

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 4.1 - Secteurs

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil communautaire
en date du 23 / 06 / 2025.

Le Président,



Le Code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Les OAP sont obligatoires pour les nouvelles zones à urbaniser (AU) prévues au PLUi en application de l'article R.151-20. L'article R.151-6 précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, ...).

Au-delà de l'obligation réglementaire, les OAP sont des outils prospectifs d'aménagement. Elles permettent de se questionner sur le site d'accueil et de se projeter sur les attendus de l'opération urbaine prévue. Sur la base d'éléments de diagnostics, elles dressent les invariants de l'opération. Les OAP prévoient également une capacité d'accueil prévisible en termes de logements en conformité avec les objectifs de production de logements inscrits au PADD.

Le présent livret se compose de deux parties :

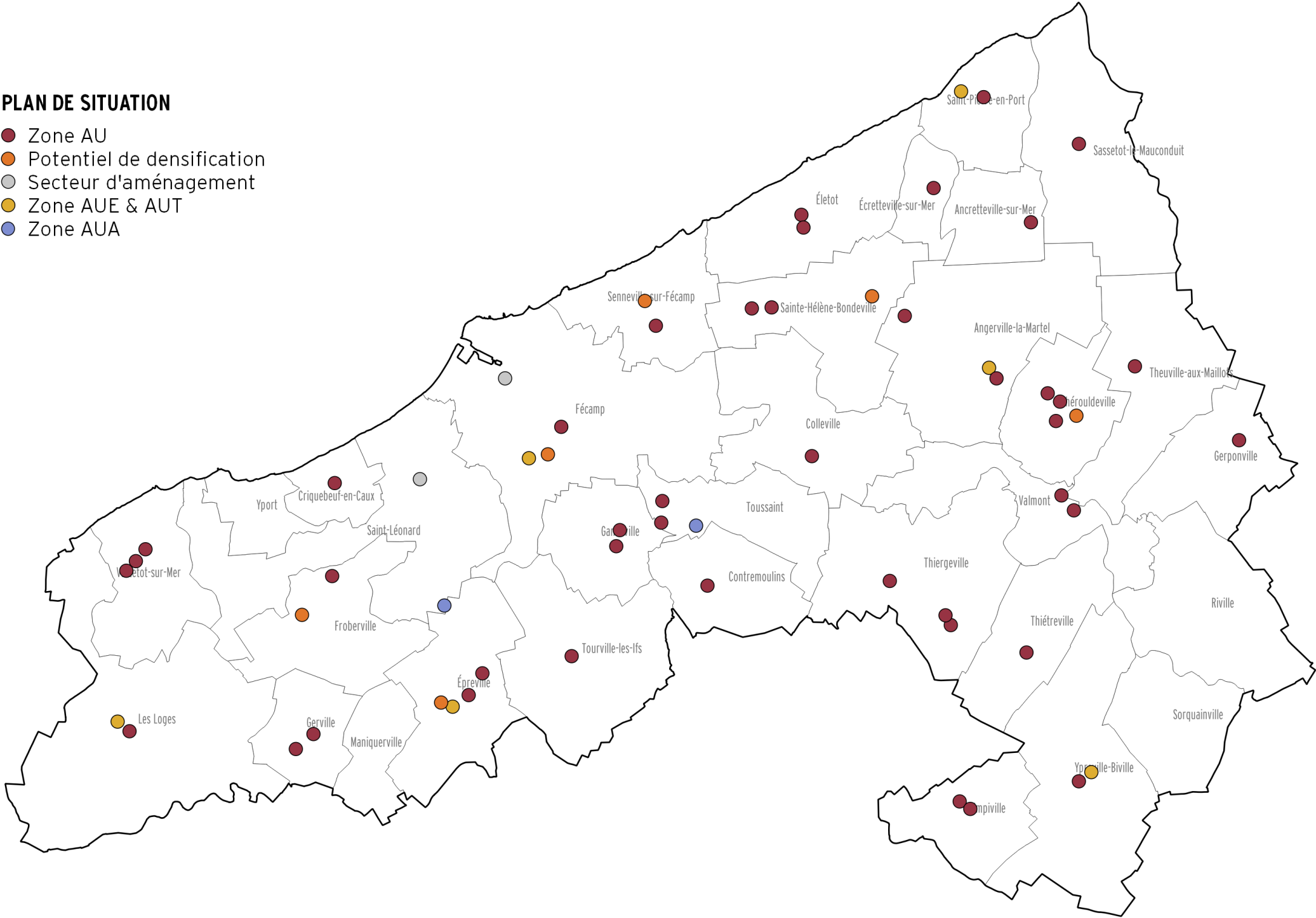
- Un volet réglementaire au sein duquel sont repris les invariants cités plus hauts. Chaque secteur ouvert à l'urbanisation est ainsi détaillé par son contexte, l'organisation spatiale, les attendus architecturaux et paysagers et son programme.
- Un volet illustratif (**non réglementaire et donc non opposable**) qui, par l'exemple, fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation. Par la présentation de ces tests de capacité, ce volet se veut pédagogique.



PARTIE OPPOSABLE

PLAN DE SITUATION

- Zone AU
- Potentiel de densification
- Secteur d'aménagement
- Zone AUE & AUT
- Zone AUA



SECTEURS D'AMÉNAGEMENT (AU)

ANCRETTEVILLE-SUR-MER 8

01 - Le pigeonnier

ANGERVILLE-LA-MARTEL..... 9

02 - Clos de la Garenne

03 - Impasse du moulin

04 - Terrain de foot

COLLEVILLE 12

05 - Jardins ouvriers

CONTREMOULINS 13

06 - Entrée de bourg

CRIQUEBEUF-EN-CAUX..... 14

07 - L'enclave

ECRETTEVILLE-SUR-MER..... 15

08 - Cour des tisserands

ELETOT 16

09 - Le clos-masure

10 - Les wagands

EPREVILLE 18

11 - Hameau de Guernesey

12 - Le grand carreau

13 - Les écoles

14 - Le ramboc

FÉCAMP..... 22

15 - La mâturation

16 - Chemin de la cavée blanche

17 - Chemin du bois de bosclon

59 - Quartier Saint-Jacques

FROBERVILLE 29

18 - Le nord

58 - Extension - Diversification de l'activité de garage en place

GANZEVILLE 31

19 - Le haut de Ganzeville

20 - Rue de la tour

GERPONVILLE 33

21 - Route de Cany-Barville

GERVILLE..... 34

22 - Les mésanges

23 - Le champ des oiseaux

LES LOGES 36

24 - Plaine des princes

25 - Foire médiévale

LIMPIVILLE 38

26 - Cœur de bourg

27 - Chemin de Fauville

SAINTE-HÉLÈNE-BONDEVILLE..... 40

28 - Centre culturel

29 - Cœur de bourg

30 - Haut de cliquemare

SAINT-LÉONARD..... 44

31 - Centre-bourg

SAINT-PIERRE-EN-PORT 46

32 - Le village

33 - Camping les Falaises

SASSETOT-LE-MAUCONDUIT 48

34 - Nouveau bourg

SENNEVILLE-SUR-FÉCAMP 49

35 - L'Union

36 - cœur de senneville

THEUVILLE-AUX-MAILLOTS 51

37 - Grand pré

THÉROULDEVILLE 52

38 - Le verger

39 - La boucle du champ de la porte

40 - Le village

41 - Rue des fourneaux

THIERGEVILLE..... 56

42 - Petit clos

43 - Grand clos

44 - L'orval

THIETREVILLE..... 59

45 - Emile Beus

TOURVILLE-LES-IFS..... 60

46 - Rue des cyprès

TOUSSAINT 61

47 - L'observatoire

48 - Le stade

VALMONT..... 63

49 - Les sablières

50 - Route de l'Europe

VATTETOT-SUR-MER 65

51 - Aux chemins

52 - Chemin de la prunerolle

53 - Petite cour

YPREVILLE-BIVILLE..... 68

54 - Rue de la Forge

55 - Arrière-bourg

SECTEURS D'AMÉNAGEMENT (AUA)

EPREVILLE/FROBERVILLE/SAINT-LÉONARD 70

56 - Zone des hautes falaises

TOUSSAINT 72

57 - Parc d'activité



01 - LE PIGEONNIER

CONTEXTE

À l'entrée est du bourg, la parcelle se situe en limite avec la zone agricole. Elle développe deux accès sur la rue du Calvaire au nord. Une vue sur le pigeonnier remarquable situé sur une parcelle voisine au nord se dégage depuis le site.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie permettant le retournement des véhicules sera aménagée sur la partie est de la parcelle. Un espace consacré au stationnement sera également aménagé en relation avec ladite voirie. Deux continuités piétonnes seront aménagées entre la rue d'Askill à l'ouest et la rue du Calvaire au nord. La première traversera l'opération, la seconde s'insérera dans le projet de chemin de ronde du bourg.

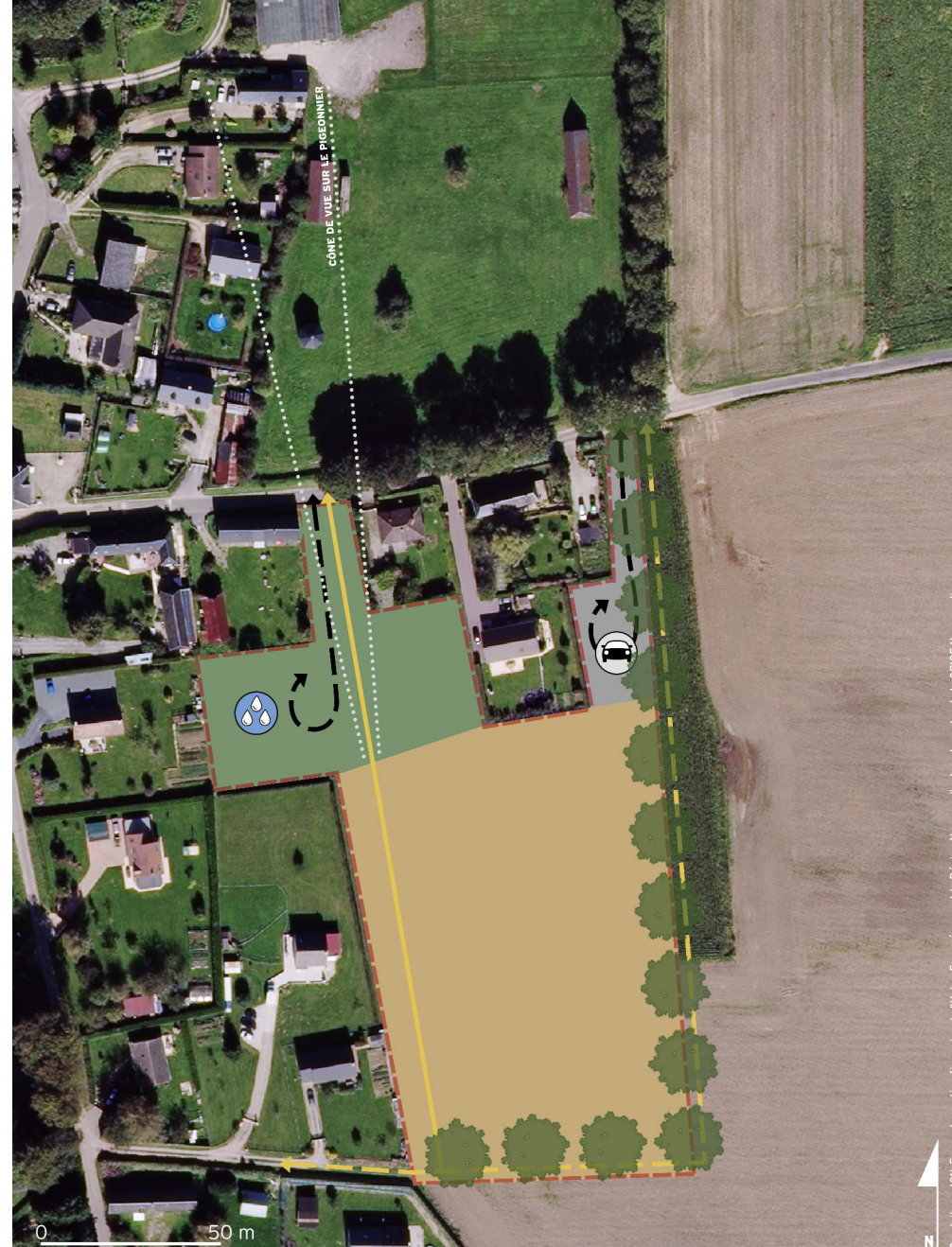
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les bâtiments devront respecter la volumétrie et les matériaux vernaculaires locaux. Ils seront implantés soit parallèlement à la rue du Calvaire, soit perpendiculairement.

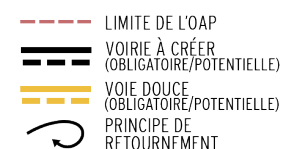
Un verger sera aménagé sur la partie ouest de l'opération, il ménagera une vue sur le pigeonnier voisin. L'eau de pluie sera récupérée au moyen de noues et de bassins qui seront traités de manière paysagère. Les limites avec la zone agricole seront matérialisées au moyen d'un talus cauchois planté d'arbres de haut et/ou moyen jet.

PROGRAMME

Le site est prioritairement dédié aux activités de tourisme et de culture. L'ambition communale est de pouvoir y accueillir des groupes dans un but touristique mais aussi pédagogique. Le maraichage, le verger, l'accueil de groupes pour sensibiliser à ces sujets, les stages de formation à l'écoconstruction, ..., pourront par exemple participer à cet objectif. Un nouveau bâtiment réinterprétant l'architecture traditionnelle avec de fortes ambitions environnementales et énergétiques pourrait utilement compléter la programmation du lieu. D'un point de vue paysager, l'enjeu est de créer un clos mesure traditionnel.



Produit par UMI-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CROE Normande



02 - CLOS DE LA GARENNE

CONTEXTE

En point haut à l'entrée est du Bourg, le clos de la Garenne n'a pas de vocation agricole. Il conserve cependant sur son pourtour des traces de fossés cauchois jouant un rôle important dans la perception paysagère du bourg. Quelques bâtiments patrimoniaux sont présents à l'intérieur : un four à l'extrémité nord de la parcelle, des bâtiments et une mare au sud.

