

# OAP n°24 : Côte Saint Gilles

## A. Présentation du site



### 1. Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP vient densifier l'espace bâti, il est situé à proximité immédiate d'un équipement scolaire et du centre-bourg de la commune déléguée de Saint-Germain-Village.

Le secteur d'OAP est imbriqué dans l'enveloppe bâtie de Pont-Audemer. Le site est bordé au sud-ouest par un espace boisé de qualité.

Ce site n'est concerné par aucune contrainte.



## 2. Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 4,03 ha.



### B. Les objectifs poursuivis

#### 1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la côte Saint Gilles sera à dominante d'habitat groupé. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone ou de plusieurs opérations d'aménagement, notamment pour permettre la réalisation d'équipements publics liés au fonctionnement du quartier.

Au regard des contraintes topographiques et environnementales, l'objectif est de développer environ soixante-dix logements.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'entrée et la sortie s'effectueront depuis la Route d'Honfleur (au nord) et la Côte Saint Gilles (à l'est), un système de bouclage est attendu, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement. 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.

#### 3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

##### 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. Le stationnement visiteur doit être perméable et planté, il est demandé une place pour deux logements produits. Il est conseillé d'organiser le stationnement visiteur le long de la voirie interne.

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

##### Qualité environnementale

L'opération proposée ne devra pas nuire à la qualité paysagère et environnementale du site, au contraire, elle devra contribuer à préserver cet environnement qualitatif.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune sauvage, les clôtures devront être végétales, en cas de doublure d'un grillage, celui-ci devra être à maille large (10x10 cm).

##### Gestion des risques

Un potentiel risque de ruissellement, généré par la topographie du site et son imperméabilisation, est à prendre en considération lors de la définition du projet. Par conséquent, les sous-sols sont interdits sur l'ensemble du secteur d'OAP, de plus, il est essentiel de porter une réflexion sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site. La création d'une noue ou d'un fossé et la plantation de haies perpendiculaires aux écoulements sont recommandées.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Afin de protéger le bois, la lisière forestière est inconstructible, sur une largeur de 15m minimum. Il est conseillé que cette lisière soit un espace commun à tous.

##### Insertion architecturale et paysagère

Afin de favoriser l'opération dans son environnement, les constructions dites sur terre (constructions surélevées en totalité par rapport au terrain naturel) sont interdites.

Au regard de la déclivité du site, l'adaptation du terrain naturel est à étudier afin de privilégier les implantations des constructions à une côte altimétrique moyenne en déblais / remblais.

De plus, il est attendu une harmonisation des hauteurs de faîtage des habitations.

##### 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.

Par conséquent, il est demandé une clôture végétale entre les espaces bâtis et agricoles, cette haie peut être doublée d'un grillage à large maille permettant ainsi la libre circulation de la faune sauvage.

##### 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, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Un traitement qualitatif des abords de l'entrée du site est demandé.

### **Aménagement des espaces non bâtis**

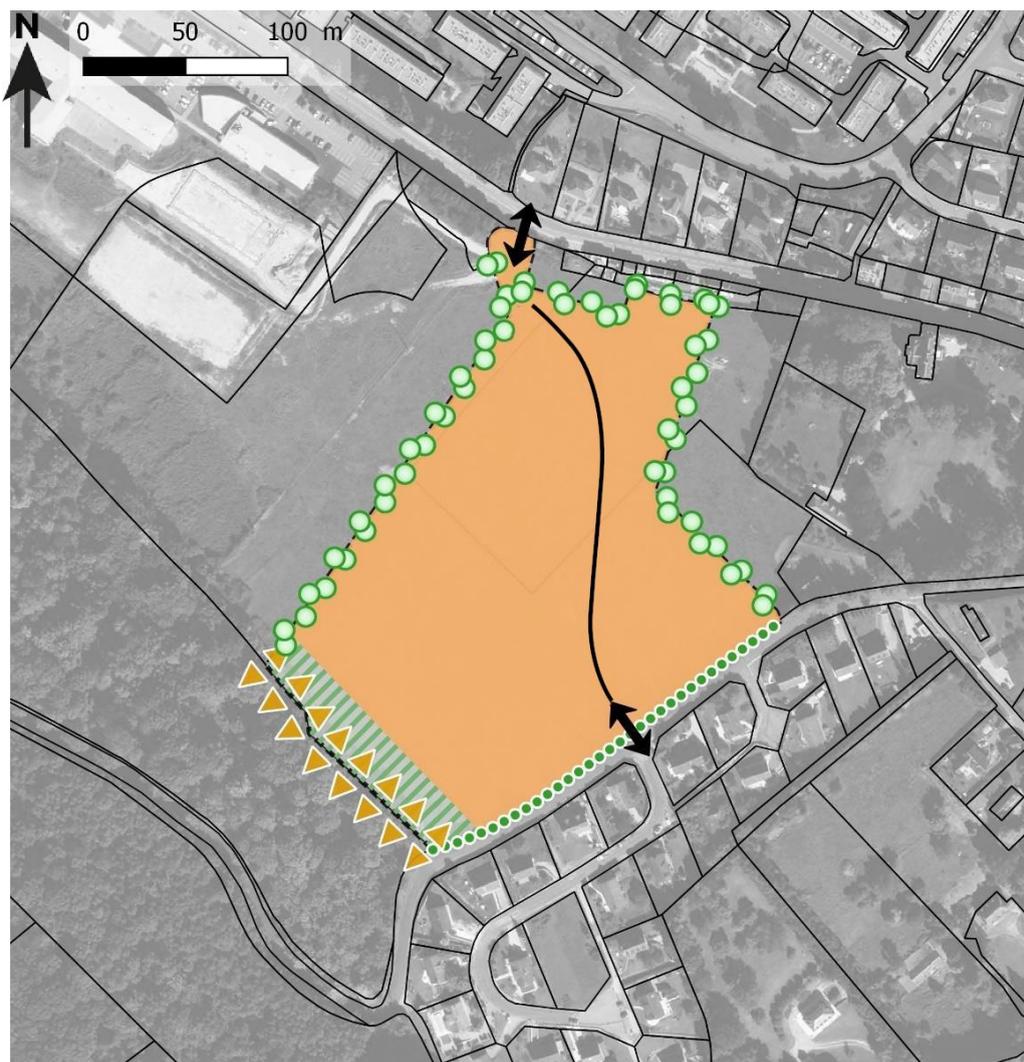
En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

## **6. Programmation**

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

## C. Schéma global des principes d'aménagement



 Secteur d'OAP

### Vocation du secteur

 Secteur destiné à l'implantation de logements et équipements publics liés

### Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Haie ou alignement d'arbres à créer

 Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles naturels

### Desserte et voirie

 Principe d'accès à créer, en double sens

 Principe de voirie interne