



Pièce n°2 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation
(OAP)



Procédure :

Prescrit le : 12.12.2011

Arrêté le : 05.07.2017

Approuvé le : 26.09.2018

Cachet de la mairie :

Signature :



EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66



AGENCE VISU
AGENCE DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT



Antenne de Rouen :
214 rue Beauvoisine
76 000 ROUEN
TEL : 06 28 50 32 94
FAX : 04 95 73 18 53

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) sont obligatoires et constituent des outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale et à l'élaboration d'un véritable projet urbain.
- Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) sont des outils de politique urbaine qui permettent:
 - ♦ d'apporter des réponses adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés ;
 - ♦ de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement.
- Les « orientations d'aménagement et de programmation » prennent toute leur place dans la stratégie de développement durable communal en s'inscrivant en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en complémentarité des autres outils réglementaires du PLU.

L'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ». I

*L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme stipule que « le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes.. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique».*

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- La finalité des orientations d'aménagement et de programmation est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement en cohérence .
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont **opposables aux tiers** en terme de **compatibilité**, c'est-à-dire que tous travaux, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent être contraires aux orientations retenues mais contribuent à leur mise en œuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.
- Les modes de représentation utilisés sont **schématiques**. Les schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés, sauf lorsque la très forte sensibilité, notamment paysagère ou patrimoniale du secteur, le requiert. Ces schémas constituent un **guide** pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions seront, dans la majeure partie des cas, précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme précise que : « **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.** »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Brionne

- **Les orientations d'aménagement et de programmation globales applicables sur l'ensemble du territoire :**
 - ◊ relatives à l'aménagement
 - ◊ relatives à l'habitat
 - ◊ relatives aux transports et déplacements
- **Les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs :**
 - ◊ Secteurs de renouvellement urbain et de requalification urbaine :
 - le secteur de la Gare
 - le secteur du site « SIRET »
 - le secteur du site « SIM »
 - ◊ Secteurs de développement urbain :
 - le secteur du haut de la côte de Callouet
 - le secteur de la Vallée aux Bœufs (1AU)
 - le secteur de la Quéronnière (1AU et 2AU)
 - le secteur de la Vallée (AUz)
 - le secteur de Callouet

1ère PARTIE :

**Les orientations d'aménagement et de programmation applicables
sur l'ensemble du territoire communal**

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1
Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à fixer, conformément aux orientations générales du PADD, les conditions nécessaires :

- * au développement de l'Axe Risle pour en faire une composante structurante de la traversée du centre-ville ;**
- * au maintien, voire à la restauration, des composantes écologiques du territoire.**

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

Préserver la Risle, réservoir de biodiversité et corridor écologique d'intérêt régional, ainsi que les autres cours d'eau (le ruisseau des Fontaines) puis fixer les mesures nécessaires à la reconquête des berges tout en garantissant leur accès au public :

Les cours d'eau sont à la fois des corridors spécifiques de la faune et de la flore aquatiques et des réservoirs de biodiversité auxquels doivent être associés les milieux annexes herbacés, arbustifs ou boisés. Ces corridors sont indispensables aux connexions transversales des espèces et à la bonne conservation du milieu en eau lui-même.

⇒ **Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :**

- * Les berges non imperméabilisées des cours d'eau seront préservées et végétalisées si besoin par des espèces endémiques ;
- * La ripisylve devra être préservée et renforcée ;
- * L'accès du public aux cours d'eau devra être garanti par des aménagements dont les matériaux employés s'attacheront à limiter l'imperméabilisation du sol (bois, stabilisé...)

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

Développer un maillage de liaisons douces en bordure de Risle, entre la base de loisirs et la zone commerciale, connecté aux itinéraires de découverte de la Ville et inscrit dans une coulée verte :

Le développement des circulations douces le long de la Risle, au sein d'une trame verte étendue, doit participer à la restauration du corridor écologique dans sa traversée du centre-ville, favoriser la reconquête de cet espace par les habitants afin qu'ils se l'approprient davantage et créer un itinéraire structurant permettant de rejoindre les pôles de centralités de la ville (centre-ville, zone commerciale et économique, base de loisirs) dans une logique de reconquête de l'espace urbanisé par le piéton, sachant que la diminution de la circulation automobile ne sera que bénéfique à la restauration du corridor écologique de la Risle.

⇒ **Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :**

- * Les bords de Risle seront aménagés sous la forme d'un vaste parc urbain au sein duquel les aménagements à réaliser, tels que les sentes, seront constitués de matériaux limitant l'imperméabilisation du sol (bois, stabilisé...), le choix du mobilier urbain (poubelles, bancs, signalétiques, lampadaires...) sera défini par la collectivité afin d'assurer une cohérence et une identité propre à l'Axe Risle et l'éclairage nocturne sera réfléchi et adapté au milieu ;
- * Les jardins, parcs paysagés et espaces verts, publics ou privés, attenants à la Risle seront préservés de toute forme d'urbanisation nouvelle ;
- * Les interfaces avec l'espace urbanisé seront traités de manière qualitative par un traitement paysager ou architectural adapté aux constructions existantes ou projetées (mise en valeur des façades du bâti traditionnel, intégration paysagère des espaces les plus dégradés, plantations...)

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

Développer un maillage de liaisons douces en bordure de Risle, entre la base de loisirs et la zone commerciale, connecté aux itinéraires de découverte de la Ville et inscrit dans une coulée verte :

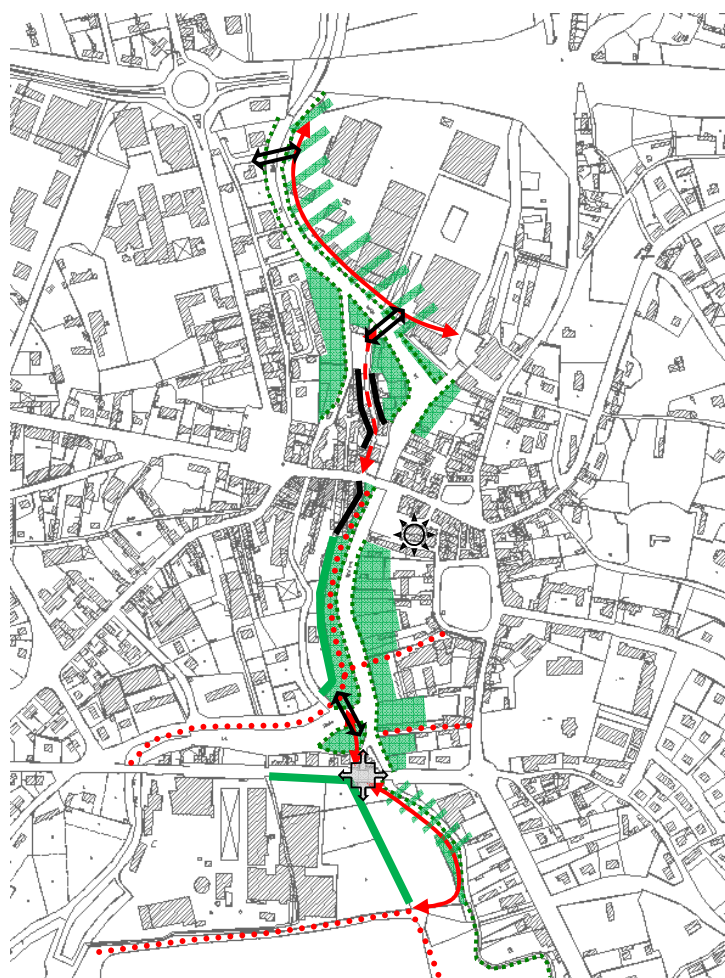
Le développement des circulations douces le long de la Risle, au sein d'une trame verte étendue, doit participer à la restauration du corridor écologique dans sa traversée du centre-ville, favoriser la reconquête de cet espace par les habitants afin qu'ils se l'approprient davantage et créer un itinéraire structurant permettant de rejoindre les pôles de centralités de la ville (centre-ville, zone commerciale et économique, base de loisirs) dans une logique de reconquête de l'espace urbanisé par le piéton, sachant que la diminution de la circulation automobile ne sera que bénéfique à la restauration du corridor écologique de la Risle.

⇒ **Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :**

- * Les bords de Risle seront aménagés sous la forme d'un vaste parc urbain au sein duquel les aménagements à réaliser, tels que les sentes, seront constitués de matériaux limitant l'imperméabilisation du sol (bois, stabilisé...), le choix du mobilier urbain (poubelles, bancs, signalétiques, lampadaires...) sera défini par la collectivité afin d'assurer une cohérence et une identité propre à l'Axe Risle et l'éclairage nocturne sera réfléchi et adapté au milieu ;
- * Les jardins, parcs paysagés et espaces verts, publics ou privés, attenants à la Risle seront préservés de toute forme d'urbanisation nouvelle ;
- * Les interfaces avec l'espace urbanisé seront traités de manière qualitative par un traitement paysager ou architectural adapté aux constructions existantes ou projetées (mise en valeur des façades du bâti traditionnel, intégration paysagère des espaces les plus dégradés, plantations...)

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire



Aménagement du parcours de liaisons douces le long de la Risle :

- Préserver les itinéraires de liaisons douces existants et les conforter dans le cadre de l'aménagement de l'Axe Risle ;
- ← - - - - - → Traiter la rue de Campigny sous un mode partagé où la place du piéton est prioritaire ;
- ↔ Créer des sentes piétonnes en bordure de Risle dans la continuité de celles existantes ;
- ↔ Créer les franchissements nécessaires à la continuité des liaisons douces ;
- ⊕ Aménager et sécuriser le passage des piétons sur le Bd Eugène Marie

Confortation des composantes écologiques de l'Axe Risle :

- Préserver et conforter la ripisylve sur les berges de la Risle
- Préserver les parcs paysagés, jardins et espaces verts attenants à la Risle
- /// Intégrer les principes d'aménagement définis sur l'Axe Risle (création d'espaces verts continus, continuité du parcours de liaisons douces, intégration du bâti...) au sein des projets de requalification urbaine (site SIRET, aménagement du parking Eugène Marie...)