ORGANISATION SPATIALE

En s'appuyant sur la voirie de la résidence des Capucines à l'ouest et le chemin existant à l'est du clos débouchant sur la route de l'église, il convient de réaliser une voirie centrale unique permettant ainsi de relier les deux rues citées précédemment. Cette dernière desservira grâce à deux courées centrales toutes les constructions. Le stationnement mutualisé pourra être regroupé au niveau de l'entrée des cours, au plus près de la voirie. Au sud, toutes les constructions devront s'implanter dans la zone délimitée dans le document graphique.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Dans les cours, les constructions seront préférentiellement implantées à l'alignement ; quelques-unes pourront être acceptées en second rang pour viser l'atteinte de l'objectif de densité.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique de l'OAP devront être mis en valeur. Au sud, les faitages des constructions devront s'aligner avec l'axe dessiné sur le document graphique. La mare existante sera conservée. Ses abords seront réaménagés afin de constituer un espace commun qualitatif pour les opérations voisines.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,80 m sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite courrette/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant.

PROGRAMME

L'opération regroupera de 25 à 35 logements pour tendre vers une densité moyenne de 15 logements/hectare. Ce programme peut être revu à la baisse en cas de réalisation d'équipements d'intérêt collectif. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



- HABITAT INDIVIDUEL
- INTENSITÉ À CRÉER
- ESPACE PAYSAGER
- PARKING

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VOIE DOUCE (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

- PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL MOYEN-JET + TALUS

03 - IMPASSE DU MOULIN

CONTEXTE

Située dans le hameau d'Ypreville, cette parcelle est séparée de la voie communale (impasse du moulin) par un talus clairsemé d'arbres de moyennes tiges.

ORGANISATION SPATIALE

La parcelle peut supporter des divisions parcellaires simples, sans aménagement commun. Les entrées devront être faites directement depuis le talus. Les divisions et l'implantation des constructions ne doivent pas compromettre la réalisation à terme du programme.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les constructions devront s'implanter selon une orientation nord/sud (lignes de faitage parallèles au principe du document graphique). Dans un souci d'optimisation bioclimatique, la façade nord des bâtiments sera située sur la limite parcellaire nord de chaque lot.

Un traitement horticole des talus sous les rives des maisons par les résidents doit être possible.

PROGRAMME

L'opération comprendra au moins sept lots. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 --- FRONT BÂTI

04 - TERRAIN DE FOOT

Ce secteur doit permettre la réorganisation des équipements sportifs (terrain de football) et la création d'équipements de type salle de sports, terrains multisports ou salle des fêtes.

Les alignements boisés plantés en limite avec la zone A respecteront les recommandations de l'OAP trame verte et bleue et seront préférentiellement composés de plusieurs strates d'essences diversifiées et locales ainsi que d'un talus cauchois.



PROGRAMMATION PARTICULIERE

--- LIMITE DE L'OAP

ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS

05 - JARDINS OUVRIERS

CONTEXTE

Au pied du coteau au sud du bourg, le site est actuellement occupé par des jardins ouvriers. Il est desservi par la rue cauchoise qui supporte le tracé de la véloroute. Une opération de maisons jumelées se situe en vis-à-vis. Au sud, le site est occupé par les bassins de l'ancienne usine betteravière fermée en 2006.

ORGANISATION SPATIALE

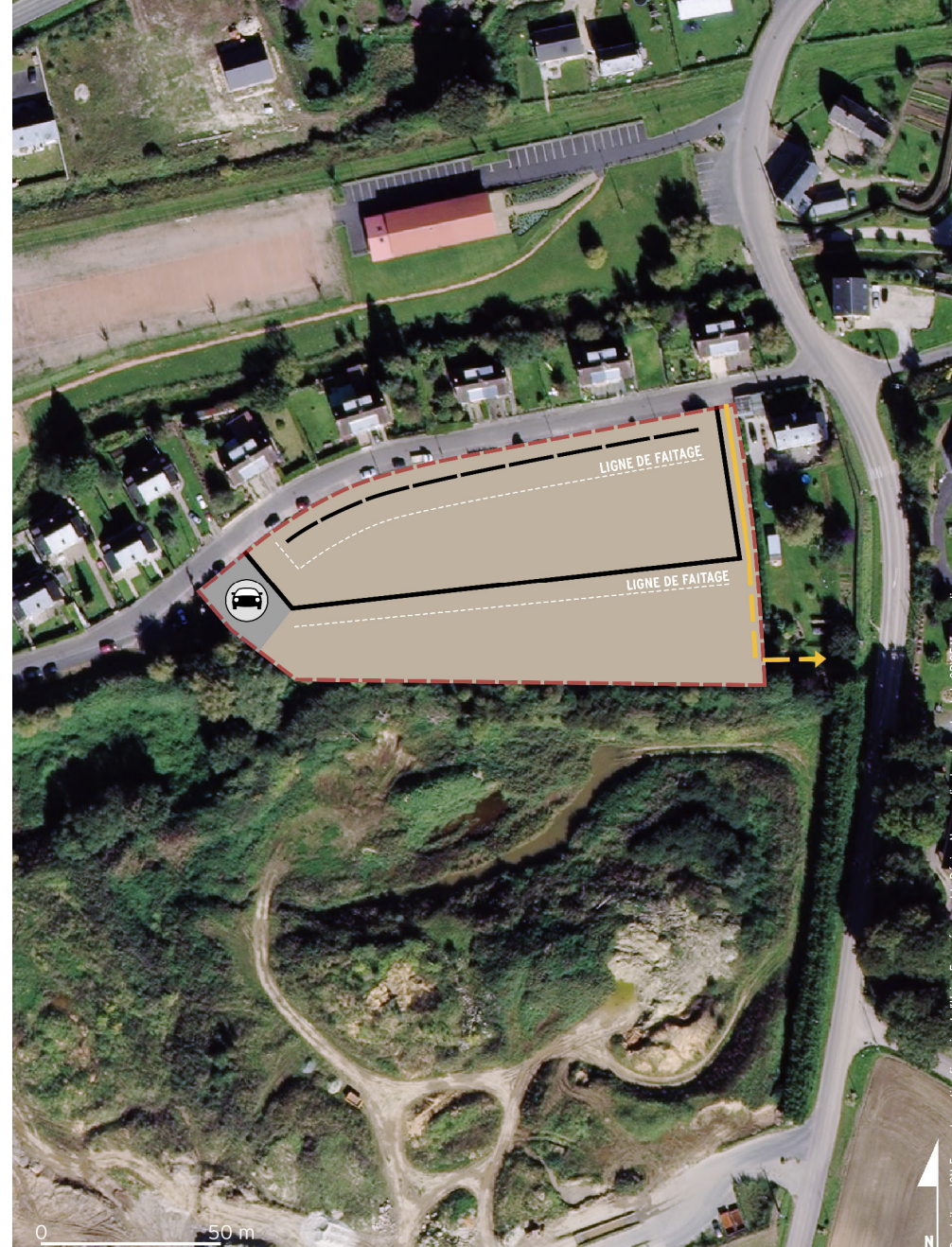
Une voirie centrale sera aménagée. Elle bouclera le secteur depuis la rue Cauchoise. Elle sera accompagnée d'une zone de stationnements à raison d'une place minimum par lot créé. Un cheminement piéton vers la D68 sera à prévoir à terme.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sur la rue cauchoise sera constitué en limite nord de l'opération. Les logements situés sur ce front bâti devront être mitoyens l'un avec l'autre sur une façade.

PROGRAMME

L'opération accueillera une quinzaine de lots.



06 - ENTRÉE DE BOURG

CONTEXTE

Le site se situe à l'entrée du bourg, le long de la rue Caudecoste. Il est actuellement occupé par un petit espace paysager regroupant des équipements communaux et une aire de pique-nique.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie permettant le retournement des véhicules sera aménagée sur la partie ouest de la parcelle. Un espace consacré au stationnement sera également aménagé en relation avec ladite voirie. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

L'opération pourra accueillir deux espaces paysagers (au nord et au sud). La limite est avec la zone agricole devra être plantée d'arbres de moyen jet et/ou de haies composées d'arbustes d'essences locales.

PROGRAMME

L'opération accueillera 3 à 5 lots.



- HABITAT INDIVIDUEL
- ESPACE PAYSAGER
- PARKING

- LIMITE DE L'OAP
- PRINCIPE DE RETOURNEMENT

- ALIGNEMENT VÉGÉTAL ARBUSTES

07 - L'ENCLAVE

CONTEXTE

En plein cœur du bourg de Criquebeuf-en-Caux, la parcelle ne dispose pas d'accès routier. C'est une enclave enherbée, située à proximité d'un verger et d'un bâtiment traditionnel remarquable.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie permettant le retournement des véhicules sera aménagée depuis la rue des Chênes au nord de la parcelle. Un espace consacré au stationnement sera également aménagé en relation avec ladite voirie. La limite avec la zone urbaine à l'ouest sera traitée au moyen d'un cheminement doux. Une continuité pourra être trouvée à terme avec la rue de l'Eglise à l'ouest.

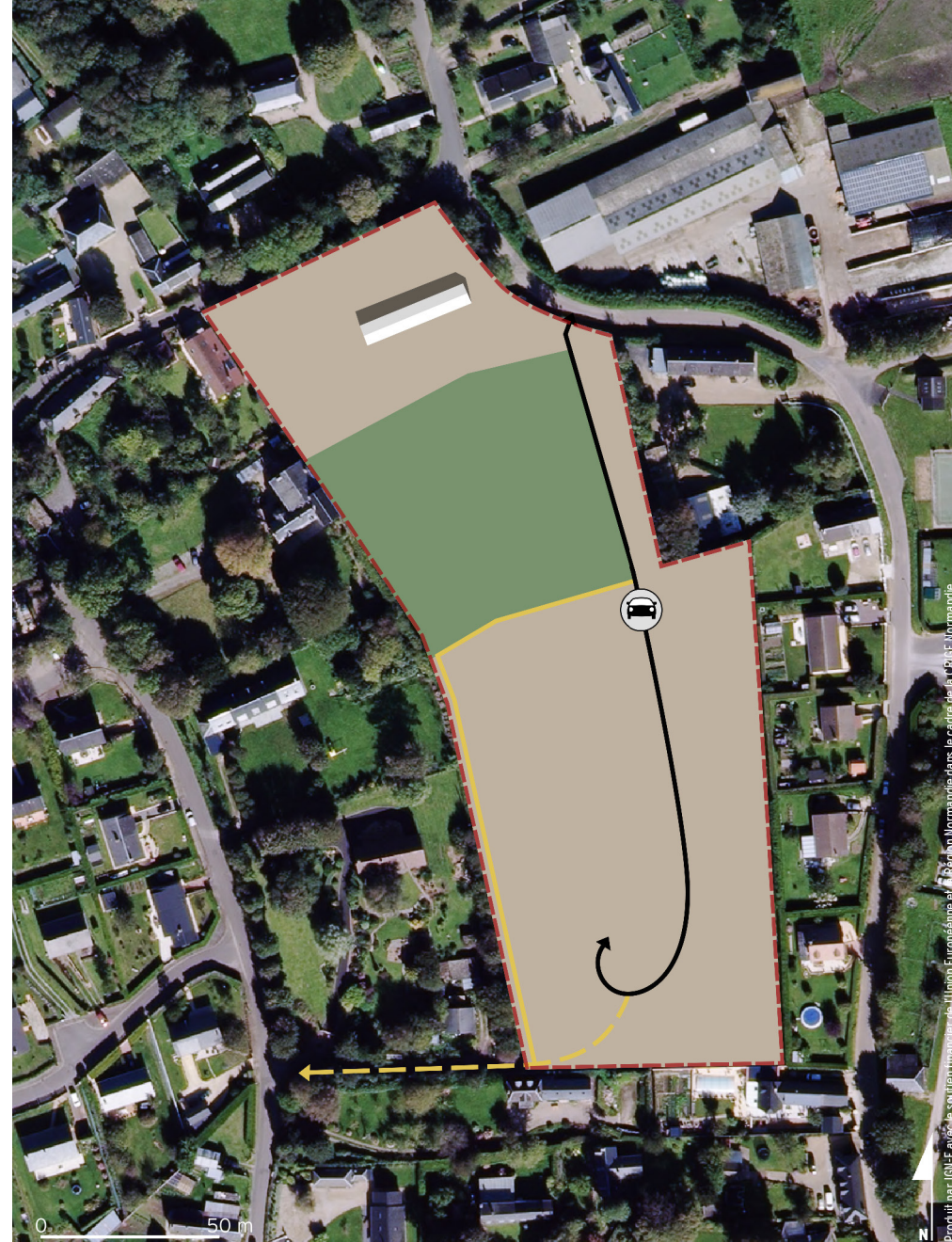
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP sera conservé.

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération.

PROGRAMME

L'opération accueillera entre 16 et 20 lots.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

LIMITE DE L'OAP
VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
PRINCIPE DE
RETOURNEMENT

STATIONNEMENT
MUTUALISÉ

08 - COUR DES TISSERANDS

CONTEXTE

À l'ouest du bourg, le secteur est une ancienne cour agricole où d'anciens bâtiments sans qualité persistent. Il se trouve en arrière de la tache bâtie du centre-bourg. Il est accessible par un chemin étroit, l'allée des Tisserands.

ORGANISATION SPATIALE

L'aménagement s'articulera autour d'une cour centrale permettant de desservir les différents lots. Une poche de stationnement déportée sera aménagée immédiatement à l'entrée de la cour.

