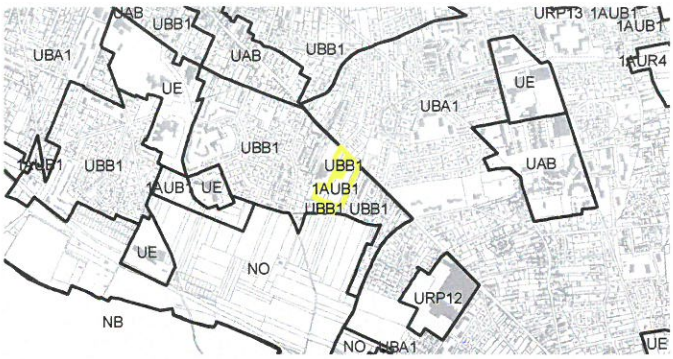
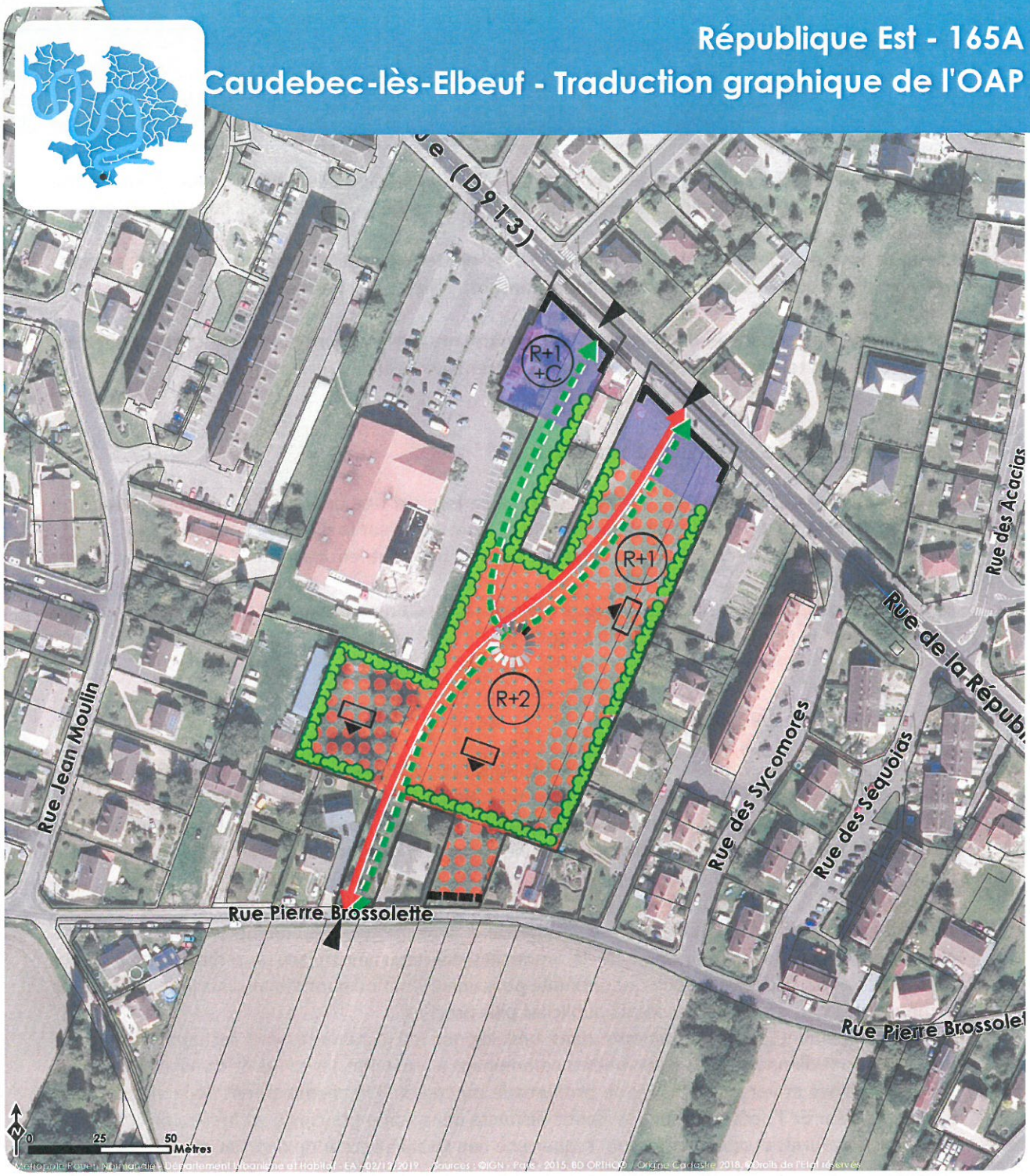
République Est - 165A
Caudebec-lès-Elbeuf - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat, Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	1,35 ha