Valorisation du cadre bâti et paysager de l'Axe Risle :

- Favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel et le maintien de façades de qualité
- Créer des aménagements paysagers visant à assurer l'intégration du bâti
- ⊙ Assurer la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (déjà réalisé dans le cadre du réaménagement du centre-ville)

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

Pérenniser les espaces verts au sein des espaces bâtis et renforcer leur biodiversité :

Les jardins, parcs paysagers et les espaces verts du centre-ville et de ses quartiers périphériques sont autant de secteurs d'intérêt écologique qui complètent les réservoirs de biodiversité de la Ville. A ce titre, ils doivent être préservés et faire l'objet d'aménagement visant à enrichir l'écosystème local. Dans le même esprit, les aménagements paysagers effectués en bordure des voies peuvent favoriser le déplacement des espèces, et mettre en contact, de proche en proche, les différents secteurs à vocation écologique.

⇒ Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :

- * Les jardins, parcs paysagés et espaces verts identifiés seront maintenus et valoriser par la plantation d'espèces d'essences locales ;
- * Les éléments du patrimoine paysager identifiés seront préservés et pourront être confortés, notamment les haies bocagères afin que ces dernières disposent des trois strates favorables à la biodiversité (arborescente, arbustive, herbacée) ;
- * Les toitures terrasses des bâtiments de faible hauteur à rénover ou à construire pourront faire l'objet d'un traitement végétalisé afin d'offrir aux espèces un espace complémentaire ;
- * Les espaces bitumés ou enrobés devront être limités et réduit au strict nécessaire. L'emploi de matériaux perméables ou semi-perméables ou l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux seront privilégiés pour l'aménagement des aires de stationnement et des accès ;

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

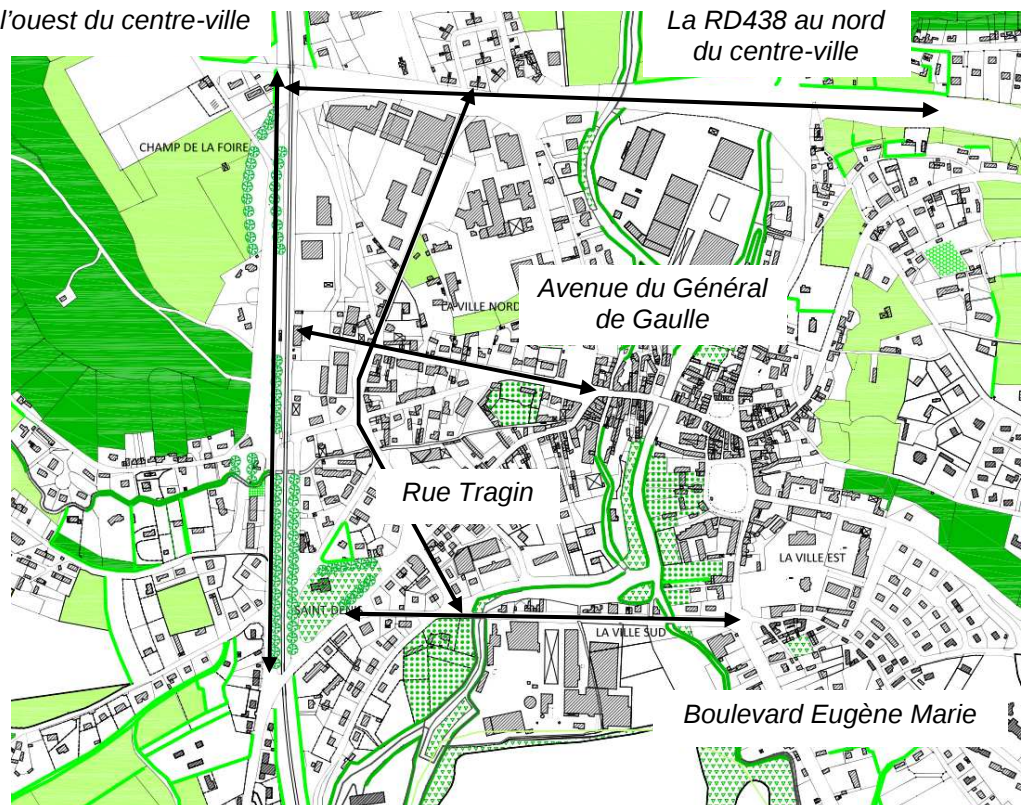
Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

- * Les espaces libres, pour davantage d'efficacité, devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins devra être recherchée et les espaces d'un seul tenant seront privilégiés.
- * L'aménagement des voies existantes ou à créer devra être conçu en cohérence avec le potentiel qu'elles disposent en faveur de la biodiversité notamment lorsqu'il peut permettre de connecter des secteurs écologiques identifiés :
 - * Intégrer la possibilité de réaliser des alignements d'arbres, avec ou sans strate arbustive, de créer des bandes enherbées, des noues humides et végétalisées... selon la localisation de la voie et la largeur de son emprise ;
 - * Privilégier des essences adaptées au milieu, notamment le long des grandes infrastructures linéaires (voie ferrée, RD438...) afin de rompre les césures créées par ces dernières ;

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

RD438 et voie ferrée à l'ouest du centre-ville



La RD438 au nord du centre-ville

Les composantes écologiques du centre-ville à intégrer dans tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :

- Haie bocagère
- Haie domestique d'essences régionales
- Talus
- Alignement d'arbres remarquables
- Arbre signal ou isolé remarquable
- Ripisylve
- Mare
- Parc paysager
- Taillis, boisements isolés ou espaces verts
- Cours fruitières
- Prairies pâturées ou non
- Bois

Axes du centre-ville sur lesquels le potentiel de mutation en faveur de la biodiversité devra être recherché lors de toute projet de requalification

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

Préserver les zones humides :

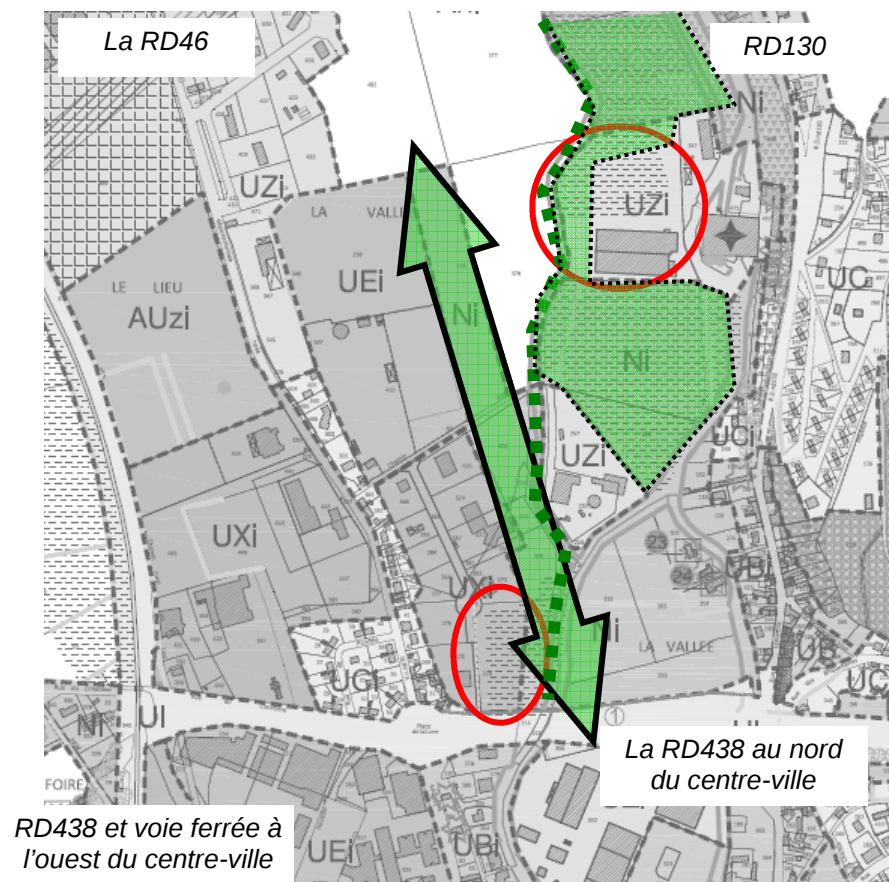
Les zones humides sont constitutives de la trame verte et bleue et doivent à ce titre être préservées. Pour autant, certaines d'elles jouxtent les espaces urbanisés de la commune et sont parfois comprises dans des zones constructibles où il importe de concilier les différents enjeux du territoire.