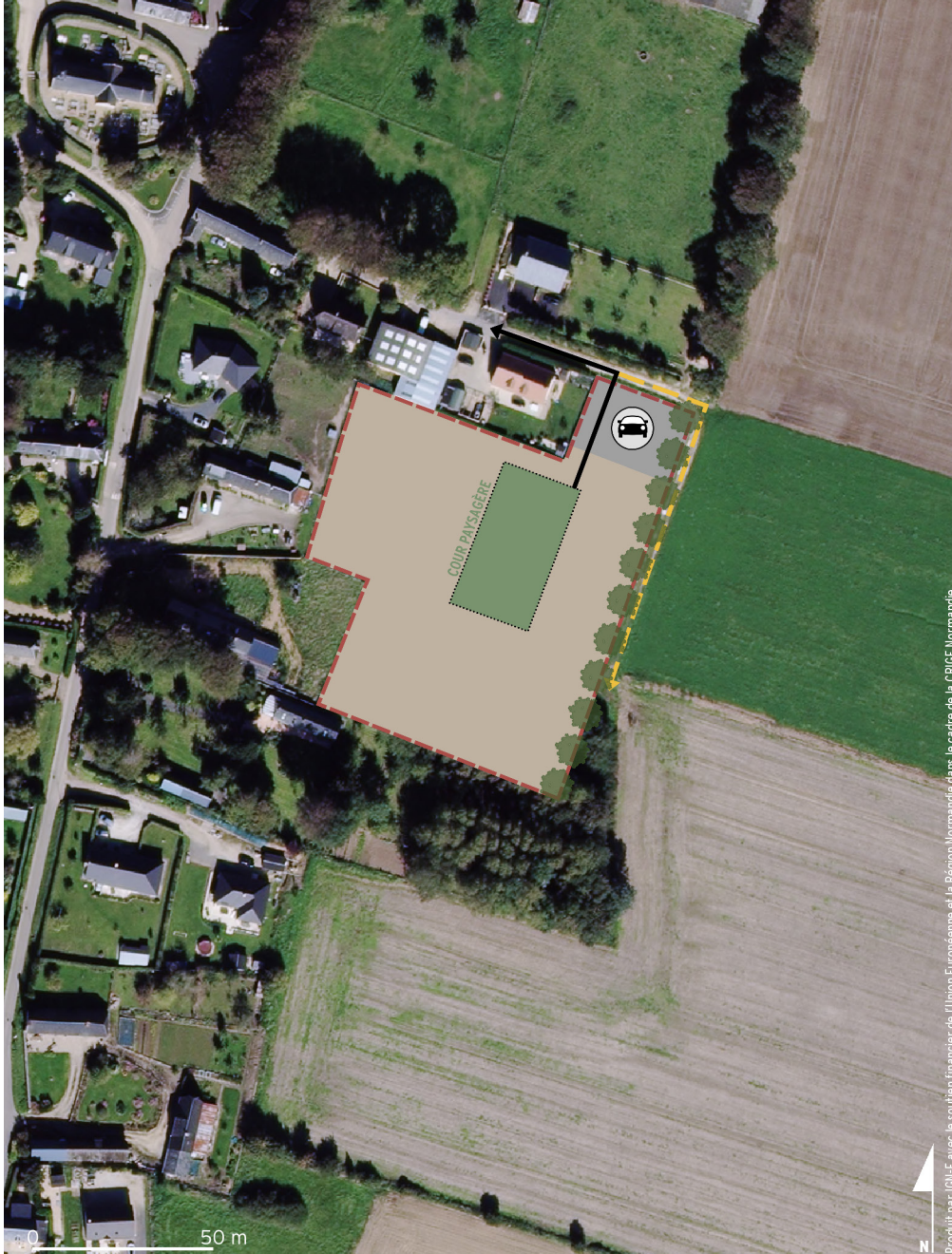
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les constructions principales seront préférentiellement implantées à l'alignement de la cour. Une implantation en retrait pourra exceptionnellement être admise si le découpage vise à répondre au programme en créant des lots « en drapeau ».

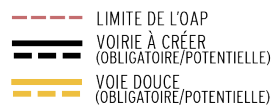
Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,80 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite cour/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 6 et 8 lots environ.



Produit par l'IGL-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CRISE Normandie



09 - LE CLOS-MASURE

CONTEXTE

En plein cœur du centre-bourg, la parcelle dispose d'un accès au nord. Elle est occupée par un pré et quelques bâtiments traditionnels qualitatifs.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera aménagée depuis la Grand rue jusqu'à la rue du Four à Pain et celle de Sainte-Hélène. Un cheminement doux sera aménagé depuis la Grand rue jusqu'à la limite sud de l'opération.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les bâtiments identifiés sur la pièce graphique de l'OAP devront conserver leurs caractéristiques architecturales (volumétrie, façade, matériaux). Une intervention contemporaine pourra être admise à condition qu'elle démontre une recherche et une qualité architecturale qui ne compromettent pas l'architecture vernaculaire.

Un espace paysager sera intégré à l'opération. Ce dernier sera traversé par le cheminement doux. Il pourra également intégrer les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des noues seront par ailleurs aménagées le long des voiries créées. La limite sud de la parcelle sera constituée d'un alignement d'arbres de moyen jet. La limite est sera plantée d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. L'ensemble des aménagements paysagers ne doivent pas contrarier les ambitions de mises en œuvre d'énergies renouvelables (cf. ombres portées sur panneaux solaires thermiques et photovoltaïques).

PROGRAMME

Une densité minimale de 20 logements/hectare est demandée. Une intensité urbaine (services, commerces et/ou petit collectif) est demandée en partie nord de l'opération, en relation avec la place du Marquais.



10 - LES WAGANDS

CONTEXTE

La parcelle se situe en plein centre-bourg, à proximité de l'église. C'est un pré occupé par un petit bâtiment de stockage sans intérêt architectural particulier.

ORGANISATION SPATIALE

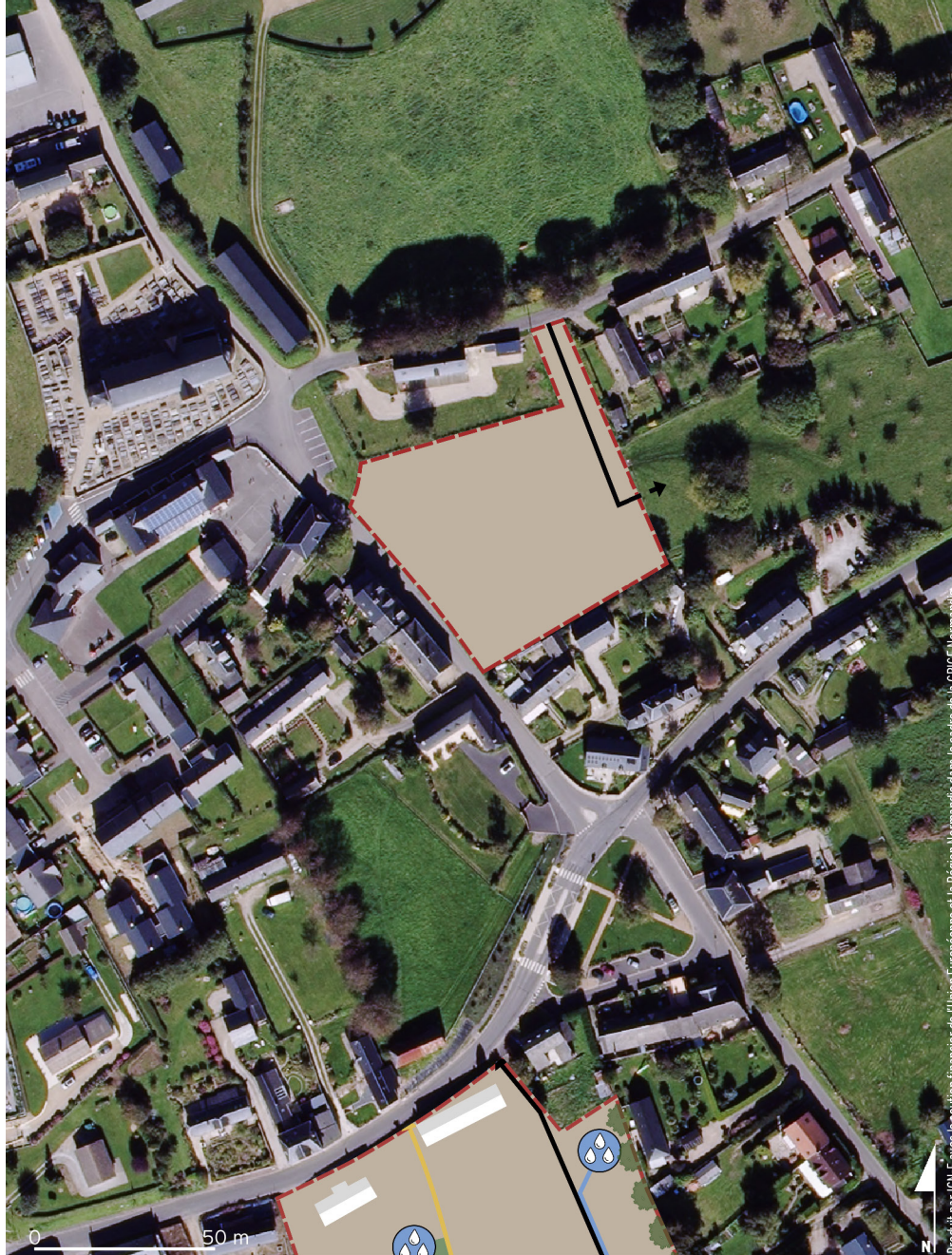
L'aménagement ne devra pas compromettre la possibilité de desservir la parcelle à l'est.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Aucune prescription.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 5 et 7 lots environ.



HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 === VOIRIE À CRÉER
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

11 - HAMEAU DE GUERNESEY

CONTEXTE

La parcelle se situe à l'est du centre-bourg. Elle est desservie par une voirie unique, la rue aux Cailles.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera réalisée. Celle-ci présentera en sa partie nord un espace réservé au stationnement ainsi qu'une potentielle place de retournement. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé. Ce dernier intégrera une noue de récupération des eaux pluviales ainsi qu'un dispositif de stockage des eaux.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 7 et 10 lots.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
PRINCIPE DE
RETOURNEMENT

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS

12 - LE GRAND CARREAU

CONTEXTE

En plein centre-bourg, le sud de la parcelle est en limite avec la zone agricole. Elle viendra se connecter au nord à l'opération en cours de conception.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie unique sera aménagée. Elle reliera l'opération au nord à la route d'Auberville-la-Renault en utilisant les chemins d'accès privés existants à l'ouest.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

La limite sud de la parcelle sera constituée d'un alignement d'arbres de haute tige.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 15 et 20 logements.



HABITAT INDIVIDUEL

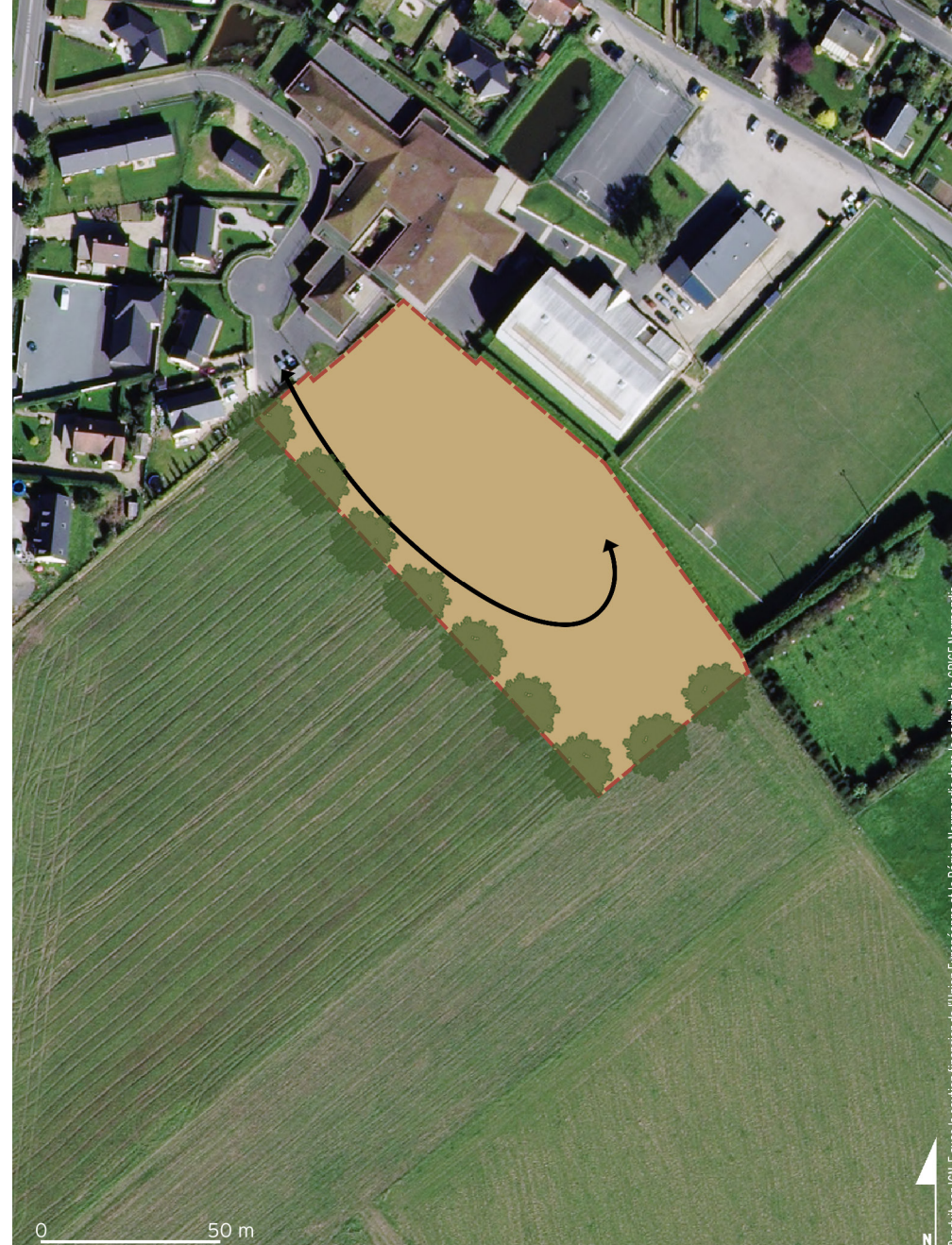
--- LIMITE DE L'OAP
 === VOIRIE À CRÉER
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
 --- VOIE DOUCE
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

●●●●● ALIGNEMENT VÉGÉTAL
 HAUT-JET + TALUS

13 - LES ÉCOLES

Ce secteur doit répondre à l'extension de l'offre communale en matière d'équipements publics aujourd'hui saturés : école, équipements sportifs ou culturels, extension terrains de sports.

