

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

3.2 OAP Sectorielles

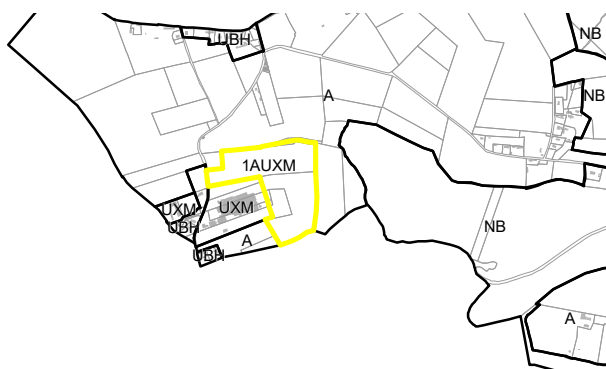
TOME 3 – Communes de L à M

PROJET DE MODIFICATION N°10

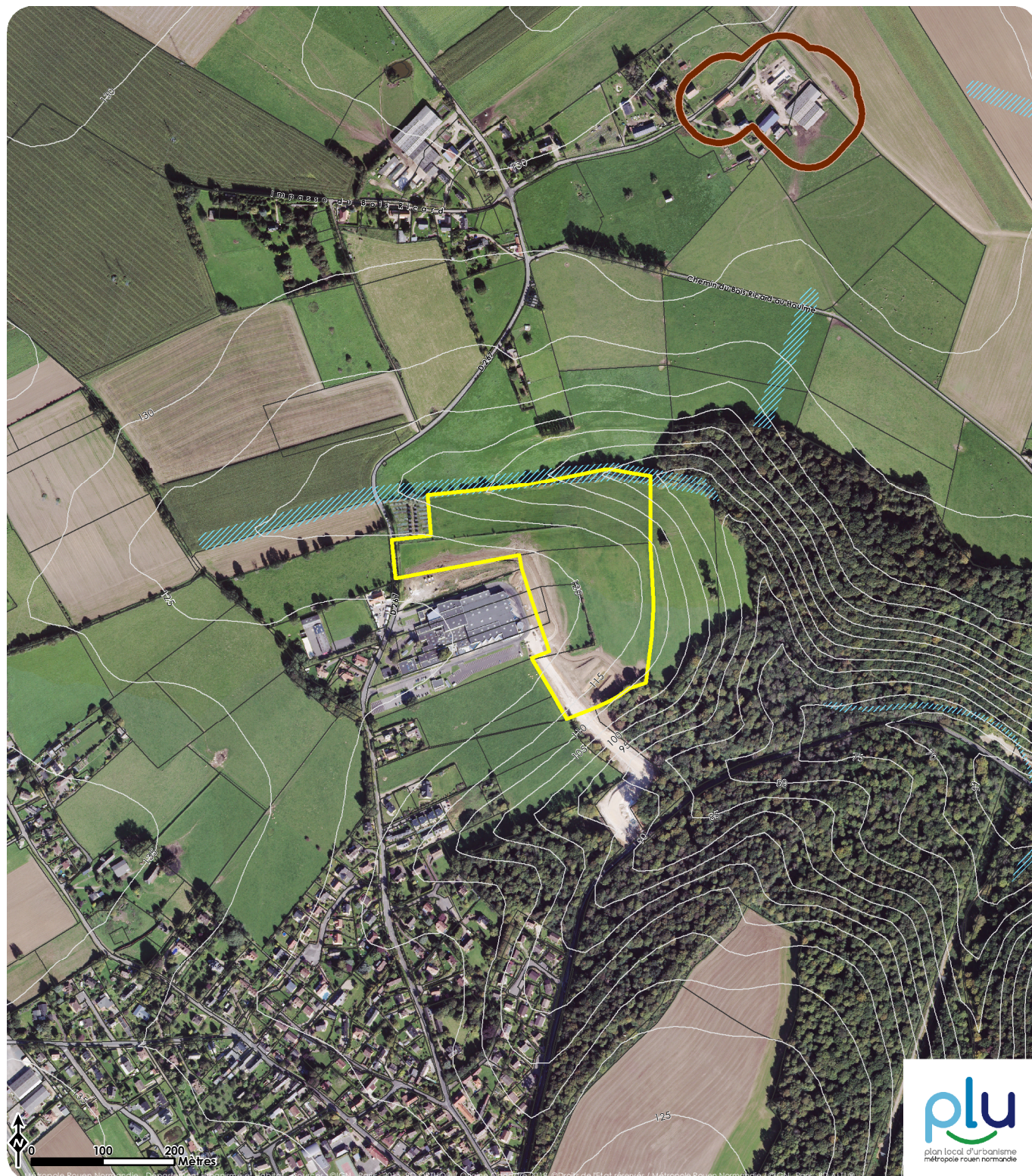
*Extrait de l'OAP modifiée
Dossier d'enquête publique*