République Est - 165A
Caudebec-lès-Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

- Habitat
- Vocation mixte

■ Morphologie

Type de construction

- Intermédiaire/groupé
- Collectif

Insertion urbaine

■ Emprise du bâti

- Alignement / recul
- Principe d'orientation des constructions
- Front bâti
- Principes de hauteur (R+1 +C, R+2, R+1)

■ Aménité

- Espace de lien social
- Point d'accès éventuel

Desserte et organisation viaire

■ Maillage à créer

- Maillage principal
- Cheminement doux

■ Desserte

- Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à créer

- Haie
- Zone à dominante végétale

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*

Le site République Est s'inscrit au sein du tissu urbain résidentiel de Caudebec-lès-Elbeuf qui s'étend le long de la rue de la République, à l'extrémité Sud-Est de la ville, en limite avec la commune voisine de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.
Le site se dessine en longueur entre la rue Pierre Brossolette au sud et la rue de la République, au nord. Cette voie d'importance accueille la ligne de transport collectif qui permet de rallier directement le centre-ville.
Il développe une superficie d'environ 1,3 hectare urbanisable. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres en friche naturelle partiellement cultivées.

Vocation et programmation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat et ponctuellement du commerce sur la rue de la République.
Le projet a vocation à contribuer à densifier le quartier tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant.
Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 40 logements par hectare.

Desserte et organisation viaire :

La distribution du site s'appuiera sur des accès prioritaires depuis les deux rues limitrophes, mettant ainsi en connexion les rues Pierre Brossolette et de la République, avec l'objectif de désenclaver l'îlot.
Le réseau interne ainsi créé, essentiellement dédié à la desserte des lots, permettra d'accueillir tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.
D'une manière générale un accompagnement végétal des voiries est à envisager.

L'aménagement du site doit également permettre à la commune de compléter son maillage de circulation douce. La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches.
Le développement de cheminements dans une logique de continuité sera recherché pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité, les arrêts de transports collectifs les plus proches et vers les espaces de promenade du coteau. Un cheminement doux viendra ainsi irriguer le cœur de l'opération sur une bande distincte de la voirie principale, et mettra en connexion les espaces naturels et agricoles au sud, l'espace de lien social en cœur de quartier et les polarités de transports situées au nord de l'opération.

Principes de composition urbaine :

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement et le paysage préexistants.
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.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais

aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

Les principes de hauteurs et d'implantation ci-après s'appuient sur le tissu environnant, en privilégiant un travail de modelage des gabarits : des hauteurs moindres (R+1 en moyenne) sont à préférer dans les parties du site en contact avec le tissu existant.
Des morphologies de bâtiment limitées à R+2 sont aussi préconisées pour le programme de collectif et d'habitat intermédiaire.

D'autre part, il est souhaité que les constructions en position sur la rue de la République reconstituent l'alignement relevé dans le tissu environnant, et s'inscrivent en continuité de la morphologie de cette séquence urbaine de la rue.

Et enfin, un véritable espace de lien social (aire de jeux, place, ...) est à projeter au cœur de l'opération et ce, à l'attention de tous les habitants du quartier. Ce lieu d'échange et de rencontres sera situé à la connexion des circulations douces.

Orientations environnementales et paysagères

Afin d'assurer la continuité paysagère entre le tissu urbain existant et le projet, une forte exigence est demandée quant à l'insertion et au traitement végétal de la zone. Ainsi, des dispositifs de haies épaisses naturelles « semi-sauvages » sont préconisés afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et d'accompagner l'intégration des constructions dans le site. Elles auront vocation d'assurer la transition paysagère avec les espaces riverains.

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.

L'organisation générale du projet devra intégrer la topographie et la nature des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

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.