Les alignements boisés plantés en limite avec la zone A respecteront les recommandations de l'OAP trame verte et bleue et seront préférentiellement composés de plusieurs strates d'essences diversifiées et locales ainsi que d'un talus cauchois.



Produit par l'IGL-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CRIoE Normande

PROGRAMMATION PARTICULIÈRE

LIMITE DE L'OAP
VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
PRINCIPE DE
RETOURNEMENT

ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTEXTE

ORGANISATION SPATIALE

ARCHITECTURE & PAYSAGE

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



15 - LA MÂTURE

Au regard des enjeux programmatiques, économiques, touristiques, urbains, du secteur d'aménagement du secteur de la Mâtüre et de le Presqu'île à Fécamp, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'AMBITION DU PROJET

Sites parmi les plus emblématiques de Fécamp, la Mâtüre et de la Presqu'île à Fécamp se situent à l'interface ville-port et focalisent une multitude d'enjeux :

- Économique par le maintien et le développement de l'activité portuaire
- Touristique pour continuer à développer l'offre qualitative fécampoise
- Urbain par la bonne gestion de la mixité des fonctions (habitat, commerces, activités, ...) et l'optimisation de la mobilité notamment par la création d'un pôle multimodal.

Les invariants programmatiques sont :

- L'activité portuaire est une fonction identitaire pour la commune de Fécamp. Les différentes dimensions de l'activité portuaire doivent donc être préservées et confortées. Le périmètre portuaire doit offrir suffisamment d'espaces pour les différentes activités :
 - activités nautiques autour du port de plaisance, du bassin Bérigny et du bassin de mi marée.
 - activités commerciales autour du bassin Freycinet, bassin de mi marée, de l'arrière port.
 - activités de pêche avec la criée et les commerces associés. Ces différentes activités seront localisées sur la Presqu'île
 - activités de maintenance des éoliennes sur la Presqu'île.
- L'activité touristique a connu un vif regain avec l'ouverture du musée des Pêcheries. Elle doit être confortée et complétée en envisageant un programme d'équipements ambitieux de la presqu'île à la Mâtüre pour compléter l'offre touristique initiée par le musée des Pêcheries. Au bout de la Presqu'île, en complément de la création de locaux destinés aux activités de la mer, une vocation touristique ou hôtelière

permettra de conforter la dimension emblématique de ce site chargé d'histoire maritime. Des synergies devront être créées entre le Palais Benedictine et le musée des Pêcheries (réflexion sur les cheminements doux, qualification des espaces publics, signalétique, ...). Enfin, la véloroute du lin trouvera son aboutissement jusqu'à la gare ferroviaire.

- L'amélioration du fonctionnement urbain : un pôle multimodal sera créé au niveau de la gare.
- Le développement de l'attractivité : l'interface ville-port doit se développer en préservant et en s'appuyant sur les différentes fonctions urbaines présentes constituant l'identité de la commune de Fécamp (tourisme, port, habitat,) :
 - Un secteur présentant une mixité des fonctions (habitat, commerces, activités) au sud de la voie ferrée.
 - Produire les conditions de l'animation urbaine en améliorant les espaces publics afin d'enrichir l'espace urbain de la ville : espaces publics à proximité du bassin Bérigny, afin de mettre en valeur les bassins, place de la gare...
 - Réaménagement du secteur à l'Est du bassin Bérigny.
 - Réaménagement de la place de la gare : la place fera l'objet d'un réaménagement de qualité, visant notamment à réorganiser les déplacements.
 - Le Musée des Pêcheries sera mis en valeur par un traitement qualitatif des espaces extérieurs entourant cet ancien bâtiment industriel reconverti. Cet espace constituera l'amorce d'un lien doux avec le Palais Benedictine et devra pouvoir accueillir des manifestations culturelles.
 - Engager la reconversion du site historique de l'ancien hôpital : Il s'agit de valoriser le site de l'ancien l'hôpital, constitutif du patrimoine architectural de Fécamp. Ce site est destiné à accueillir des services, de l'habitat et des équipements. En outre, cet espace de services sera accompagné d'espaces paysagers. Il s'agira également de mettre en valeur la Valmont.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La notion d'interface ville-port doit se matérialiser dans toutes les composantes urbaines, architecturales et paysagères du projet. La perception et les vues vers les bassins doivent être préservées au maximum. L'accessibilité aux quais doit être recherchée sans compromettre cependant les activités portuaires, économiques exigeant un accès aux quais. L'opération est ancrée autour de quatre pôles programmatiques :

- **La pointe de la Presqu'île qui accueille aujourd'hui le musée des pêcheries et la criée.** Elle doit pouvoir à terme regrouper d'autres bâtiments à l'exemple d'un complexe hôtelier, d'un centre de maintenance des éoliennes off-shore, une extension éventuelle de la criée (liste non exclusive ni exhaustive), ..., ou tout type d'activités artisanales, commerciales, de bureaux liées aux activités de la mer, au nautisme, au tourisme et aux énergies renouvelables. Le musée des pêcheries est l'entité architecturale de référence. Ainsi, le long du grand quai, les nouvelles constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement du musée des pêcheries. Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans la ligne définie par l'acrotère du musée des Pêcheries. L'aspect recherché des constructions est un aspect délibérément contemporain, ce qui n'exclut pas des références ponctuelles aux matériaux caractéristiques du patrimoine bâti Fécampoïsis. En revanche, le style néo régionaliste est proscrit. Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect, de matériaux et de colorations permettant une intégration avec le site et les constructions avoisinantes.
- **Le site de la Mâtüre :** Ce site vise un triple objectif urbain :
 - En termes de mobilité par la création d'un pôle multimodal en son cœur, la sécurisation des circulations automobiles et la création de circulations douces à l'exemple du bouclage de la véloroute du lin jusqu'à la gare.
 - En termes d'attractivité par la possibilité de pouvoir y accueillir de nouveaux équipements à l'exemple d'une médiathèque, d'un casino, ... (liste non exclusive ni exhaustive). Les prescriptions architecturales sont celles décrites pour la pointe de la Presqu'île.
 - En termes d'espaces publics par la création de cheminements, places et parvis pacifiés assurant la liaison entre les équipements.

- **Le Boulevard de la République :** au sud de la voie ferrée, le long du boulevard de la République, une mixité des fonctions doit être prévue. Un front bâti doit progressivement être mis en place le long du boulevard de la République : création d'îlots urbains structurants aux vocations mixtes associant habitat et activités économiques. Les projets de logements devront tendre vers une densité moyenne de 30 logements par hectare. Les activités présentes actuellement doivent pouvoir évoluer. L'ancien l'hôpital, constitutif du patrimoine architectural de Fécamp sera valorisé. Ce site pourra être destiné à accueillir des services, de l'habitat et des équipements. En outre, cet espace de services sera accompagné d'espaces paysagers. Il s'agira également de mettre en valeur la Valmont.
- **Les nouvelles opérations de logements à l'est du site :**
 - Depuis le parking du précieux Sang jusqu'à la rue Saint-Nicolas se développent de nouveaux espaces urbains en cœur d'îlot révélés par la véloroute. Ils seront dédiés à des projets de logements, d'une densité moyenne de 30 logements par hectare. Les dessertes seront simples et le bâti sera aligné sur rue au niveau du parking du précieux Sang. À l'arrière des maisons traditionnelles rue Henri Dunant, du logement individuel en bande pourra être proposé dans un souci de réinterprétation contemporaine de l'habitat vernaculaire local.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une mixité fonctionnelle optimale est recherchée sur ce site avec l'ensemble des programmes repris précédemment : habitat, activités économiques, tertiaire, tourisme, équipements publics, cinéma, ... Les projets de logements devront tendre vers une densité moyenne de 30 logements par hectare. À Fécamp, l'objectif est de maintenir l'équilibre actuel du parc : il est proposé que 23 % de la construction neuve soit consacrée au logement social.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales. Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales. Le site est directement concerné par un Porter A Connaissance (PAC) submersion marine. À ce titre, les projets d'établissement recevant du public (ERP) devront intégrer des normes de construction et d'accès satisfaisant à la mise en sécurité du public (zone de repli, évacuation hors d'eau du public par exemple) lors d'épisodes de submersion marine. Les

sous-sols sont interdits sur l'ensemble de la zone d'OAP. Il est recommandé de se reporter aux cartes du PAC.

Au regard du caractère emblématique du secteur, une recherche constante de performances environnementales et énergétiques sera observée. Les opérateurs détailleront les études envisagées dans ce sens. La concrétisation des techniques, matériels et matériaux visant cet objectif sera précisée sauf impossibilités techniques et financières justifiées.

TRANSPORTS EN COMMUN

Le site accueillera le pôle multimodal autour de la gare ferroviaire. À ce titre, il centralisera une offre diversifiée de mobilité.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

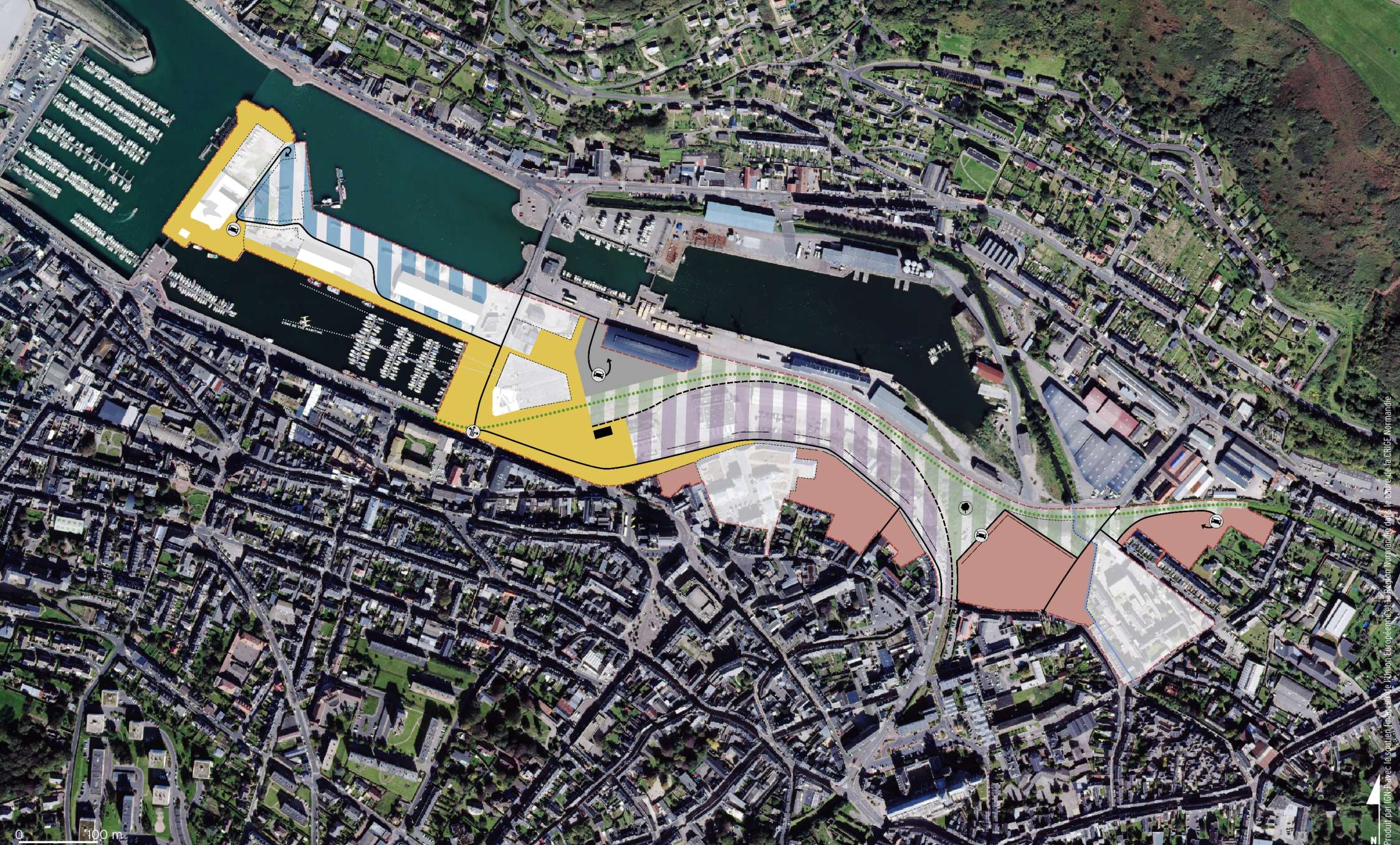
Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Toute construction ou installation doit être raccordée au différents réseaux public (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, ...)

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les équipements publics garantiront les places de stationnement nécessaires à leurs activités. Le pôle multimodal offrira un nombre conséquent de places de stationnements.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE MINIMUM DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	NOMBRE MINIMUM DE STATIONNEMENT DES BICYCLETTES
HABITATION	1 place par logement en secteur UPa	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
	1 place par logement sur les autres zones, pour des logements de type studio, T1 ou T2	
	2 places par logement dans les autres cas	
LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ÉTAT	0,5 aire de stationnement par logement lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare ou lorsque la qualité de la desserte en transport public le permet	
ÉTABLISSEMENTS ASSURANT L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES MENTIONNÉS AU 6° DE L'ARTICLE L.312-1 DU CODE DE L'ACTION SOCIALE ET DES FAMILLES	1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas	
RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES MENTIONNÉES À L'ARTICLE L.631-12 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES, RESTAURATION, BUREAUX, AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins en fonction : • de la nature des constructions ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • des besoins en salariés / usagers / clientèle ; • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnements existants ou projetés.	2 places de stationnement vélo auxquelles s'ajoutent 1 place de stationnement vélo par tranche entamée de 5 places de véhicules motorisés
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 200m² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.



