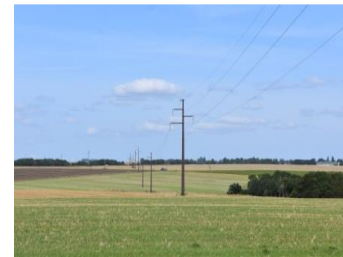


Commune des Andelys



► Plan Local d'Urbanisme

5.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

3 juillet 2025

Sommaire

- 1. Contexte réglementaire**
- 2. Secteur Henri Rémy**
- 3. Secteur de La Soie**
- 4. Secteur du Levant**
- 5. Secteur de la Ferme Fauveau**

1. Contexte réglementaire

PRÉAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

« *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5.* »

« *Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* »

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]* »

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.
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 prévus aux articles L 151-35 et L151-3

L'article R151-8 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

L'aménagement du quartier du Levant et du secteur de la ferme Fauveau sont concernés par des OAP de ce type.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

OBJECTIFS ET APPLICATION

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du renouvellement urbain afin d'assurer le développement des communes.

La Loi Climat et Résilience rend désormais obligatoire la définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU (art. L151-6-1 du code de l'urbanisme). Le PLU révisé des Andelys ne compte qu'une seule zone AU, dont l'aménagement est encadré par une OAP R151-8 « Secteur de la ferme Fauveau ». En tant que seule zone AU du territoire, cette zone est immédiatement urbanisable sans conditions particulières autres que celles définies par l'OAP.

Conformément à la Loi Climat et Résilience (article L151-6-2 du code de l'urbanisme) les OAP définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les

principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Sur certains secteurs soumis à OAP des cheminements doux devront permettre de connecter le secteur soit au centre-ville, soit à une autre centralité ou un autre point d'intérêt à proximité (stade, arrêt de bus, commerces, école...).

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »



1. Secteur Henri Rémy

Art. L.151-6 du CU

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- ❖ Superficie : 1,3 ha
- ❖ Zonage : Ub (zone urbaine à vocation mixte de moyenne à forte densité) et situé en dehors du Périmètre Délimité des Abords
- ❖ Localisation : dans la vallée du Gambon
- ❖ Desserte : rue Henri Rémy RD125 au Nord (axe structurant à double sens) et rue Beaudouin au Sud (rue étroite à double sens). Un arrêt de bus est localisé à proximité du site sur la rue Henri Rémy.
- ❖ Occupation du site : maraichage, prairie, friche, habitat
- ❖ Morphologie urbaine du quartier : quartier marqué par un gradient de densité. Il est à la transition entre les collectifs, les maisons de ville et les pavillons. Quartier situé entre 2 polarités : le Grand Andely et le Quartier du Levant.
- ❖ Autres particularités : présence d'un bâtiment en friche à l'alignement de la rue Henri Rémy (photo 2). La parcelle 466 en limite Ouest du site fait l'objet d'un permis pour la construction d'un pavillon au centre de la parcelle.
- ❖ Risques ou contraintes : un indice de mouvement de terrain/cavité souterraine est identifié sur la parcelle 455 (pastille jaune sur l'extrait du plan de zonage).
- ❖ Assainissement : collectif



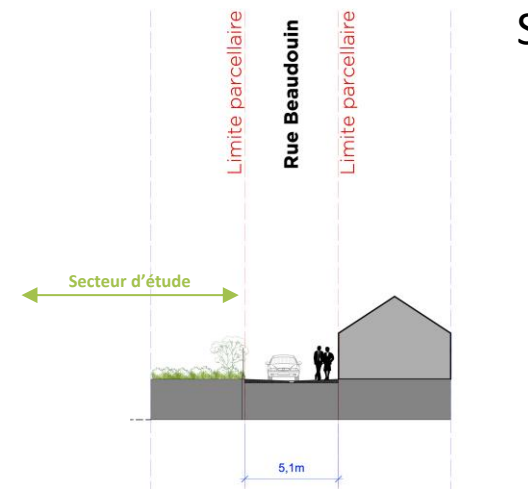
VOIRIES ET MORPHOLOGIE URBAINE DES ABORDS



La rue Henri Rémy a un profil routier marqué par un flux de véhicules important lié à sa position en entrée de ville. Elle dispose de trottoirs étroits de part et d'autre de la chaussée et d'une bande de stationnement (1).

Le paysage urbain qu'elle offre est très minéral (absence de végétal, prépondérance des murs maçonnés, maisons à l'alignement, en pignon sur la rue ou avec un léger recul). Le site d'étude constitue une rupture dans la continuité urbaine de la rue bien qu'il soit masqué par un mur de brique.

Au n°9 de la rue, une habitation est à conserver (2). Au n°7, l'ancien bar-tabac des Danaïdes est en friche et dans un état de délabrement avancé.



La rue Beaudouin, minérale et étroite, où véhicules et piétons se croisent évoque l'ambiance rurale du quartier (3).

Au niveau du secteur d'étude, les bâtiments (pavillons, maisons en bande) sont implantées à l'alignement ou en pignon sur la rue.

La rue offre des vues dégagées sur le périmètre d'étude et les cœurs d'ilots plantés (4).



SCHÉMA DU PAYSAGE ET DES USAGES



 Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL

-  Maraichage, enclos à animaux
-  Jardins privés
-  Gambon
-  Accès privé traversant le site

BÂTI

-  Bâtiments
-  Bâtiments à usage d'habitation à prendre en compte
-  Bâtiments en friche
-  Murs

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

-  Vues sur le site et le paysage urbain en arrière plan
-  Arbres
-  Haies
-  Sens d'écoulement des eaux
-  Secteur d'indice de mouvement de terrain/cavité souterraine

ENJEUX IDENTIFIÉS

- ❖ La diversification de l'offre en logement
- ❖ La mobilisation du potentiel foncier
- ❖ La prise en compte du bâti existant (habitation et friche des Danaïdes)
- ❖ Le désenclavement du site
- ❖ Le développement d'un maillage de circulation piétonnes
- ❖ La réponse aux besoins de stationnement du nouveau quartier
- ❖ La préservation et valorisation des percées paysagères
- ❖ La préservation du caractère paysager du site et la diminution de la minéralité du paysage urbain
- ❖ La gestion des eaux pluviales
- ❖ L'indice de risque de cavité souterraine à lever et anticiper par le porteur de projet

INSCRIPTION DANS LES ORIENTATIONS DU PADD

L'axe 2 du PADD, « Une ville où il fait bon vivre » se décline en plusieurs objectifs, notamment l'objectif 3 « Favoriser les modes de déplacements décarbonés ».

Le projet d'OAP applicable au secteur Henri Rémy contribue à répondre à cet objectif car il **intègre des principes visant à conforter et sécuriser les liaisons actives ainsi qu'à redéfinir la place de la voiture dans l'espace public.**

Le secteur permet la réalisation d'un projet répondant également à l'objectif 4 « Améliorer l'offre de logements, en proposant une offre diversifiée ». Les réflexions communales pour l'aménagement de ce secteur permettraient la réalisation d'un projet de logements visant à **répondre aux différentes étapes du parcours résidentiel en tenant compte de la mixité sociale.**

L'axe 3 du PADD, « Une ville en harmonie avec son environnement » trouve également une traduction dans le projet d'OAP. En effet, l'objectif 1 « Limiter l'étalement urbain » est pleinement rempli en ce que le **projet d'OAP vise à mobiliser le potentiel foncier existant au sein du tissu urbain de la vallée plutôt qu'à consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension de l'enveloppe urbaine.**

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT OPPOSABLES



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone à vocation d'habitat (densité moyenne : 25 logements/ha)
- Bâtiment à conserver et réhabiliter en logement ou à démolir

DESSERTE, MOBILITÉ ET SÉCURITÉ

- Desserte par une entrée/sortie à sens unique rue Henri Rémy
- Desserte par une entrée/sortie à double sens rue Beaudouin
- Principe de cheminement piéton traversant
- Accès à sécuriser
- Stationnement groupé en entrée de quartier

QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Bâtiments implantés en front de rue
- Zone dédiée à l'agriculture urbaine (maraichage, jardin partagé, forêt comestible...)
- Aire de détente

Emprises, tracés et emplacements à titre indicatif

PRESCRIPTIONS OPPOSABLES

AMÉNAGEMENTS ET MIXITÉ DES FONCTIONS

L'opération de logement aura une densité de l'ordre de 25 logements/ha (sur l'espace ■■).

Le programme s'inscrira dans la poursuite de la politique de logement de la commune et inclura plusieurs types d'habitat dans un souci de mixité sociale. Les logements sociaux devront représenter au moins 10% des logements produits.

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à optimiser la lumière naturelle, l'énergie solaire et à limiter la consommation d'énergies. L'implantation des constructions devra prendre en compte les éventuelles ombres portées entre constructions voisines.