Route du bois Ricard - 402B Malaunay - Etat initial du secteur

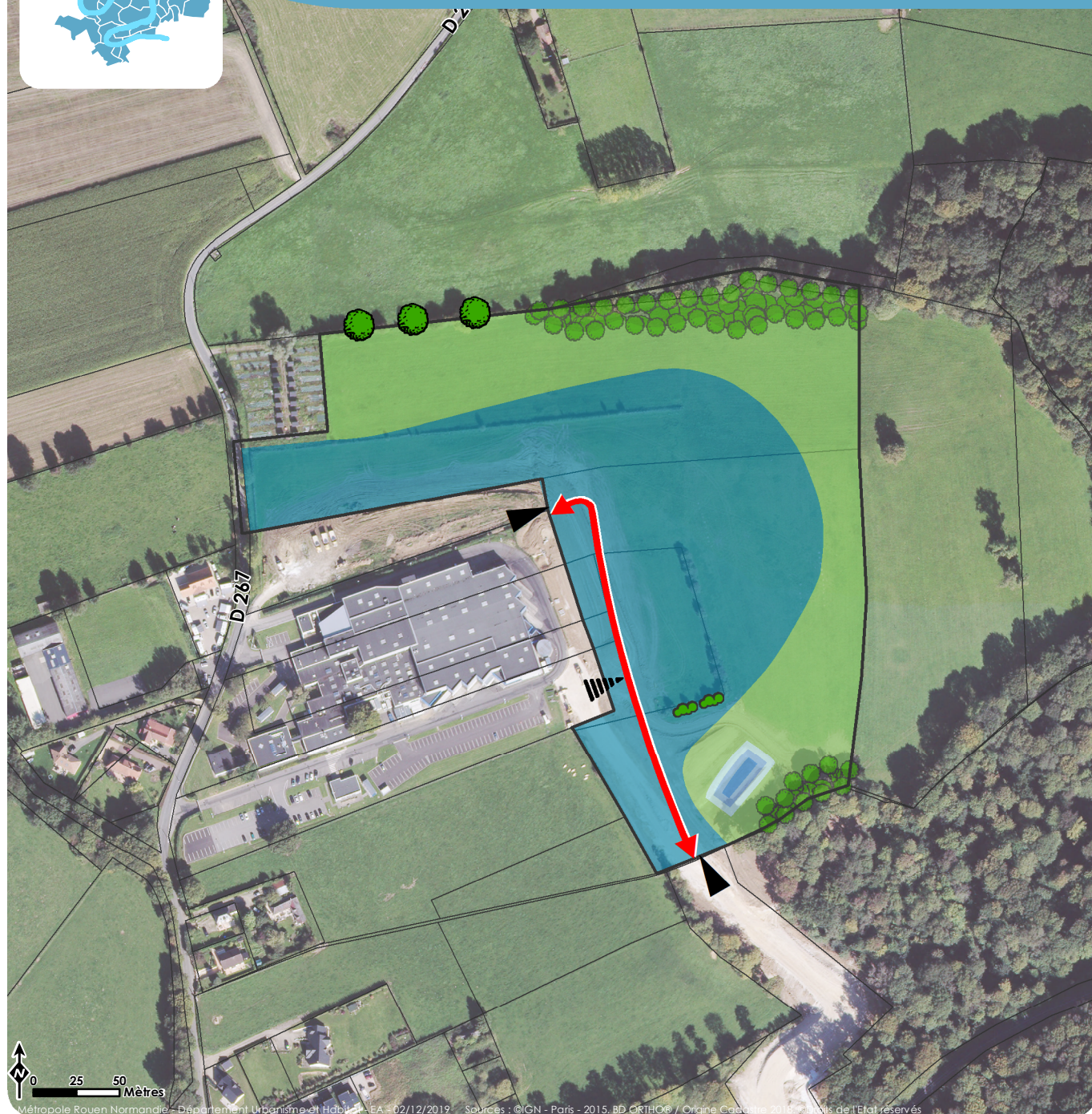


Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	6,7 ha





Route du bois Ricard - 402B Malaunay - Traduction graphique de l'OAP



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 02/12/2019 - Sources : ©IGN - Paris - 2015, BD ORTHO® / Origine Cadastre 2018, droits de l'Etat réservés