- INTENSITÉ À CRÉER
- ESPACE PUBLIC
- ESPACE À DOMINANTE ÉCONOMIQUE
- ESPACE À DOMINANTE PAYSAGÈRE

- ESPACE À DOMINANTE PORTUAIRE
- PARKING

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VÉLOROUTE DU LIN
- FRONT BÂTI
- PRINCIPE DE RETOURNEMENT



STATIONNEMENT
MUTUALISÉ



ENTRÉES
MUTUALISÉES

16 - CHEMIN DE LA CAVÉE BLANCHE

CONTEXTE

Sur le coteau sud de la ville de Fécamp, la parcelle se situe au-dessus du terrain de football, en continuité d'un lotissement implanté sur le même coteau. Des terrasses se dessinent en partie haute de la parcelle. Le site est traversé par une canalisation d'eau potable.

ORGANISATION SPATIALE

Il est proposé un bouclage du secteur depuis le chemin de la cavée blanche. La voirie créée sera parallèle aux courbes de niveaux. Elle pourra s'appuyer sur les terrasses existantes. Les liaisons voie haute/voie basse devront être perpendiculaires à la pente. Des continuités douces seront préservées entre la rue du Château d'Eau et la rue Robert le diable. Au centre de l'opération, un axe nord/sud sera aménagé entre la rue Rollon et les boisements du coteau.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les constructions et les éléments naturels souligneront la déclivité du site en venant s'inscrire parallèlement aux courbes de niveau : les faîtages des constructions devront s'implanter parallèlement aux voiries créées, sauf si le projet défend un parti pris architectural respectueux du terrain naturel, tout comme les alignements d'arbres et arbustes. D'une manière générale le projet devra minimiser son impact sur le terrain naturel et s'adapter à la topographie existante.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération afin de permettre le passage et d'offrir un refuge à la biodiversité locale. Il accueillera un dispositif de récupération des eaux pluviales.

PROGRAMME

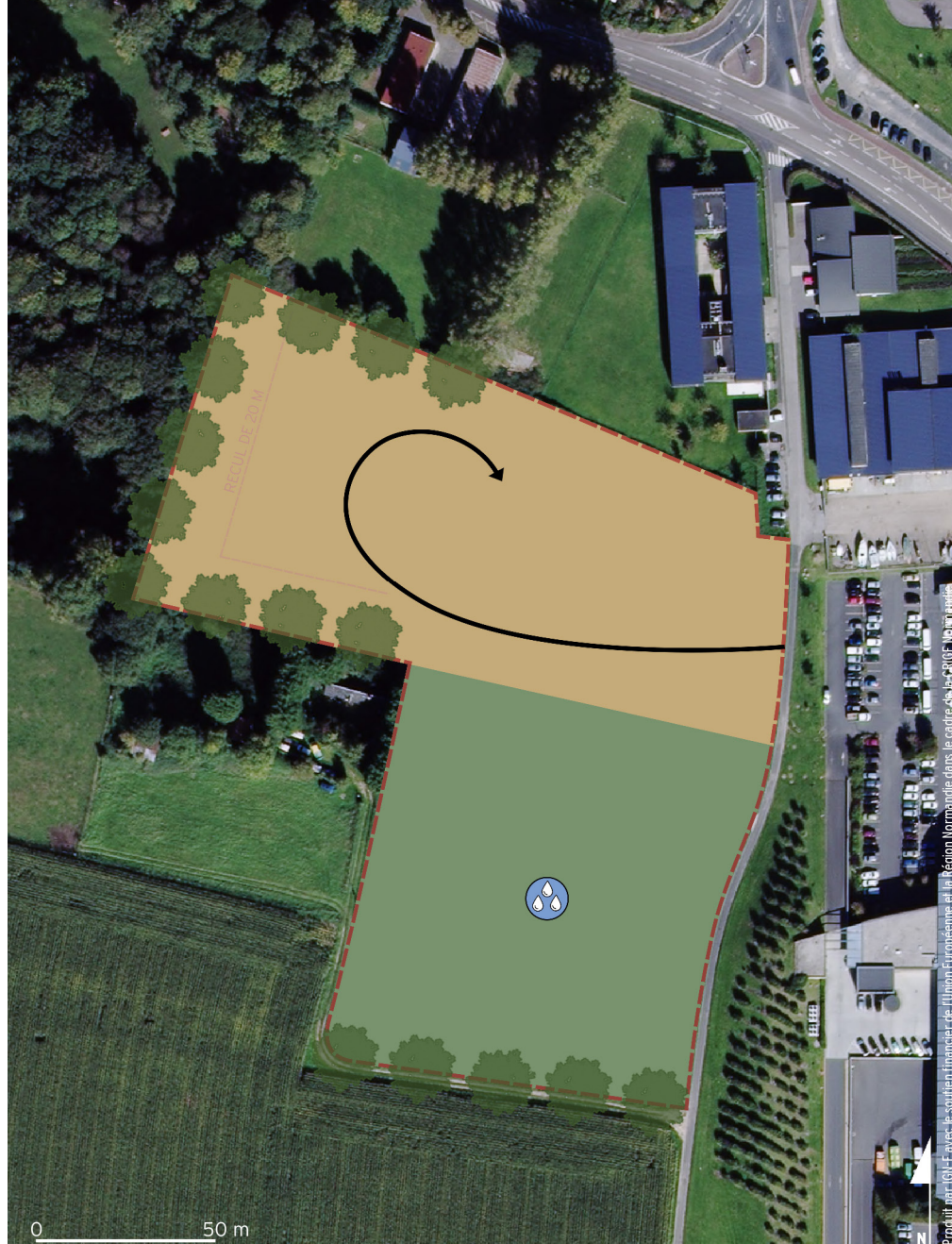
Une densité minimale de 20 logements/hectare est demandée.



17 - CHEMIN DU BOIS DE BOSCLON

Ce secteur vise à conforter l'offre touristique et de loisirs de Fécamp par la réalisation d'équipements ou d'activités de loisirs en continuité de l'existant et notamment du Woody Parc mitoyen du secteur.

Les alignements boisés plantés en limite avec la zone A respecteront les recommandations de l'OAP trame verte et bleue et seront préférentiellement composés de plusieurs strates d'essences diversifiées et locales ainsi que d'un talus cauchois. Ils auront pour objectif de limiter l'impact visuel du secteur depuis la RD 486.



PROGRAMMATION PARTICULIERE
ESPACE PAYSAGER

LIMITE DE L'OAP
VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
PRINCIPE DE
RETOURNEMENT

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS

59 - QUARTIER SAINT-JACQUES

CONTEXTE

Le secteur se situe sur le plateau sud de Fécamp, à proximité des équipements de santé, des équipements sportifs, d'un établissement scolaire et de logements. Il est bordé en partie ouest par le boulevard Nelson Mandela (D486) et en partie sud par l'avenue du Président François Mitterrand. Il s'agit d'un terrain non bâti enclavé dans le quartier Saint-Jacques et limitrophe au Centre de Gérontologie Yvon Lamour.

ORGANISATION SPATIALE

Pour éviter la multiplication des voies et accès, la desserte du site devra être mutualisée avec la desserte existante du Centre de Gérontologie Yvon Lamour, rue du Professeur Yvon Lamour. L'accès du site depuis cette rue devra être aménagé au nord.

Le stationnement sera géré de manière collective et devra être suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des habitants et usagers.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le long du boulevard Nelson Mandela et de l'avenue du Président François Mitterrand, un espace paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrants sera aménagé.

Au nord du site, le bassin de gestion des eaux pluviales existant devra être maintenu.

PROGRAMME

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sans limitation ou sous condition sont reprises au règlement. Le secteur devra accueillir des destinations différentes, dans un souci de mixité fonctionnelle.

Pour garantir la visibilité des activités économiques depuis le boulevard Nelson Mandela et l'avenue du Président François Mitterrand, le rez-de-chaussée de la (des) construction(s) accueillera prioritairement des commerces de bouche. Les logements et autres activités autorisées pourront être aménagés dans les étages.

Une densité moyenne de 60 logements/hectare est demandée.



PROGRAMMATION PARTICULIÈRE
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES

18 - LE NORD

CONTEXTE

Le secteur se situe à proximité des équipements communaux. Elle est bordée en partie sud par la rue d'Étretat.

ORGANISATION SPATIALE

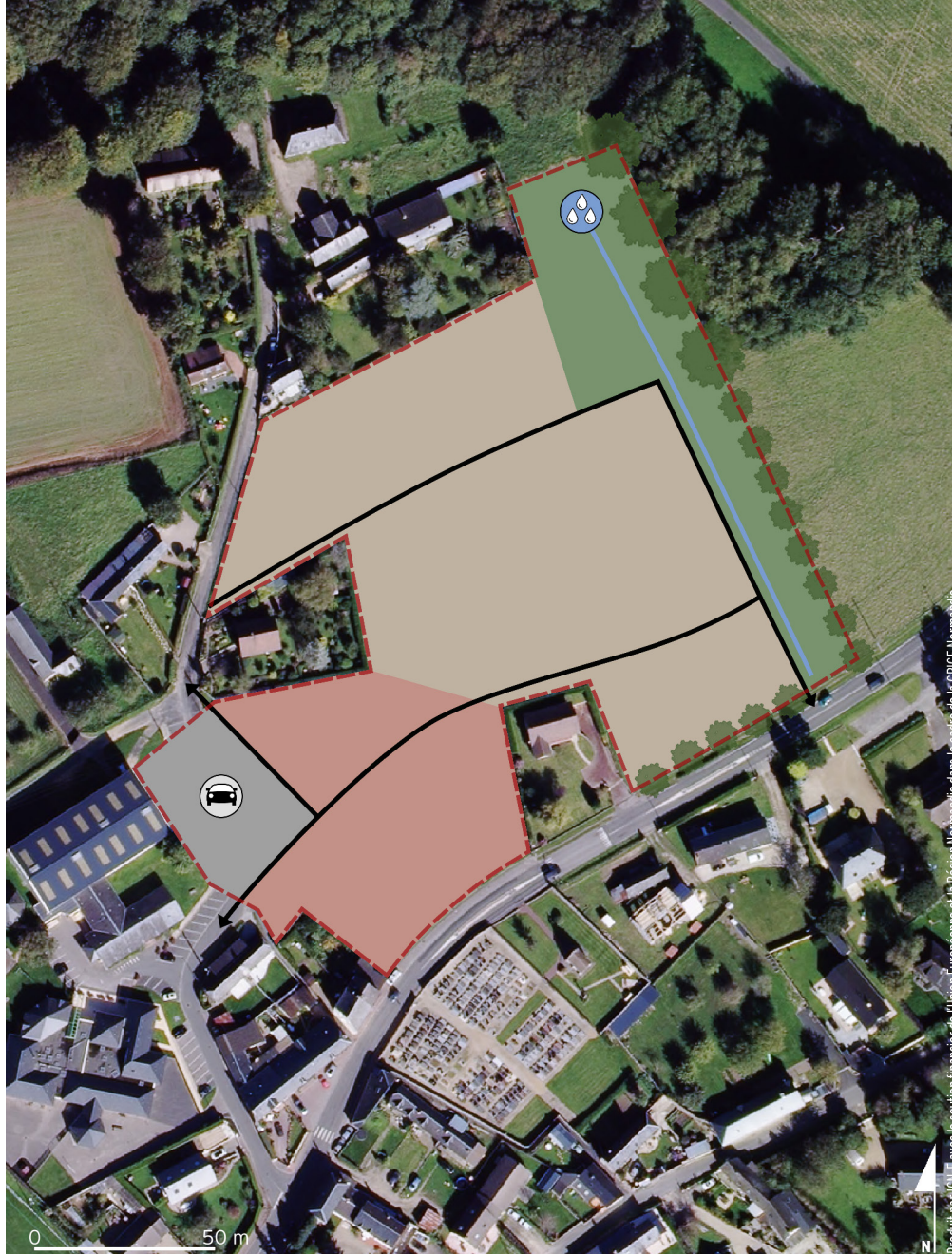
Un bouclage sera réalisé depuis la rue du Château. La voirie débouchera sur la rue d'Étretat. Un parking sera aménagé sur la partie ouest du secteur afin de répondre non seulement aux besoins de l'opération mais aussi à ceux des équipements voisins de l'opération.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en relation avec le pré conservé en partie est de l'opération. Il accueillera un dispositif de récupération des eaux pluviales. La limite est de la parcelle sera constituée d'un alignement planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. La limite avec la rue d'Étretat sera composée de haies basses.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



- HABITAT INDIVIDUEL
- INTENSITÉ À CRÉER
- ESPACE PAYSAGER
- PARKING

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

- PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- STATIONNEMENT MUTUALISÉ
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL HAUT-JET + TALUS
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL ARBUSTIFS

58 - EXTENSION - DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ DE GARAGE EN PLACE

CONTEXTE

Froberville accueille une zone artisanale classée UAa située d'un seul côté de la RD, en entrée de ville. Au nord du site et de l'autre côté de la RD, on trouve de l'habitat peu dense ainsi que l'ancienne gare de Froberville. Au sud et à l'ouest, des cultures.

Une extension de l'entreprise actuelle de garage est prévue. Le projet est ici de diversifier l'activité de l'entreprise par le développement d'un projet de concession automobile.

ORGANISATION SPATIALE

L'accès à la future activité pourra aisément se faire par l'accès existant.

La bande d'inconstructibilité (réduite à 15 m) pourra être mise à profit pour gérer de façon paysagère les eaux pluviales induites par le projet.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le projet doit être réfléchi en harmonie avec l'existant, à savoir :

- en lien avec l'activité en place,
- en favorisant une intégration qualitative dans un contexte d'entrée de ville.

Les franges de la zone privilégieront des traitements paysagers par la plantation d'arbres de moyens jets et d'arbustes venant intégrer sans nécessairement masquer totalement les nouveaux bâtiments.

L'implantation et l'aspect extérieur du nouveau bâtiment seront pensés pour faciliter son intégration.