Pour limiter les risques liés à la présence suspectée de cavités souterraines, le secteur concerné par l'indice de mouvement de terrain/cavité souterraine sera exempt de nouvelles constructions à vocation d'habitation. Un espace dédié à l'agriculture urbaine (maraichage, jardin partagé, forêt comestible...) devra y être aménagé pour conserver l'historique maraîchère du site et constituera un espace de rencontre pour le nouveau quartier. Une aire de détente (pouvant accueillir des jeux pour enfant) sera également aménagée et participera à la qualité de vie du quartier.

PAYSAGE

Dans la mesure du possible, les murs d'enceinte situés en bordure Nord du site devront être conservés pour leur intérêt architectural.

De même, les arbres présents sur le site devront être conservés et de nouveaux plantés pour participer à l'intégration paysagère du nouveau quartier et au développement de la biodiversité urbaine.

ACCÈS – VOIRIES - STATIONNEMENT

La trame viaire projetée représente les principes d'accès structurants permettant la desserte du secteur d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés.

Les entrées et sorties sur site devront être sécurisée, notamment sur la rue Henri Rémy (route départementale).

Au sein du nouveau quartier, les circulations véhicules et modes doux doivent permettre une traversée reliant les rues Henri Rémy et Beaudouin. Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle communale, permettant à la fois les circulations transversales au sein du secteur d'urbanisation future et les circulations vers les centralités.

Une poche de stationnement en entrée de site permettra de désengorger le nouveau quartier et de compenser les pertes de places longitudinales de la rue Henri Rémy. Les matériaux perméables sont à privilégier.

RÉSEAUX

- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations existantes.
- Eaux usées : le raccordement se fera sur le réseau d'assainissement collectif.
- Eaux pluviales : les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle soit par infiltration (à privilégier), soit par récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées. Dans le cas d'un stockage des eaux, le débit de fuite est fixé à 2L/seconde et par hectare. Il est également conseillé d'éviter l'imperméabilisation des sols (toitures et aires de stationnement).
- Défense incendie : 2 points d'eau incendie sont situés à proximité du site, à 50m et à 200m.

3. Secteur de La Soie

ART. L.151-6 du CU

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- ❖ Superficie : 1,9 ha
- ❖ Zonage : Ub (zone urbaine à vocation mixte de moyenne à forte densité) et situé en Périumètre Délimité des Abords.
- ❖ Localisation : dans la vallée, sur la friche de l'ancienne fabrique de fils de soie et matières textiles « La Soie » fondée en 1897. Position en entrée de ville.
- ❖ Desserte : Accès principal via le carrefour Côte de Noyers/rue Flavigny au Sud et un second accès rue de Flavigny. La rue Hamelin, RD1, qui longe le site est un axe structurant d'intérêt départemental mais elle ne permet pas la desserte directe du site.
- ❖ Occupation du site : entreprise d'ambulances, friche industrielle (bâtiments démolis en 2021).
- ❖ Morphologie urbaine du quartier : quartier en transition entre un tissu peu dense constitué de pavillon et les rues denses du Grand Andely. Quartier situé entre les 2 polarités du Petit Andely et du Grand Andely et à proximité de rues anciennes.
- ❖ Autres particularités : proximité de la friche Worex (parcelle 282) en face de la Soie, de l'autre côté de la rue Hamelin.
- ❖ Risques ou contraintes : pollution du sol (diagnostic de sol à prévoir), risque de ruissellement lié à la localisation en talweg au pied du coteau de Noyers et d'inondation (risque élevé lié à la nappe affleurante), indice non lié à une cavité souterraine (pastille rouge sur l'extrait du plan de zonage).
- ❖ Assainissement : collectif

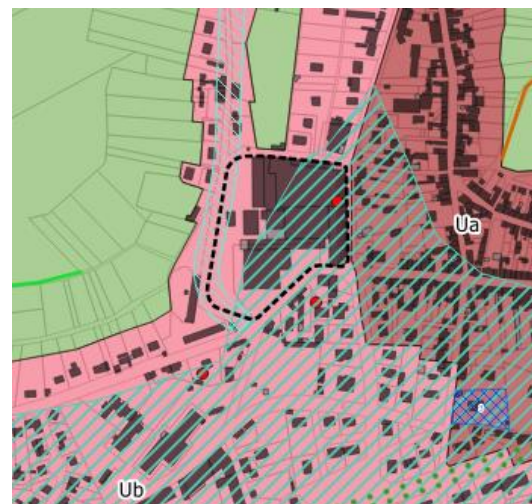


SCHÉMA DU PAYSAGE ET DES USAGES



- Périmètre d'étude
- ▲ Entrées historiques sur site

OCCUPATION DU SOL

- Jardins privés
- Friche
- Ruisseau de Paix
- Tracé supposé du ruisseau de Paix busé

BÂTI

- Bâtiments
- Dalle béton socle de l'ancienne friche
- Mur ancien

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

- Arbres
- Sens d'écoulement des eaux

ENJEUX IDENTIFIÉS

- ❖ La requalification d'un espace en friche
- ❖ Le renouvellement urbain de cet espace de 1,9 ha stratégiquement située en cœur de ville
- ❖ La requalification de l'entrée de ville Nord (RD1)
- ❖ La cohabitation des fonctions sur un espace déjà occupé par une entreprise d'ambulances
- ❖ Les accès
- ❖ La prise en compte des pollutions du sol dans la programmation
- ❖ La prise en compte du risque d'inondation lié au ruissellement (position de talweg en pied de coteau de Noyers), à la présence du ruisseau de Paix et à la nappe phréatique affleurante
- ❖ La renaturation du ruisseau de paix
- ❖ La préservation du bosquet et des arbres

INSCRIPTION DANS LES ORIENTATIONS DU PADD

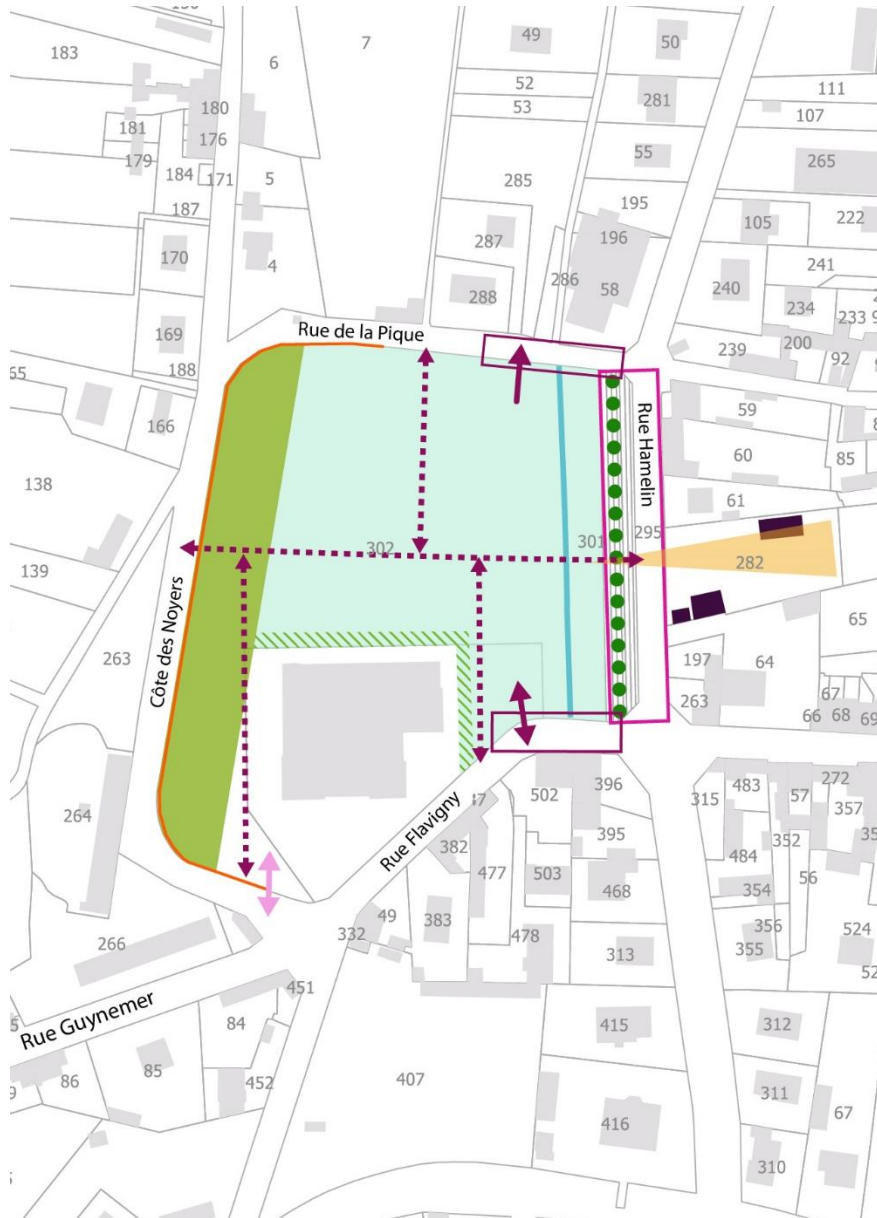
L'axe 1 du PADD, « Une ville attractive » se décline en plusieurs objectifs, notamment l'objectif 1 « Renforcer le pôle d'équipements structurants des Andelys ». Le projet d'OAP de la Soie contribue à répondre à cet objectif car il vise à permettre l'implantation d'un nouvel équipement en cœur de ville.