⇒ Lors de tout projet d'aménagement ou de construction au sein des zones humides :

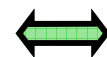
- * Vérifier le contour et la fonctionnalité des zones humides concernées par le projet et appliquer la démarche éviter, réduire, compenser ;
- * Localiser les constructions à proximité des voies d'accès et non en fond de parcelle ;
- * Proscrire les constructions d'ouvrages en profondeur (cave, garage, piscine...) ;
- * Eviter les prélèvements d'eau s'ils compromettent le bon fonctionnement hydraulique et biologique de la zone concernée;
- * Maintenir des zones « tampons » à l'état naturel entre les zones bâties et les zones humides identifiées ;
- * Proscrire les espèces invasives notamment dans les aménagements paysagers en privilégiant uniquement les essences locales ;

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°1

Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire



Secteurs partiellement urbanisés ou artificialisés classés en zone urbaine au sein du plan de zonage sur lesquels peuvent subsister des zones humides résiduelles qui impliquent de vérifier le contour et la fonctionnalité des zones humides concernées par le projet et appliquer la démarche éviter, réduire, compenser



Maintien d'une zone inconstructible et naturelle entre les secteurs urbanisés et la Risle afin de préserver les zones humides résiduelles et de conforter la continuité écologique de l'Axe Risle



Préservation de la ripisylve le long de la Risle



Préservation des abords du site en espace naturel afin de conserver une connexion avec les espaces naturels environnants

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°2

Valoriser la perspective entre le Donjon et la Gare

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à fixer, conformément aux orientations générales du PADD, les conditions nécessaires à la valorisation de la perspective entre le Donjon et la Gare par :

- * un traitement qualitatif des espaces qui structurent cette perspective notamment entre la Place Lorraine et la Gare ;**
- * la préservation ou la requalification des abords de ces édifices.**

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°2

Valoriser la perspective entre le Donjon et la Gare

Préserver et valoriser les abords du Donjon et de la Gare

Le Donjon, élément du patrimoine bâti remarquable et identitaire de la Ville de Brionne qu'il surplombe, et la Gare, bâti emblématique et site fonctionnel à conforter, constituent deux « points d'appel » sur le territoire communal dont l'aménagement urbain ne doit ni brouiller la perception, ni isoler afin d'en favoriser pour le moins une bonne accessibilité visuelle.

⇒ Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :

- * Intégrer les orientations d'aménagement du secteur de la Gare (cf. paragraphe sur les OAP sectorielles) ;
- * Veiller aux covisibilités existantes avec le Donjon et maintenir les abords de ce dernier ;
- * Intégrer ces secteurs dans le parcours de liaisons douces à conforter sur le territoire communal

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°2

Valoriser la perspective entre le Donjon et la Gare

Souligner la perspective entre les deux édifices par un aménagement approprié de la Place Lorraine et de l'avenue du Général de Gaulle dans le cadre du réaménagement du centre-ville

L'avenue du Général de Gaulle et la Place Lorraine, dans la continuité de la rue du Maréchal Foch, sont le support de la perspective entre le Donjon et la Gare. De fait, l'aménagement de ces espaces publics et de leurs abords doit être conduit de manière à conforter cette perspective en engageant une réelle réflexion sur leur intérêt dans la valorisation du projet urbain de la Ville. Il sera ainsi nécessaire de réorganiser les interfaces publics/privés pour maintenir les continuités urbaines et conforter les continuités paysagères et écologiques existantes, de hiérarchiser le maillage viaire et renforcer sa lisibilité et de favoriser, sur le long terme, le développement des liaisons douces (piétons, vélos...) notamment entre la gare, le centre-ville et les quartiers périphériques.

⇒ **Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :**

- * Le front bâti de la Place Lorraine, espace public de liaison entre le tissu urbanisé du centre-ville et celui des faubourgs environnants, doit être préservé et mis en valeur par les aménagements à conduire (requalification de l'espace public, traitement des façades, valorisation du patrimoine bâti remarquable...)
- * Un traitement qualitatif des limites de propriété (interface public/privé) sera recherché le long de l'avenue du Général de Gaulle afin de :
 - * maintenir et prolonger les continuités urbaines existantes : implantation de constructions nouvelles à l'alignement ou en retrait, selon l'ordonnancement existant, création de clôtures en murs-bahuts en matériaux traditionnels surmontés de grilles, etc ... ;
 - * renforcer l'identité paysagère de l'avenue du Général de Gaulle : préservation des parcs paysagers, des espaces verts significatifs, de la végétation des parcs privés...

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°2

Valoriser la perspective entre le Donjon et la Gare

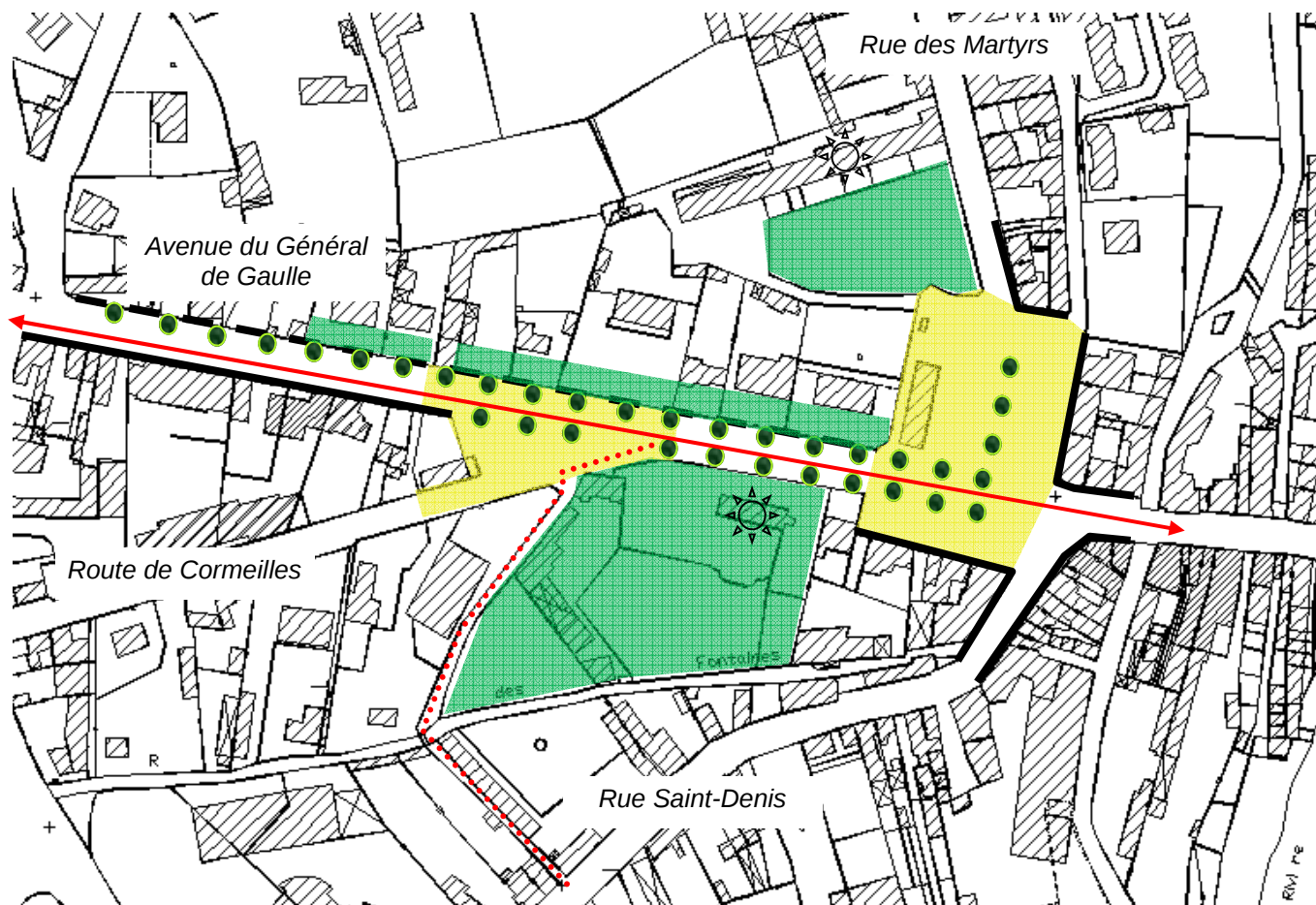
Souligner la perspective entre les deux édifices par un aménagement approprié de la Place Lorraine et de l'avenue du Général de Gaulle dans le cadre du réaménagement du centre-ville

⇒ **Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :**

- * Requalifier les espaces publics existants (Place Lorraine et avenue du Général de Gaulle) en veillant à :
 - * Souligner la perspective Donjon/Gare, agrémenter les parcours de liaisons douces à créer et connecter les espaces verts existants par un aménagement paysager de qualité (alignements d'arbres avec ou sans strates arbustives, par exemple) selon le potentiel de mutation écologique de la voie ;
 - * Créer une trame viaire lisible par tous les usagers ;
 - * Conforter l'accès aux services, commerces et équipements existants ;
 - * Ne pas hypothéquer sur le long terme la possibilité de créer des liaisons douces, y compris des pistes cyclables, depuis le pôle intermodal de la Gare ;
 - * Intégrer chaque espace libre dans la composition du projet afin qu'ils ne soient plus traités comme de simples « résidus » destinés au stationnement ;
 - * Maintenir une offre de stationnement suffisante, à mutualiser afin que les places puissent être utilisées en journée pour accéder au centre-ville ou aux équipements existants du secteur et en soirée, par les habitants du quartier.

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°2

Valoriser la perspective entre le Donjon et la Gare



Requalification de l'espace public :



Place à restructurer : clarifier la desserte routière et mettre en valeur l'espace urbain et ses diverses fonctions



Accompagner les projets d'une réflexion sur les aménagements paysagers à conduire en vue de souligner la perspective, renforcer la biodiversité et conforter le cadre bâti



Préserver les itinéraires de liaisons douces existants



Favoriser les liaisons douces entre la Gare et le centre-ville

Valorisation du cadre bâti et paysager :



Préserver et valoriser les parcs paysagers et espaces verts significatifs à connecter



Maintenir les fronts urbains et assurer la mise en valeur du bâti (traitement des façades...)