Une bonne conception de l'éclairage extérieur et intérieur des projets pourra favoriser leur intégration dans le paysage nocturne mais aussi limiter les nuisances induites pour les riverains et pour la biodiversité.

L'objectif général est de profiter du projet pour requalifier l'entrée de ville.



EMPRISE DE L'EXTENSION
ACTIVITÉ DE CONCESSION AUTOMOBILE
AMÉNAGEMENT COHÉRENT AVEC
L'ENSEMBLE DU TERRAIN D'ACTIVITÉ
TRAITEMENT PAYSAGER DE LA
BANDE INCONSTRUCTIBLE

--- LIMITE DE L'OAP
ACCÈS UNIQUE ET SÉCURISÉ

GESTION PAYSAGÈRE DES
EAUX PLUVIALES
GESTION QUALITATIVE DE
L'ENTRÉE DE BOURG
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
MOYEN-JET + TALUS
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
ARBUSTE

19 - LE HAUT DE GANZEVILLE

CONTEXTE

À l'extrémité sud-ouest du centre-bourg, la parcelle s'inscrit dans la continuité des opérations urbaines récentes. Le secteur est marqué d'une forte topographie.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale sera réalisée. Celle-ci permettra l'aménagement d'une poche de stationnement mutualisée.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

La limite est de la parcelle sera constituée d'un alignement planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. La limite ouest sera constituée d'un talus planté d'arbres de haute-tige afin de garantir l'intégration du projet dans le paysage. La gestion des eaux pluviales devra se faire en surface au moyen d'une noue paysagère en partie basse du secteur.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

LIMITE DE L'OAP
VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
PRINCIPE DE
RETOURNEMENT
VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
STATIONNEMENT
MUTUALISÉ
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
MOYEN JET + ARBUSTES

20 - RUE DE LA TOUR

CONTEXTE

À l'ouest de la rue de la Tour, le secteur se situe sur une parcelle agricole au-dessus de la rue.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera réalisée. Celle-ci reliera le Chemin des Templiers à la Rue de la Tour et sera aménagée pour les véhicules et les piétons.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

La limite ouest de l'opération sera constituée d'un alignement planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 === VOIRIE À CRÉER
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
 --- VOIE DOUCE
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

● ALIGNEMENT VÉGÉTAL
 MOYEN JET + ARBUSTES

21 - ROUTE DE CANY-BARVILLE

CONTEXTE

À l'entrée est du bourg le secteur se divise en deux parcelles distinctes de part et d'autre de la rue Juliette Varin. Au sud, la plus grande est bordée par la route de Cany-Barville (RD10) et la rue des Peupliers. Elle ne présente aucun élément remarquable excepté une perspective vers le clocher de l'église depuis la rue des Peupliers. Au nord, la parcelle comprend un corps bâti occupé dans sa partie est. Elle est desservie au nord et au sud par des voiries existantes.

ORGANISATION SPATIALE

Aucun aménagement routier interne n'est nécessaire pour la parcelle nord. La parcelle sud sera desservie par deux voies permettant le retournement des véhicules.

L'implantation des constructions et des plantations sera déterminée de manière à conserver le cône de vue sur l'église.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Au nord, les constructions seront implantées le long de lignes de fronts bâtis reportées au document graphique. Ces derniers s'inscrivent dans la continuité des bâtiments voisins existants. Les entrées des lots sur la rue des Peupliers seront regroupées en deux points de part et d'autre du cône de vue.

La limite nord et est du secteur sera traitée au moyen d'une haie arbustive. Une noue en surface permettra de récupérer les eaux pluviales pour les reverser dans un dispositif de stockage à créer dans l'esprit des fossés et mares du pays.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



- HABITAT INDIVIDUEL
- ESPACE INCONSTRUCTIBLE
- ESPACE PAYSAGER

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VOIE DOUCE (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- PRINCIPE DE RETOURNEMENT

- PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL ARBUSTES

22 - LES MÉSANGES

CONTEXTE

À l'entrée nord du bourg, le site est bordé par la rue des Mésanges à l'ouest et la rue de la Liberté (RD11) à l'est. Il est actuellement employé comme zone de stockage de matériels divers et véhicules anciens.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale reliera les rues des Mésanges et de la Liberté. Une poche de stationnement mutualisée sera réalisée au sein de l'opération. Un cheminement piéton d'environ 3 mètres doit être rendu possible vers les espaces sportifs et la salle communale.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les limites nord et est de la parcelle seront constituées d'un talus planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. Une noue permettant la gestion des eaux pluviales devra être aménagée entre le front bâti et la rue de la Liberté.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. En cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le programme de logements pourra être revu à la baisse.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
MOYEN JET + ARBUSTES

23 - LE CHAMP DES OISEAUX

CONTEXTE

Au sud-ouest du centre-bourg, la zone se situe dans le prolongement d'un lotissement récent. Elle dispose d'un unique point d'accès sur la rue du Chant des Oiseaux. Aucune connexion avec l'opération voisine n'est envisageable. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique

ORGANISATION SPATIALE

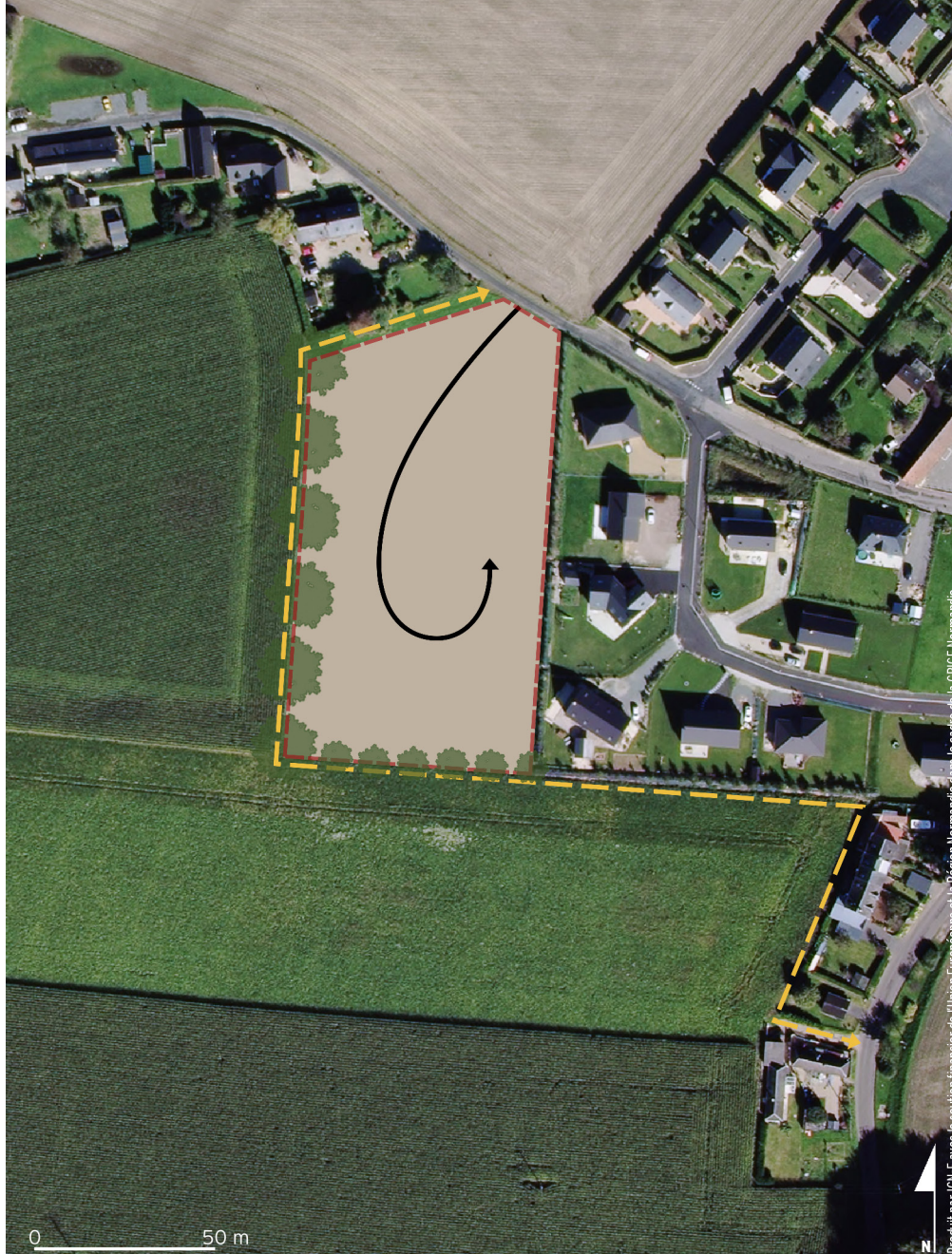
Une voirie centrale sera réalisée. Celle-ci présentera en sa partie sud une place de retournement et des places de stationnement.

ARCHITECTURE & PAYSAGE.

La limite ouest sera constituée d'un talus planté d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 VOIRIE À CRÉER
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
 --- VOIE DOUCE
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
 PRINCIPE DE
 RETOURNEMENT

ALIGNEMENT VÉGÉTAL
 HAUT-JET + TALUS
 ALIGNEMENT VÉGÉTAL
 ARBUSTES

24 - PLAINE DES PRINCES

CONTEXTE

Au sud du château et du centre-bourg, la parcelle présente un risque lié aux ruissellements dans sa partie sud. Une sente longe le secteur par l'est.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie permettant le bouclage depuis la route de Gonneville-la-Mallet sera aménagée. Elle pourra être prolongée au sein de l'opération vers le sentier du Manoir. La voirie principale desservira une courette ainsi qu'un espace de stationnement mutualisé placé au plus près de la voirie. Le cheminement à l'est sera conservé et prolongé jusqu'à l'intérieur de la courette.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en partie sud de l'opération ainsi qu'à l'intérieur de la courette. Ces deux espaces seront connectés par une continuité paysagère. La gestion des eaux pluviales devra se faire en surface au moyen d'une noue paysagère jusqu'à un espace de stockage en partie basse du secteur.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée.



Produit par l'U.M.F. avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CROE Normandie

HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
STATIONNEMENT
MUTUALISÉ

25 - FOIRE MÉDIÉVALE

Ce secteur accueille aujourd'hui les fêtes communales. Il s'agit d'une zone non bâtie à usage récréatif. L'OAP vise l'optimisation des conditions d'accueil et d'accès de la zone : prise en compte d'une gestion alternative des eaux pluviales et création d'un parking. L'usage du sol est conservé en dehors des fêtes communales.



- PROGRAMMATION PARTICULIÈRE
- ESPACE PAYSAGER
- PARKING

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- PRINCIPE DE RETOURNEMENT

- PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL HAUT-JET + TALUS

26 - CŒUR DE BOURG

CONTEXTE

En plein cœur du centre-bourg la parcelle est actuellement cultivée. Elle présente un petit talus en partie nord et un chemin rural en partie sud.

ORGANISATION SPATIALE

Deux principes seront développés :

- Sur la façade est, les bâtiments seront parallèles au chemin de Fauville ;
- Pour le reste, l'aménagement s'articulera autour d'une courette centrale. Cette dernière sera reliée à la rue de la mare.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

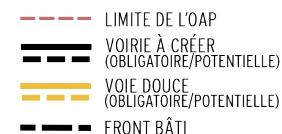
Un front bâti sera constitué en limite d'emprise avec le chemin de Fauville. En retrait de 5 mètres, les constructions seront orientées nord-est/sud-ouest, conformément aux principes définis dans le document graphique.

Au niveau de la courette, toutes les constructions devront être implantées soit à l'alignement avec les limites de la courette, soit en retrait de 3 mètres maximum (à l'exception des parcelles en drapeau, des extensions et des annexes).

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,8 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des courettes (uniquement pour la limite courette/parcelles privées). L'intérieur des courettes recevra un traitement paysager qui assurera une continuité écologique entre les parcelles au nord et celles au sud de l'opération.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



CONTEXTE

À l'entrée du bourg, la parcelle est voisine de la mairie et de l'école au nord. Un cône de vue sur l'église se dessine depuis le chemin de Fauville au sud.