L'axe 2 du PADD « Une ville où il fait bon vivre » fixe également comme objectifs de « Requalifier les espaces urbains délaissés » et notamment de réinvestir les sites en friche comme la Soie et de veiller à la qualité des entrées de ville.

L'objectif 5 « Préserver et valoriser la qualité architecturale et patrimoniale » vise notamment à valoriser la présence de l'eau dans la ville. Dans le cadre de l'OAP cet aspect sera pris en compte.

L'axe 3 du PADD « Une ville en harmonie avec son environnement » donne comme objectifs à la commune de « Limiter l'étalement urbain » ou d'apprendre à « Vivre avec les risques ». En encadrant la mobilisation du potentiel foncier existant au sein du tissu urbain de la vallée et en adaptant les aménagements dans une zone soumise à des risques naturels et de pollution, l'OAP de la Soie permet de répondre à ces objectifs.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT OPPOSABLES



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone à vocation mixte :
 - Equipement
 - Renaturation et espaces publics

DESSERTE, MOBILITÉ ET SÉCURITÉ

- Desserte par une sortie à sens unique rue de la Pique
- Desserte à double sens rue Flavigny
- Accès au bâtiment d'activité. Desserte du futur quartier maintenu pour l'entretien et véhicules de secours uniquement
- Principe de cheminement piéton traversant
- Accès à sécuriser
- Élargissement de la RD1 à l'intérieur du site pour traitement paysager d'entrée de site et liaison douce

QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Renaturation du ruisseau et aménagement paysager de ses abords
- Accompagnement végétal à créer en bordure de voie
- Espace arboré à préserver
- Transition végétale pour intégration du bâtiment d'activité existant
- Mur à préserver
- Vue sur le coteau à conserver

Emprises, tracés et emplacements à titre indicatif

PRESCRIPTIONS OPPOSABLES

AMÉNAGEMENTS ET MIXITÉ DES FONCTIONS

Le site a vocation à accueillir une mixité de fonction : équipement, espace public et renaturation.

L'implantation et l'architecture du ou des bâtiments contribueront à la qualité paysagère de l'entrée de ville. Leur conception (implantation, volumétrie, matériaux, etc.) devra être pensée de manière à optimiser la lumière naturelle, l'ensoleillement et à limiter la consommation d'énergies.

Un ou plusieurs espaces de rencontre extérieurs devront être aménagés (placette, jardin d'agrément, aire de jeux...). Une zone temporaire inondable intégrée et paysagère devra être prévue.

Une part importante du site devra être renaturé. Ainsi, les zones vertes, terrains non bâtis et non imperméabilisés, devront représenter à minima 30% du site.

PAYSAGE

En bordure de la RD1, rue Hamelin, un accompagnement végétal devra être créé entre la chaussée et le trottoir. Il participera à l'aménagement de l'entrée de ville, en lien avec l'élargissement de la voie. Les essences non allergisantes et adaptées au milieu urbain sont à privilégier.

Le bosquet existant à l'Ouest du site sera conservé ainsi que le mur ancien sauf si le pétitionnaire démontre une impossibilité technique.

La perspective depuis le site sur le coteau devra être dégagée.

Le ruisseau sera débusé sur une partie du site pour permettre sa renaturation. Ses abords seront plantés et aménagés pour participer à la qualité urbaine du futur quartier.

Une transition végétale haute avec le bâtiment d'activité présent sur le site sera aménagée pour une meilleure intégration de ce dernier au futur quartier.

Le futur quartier devra être largement planté et renaturé dans un but d'intégration paysagère des constructions et de développement de la biodiversité urbaine. En raison des risques liés à la pollution du sol, la plantation d'essences comestibles est interdite sauf en cas de plantation hors sol.

ACCÈS – VOIRIES – STATIONNEMENT

La trame viaire projetée représente les principes d'accès structurants permettant la desserte du secteur d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie existant. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement. Les entrées et sorties sur site devront être sécurisées, rue Flavigny et rue de la Pique, jusqu'à la liaison avec les carrefours de la RD1. Au sein du futur quartier les circulations véhicules et modes doux doivent permettre une traversée reliant les rues Flavigny et Pique. Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle du quartier, permettant les circulations transversales Nord-Sud et Est-Ouest.

Le cœur d'ilot sera uniquement accessible aux piétons, modes doux et véhicules d'intervention et de service.

Le stationnement lié au futur équipement devra être proportionné aux besoins et localisé à proximité immédiate de celui-ci. Les espaces de stationnement seront arborés et perméables. Les espaces de parking devront intégrer du stationnement vélo conformément au règlement de la zone Ub.

RÉSEAUX

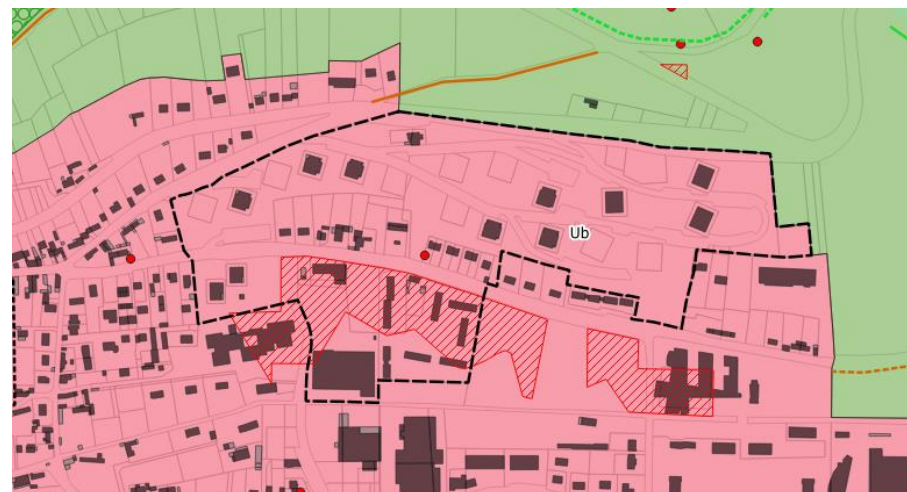
- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations existantes.
- Eaux usées : le raccordement se fera sur le réseau d'assainissement collectif.
- Eaux pluviales : les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle soit par infiltration (à privilégier), soit par récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées. Dans le cas d'un stockage des eaux, le débit de fuite est fixé à 2L/seconde et par hectare. Il est également conseillé d'éviter l'imperméabilisation des sols (toitures et aires de stationnement).