Maintenir une continuité urbaine par un traitement approprié de l'interface public/privé



Assurer la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°3

Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à fixer, conformément aux orientations générales du PADD, les conditions nécessaires :

- * à la valorisation des entrées de ville et à la requalification des espaces dégradés le long des grands axes routiers**
- * au traitement des espaces publics et/ou des espaces communs à requalifier ou créer au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble**

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°3

Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics

Valoriser les entrées de ville et requalifier les espaces dégradés le long des grands axes de desserte

Les entrées de ville le long des grands axes routiers figent la première perception de la Ville de Brionne. Elles doivent ainsi faire l'objet d'un aménagement soigné qui assure une transition efficace avec la séquence précédemment traversée, valorise les atouts de la ville (patrimoine, base de loisirs, commerces et services...) et incite à venir la découvrir. Le traitement qualitatif de ces dernières est donc indispensable pour conforter l'attractivité du territoire notamment le long de la RD438 et de la RD130, dont la vocation d'axes « de transit » ne permet pas toujours de répondre à ces considérations.

⇒ **Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :**

- * Maintenir et valoriser les ouvertures visuelles sur les points d'appel de la commune et son patrimoine bâti emblématique en veillant à l'implantation du bâti et en soulignant ces dernières, si nécessaire, par des aménagements paysagers structurants ;
- * Intégrer de manière plus qualitative les espaces dégradés qui pourraient nuire à une perception positive de la ville par un traitement plus approprié des interfaces public/privé ;
- * Appliquer les dispositions relatives à la publicité, adopter une signalétique propre à la Ville (marquer l'entrée de ville et vanter les atouts de cette dernière) et favoriser les connexions avec ses pôles de centralité (sécuriser les carrefours routiers existants, intégrer les itinéraires de liaisons douces...)

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°3

Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics

Veiller au traitement des espaces publics et/ou des espaces communs à requalifier ou créer au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble

Le traitement des espaces publics et/ou des espaces communs à toute opération d'aménagement d'ensemble, d'une manière générale, participe activement à la lisibilité du territoire et de ses différentes fonctions urbaines et conforte le cadre de vie. Il est donc essentiel de veiller à ce dernier dans tous les projets d'aménagement ou de recomposition urbaine en respectant de grands principes visant à une meilleure qualité urbaine et paysagère et à une meilleure appropriation par les habitants.

⇒ Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :

- * L'enfouissement des réseaux sera privilégié dès que possible ;
- * En partenariat avec la collectivité, le mobilier urbain devra être choisi de manière pertinente pour conforter un parti d'aménagement, souligner des continuités ou les parcours de liaisons douces existants ou à créer, une signalétique appropriée et homogène devra permettre d'améliorer la lisibilité de l'espace urbain et favoriser l'accès aux pôles de centralités ou aux équipements de la Ville et finalement, l'éclairage public sera réfléchi et adapté au milieu selon l'objectif poursuivi (mise en valeur d'éléments du patrimoine, sécurisation des parcours de liaisons douces et notamment de la traversée des grands axes de circulation...) ;
- * Le respect du droit à la mobilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra également conduire les aménagements à réaliser de manière à généraliser l'installation de bordures surbaissées, à réaliser dans la mesure du possible des trottoirs suffisamment larges et sans émergences et à adopter les signalétiques adaptées ;

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°3

Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics

Veiller au traitement des espaces publics et/ou des espaces communs à requalifier ou créer au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble

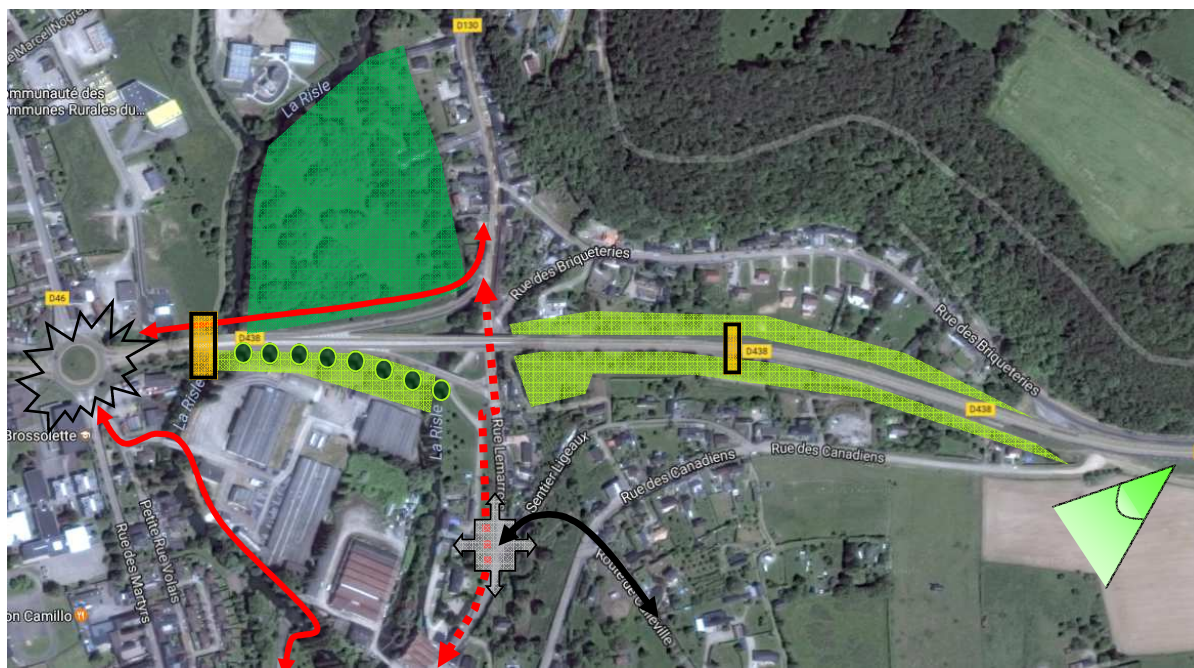
⇒ Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :

- * Les capacités de stationnement à maintenir, à conforter ou à créer devront répondre à de réels besoins et être intégrées à la composition du projet ;
- * La mixité des usages de l'espace devra être recherchée en veillant notamment à :
 - * développer les modes de déplacements doux et l'accès aux transports collectifs ;
 - * valoriser les caractéristiques paysagères significatives du site ;
 - * maintenir ou conforter les continuités écologiques ;
 - * mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain de la Ville ;
 - * rompre les ruptures existantes entre les différents quartiers ;
 - * favoriser l'appropriation de l'espace par les habitants.

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°3

Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics

Entrée Nord-Est sur la RD438 :



Améliorer les conditions de desserte de la Quéronnière :

- ↔ Créer sur le long terme une nouvelle liaison routière entre la route de Calleville et la rue Lemarrais
- ⊕ Aménager un nouveau carrefour sur la rue Lemarrais

Aménager l'espace pour réduire la césure créée par la RD438 et valoriser l'accès aux pôles de centralité (centre-ville, zone économique et pôle scolaire) :



Valoriser les accès à la zone d'activités et au centre-ville depuis la RD438 et sécuriser la traversée des piétons (rond point de la Lune)



Créer une connexion piétonne sécurisée le long de la RD438 avec les parcours existants ou à créer, entre la rue Lemarrais et le rond point de la Lune (accès au pôle scolaire et à la zone économique depuis les quartiers Est)



Préserver les itinéraires de liaisons douces existants et les connecter aux itinéraires existants



Marquer l'entrée de ville de Brionne par une signalétique adaptée (pré-signalétique et signalétique d'entrée de ville)

Valorisation de l'environnement et du paysage :



Préserver les herbages de la vallée de la Risle destinés à l'expansion des crues



Maintenir et renforcer les aménagements paysagers le long de la voie afin d'intégrer le bâti existant et de réduire les nuisances



Recréer une frange de qualité entre la voie et l'usine UGITECH



Préserver les ouvertures visuelles et les intégrer dans les aménagements à conduire

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°3

Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics

Entrée Nord-Ouest sur la RD438 :



Valorisation de l'espace public :

-  Adopter une signalétique plus adaptée mettant en valeur les atouts de la ville
-  Veiller à l'intégration des constructions existantes
-  Recréer un interface de qualité avec les propriétés bâties (traitement homogène des abords de la voie) et veiller à l'impact de l'affichage publicitaire
-  Marquer davantage la transition entre les espaces naturels et les espaces urbanisés

Valorisation de l'environnement et du paysage :

-  Préserver les espaces naturels ouverts sur le paysage
-  Préserver les ouvertures visuelles notamment sur la vallée de la Risle et les intégrer dans les aménagements à conduire
-  Maintenir les haies domestiques d'essences locales le long de la voie dans une logique de continuité avec le maillage de haies libres présent au sein des espaces naturels

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°3

Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics

Entrée Sud sur la RD130 :



Valorisation de l'espace public et des modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour conforter les liens de ce secteur avec le centre-ville et les espaces naturels environnants :

-  Adopter une signalétique plus adaptée mettant en valeur les atouts de la ville
-  Veiller à l'intégration des constructions existantes en entrée de ville
-  Sécuriser le carrefour avec la rue de la Mèche et la desserte par les transports collectifs comme l'aménagement d'une aire de ramassage pour les bus
-  Créer un itinéraire de découverte de la vallée de la Risle en mode partagé : privilégier les piétons et notamment les cyclistes (boucle pouvant être rattachée à la base de loisirs et au véloroute)
-  Intégrer la possibilité de développer les modes doux en « site propre » (poursuivre les aménagements amorcés le long de la rue de la Cabotière)

Valorisation de l'environnement et du paysage :