ORGANISATION SPATIALE

La parcelle peut supporter des divisions parcellaires simples. Un seul accès carrossable est autorisé à l'est. Il connectera la rue de l'église à l'intérieur de l'aménagement. Un cheminement piéton permettant de relier la Ruette au nord de l'opération sera intégré à l'opération. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique

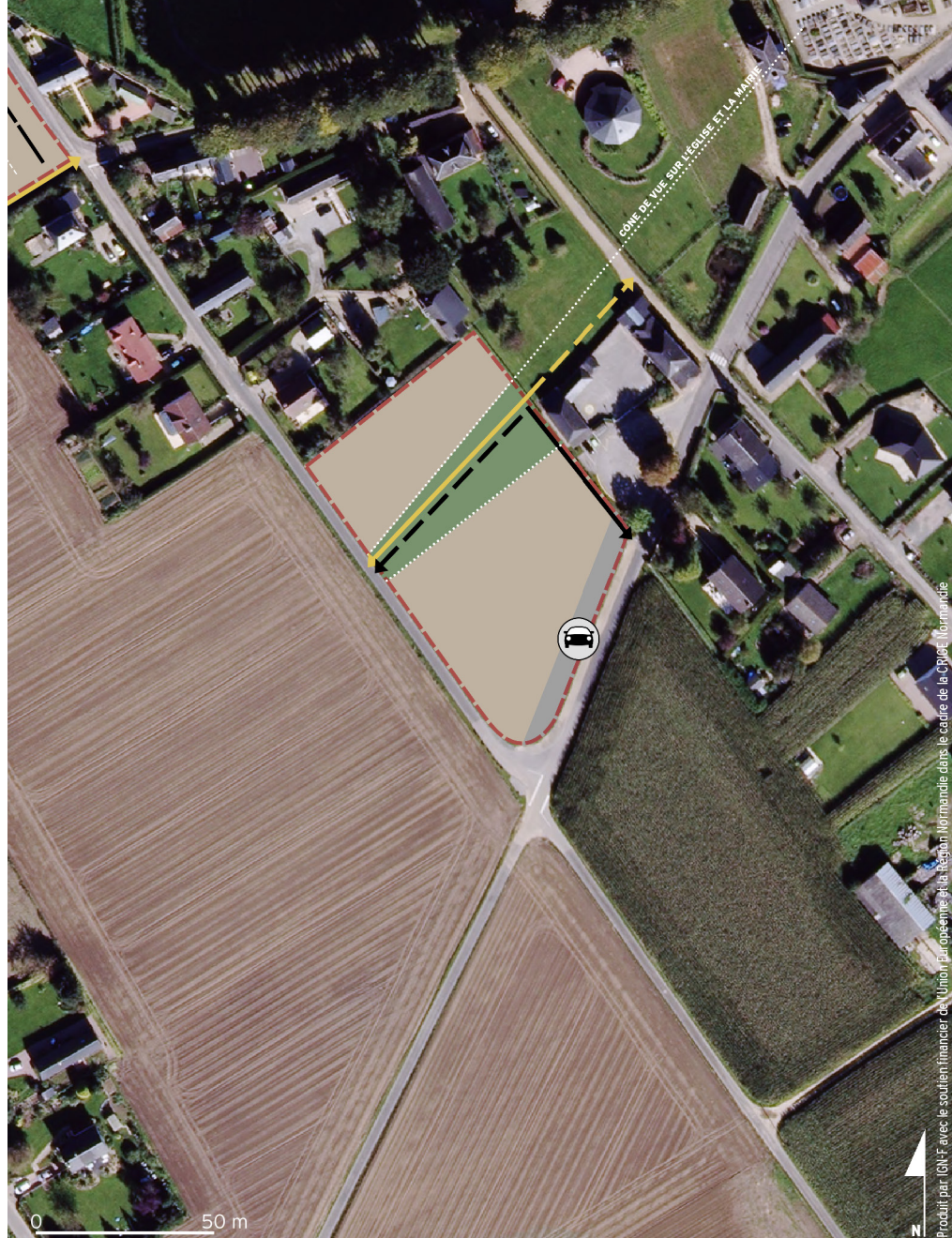
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué en limite d'emprise avec le chemin de Fauville. En retrait de 5 mètres, les constructions seront orientées nord/sud, conformément aux principes définis dans le document graphique.

Le cône de vue sera traité au moyen d'un aménagement paysager qualitatif ne bloquant pas les vues sur l'église et le bâtiment de la mairie. Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,8 mètre sont interdits (uniquement pour la limite espace paysager/parcelles privées).

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 6 et 8 logements. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



28 - CENTRE CULTUREL

CONTEXTE

Le site se situe en second front de la rue Poret de Blosseville, à l'arrière du centre culturel sur le hameau de Bondeville. Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole aujourd'hui délaissée.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération s'organisera autour d'une voirie centrale. Cette dernière se rattachera à la rue Poret de Blosseville. Au sud du centre culturel, un aménagement piéton sera aménagé. Il offrira un cône de vue sur le paysage du plateau.

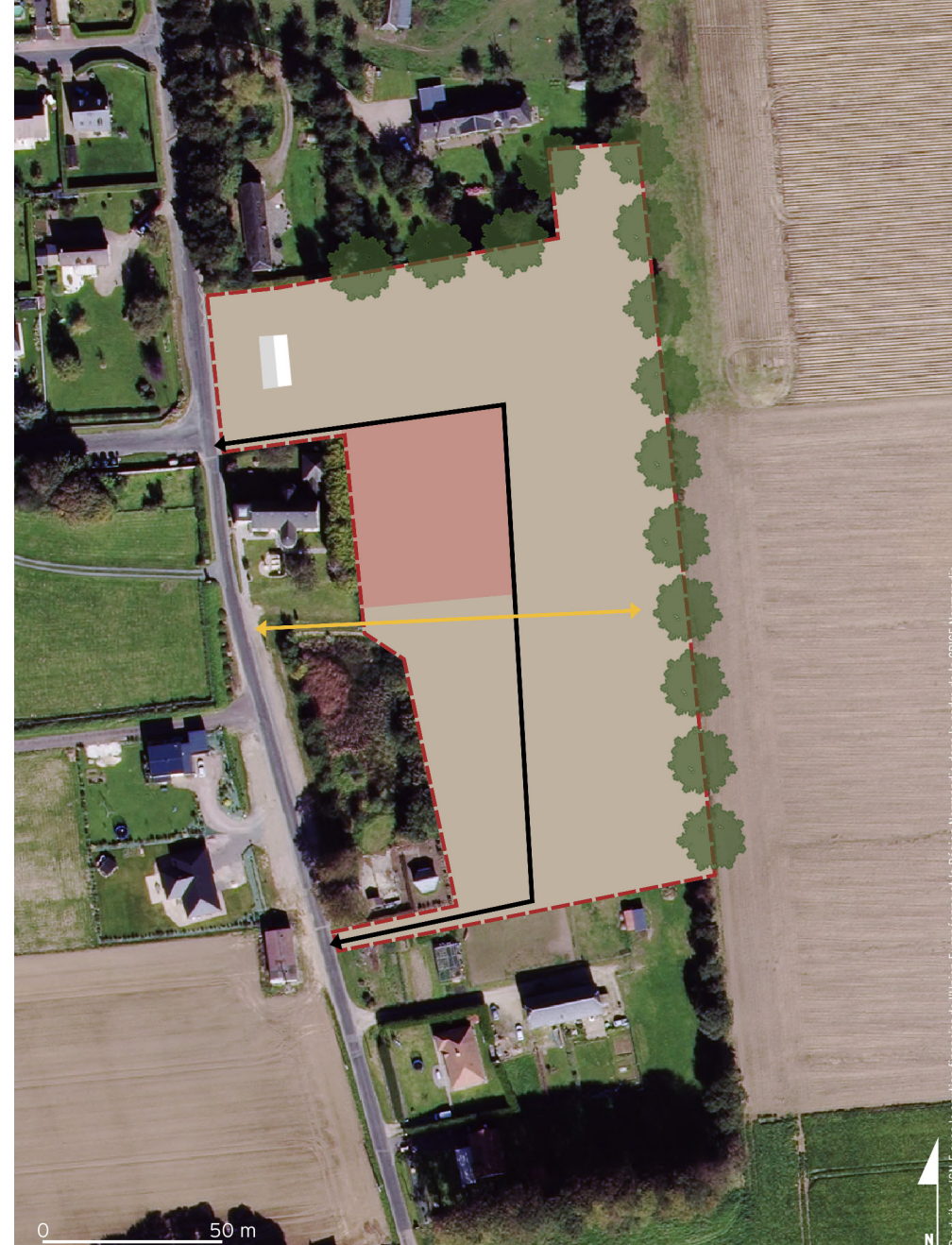
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifiés sur le document graphique de l'OAP devra être mise en valeur.

La limite est de la parcelle sera constituée d'un talus planté d'arbustes et d'arbres de haute tige. Les arbres existants au niveau de la limite nord seront conservés.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique. En cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le programme de logements pourra être revu à la baisse.



Produit par l'ONF avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CRIGE Normandie

HABITAT INDIVIDUEL
INTENSITÉ À CRÉER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

●●●●● ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUTE TIGE + TALUS

29 - CŒUR DE BOURG

CONTEXTE

La zone se situe au cœur du hameau de Bondeville. Elle n'est accessible que depuis la rue Boisseumont au nord.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération s'organisera autour d'une voirie centrale. Cette dernière se rattachera à la rue Bondi en réutilisant les chemins d'accès existants sur les parcelles situées à l'ouest du secteur. Une réserve foncière devra être préservée afin de prolonger la voirie vers le sud de l'opération.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les constructions implantées au sud de la voirie devront respecter une orientation nord/sud (définie dans le document graphique).

La limite sud de la parcelle sera constituée d'un alignement d'arbustes et d'arbres de moyenne tige.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 === VOIRIE À CRÉER
 --- (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

30 - HAUT DE CLIQUEMARE

CONTEXTE

Le secteur se situe dans le hameau de Cliequemare, en partie est de la commune de Sainte-Hélène-Bondeville.

ORGANISATION SPATIALE

La desserte se fera depuis la rue de la Campagne au nord au moyen d'une voirie unique. À l'extrémité de cette dernière une cour paysagère sera aménagée.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération à proximité de la mare existante. Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,80 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite courrette/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant. Les alignements d'arbres existants au sud et à l'ouest seront maintenus.

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



31 - CENTRE-BOURG

Au regard des enjeux programmatiques, urbains, paysagers et environnementaux du secteur d'aménagement du centre-bourg de la ville de Saint Léonard, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'AMBITION DU PROJET

À la suite de plusieurs études urbaines et paysagères, la commune a dressé le constat du manque d'un centre-bourg au sens strict du terme : ville aux limites administratives complexes à la croisée de deux grands axes de circulation, ville constituée de divers hameaux, équipements publics manquants, vieillissants et dispersés. Fort de ce diagnostic, la ville souhaite créer un centre-bourg multifonctionnel, inséré dans l'existant, offrant une réelle mixité (d'usages, sociale et générationnelle) et exemplaire en matière d'urbanisme durable. Les orientations définies dans cette OAP secteur d'aménagement reprennent les invariants de l'étude pré-opérationnelle validés par la commune. Les invariants organisationnels sont :

- Construire le nouveau centre autour d'un espace public mixte nord-sud en articulant des espaces de rencontres et de respiration
- Créer, grâce à ce centre et à ses équipements publics notamment, un nouveau signal architectural
- Désenclaver les lotissements en « pivotant » le stade et en aménageant des axes de circulation douce transversaux
- Requalifier les entrées et les lisières du projet

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération forme une « pièce » de plus de 7 hectares à proximité des équipements communaux majeurs et de lotissements pavillonnaires. Son insertion passe par la couture urbaine à opérer avec les zones urbaines voisines sur lesquelles elle doit créer des perméabilités piétonnes et visuelles. L'opération favorisera des formes urbaines diversifiées, respectueuses de l'environnement, plus économes en foncier. Les hauteurs moyennes du bâti respecteront un rdc+1+c maximum. Les équipements publics sont non réglementés. La densité attendue est d'environ 25 log/ha (hors espaces publics et équipements). L'opération s'appuiera sur la trame historique du site, le clos mesure, pour composer le projet et travailler la forme urbaine en fonction des habitations de proximité.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération vise une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. Le programme prévoit un nouveau groupe scolaire, de l'habitat diversifié, des espaces publics et sportifs, ... Cette programmation n'est ni exhaustive, ni exclusive. D'autres équipements publics pourront ainsi être associés (salle de raquette par exemple). L'opération doit assurément offrir des typologies d'habitat peu présentes sur la commune où la maison individuelle est majoritaire. En plus de cette dernière catégorie, on trouvera également de l'habitat groupé. Une attention particulière doit être donnée au logement des populations seniors, surreprésentées sur Saint Léonard (+ 6 points par rapport au Département).

Une phase 1 de l'opération vise la production d'environ 70 logements avec environ 60 % d'habitat individuel, 20 % d'habitat intermédiaire et 20 % d'habitat pour personnes âgées.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales. Le site comporte au sud-ouest une cavité souterraine reprise au plan de zonage. Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales. Le site est exposé de manière sensible aux vents du sud-ouest : l'opération traitera cet enjeu par une réflexion urbaine adaptée et des essences végétales spécifiques. L'optimisation bioclimatique sera recherchée pour l'orientation des logements. La réflexion est engagée pour la mise en œuvre de la labellisation écoquartier.

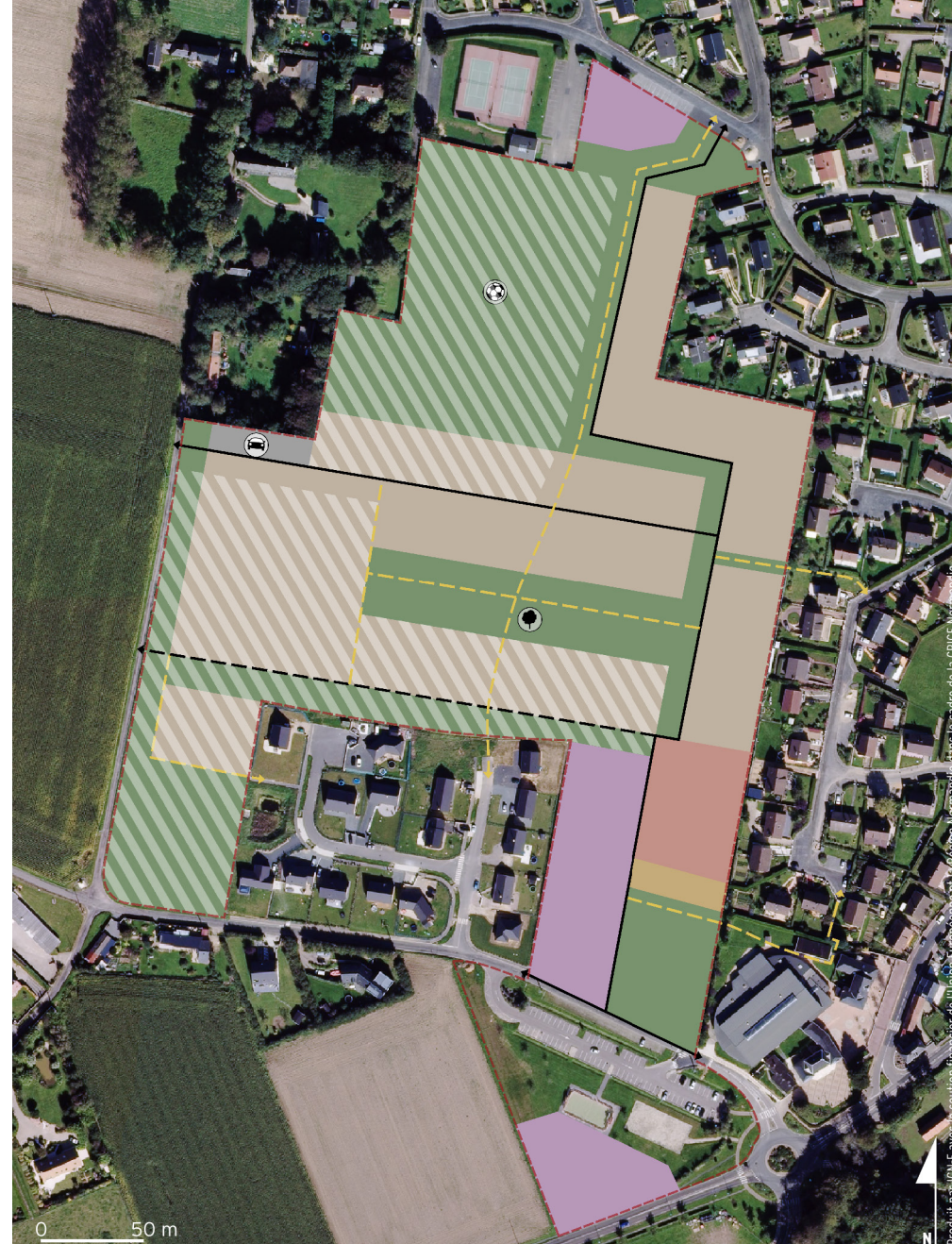
Les équipements publics garantiront les places de stationnement nécessaires à leurs activités. Des poches de stationnements mutualisés pourront être mises en œuvre pour une capacité totale à terme d'environ 80 places.