4. Secteur du Levant

Art. R.151-8 du CU

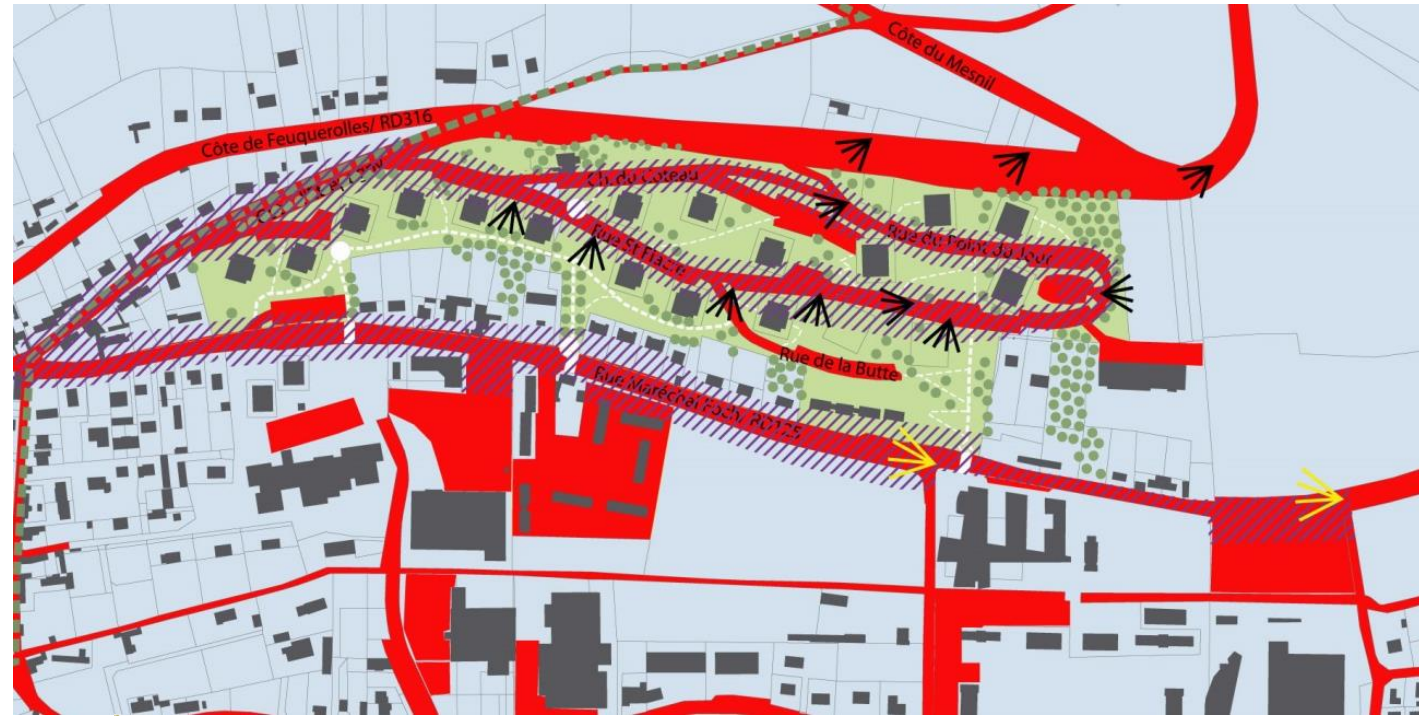
CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- ❖ Superficie : 13,1 ha
- ❖ Zonage : Ub (zone urbaine à vocation mixte de moyenne à forte densité) et situé en dehors du Périmètre Délimité des Abords
- ❖ Localisation : quartier Est dans la vallée du Gambon
- ❖ Desserte : rue Maréchal Foch, Côte d'Etrepagny, rue St-Fiacre, rue du Tuf, impasse de la Butte, Chemin du Côteau. 6 arrêts de bus desservent le quartier.
- ❖ Occupation du site : habitations, activités
- ❖ Morphologie urbaine du quartier : quartier mixte associant logements (18 tours initialement, dont 3 seront conservées), surface commerciale, équipements scolaires. Le quartier est situé à 1 km de la place Poussin. Quartier qui tourne le dos au Gambon malgré sa proximité.
- ❖ Autres particularités : quartier implanté sur le côteau donc en pente ce qui contraint les possibilités de construction et implique une covisibilité importante avec l'autre versant de la vallée. Toutes les tours n'ont pas encore été démolies.
- ❖ Risques ou contraintes : un indice en lien avec une carrière à ciel ouvert non localisée précisément (en hachuré rouge sur l'extrait du zonage ci-contre) et un indice non lié à une cavité souterraine (pastille rouge sur l'extrait de zonage ci-contre).
- ❖ Assainissement : collectif



PAYSAGE URBAIN

-  Espace minéral à caractère routier
-  Espace vert sur pente
-  Franges à requalifier
-  Beau tableau sur le grand paysage
-  Image regrettable en entrée de ville
-  Vue sur le site depuis le lointain



Depuis le Bucailler

Depuis la côté de Villers

- Caractère minéral des espaces urbains à requalifier

- Une grande diversité de typologies bâties



ENJEUX IDENTIFIÉS

- ❖ La diversification de l'offre de logements
- ❖ Le changement d'image du quartier
- ❖ La requalification de l'entrée de ville (RD125)
- ❖ Les connexions vers le Grand Andely
- ❖ Les connexions vers le Petit Andely
- ❖ Les connexions Nord/Sud
- ❖ La requalification des rues et la création d'espaces publics de qualité
- ❖ L'intégration d'équipements structurants
- ❖ Confortement de l'offre de transports en commun
- ❖ L'accompagnement de la rénovation des emprises Monlogement 27 et Intermarché
- ❖ La préservation des continuités paysagères des coteaux et de la vallée
- ❖ L'implantation, les gabarits et les hauteurs de bâtiments pour préserver le grand paysage

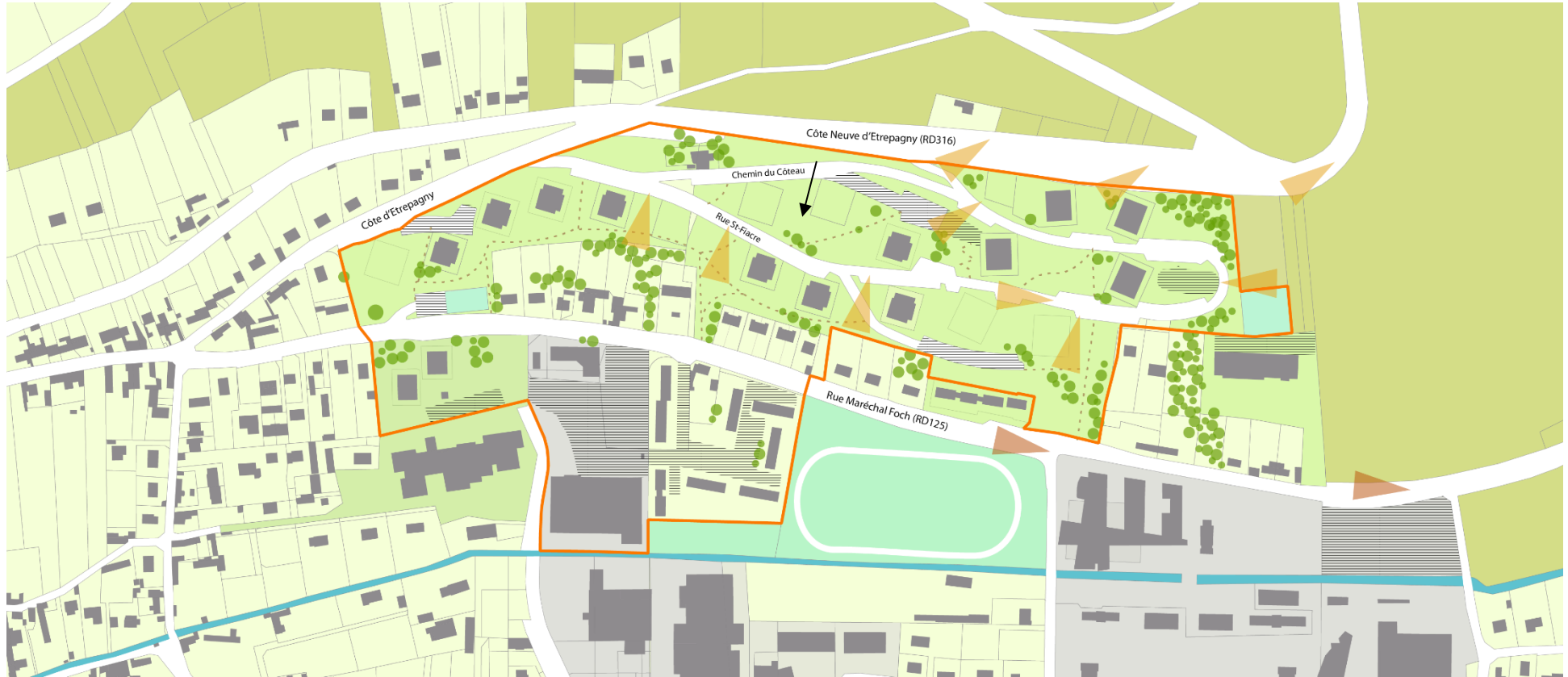
INSCRIPTION DANS LES ORIENTATIONS DU PADD

L'axe 1 du PADD, « Une ville attractive » se décline en plusieurs objectifs, notamment l'objectif 1 « Renforcer le rôle de pôle d'équipements structurants des Andelys » en prévoyant la montée en gamme des équipements existants et l'accueil de nouvelles infrastructures et l'objectif 3 « Soutenir le maintien des activités existantes et l'accueil de PME tertiaires » en permettant le confortement des entreprises existantes.

Le projet répond également à l'axe 2 du PADD « Une ville où il fait bon vivre » et notamment à l'objectif 1 « Conforter les centralités du Grand Andely, du Petit Andely et de l'Est de la ville » par la restructuration du pôle Est de la ville y compris sa zone commerciale, à l'objectif 2 « Requalifier les espaces urbains délaissés » par la reconquête des quartiers Est et particulièrement du Levant et en veillant à la qualité des entrées de ville et en encourageant la qualité des franges entre espace urbain et espace rural. L'objectif 4 « Améliorer l'offre de logements » passe par le soutien à la réhabilitation, par la lutte contre la vacance, la création d'une offre diversifiée répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel et tenant compte de la mixité sociale ainsi que de l'adaptation aux personnes à mobilité réduite.

L'axe 3 du PADD, « Une ville en harmonie avec son environnement » trouve également une traduction dans le projet d'OAP. En effet, en mobilisant prioritairement le potentiel existant au sein du tissu urbain de la vallée, en veillant à la densité des nouveaux programmes et à l'intégration des constructions et équipements, le projet répond à l'objectif 1 « Limiter l'étalement urbain » ainsi qu'à l'objectif 3 « Veiller à la qualité des paysages ».