-  Préserver les espaces naturels
-  Veiller à l'intégration des installations agricoles et recréer une frange bocagère de qualité en limite de l'espace bâti pour assurer l'insertion des constructions au sein du paysage

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°3

Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics

Entrée Nord sur la RD130 :



Valorisation de l'espace public :



Adopter une signalétique plus adaptée mettant en valeur les atouts de la ville



Séquence où la vitesse des automobilistes doit être réduite par des aménagements spécifiques du fait du manque de lisibilité de l'espace urbain (espace semi-urbanisé au sein duquel l'automobiliste ne se projette pas)

Valorisation du cadre bâti et paysager :



Préserver les espaces naturels



Préserver les haies bocagères et alignements d'arbres remarquables



Conforter les continuités en adoptant un aménagement paysager ménageant des vues sur le bâti et la vallée tout en veillant au maintien de circulations douces sécurisées



Valoriser le patrimoine industriel et favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti en entrée de ville

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°4

Définir une enveloppe urbaine de qualité au centre-ville

Cette orientation vise à renforcer la trame bocagère située à l'interface des espaces bâtis et à établir les limites à toute extension future du centre-ville sur les espaces les plus sensibles de manière à définir une enveloppe urbaine de qualité au centre-ville : maintien d'une ceinture verte

⇒ **Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine situé à l'interface des espaces naturels ou agricoles de la commune :**

- * renforcer les objectifs de plantation par la constitution de clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales variées ;
- * Recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite avec la zone A et la zone N afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant ;
- * Assurer un traitement paysager soigné des zones de développement urbain sensibles ;

THEMATIQUE « AMENAGEMENT » : orientation n°4
Définir une enveloppe urbaine de qualité au centre-ville



Recréer des haies bocagères sur les franges les plus sensibles du territoire notamment aux abords des développements urbains projetés

THEMATIQUE « HABITAT » : programmation et répartition

Favoriser un développement résidentiel maîtrisé (320 logements) et ciblé sur les secteurs de la commune les plus appropriés :

- * Environ 40% par voie de renouvellement urbain, c'est-à-dire par densification des tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques, par mutation des bâtiments existants ou des résidences secondaires et par résorption de la vacance ;
- * 30% par exploitation des terrains dont la commune dispose de la maîtrise foncière notamment sur le secteur de la Vallée aux Bœufs, ce qui va permettre à la collectivité de réguler l'offre sur la prochaine décennie ;
- * 30% par extension urbaine du quartier de la Quéronnière et densification des tissus urbanisés des hameaux les plus constitués et les moins contraints ;

Favoriser une meilleure densité et davantage de mixité :

- * Tendre vers une densité moyenne de 25 logements par hectare ;
- * Conforter la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipement, activité...) et la mixité de l'habitat

THEMATIQUE « HABITAT » : Développement durable

Favoriser le développement d'un habitat durable :

Cette orientation vise à favoriser le développement d'un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable et à aider les habitants à adapter leur logement pour intégrer la démarche de développement durable dans leur projet afin de favoriser les économies d'énergie et la réduction des charges. Il s'agit dans un premier temps de sensibiliser la population à ce sujet, en mettant en place un dispositif d'information sur les diverses subventions mobilisables, sur les permanences et réunions tenues à ce sujet, sur la liste des partenaires à contacter pour avoir les renseignements nécessaires.

⇒ Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :

- * Encourager la conception bioclimatique des bâtiments et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil : favoriser une implantation des constructions qui tienne compte de la déclivité du site et de l'ensoleillement ;
- * Encourager la maîtrise de la demande en énergie des bâtiments et de l'éclairage public :
 - * Recourir à des matériaux sains, renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production et/ou leur transformation/utilisation
 - * Proposer une conception des constructions (forme, matériaux, ...) faisant la part belle à l'isolation thermique
- * Développer les énergies renouvelables en fonction du potentiel mobilisable sur le territoire communal (solaire, bois, éolien, hydraulique, biomasse, photovoltaïque, thermique...)

THEMATIQUE « DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS »

Améliorer l'accessibilité aux transports existants ou à venir :

Dans une logique de développer les modes alternatifs à l'emploi systématique de l'automobile, cette orientation vise à fixer les conditions d'aménagement de l'espace public aux principaux points de ramassage par les transports collectifs existants ou à venir, à fixer les possibilités de développement de la navette communale en terme de parcours et de fréquence et à fixer les conditions nécessaires à la réalisation d'une future desserte vers Bernay. Il s'agit également, pour compléter cette offre, de relayer l'information sur le covoiturage.

⇒ Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :

- * Maintenir et aménager les points de ramassage par les transports collectifs (Cf. OAP secteur de la Gare) en veillant à sécuriser les manœuvres des bus de manière à gêner le moins possible la circulation, à abriter si possible les usagers et à y conforter - ou créer - à proximité des possibilités de stationnement sécurisées pour cycles ;
- * Développer le service de navette communale sur l'ensemble du territoire selon les besoins et demandes exprimées en prévoyant notamment :
 - une desserte des Fontaines, de Launay et du Quesney et une desserte au sein des futurs quartiers à restructurer ou créer (prévoir abri, stationnement navette, stationnement sécurisé des cycles à proximité...) ;
 - une fréquence plus adaptée aux horaires de chacun et à concilier avec les heures du train et du bus départemental (proposer un circuit le matin pour emmener ceux qui vont au train et un le soir...)
- * Prévoir une desserte vers Bernay depuis la Gare en tant que futur pôle intermodal

THEMATIQUE « DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS »

Développer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire :

Cette orientation vise à définir les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire notamment entre les futurs secteurs résidentiels et les pôles de centralité identifiés, mais aussi entre les divers lieux de découverte de la Ville (base de loisirs, centre-ville, donjon...) . Dans ce cadre, il s'agit notamment de préciser la nature des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer pour favoriser le développement des sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables et définir si besoin les aménagements à réaliser ou les caractéristiques de ces derniers ;

⇒ Lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine :

- * Intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements et se connecter aux itinéraires projetés ;
- * Assurer la desserte des zones périphériques par un maillage de circulations douces et prévoir sur les sites desservis les équipements nécessaires à son bon fonctionnement et à son utilisation (stationnement pour les cycles...)
- * Faciliter l'accès à la nature environnante par l'entretien et la conservation des chemins et parcours de promenade existants et conforter les liaisons de manière à développer un itinéraire autour du bourg pouvant s'inscrire à une échelle plus globale ;

THEMATIQUE « DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS »



Développer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire :

--- Préserv^{er} les itinéraires de liaisons douces existants, les connecter aux itinéraires existants et les intégrer dans les aménagements à conduire afin d'en assurer la pérennité et le développement ;

↔ Développer les modes de déplacements doux, en « site propre » si possible en profitant des emprises des voies de desserte du fond de vallée (topographie non contraignante) afin d'accompagner et de valoriser les itinéraires existants et de desservir les secteurs les plus éloignés du centre-ville tels que Launay, la Méche, la Vacherie et un peu plus loin Valleville ou la Béhottière ;

↔ Aménager et/ou valoriser les « chainons » du centre-ville devant assurer des connexions piétonnes et sécurisées entre quartiers (est/ouest) et entre pôles de centralité (sud/nord) à savoir :

- * la RD438 entre la rue Lemarrois et le rond point de la Lune ;
- * Le parking Eugène Marie entre la base de loisirs et la promenade de la Risle ;
- * La route de Corneilles entre la rue Tragin et le quartier des Fontaines ;
- * Les abords de Risle entre la rue de Campigny et le rond point de la Lune.

— Créer un itinéraire de découverte de la vallée de la Risle en mode partagé : privilégier les piétons et notamment les cyclistes (boucle pouvant être rattachée à la base de loisirs et au véloroute) ;

THEMATIQUE « DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS »



Piste cyclable intra urbaine à développer soit en site propre (Chemin des Crottes à la Vallée aux Bœufs) soit en site partagé comme dans le centre-ville ou en vallée

Développer une boucle « centre-ville, les Essarts, Launay, Rond-point de la Lune, centre-ville » au nord en utilisant les emprises existantes (soit par un aménagement des accotements comme le long de la RD46, soit par l'instauration d'une voirie partagée...)

2^{nde} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs

Les secteurs de requalification urbaine :
la Gare, les anciens transports SIRET et la SIM

LES SECTEURS DE REQUALIFICATION URBAINE :

Secteur de la Gare (1) :

Si le PADD et le zonage adoptés permettent de maintenir dans l'immédiat la vocation économique de ce secteur, il importe de réfléchir au développement futur de ce quartier, notamment si un pôle intermodal était créé. Dans ce cas, les OAP ont pour finalité d'encadrer la requalification de l'espace public afin de mieux dissocier les différentes fonctions et d'anticiper la création d'un pôle multimodal :

Améliorer l'accessibilité au site de la Gare et la lisibilité de l'espace urbain au regard des modes de mobilité existants ou à venir :



Requalifier l'espace public afin d'adopter un traitement approprié permettant de mieux dissocier les différentes fonctions (desserte routière, stationnement, accès aux transports, espaces verts structurants, modes de déplacements doux...)



Envisager la création d'un pôle intermodal permettant de rationaliser les points d'arrêts et correspondances entre les différents modes de transports (bus départemental, bus intercommunal, navette communale, covoiturage, piétons, cycles...) et intégrer les aménagements nécessaires à cette desserte (voie de desserte, stationnement y compris vélo, abri, signalétique...) ;



Prévoir l'aménagement d'une aire de covoiturage en exploitant par exemple les vastes délaissés (espaces verts) entre la voie ferrée et la RD438 du fait d'une accessibilité aisée depuis l'axe routier et la gare et **mutualiser le potentiel de stationnement de ce quartier** du fait de sa mixité projetée (activités, habitat, équipements) ;



Aménager le carrefour entre la rue Tragin et l'avenue du Général de Gaulle

Favoriser les liaisons douces depuis la Gare (futur pôle multimodal) vers le centre-ville, les pôles de centralité (scolaire, économique, loisirs) et les quartiers périphériques :



Piste cyclable en site propre



Itinéraire piéton en site propre



Piste cyclable en mode partagé

} Localisation et mode donnés à titre indicatif à préciser selon l'emprise de la voie, le sens de circulation retenu...