Programme

■ Vocation

- Activité économique

Desserte et organisation viaire

■ Maillage à créer

- Maillage principal

■ Desserte

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

- Boisement
- Haie
- Arbre
- Zone humide

■ Éléments à créer

- Zone à dominante végétale

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Niché entre la couronne forestière de la vallée du Cailly et le plateau agricole, ce site accueillera l'extension de l'entreprise en place. D'une surface de 6,7 hectares, le site à urbaniser est desservi via une antenne aménagée récemment et connectée à la route de la Mairie.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, permettant le développement des infrastructures industrielles autour de l'unité de production existante.

Desserte et organisation viaire

Le maillage créé à l'occasion du projet facilitera la circulation sur le site, avec la création d'une boucle viaire connectée aux accès existants, avec une entrée privilégiée depuis l'antenne réalisée récemment. L'aménagement de la route de la Mairie a été adapté à la circulation des poids-lourds dans cet objectif. La voirie créée à l'occasion du projet sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

Principes de composition urbaine

L'aménagement s'implantera en fonction de la topographie du site et en veillant à son intégration paysagère. Les constructions projetées s'organiseront autour du bâtiment existant, le long de la voirie interne, sur la partie plane du terrain. Les parties du terrain en pente sont destinées à être paysagées.

Orientations programmatiques

Le programme se composera de bâtiments techniques à construire, appelés à fonctionner avec le bâtiment existant, et d'aires de livraison et de parkings paysagers.

Orientations environnementales et paysagères

Le site présente des atouts paysagers et environnementaux qui seront valorisés dans l'opération.

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.

Le projet privilégiera une orientation des façades vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. Les matériaux biosourcés seront priorités.

Les aménagements paysagers prendront en compte la structure végétale en place, comme les haies boisées ou les arbres de moyenne tige le long du fossé nord. Des plantations complémentaires sont à prévoir en continuité de l'armature boisée dans le but de constituer un filtre visuel, apte à minimiser l'impact à la vue des installations industrielles : un principe de ceinture verte a vocation d'assurer la transition avec le paysage agricole du plateau.

D'une manière générale, les espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage d'une part, afin de faciliter l'infiltration des sols d'autre part, et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité de ce secteur au contact d'espaces naturels.

Principes particuliers

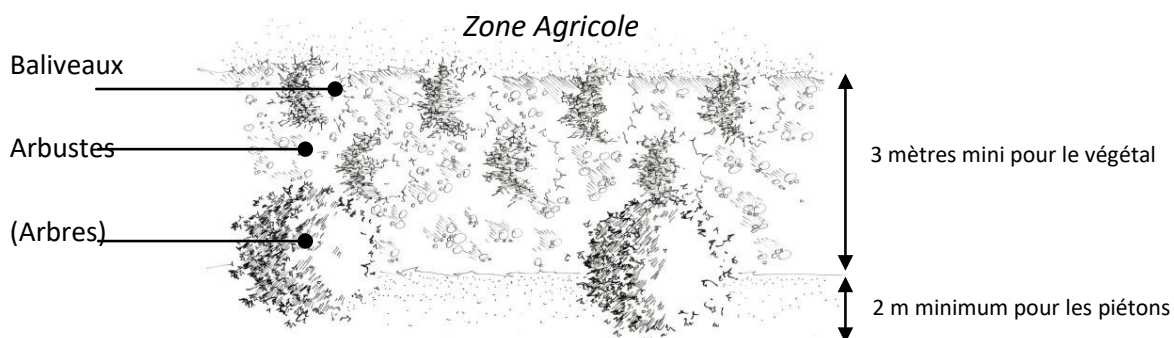
- Gestion des eaux pluviales

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

- Principe de la ceinture verte

En interface avec la zone agricole, un principe de ceinture verte est préconisé selon ce schéma. Cette ceinture verte peut être bordée de cheminements piétonniers.



Phasage

L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.