SCHÉMA DU PAYSAGE ET DES USAGES



OCCUPATION DU SOL

- Jardins privés
- Espaces plantés publics
- Espaces naturels ou agricoles
- Équipements sportifs
- Secteurs à vocation économique ou d'équipement
- Espaces de stationnement

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

- Vues qualitatives sur le grand paysage
- Vues sur le quartier disqualifiantes en entrée de ville
- Espaces arborés
- Sens d'écoulement des eaux

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT OPPOSABLES



DESSERTE, MOBILITÉ ET SÉCURITÉ

-  Desserte à double sens
-  Principe de cheminement piéton traversant
-  Carrefour à sécuriser

MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Zone à vocation d'habitat (densité moyenne : 20-24 logements/ha)
-  Zone d'habitat à conserver
-  Zone à vocation d'équipements public
-  Zone à vocation commerciale
-  Bâtiment à conserver

QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Poumon vert central

Emprises, tracés et emplacements à titre indicatif

PHASAGE PRÉVISIONNEL DES OPÉRATIONS (À TITRE INDICATIF)



Phasage des constructions (hors aménagements paysagers , de voiries ou d'espaces publics) :

La délimitation des 3 phases sur le schéma est à titre indicatif et susceptible d'évoluer

Phase 1 (court terme) : environ 75 logements (intermédiaire et individuel neuf) dont 60% de locatif social

Phase 2 (moyen terme) : environ 80 logements (intermédiaire et individuel neuf) dont 40% de locatif social

Phase 3 (long terme) : environ 80 logements (intermédiaire, individuel neuf collectif HG) dont 20% de locatif social

La réalisation des aménagements et constructions sur les espaces non inclus dans les 3 phases est indépendante de l'avancée des opérations sur les espaces concernés par le phasage.

PRESCRIPTIONS OPPOSABLES

1 – LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

■ ARCHITECTURE ET IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

L'implantation et l'architecture du bâti devront participer à la qualité du paysage urbain. Une diversité d'implantation des constructions devra être recherchée pour éviter la monotonie du paysage rue. Toutefois, l'implantation du bâti ne devra pas porter atteinte à l'ensoleillement des habitations et des jardins et devra limiter ou éviter les ombres portées d'une habitation à l'autre.

L'inscription dans la pente des bâtiments devra garantir une intégration optimisée des futures constructions dans le paysage proche et lointain.

Les formes urbaines devront être variées et éviter les modèles standardisés pour une intégration harmonieuse dans le paysage urbain des Andelys.

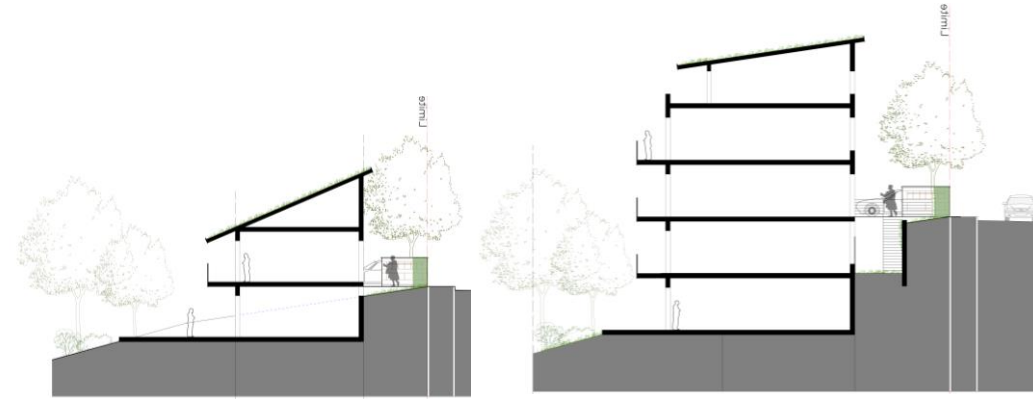
Les formes individuelles comme collectives pourront être accompagnées de terrasses ou balcons et privilégier les grandes ouvertures sur l'extérieur.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 5 niveaux, y compris les combles aménageables, soit 15 mètres. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserves de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

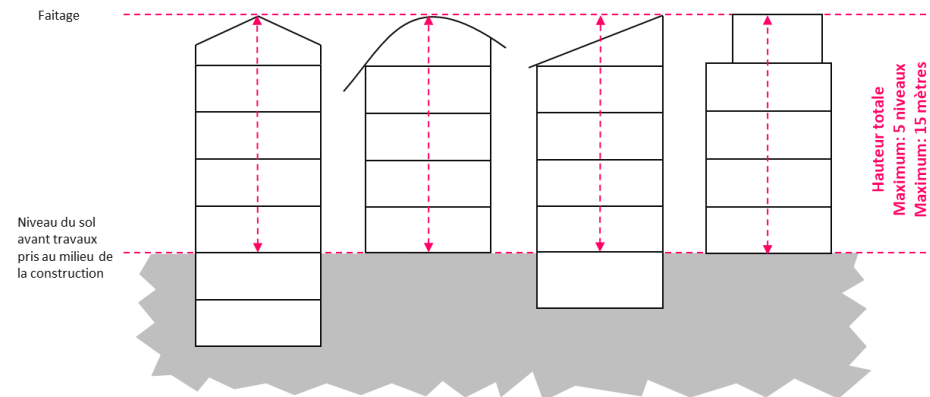
Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tels que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Les formes, matériaux et teintes des toitures doivent être choisies en harmonie des formes, teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys. Les toits végétalisés sont toutefois autorisés.



Exemple d'inscription dans la pente des habitations individuelles et immeubles collectifs

Source : Champ-Libre | Cube² | Filigrane Programmation



■ IMAGE EN ENTRÉE DE SITE

Une zone d'équipements publics sera aménagée en entrée Ouest du site. Elle assurera une maîtrise de la qualité des aménagements en entrée de quartier.

■ CLÔTURES

Les clôtures doivent participer à la qualité paysagère du quartier.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures en limite avec l'espace public sont constituées :

- D'un grillage sur poteau bois côté intérieur, hauteur maximum 1,50m
- D'une haie arbustive taillée avec essences locales variées, dont fruitiers (framboisiers, groseilliers, mures, églantier, aubépine...) côté public. La haie peut être piquée d'arbres fruitiers.

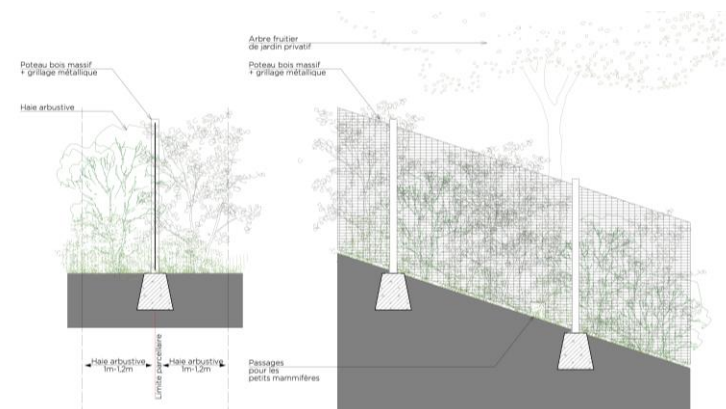
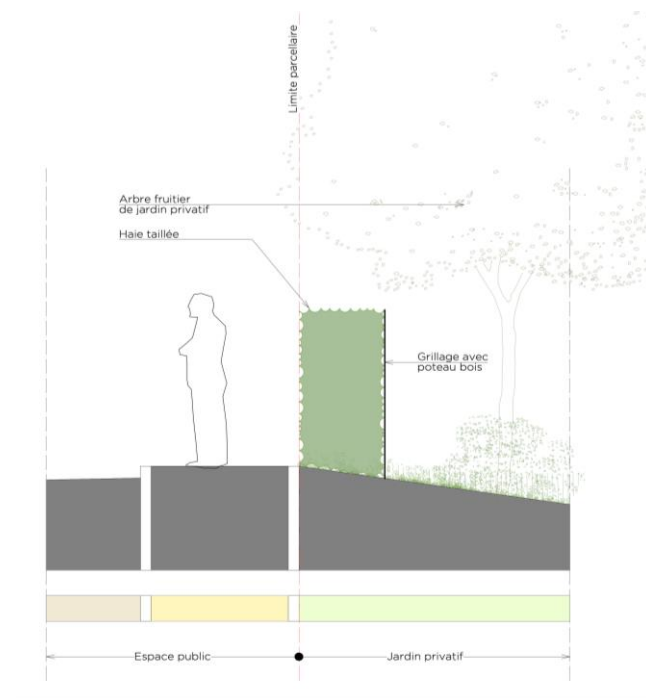
La gestion des haies est privative.