LES SECTEURS DE REQUALIFICATION URBAINE :

Secteur de la Gare (1) :

Conforter la mixité fonctionnelle du quartier :



Densifier les espaces à proximité immédiate de la gare, diversifier les types de logement et recréer un front bâti qui permettra de souligner la perspective entre la gare et le donjon et de réduire l'emprise de la Rue Tragin



Maintenir et/ou privilégier des cases commerciales ou services en rez-de-chaussée en complément du pôle d'activités et en accompagnement du développement résidentiel de ce quartier



Maintenir l'opportunité d'implanter un équipement structurant (sportif par exemple) du fait de la proximité des transports, du centre-ville et des pôles scolaires - en lieu et place ou en complément - du développement résidentiel projeté

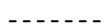
Valoriser le cadre bâti et paysager du quartier :



Préserver et valoriser les parcs paysagers et espaces verts significatifs à connecter



Maintenir les fronts urbains et assurer la mise en valeur du bâti (traitement des façades...)



Maintenir et conforter la continuité urbaine par un traitement approprié de l'interface public/privé



Assurer la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable



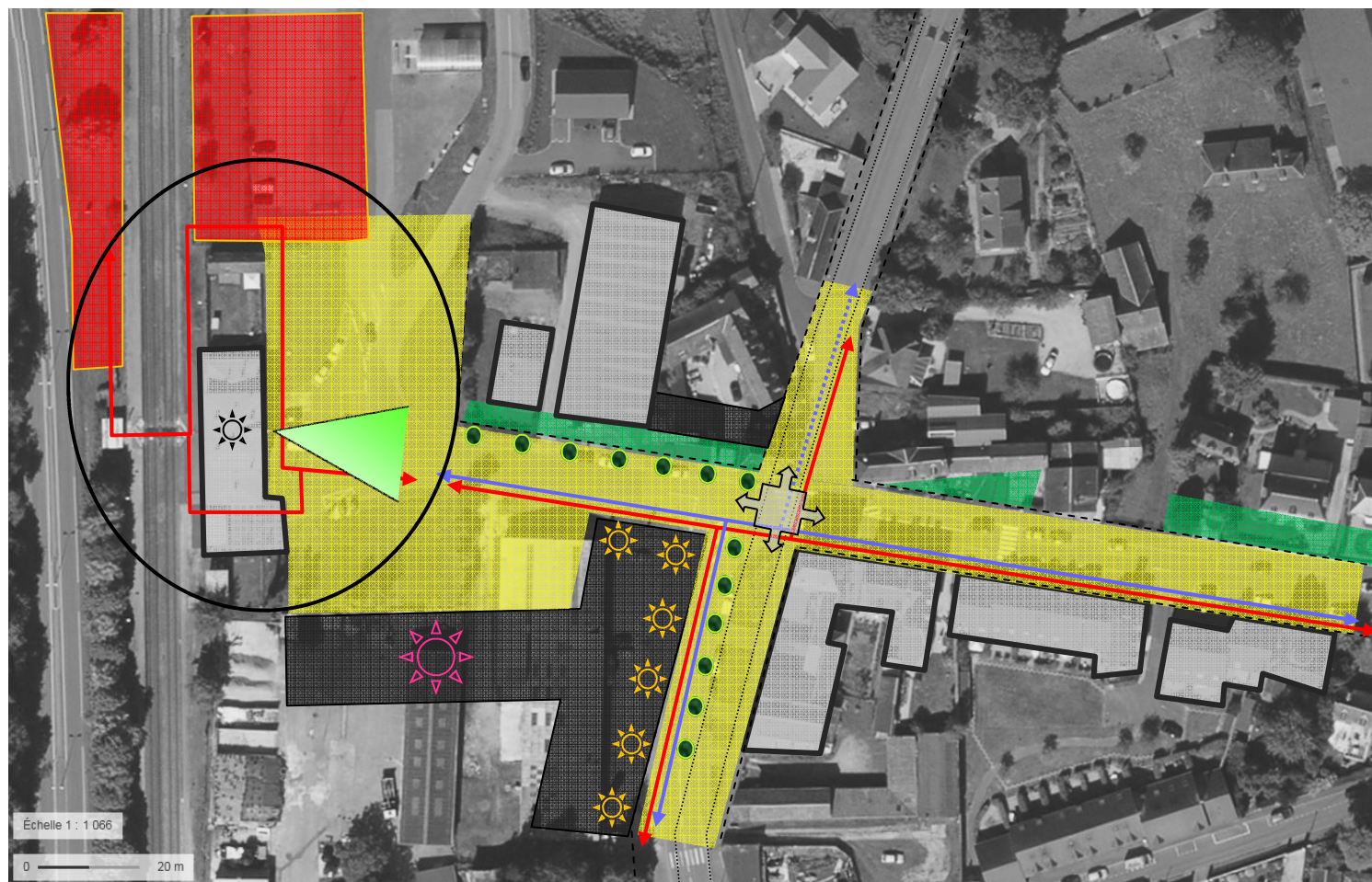
Accompagner les projets d'une réflexion sur les aménagements paysagers à conduire en vue de souligner la perspective, renforcer la biodiversité et conforter le cadre bâti



Préserver la covisibilité avec le donjon

LES SECTEURS DE REQUALIFICATION URBAINE :

Secteur de la Gare (1) : traduction schématique des OAP



LES SECTEURS DE REQUALIFICATION URBAINE :

Secteur « SIRET » (2) :



 **Requalifier le site des anciens transports SIRET**

Améliorer les conditions d'accès au site :

 Maintenir l'accès routier à la zone soit dans le cadre d'un nouveau sens de circulation, soit de manière occasionnelle (accès secondaire)

 Aménagement d'une zone extérieure de desserte : stationnement et accès au futur quartier (option)

 Créer un (ou des) franchissement (s) sur la Risle afin de relier le site au centre-ville et quartiers riverains (option et localisation indicative)

 Assurer la continuité de l'Axe-Risle

 Maintenir des possibilités futures de connexions avec le site riverain

Valoriser le cadre paysager, écologique et bâti :

 Préserver, valoriser et renforcer les espaces verts riverains à la Risle

 Maintenir et conforter un écran paysager de qualité avec UGITECH

LES SECTEURS DE REQUALIFICATION URBAINE :

Secteur « SIM » (3)



Améliorer les conditions d'accès au site :

-  Requalifier le site de la SIM
-  Exploiter l'accès existant (porche) depuis la rue Saint-Denis de manière modérée en recherchant d'autres possibilités de desserte
-  Désenclaver le site en recherchant de nouvelles possibilités d'accès depuis les espaces environnants

Valoriser le cadre paysager, écologique et bâti :

-  Aménager les abords de Risle et préserver la ripisylve dans une logique de restauration des continuités écologiques et du maintien de la nature en ville
-  Assurer la réhabilitation du bâti existant en front de rue

Les secteurs d'extension urbaine :

**Côte de Callouet, Vallée aux Bœufs, La Quéronnière
La Vallée et Callouet**

LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Objectifs généraux auxquels doivent répondre les projets

Intégrer les zones à urbaniser au tissu urbain environnant, existant et futur : l'aménagement de ces zones ne devra pas être de nature à hypothéquer les possibilités de développement urbain futur. Des possibilités de raccordement ultérieures à des terrains contigus (qui pourraient être urbanisés sur le long terme) devront donc être maintenues afin de garantir une perméabilité et d'éviter tout risque d'enclavement par des opérations juxtaposées sans lien ni cohérence d'ensemble ;

Assurer la gestion interne des eaux pluviales du projet : elle devra répondre à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements. Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (lignes de talwegs, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales). Les solutions pouvant être envisagées sont :

- * des ouvrages hydrauliques naturels (noues, fossés...) largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnés de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain et de la composition du projet. ;
- * une structure de voirie semi perméable ou une voirie réservoir ;
- * des bassins de rétention sous réserve que ces ouvrages hydrauliques fassent partie intégrante de la composition du projet (aménagement d'espaces verts, prairie inondable...) ;

Valoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile :

- * Préserver, conforter ou créer les liaisons douces nécessaires au maillage du territoire ;
- * Intégrer les itinéraires de randonnée au sein des opérations d'aménagement d'ensemble et valoriser le traitement des interfaces avec ces derniers ;
- * Anticiper les points d'arrêt de la navette communale que ce soit en site protégé (en dehors des voies de circulation) ou en mode partagé ;

LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Objectifs généraux auxquels doivent répondre les projets

Veiller au maintien de la mixité urbaine et de la mixité de l'habitat :

