reculs suffisants par rapport aux zones d'habitat voisines.

Les arbres existants sur le site devront être maintenus, et un travail sur l'aménagement paysagé garantira la transition entre les deux zones. Une bande verte à dominante végétale le long de la rue de la Prévôtère est à maintenir.

Desserte et organisation viaire

Le maillage viaire sera inhérent à la vocation : la partie du site accueillant la vocation activités se connectera à l'antenne de voirie existante, limitant et sécurisant ainsi les débouchés sur la rue de la Prévôtère. L'alignement d'arbres et le cheminement doux existant ne seront interrompus qu'en un point.

La partie habitat sera desservie par une voie principale mettant en relation la route de Darnétal et la rue de la Prévôtère ; il sera doté d'une voie secondaire permettant d'irriguer la zone d'habitat dans son épaisseur. Un accès supplémentaire pourra éventuellement être réalisé sur la rue de la Prévôtère.

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 de la zone nord propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte d'une densité moyenne de 30 logements par hectare. Le secteur sud quant à lui sera dédié à une vocation d'activités.

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 sur le haut du talus bordant la route de Darnétal. 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.

Les haies mixtes bocagères existantes seront valorisées et leur trame complétée par une haie centrale autour des arbres existants afin d'assurer la transition entre habitat et activités. 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.