Les clôtures en limite séparatives sont constituées :

- D'un grillage sur poteau bois en mitoyen, hauteur maximum 1,50m
- D'une haie champêtre avec essences locales variées, dont fruitiers (framboisiers, groseilliers, mures, églantier, aubépine...).

Les clôtures devront être perméables à la circulation de la petite faune. En fonction de la maille du grillage, prévoir des passages pour les petits mammifères : 20x20cm tous les 15m.

En zone de ruissellement, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.



Exemple d'implantation de clôtures

Source : Champ-Libre | Cube² | Filigrane Programmation

2 – LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est zoné UB (13,1 ha) dans le PLU. Il est à vocation principale d'habitat (environ 80% de l'emprise du site) mais compte également des équipements publics (environ 10% de l'emprise du site) et des espaces à vocation commerciale (environ 10% du site).

La zone d'habitat aura une densité de 20 à 24 logements/ ha dont 37% de locatif social. Afin d'assurer une cohérence de l'opération, la zone d'habitat fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Un équipement public (piscine par exemple) sera réalisé en entrée Ouest du quartier.

Un parcours sportif sera aménagé sur les berges du Gambon et passera à travers le quartier du Levant.

Des espaces de rencontre seront aménagés dans des logiques d'usage (aires de jeux, placettes, espaces verts aménagés...) au sein des espaces d'habitat. Ces espaces de rencontre devront s'inscrire dans la pente et participer à la qualité urbaine du quartier.

La zone commerciale sera requalifiée.



Inscription du quartier dans la pente

3 – LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

■ PLANTATIONS, CONSERVATION DES HAIES

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'intégration du futur quartier dans le lointain, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Le projet d'aménagement du quartier sera généreusement arboré d'arbres et arbustes d'essences locales (parcelles privées, espaces publics, voiries, haies...). Ces aménagements paysagers prendront notamment la forme de coulées vertes aménagées suivant l'axe Nord-Sud et de principes de linéaires végétaux en bordure des axes de voiries. Différentes typologies végétales (bosquets, haies, arbres d'alignement...) assureront l'intégration du quartier tant au premier plan qu'en arrière-plan. Les espaces publics seront accompagnés de végétation dont des arbres de haut jet pour lutter contre les îlots de chaleur. Véritable poumon vert, un espace végétal majeur sera aménagé au cœur du quartier. Il constituera un espace de loisirs et de détente et contribuera à la qualité paysagère et à la qualité de vie au sein du Levant.

■ PRÉVENTION DES RISQUES

Les aménagements ne devront pas augmenter le risque de ruissellement en contrebas des constructions. Les aménagements devront tenir compte des prescriptions relatives aux risques d'inondation et de remontée de nappes.



La place du végétal dans l'espace urbain

4 – LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle soit par infiltration (à privilégier), soit par récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées. Dans le cas d'un stockage des eaux, le débit de fuite est fixé à 2L/seconde et par hectare. Il est également conseillé d'éviter l'imperméabilisation des sols (toitures et aires de stationnement).

■ ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

■ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

■ RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

■ INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.



**Quand les espaces
verts gèrent les eaux
pluviales**

5 – LA BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement seront paysagers pour une bonne intégration dans le quartier et dans le grand paysage. Les surfaces imperméables dédiées au stationnement seront minimisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le stationnement groupé sera privilégié pour les logements intermédiaires et au pied des tours réhabilitées ainsi que pour les équipements et commerces. Le stationnement des logements individuels devra être intégré au lot. 1 place de stationnement minimum devra être prévue par logement. De plus, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées en dehors des voies et emprises publiques.

6 – LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accessibilité du quartier par les transports en commun doit être maintenue. La largeur et le tracé des voies doivent permettre la circulation sécurisée des véhicules de transport en commun.

7 – LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

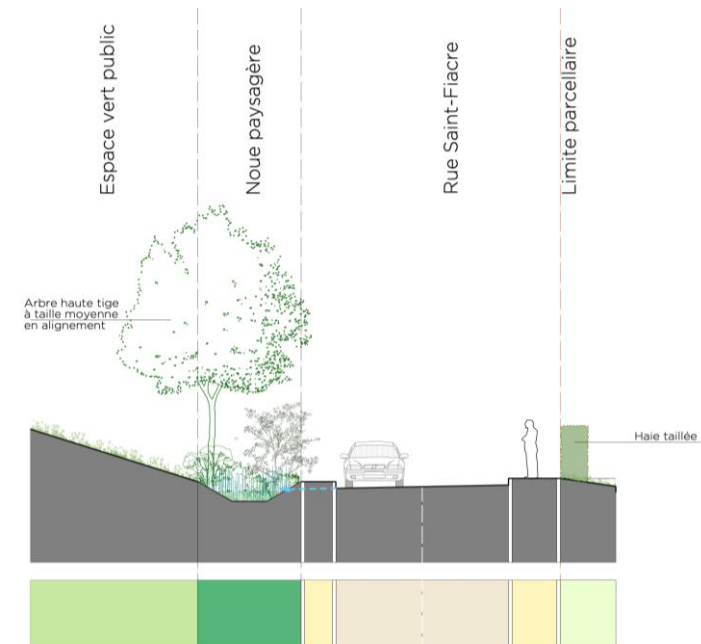
La trame viaire existante doit être maintenue et requalifiée (sécurisation des déplacements actifs, des traversées piétonnes, élargissement des trottoirs, séparation de la voie carrossable par une bande plantée...).

Le carrefour rue St-Fiacre/Côte d'Etrepagny et la traversée piétonne Est depuis le quartier vers la rue du Maréchal Foch devront être sécurisés.

Des cheminements piétons transversaux sur l'axe Nord-Sud faciliteront les déplacements au sein du quartier. Ces traversées devront être paysagères et rendues accessibles aux PMR.



Parking paysager



Principe d'aménagement de la rue St-Fiacre

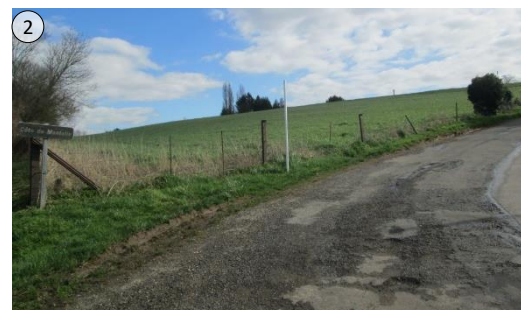
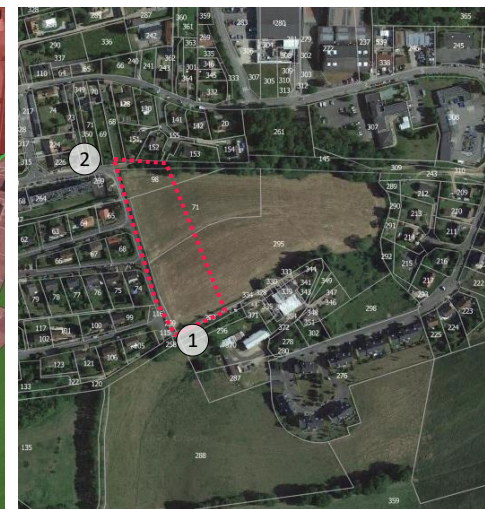
Source : Champ-Libre | Cube² | Filigrane Programmation

5. Secteur de la ferme Fauveau

Art. R.151-8 du CU

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- ❖ Superficie : 7700 m²
- ❖ Zonage : 1AU (zone à urbaniser) et situé en dehors du Périmètre Délimité des Abords.
- ❖ Localisation : quartier Est, côte de Mantelle
- ❖ Desserte : rue du Commandant André Fromager
- ❖ Occupation du site : prairie
- ❖ Morphologie urbaine du quartier : le site est situé dans un secteur peu dense. Il est bordé de quartiers pavillonnaires et situé à proximité d'entreprises (Enedis, Bricomarché...).
- ❖ Autres particularités : site en forte pente ce qui contraint les possibilités de construction et implique une covisibilité importante avec l'autre versant de la vallée et le quartier du Levant.
- ❖ Risques ou contraintes : pas de risque connu. Problème de calibrage des réseaux empêchant l'urbanisation complète de la parcelle. Haie à préserver identifiée en bordure Nord su site.
- ❖ Assainissement : collectif



