

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

3.2 OAP Sectorielles

TOME 5 – Communes de St J à Z

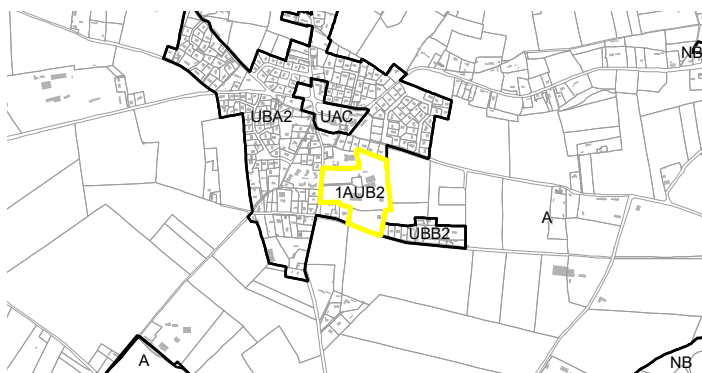
PROJET DE MODIFICATION N°10

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



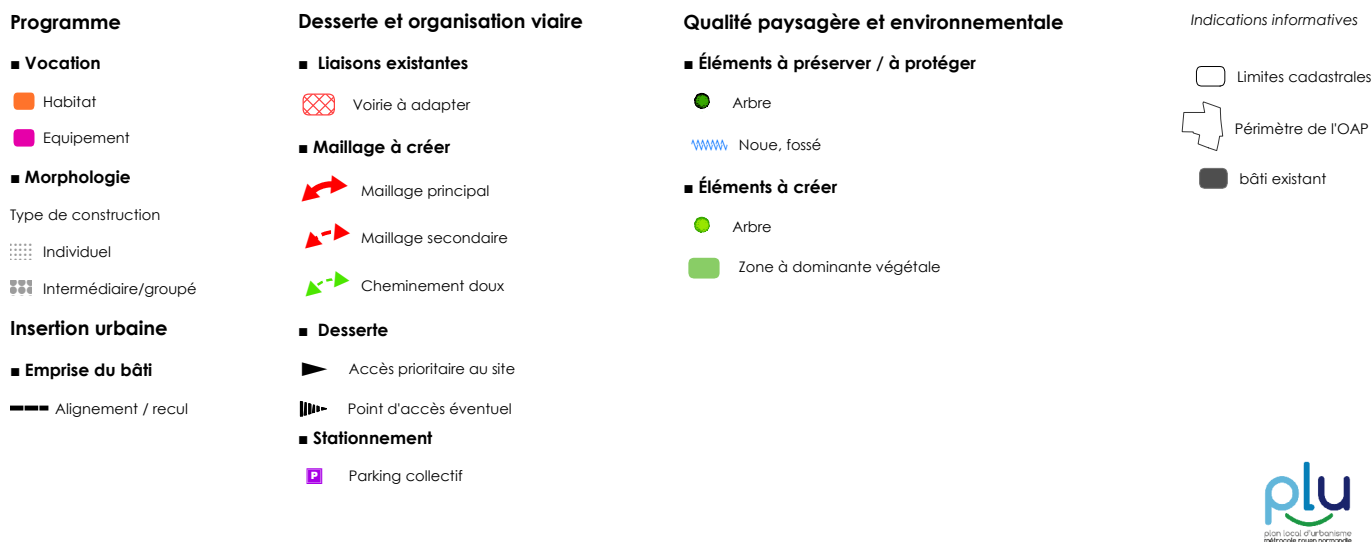
Route de Duclair - 631A

Saint-Paër - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☒ Bourg et village
Surface	3,7 ha





Le site à urbaniser se déploie sur un peu moins de 4 hectares au cœur du village de Saint Paër. Auparavant occupé par une ferme, les parcelles en dent creuse mettent en connexion les franges urbanisées de l'ancienne route de Rouen et les équipements communaux du centre.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation du site se fera via une opération d'ensemble. Le projet accueillera principalement de l'habitat de type individuel et/ou intermédiaire.

Principes de composition urbaine

Le projet cherchera avant tout à s'intégrer à la trame urbaine et paysagère existante dans les quartiers voisins.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. On veillera notamment à la prise en compte de la transition avec le paysage agricole ouvert à l'Est et au Sud.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé - Des généralités en termes de conseil sur l'architecture des bâtiments (volumétrie, coloris...) sont mis à disposition par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine- mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites. Ainsi en limite Sud de l'opération les constructions s'implanteront en continuité du bâti existant.

Desserte et organisation viaire

L'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur est une priorité, et s'appuiera sur les rues périphériques pour un fonctionnement en boucle. La voirie créée 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.

Les cheminements doux seront à inscrire dans une logique de continuité depuis l'Ancienne Route de Rouen au Sud vers les équipements communaux et notamment la salle polyvalente et la salle des fêtes. Ils devront aussi permettre de connecter le futur parking dédié à ces équipements, et de permettre son utilisation pour les visiteurs du quartier, dans un objectif de mutualisation de ce service.

L'accès à la maison conservée pourra s'intégrer au fonctionnement viaire de l'opération. Pour les futures constructions situées le long de l'Ancienne Route de Rouen, des accès ponctuels pourront être envisagés, avec l'objectif cependant de mutualiser les entrées.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

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.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les arbres recensés sur le schéma (en particulier 3 chênes remarquables) sont à conserver.

Des arbres de haut jet devront être plantés en limite Est du site, avec l'objectif d'y reconstruire la structure paysagère d'enceinte des clos-masure du secteur. L'opportunité ici est de façonner et de caractériser la façade du village de Saint Paer dans le vaste paysage ouvert du plateau, depuis les vues lointaines.

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

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.

L'aménagement d'espaces à vocation paysagère et environnementale (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables participera également à une gestion des écoulements par infiltration.

Phasage

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