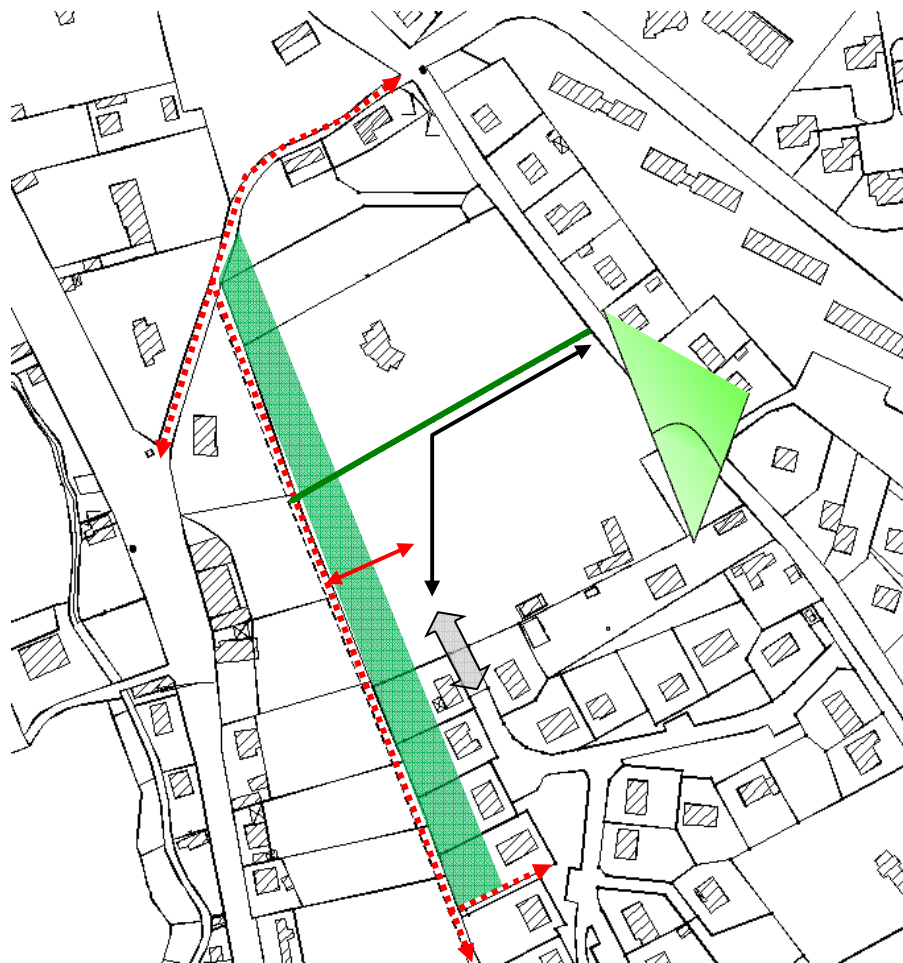
- * Intégrer dans les projets la localisation et la nature des équipements pressentis ;
- * Maintenir des liaisons piétonnes sécurisées vers les équipements
- * Mutualiser le stationnement (équipements, habitat...) dans une logique d'économie d'espace ;
- * Veiller au respect du programme des objectifs de densité et de construction visant à assurer la mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier à aménager
- * 20% des surfaces de logement créées devront également être affectées au logement intermédiaire, cette obligation pouvant être aménagée pour les opérations urbaines privées complexes à équilibrer financièrement.

Veiller à l'insertion paysagère des projets :

- * Recréer des interfaces de qualité avec les espaces agricoles et naturels riverains
- * Intégrer les éventuels enjeux de covisibilité notamment avec le Donjon
- * Maintenir des accès vers les surplus agricoles

LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Le secteur de la Côte de Callouet (4)



Conditions d'équipements :

Cette zone peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous réserve du respect des principes d'aménagement suivants

Conditions d'aménagement :

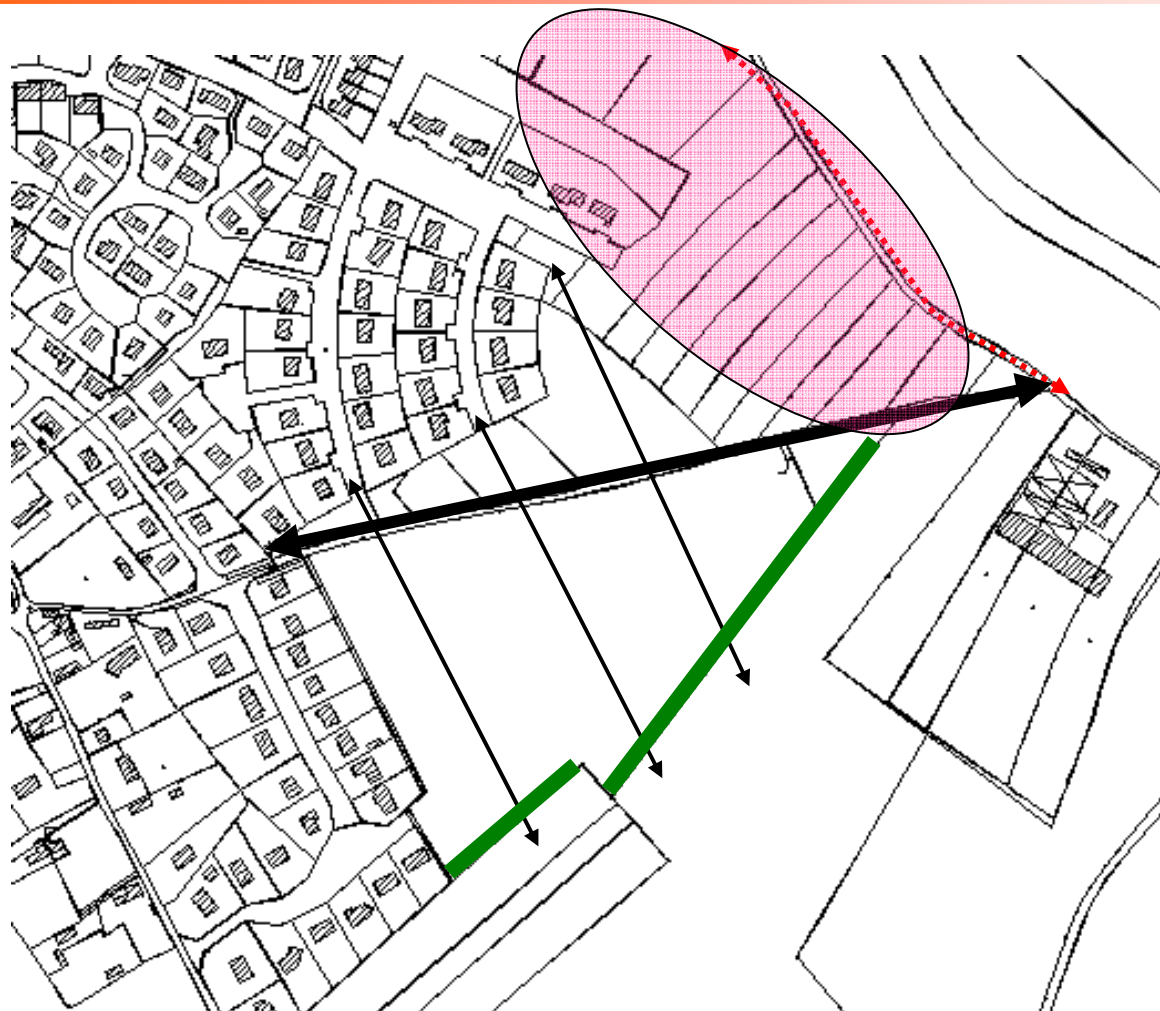
-  Assurer la desserte du projet en lien avec les amorce de voirie existantes afin de connecter la nouvelle urbanisation au quartier
-  Prévoir un accès depuis la route de Callouet (localisation indicative) de manière à envisager une voie de desserte continue (pas de voie en impasse)
-  Assurer une connexion piétonne avec le réseau existant
-  Réseau piéton à conforter
-  Implanter les constructions en retrait de la lisière boisée (conserver l'alignement de l'opération contiguë) afin de conserver une frange paysagée de qualité
-  Préserver, voire conforter, les éléments du paysage structurants (haie bocagère à recomposer jusqu'à la lisière boisée)
-  Veiller à la covisibilité éventuelle avec le Donjon

Conditions de programmation :

Cette zone ne fait l'objet d'aucune programmation, l'objet étant de densifier la parcelle nue intégrée au bâti existant

LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Le secteur de la Vallée aux Bœufs (zone 1AU) (5)



Conditions d'équipements :

Cette zone peut s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de l'état d'avancement des équipements de desserte de la zone

Conditions de programmation :

Au moins 20% des logements seront affectés au logement intermédiaire et collectif (20 logements environ)

Au moins 20% des logements seront affectés au locatif aidé (20 logements environ)