Vue sur site depuis le quartier du Levant

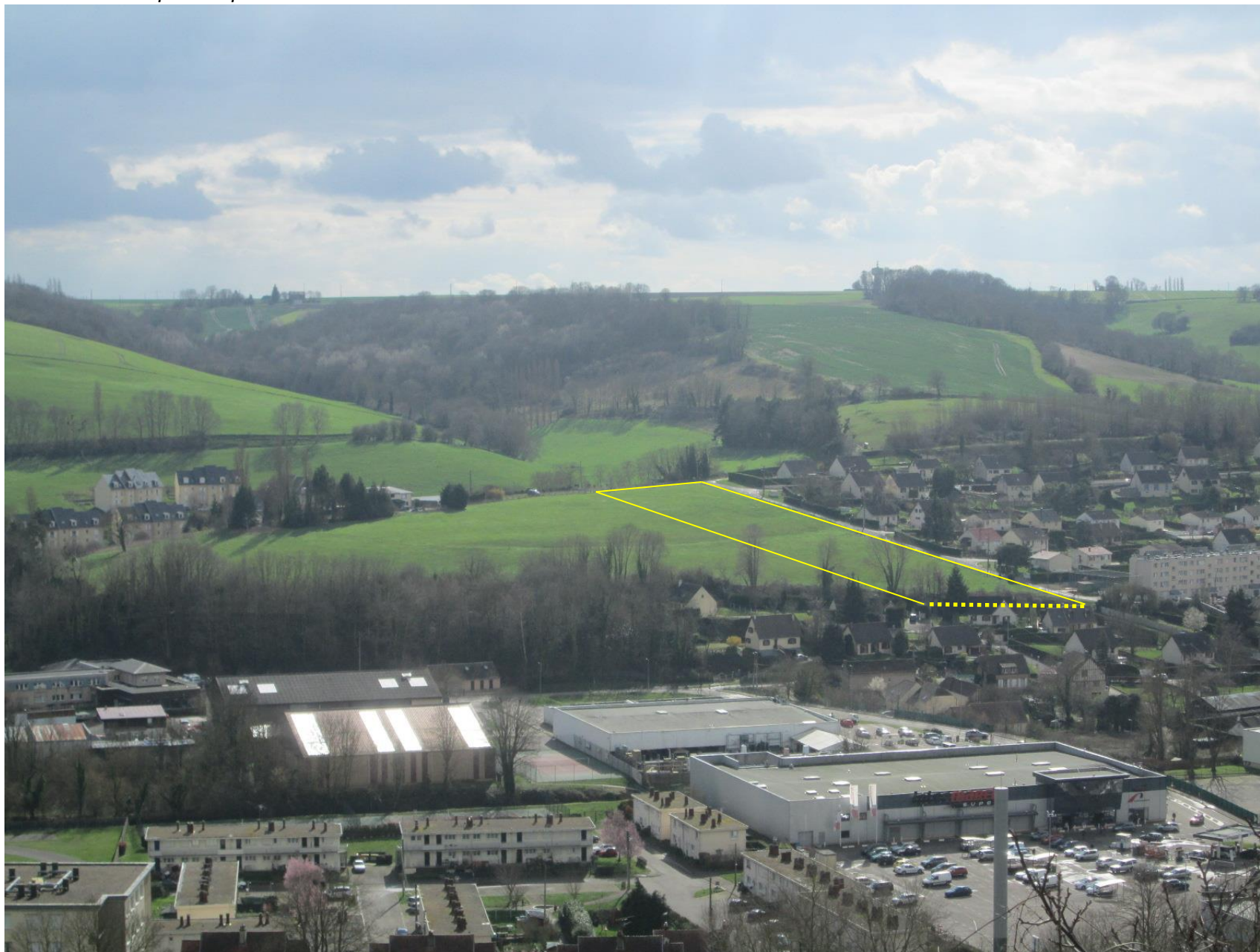


SCHÉMA DU PAYSAGE ET DES USAGES



 Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL

 Prairie
 Jardins privés

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

 Vues sur le grand paysage
 Arbres
 Sens d'écoulement des eaux

ENJEUX IDENTIFIÉS

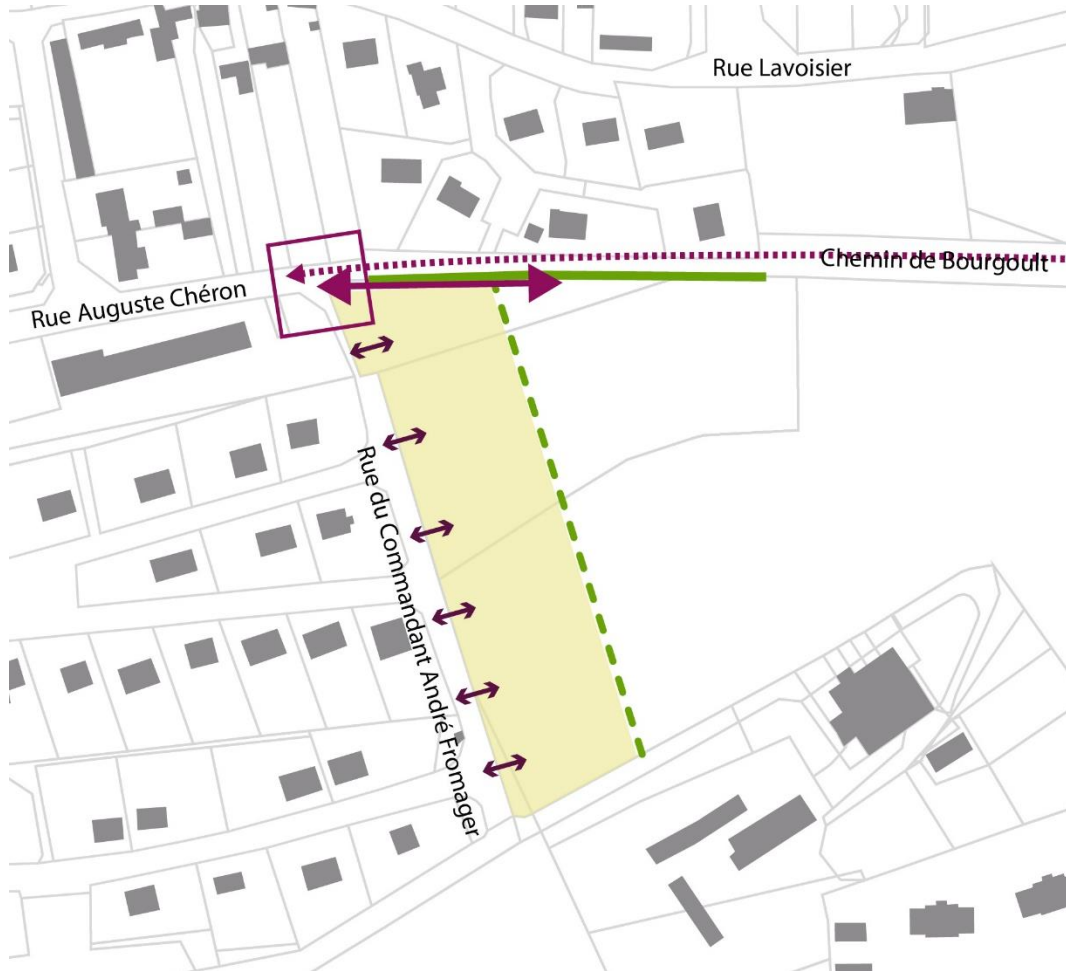
- ❖ La diversification de l'offre en logement
- ❖ La mobilisation du potentiel foncier
- ❖ Le désenclavement du site
- ❖ La préservation et valorisation des vues vers et depuis le site
- ❖ La gestion des eaux pluviales dans un contexte de pente
- ❖ L'inscription des constructions dans la pente
- ❖ La desserte contrainte du site par le réseau d'assainissement

INSCRIPTION DANS LES ORIENTATIONS DU PADD

L'axe 2 du PADD, « Une ville où il fait bon vivre » se décline en plusieurs objectifs, notamment l'objectif 4 « Améliorer l'offre de logements ». Sur cet espace, l'objectif est de permettre le développement d'une offre moins dense que celle prévue sur les autres secteurs de projet pour répondre à des besoins variés du parcours résidentiel.

L'axe 3 du PADD « Une ville en harmonie avec son environnement » fixe également comme objectif 1 de « Limiter l'étalement urbain » et comme objectif 3 de « Veiller à la qualité des paysages ». L'OAP de la ferme Fauveau répond à ces orientations en ce sens qu'elle encadre l'aménagement d'un espace constituant un potentiel foncier situé au sein du tissu urbain de la vallée et régleme la densité des nouveaux programmes tout en veillant à l'intégration des constructions et en préservant les vues sur le grand paysage.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT OPPOSABLES



MIXITÉ DES FONCTIONS

 Zone à vocation d'habitat (densité 15 logements/ha)

DESSERTE, MOBILITÉ ET SÉCURITÉ

-  Accès à l'arrière des parcelles à préserver
-  Principe d'accès individuel au logement (*nombre à titre indicatif*)
-  Cheminement piéton à préserver
-  Carrefour à sécuriser

QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie à conserver ou à restaurer
-  Haie à créer

Emprises et emplacements à titre indicatif

PRESCRIPTIONS OPPOSABLES

1 – LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

■ ARCHITECTURE ET IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions. Elles seront implantées selon les courbes de niveau pour une implantation optimisée dans la pente.

Pour optimiser l'ensoleillement de l'habitation et du jardin les constructions devront respecter un certain alignement (avec des « décalages » possibles) afin de limiter ou d'éviter les ombres portées d'une habitation à l'autre.

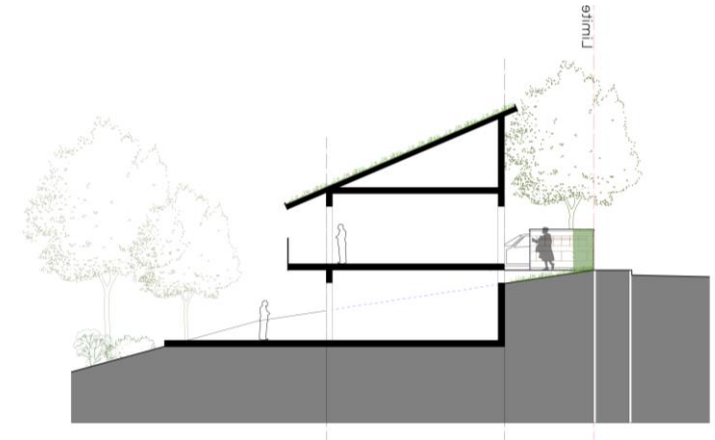
Les formes urbaines devront être en lien avec l'identité des Andelys et éviter les modèles standardisés.

Les formes urbaines basses sont à privilégier pour une meilleure intégration dans le paysage. Aussi la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables, soit 9 mètres. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserves de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

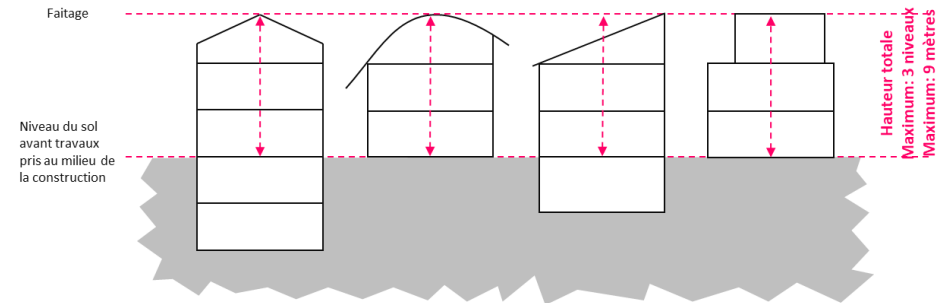
Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tels que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits.

Les formes, matériaux et teintes des toitures doivent être choisies en harmonie des formes, teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys. Les toits végétalisés sont autorisés.



Exemple d'inscription dans la pente des habitations

Source : Champ-Libre | Cube² | Filigrane Programmation



■ CLÔTURES

Les clôtures doivent participer à la qualité paysagère du quartier.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures en limite avec l'espace public sont constituées :

- D'un grillage sur poteau bois côté intérieur, hauteur maximum 1,50m
- D'une haie arbustive taillée avec essences locales variées, dont fruitiers (framboisiers, groseilliers, mures, églantier, aubépine...) côté public. La haie peut être piquée d'arbres fruitiers.

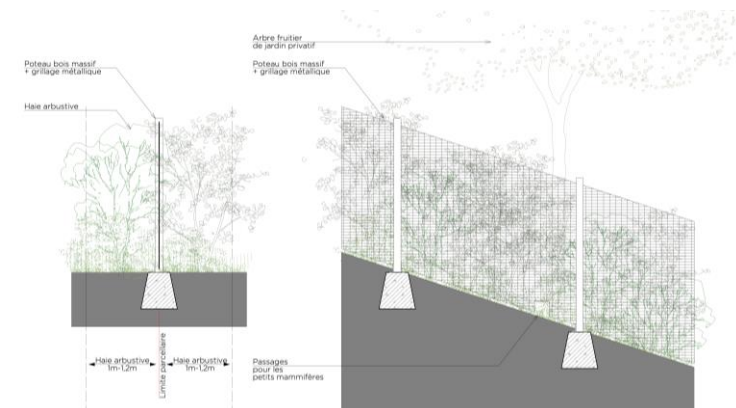
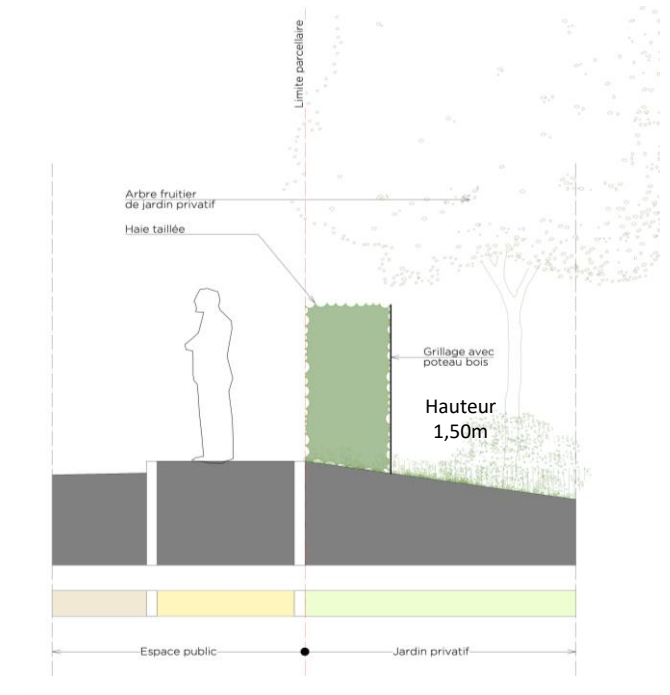
La gestion des haies est privative.

Les clôtures en limite séparatives sont constituées :

- D'un grillage sur poteau bois en mitoyen, hauteur maximum 1,50m
- D'une haie champêtre avec essences locales variées, dont fruitiers (framboisiers, groseilliers, mures, églantier, aubépines...).

Les clôtures devront être perméables à la circulation de la petite faune. En fonction de la maille du grillage, prévoir des passages pour les petits mammifères : 20x20cm tous les 15m.

En zone de ruissellement, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.



Exemple d'implantation de clôtures

Source : Champ-Libre | Cube² | Filigrane Programmation

2 – LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est zoné 1AU (7700 m²) dans le PLU. Il est à vocation d'habitat. La densité sur ce secteur devra être de 15 logements/ha, soit une densité comparable à celle du lotissement adjacent. Le secteur a vocation à accueillir des logements individuels.

3 – LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

■ PLANTATIONS, CONSERVATION DES HAIES

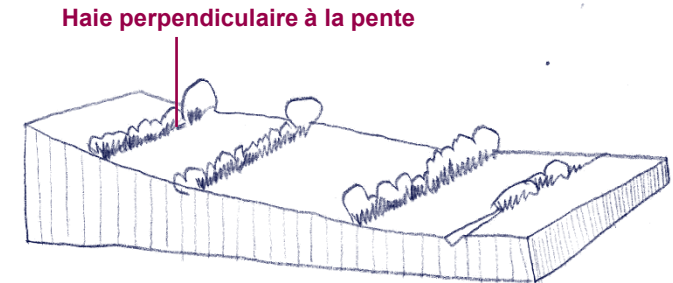
Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'intégration du futur quartier dans le lointain, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

La haie située en limite Nord avec le chemin de Bourgoult doit être maintenue et entretenue.

En bordure Est des futures parcelles, une haie bocagère devra être plantée en transition avec l'espace naturel voisin. Cette transition végétale devra contribuer à intégrer le futur quartier dans le lointain.

■ PRÉVENTION DES RISQUES

Les aménagements ne devront pas augmenter le risque de ruissellement en contrebas des constructions.



RÔLES DE LA HAIE: Plus d'infiltration. Moins de risque d'inondation. Protection des sols contre l'érosion (baisse de la vitesse de l'eau en surface). Coupe-vent. Abri pour la faune.

4 – LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle soit par infiltration (à privilégier), soit par récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées. Dans le cas d'un stockage des eaux, le débit de fuite est fixé à 2L/seconde et par hectare. Il est également conseillé d'éviter l'imperméabilisation des sols (toitures et aires de stationnement).

■ ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

■ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

■ RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

■ INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques doivent être prévues. Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.



Quand les espaces verts gèrent les eaux pluviales

■ SÉCURITÉ INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour l'ensemble de la zone (desserte pour les engins de secours, débit...).

5 – LA BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être prévu au sein des parcelles privées, en dehors des voiries et espaces publics.

6 – LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site est localisé à proximité de 3 arrêts de bus du réseau SNGO situés rue Chéron et rue Lavoisier. Les accès piétons vers ces arrêts doivent être maintenus.

7 – LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Des accès directs sur la rue du Commandant André Fromager desserviront les futurs logements. Ces accès seront mutualisés pour 2 logements pour limiter les sorties sur la rue Commandant André Fromager.

Un accès aux parcelles zonées N devra être maintenu pour anticiper un aménagement futur de cet espace et l'entretien/l'exploitation des parcelles.