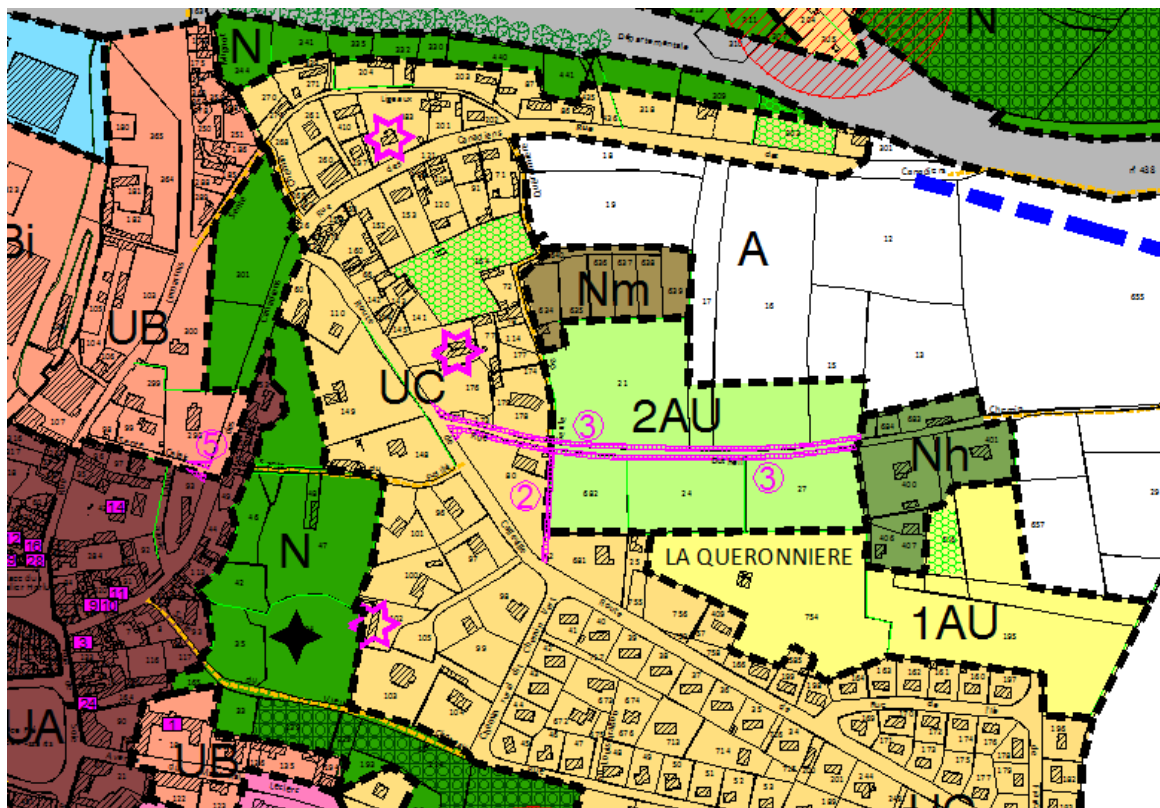
Conditions d'aménagement :

-  Axe principal et central de desserte de la zone
 -  Axe secondaire de desserte de la zone devant permettre le maintien de connexions avec les espaces riverains
 -  Réseau piéton et cycliste à conforter
 -  Recomposer une frange de qualité
 -  Zone réservée dans l'immédiat à des ouvrages liés à l'aménagement de la zone, des équipements collectifs ou des services
- l'éclairage nocturne sera réfléchi et adapté au milieu du fait de la proximité de chiroptères*

Faisabilité : maîtrise foncière communale - 1ère tranche déjà engagée

LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Le secteur de la Quéronnière (zones 1AU et 2AU) (6)



Conditions d'équipements :

La **zone 1AU** peut s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de l'état d'avancement des équipements de desserte de la zone ;

L'ouverture à l'urbanisation de la **zone 2AU** est soumise aux conditions suivantes :

- * révision ou modification du PLU ;
- * aménagement de la rue Dutheil (Emplacement réservé n°3) ;
- * mise en place de nouvelles conditions de circulation sur le secteur de la Quéronnière afin de « désengorger » le carrefour entre la rue des Canadiens et la rue de la Soie

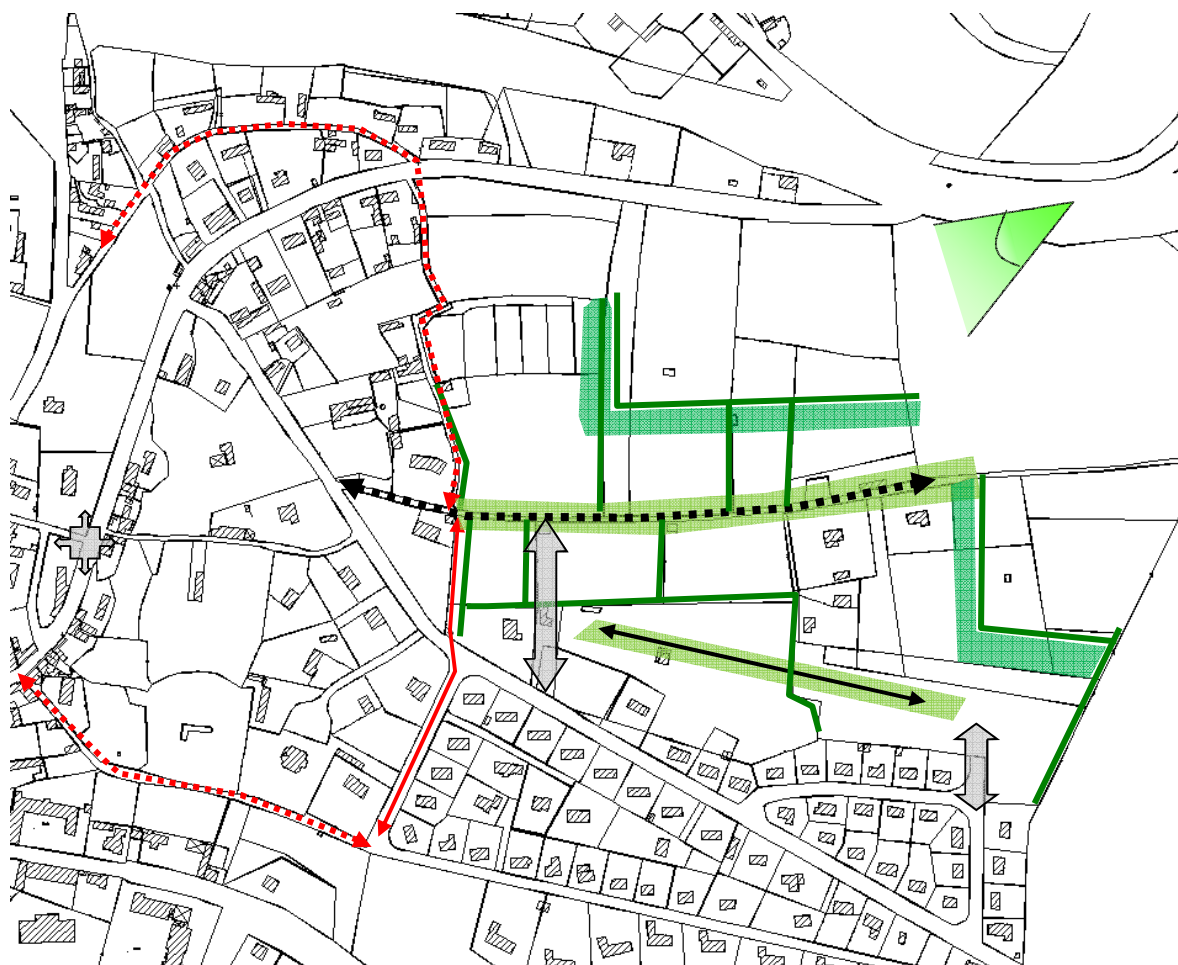
Par exemple : sens unique de circulation, aménagement d'une nouvelle voie de desserte entre la rue Lemarrois et la rue des Canadiens via la Sente Calais (Emplacement réservé n°5)

Conditions de programmation :

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant au moins 20 logements, 20% du programme devra être affecté aux logements locatifs aidés ou non

LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Le secteur de la Quéronnière (zones 1AU et 2AU) (6)



Conditions d'aménagement :

-  Assurer la desserte du projet en lien avec les amorces de voirie existantes afin de connecter la nouvelle urbanisation au quartier
-  Créer les voies de desserte nécessaires à la réalisation d'un réseau de voirie continu et connecté (pas de voie en impasse)
-  Aménager et élargir la rue Dutheil : axe de desserte de la 2ème tranche (zone 2AU)
-  Aménager le carrefour entre la rue des Canadiens et la Sente Calais
-  Assurer une connexion piétonne avec le réseau existant
-  Réseau piéton à conforter
-  Aménager et/ou conserver une frange paysagée de qualité en limite de la zone agricole permettant d'intégrer les futures constructions
-  Préserver, voire conforter, les éléments du paysage structurants (haie bocagère)
-  Veiller à la covisibilité avec la RD438
-  Accompagner les voiries d'un aménagement paysager de qualité permettant d'assurer une continuité avec les espaces naturels limitrophes

LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Le secteur de la Vallée (zone AUz) (7)



Conditions d'équipements :

Si elle est exploitée par Howa-Tramico, la zone AUz peut s'ouvrir immédiatement à l'urbanisation sous réserve du respect des seules dispositions du règlement ;

Si elle est exploitée sous forme de zone d'activités, la zone AUz peut s'ouvrir au fur et à mesure de l'état d'avancement des équipements de desserte de la zone sous réserve du respect des principes d'aménagement suivants :

Conditions d'aménagement si cette réserve était exploitée en zone d'activités économiques :

- ↔ Assurer la desserte du projet en lien avec les amorces de voirie existantes afin de connecter la nouvelle urbanisation au reste de la zone d'activités
- ↔ Créer les voies de desserte nécessaires à la réalisation d'un réseau de voirie continu et connecté (pas de voie en impasse)
- ↔ Desservir la zone d'activités (actuelle et future) par les modes de déplacement doux en aménageant les accotements de la route départementale
- Aménager et conserver une frange paysagée de qualité avec le site Howa-Tramico
- Maintenir et conforter un écran paysager le long de voie ferrée
- ▲ Veiller à la covisibilité avec la RD130

LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Le secteur de Callouet (zone UC) (8)



Conditions d'équipements :

Cette zone peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous réserve du respect des principes d'aménagement suivants

Conditions d'aménagement :

-  Axe de desserte de la zone
Limiter le nombre d'accès direct privatif sur la route de Callouet ;
-  Veiller à assurer des continuités avec les espaces urbanisés limitrophes
-  Veiller au traitement des lisières boisées
-  Emprise de la zone soumise à des OAP

Conditions de programmation :

Cette zone ne fait l'objet d'aucune programmation, l'objet étant de densifier la parcelle nue intégrée au bâti existant