L'opération doit prévoir, sur la route de Grainval, la possibilité de pouvoir y accueillir un potentiel arrêt de transport en commun. Dans l'attente, il pourra utilement servir le stationnement des bus nécessaires aux déplacements des scolaires ou usagers des équipements communaux.

L'opération se développe autour de deux voies partagées nord-sud (route de Grainval - rue des rossignols) et Est Ouest (nouvelle voie nord-sud - rue du Roctel). Cette dernière pourra être doublée sur une partie du linéaire pour desservir la profondeur des parcelles ainsi créées. La voie partagée vise l'appropriation de l'espace public par tous les modes de déplacements. À ce titre, elle s'accompagnera d'espaces plantés partagés, de noues plantées pour la gestion des eaux pluviales, d'espaces gazons renforcés, ..., autant d'espaces en faveur du paysage, des piétons et cyclistes au détriment des voitures.

L'opération sera phasée pour répondre aux conditions de desserte par les réseaux. L'opération sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau public d'électricité, au réseau de collecte de eaux usées. Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.



32 - LE VILLAGE

CONTEXTE

En partie nord-ouest du bourg, la zone se trouve en hauteur de la rue du Nord (RD79). Elle est directement accessible depuis l'allée des Epincelles.

ORGANISATION SPATIALE

L'ensemble s'organisera autour d'un axe central unique. Ce dernier desservira les lots créés par le nord et une bande de stationnement y sera adossée. Il pourra être prolongé en partie sud au niveau des emprises identifiées dans le document graphique.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué. Les constructions seront orientées nord/sud, conformément aux principes définis dans le document graphique de l'OAP.

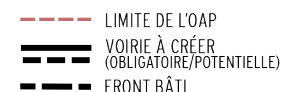
Au regard de la proximité de l'exploitation agricole au sud-est de l'opération, des aménagements paysagers spécifiques pourront y être développés et l'éloignement des habitations optimisé. La limite est de l'opération, en relation directe avec la zone agricole sera constituée d'un alignement d'arbustes et d'arbres de moyenne tige, tout comme la limite sud. La limite nord sera constituée d'un alignement d'arbres de haut/moyen jet.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique. La partie sud-est de l'opération accueillera favorablement des espaces non bâtis (espaces paysagers, aire de jeux, gestion des eaux, ...).



Produit par l'U.I.F. avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CROE Normandie



33 - CAMPING LES FALAISES

Ce secteur vise à préserver la qualité paysagère de ce site littoral par la maintien d'un espace enherbé sur la partie nord-ouest du camping. Il répond à l'objectif 3.3 du PADD du PLUi « Cultiver les spécificités littorales du territoire ».



PROGRAMMATION
PARTICULIERE

LIMITE DE L'OAP

LOGEMENTS
DEMONTABLES
UNIQUEMENT

AIRE DE PIQUE-NIQUE

34 - NOUVEAU BOURG

CONTEXTE

À l'ouest du centre-bourg, la parcelle est desservie par la rue Sombre depuis l'est. Elle présente des vues dégagées sur le paysage vers l'ouest.

ORGANISATION SPATIALE

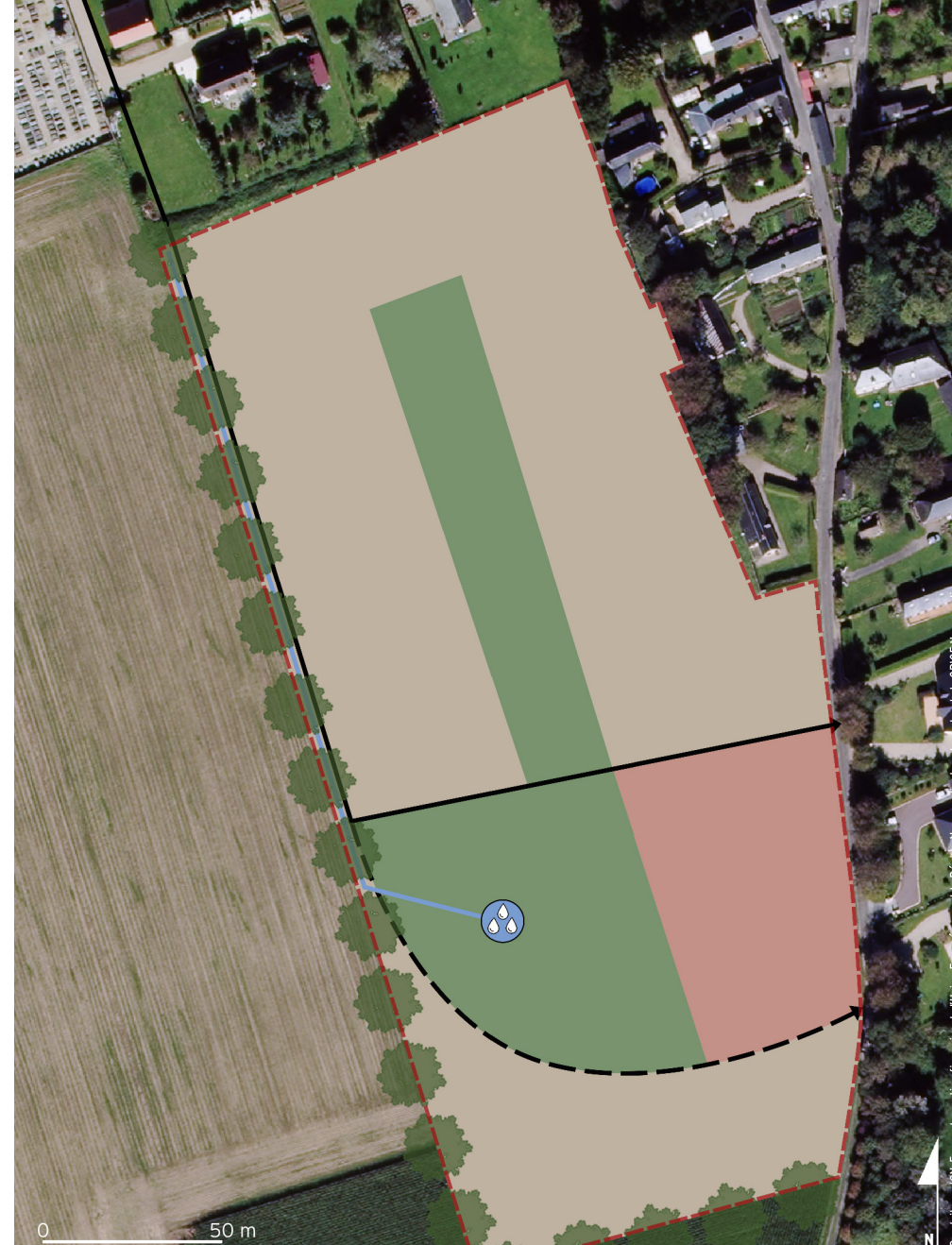
Une voirie sera aménagée depuis la rue Sombre vers la rue du Moulin au nord. Elle sera doublée d'un cheminement doux.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Cet espace accueillera un dispositif d'infiltration des eaux pluviales. Une noue paysagère viendra doubler la voirie principale créée. La limite ouest sera constituée d'un alignement d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Ce programme peut être revu à la baisse en cas de réalisation d'équipements d'intérêt collectif. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



- HABITAT INDIVIDUEL
- INTENSITÉ À CRÉER
- ESPACE PAYSAGER

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VOIE DOUCE (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

- PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL HAUT-JET + TALUS

35 - L'UNION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La constructibilité de ce secteur est soumise au déplacement de la bache anti-incendie située à l'est de l'opération. Le dispositif de lutte contre les incendies projeté devra permettre la défense de l'opération ainsi que de toute construction qui reposaient sur la bache existante.

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, la parcelle est une enclave bordée à l'est et à l'ouest par deux lotissements pavillonnaires. Elle est visible depuis la RD925 au sud.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale sera aménagée entre les deux opérations de lotissements voisins. À l'est, la bache anti-incendie sera déplacée au sein de l'opération. La voirie créée privilégiera un passage vers le nord de la parcelle pour venir se raccorder au niveau de l'impasse Gallo-romaine. Des continuités douces seront aménagées vers les pavillons à l'ouest ainsi qu'au nord.

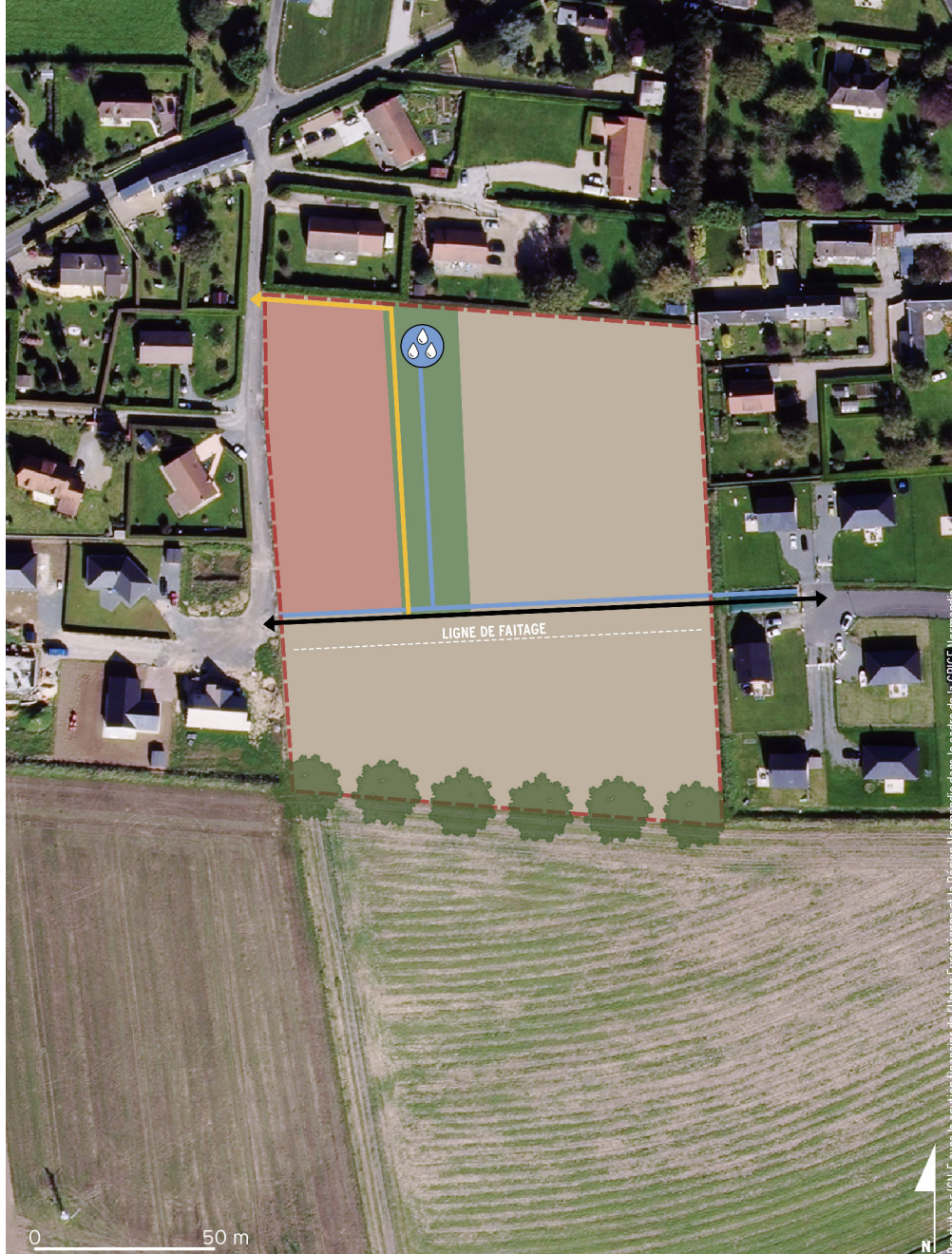
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP sera réhabilité.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord-est de l'opération. Cet espace accueillera un dispositif de gestion des eaux pluviales. La limite sud sera constituée d'un talus cauchois planté d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Ce programme peut être revu à la baisse en cas de réalisation d'équipements d'intérêt collectif.



- HABITAT INDIVIDUEL
- INTENSITÉ À CRÉER
- ESPACE PAYSAGER

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VOIE DOUCE (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

- PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL HAUT-JET + TALUS

36 - CŒUR DE SENNEVILLE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La constructibilité de ce secteur est soumise à la levée de la cavité.

CONTEXTE

La parcelle se situe au cœur du centre-bourg. C'est une dent creuse sur laquelle on retrouve quelques bâtiments vernaculaires.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale, avec voie de retournement, sera aménagée sur le site. Son accès sera créé sur la rue des Longues Rayés au nord.

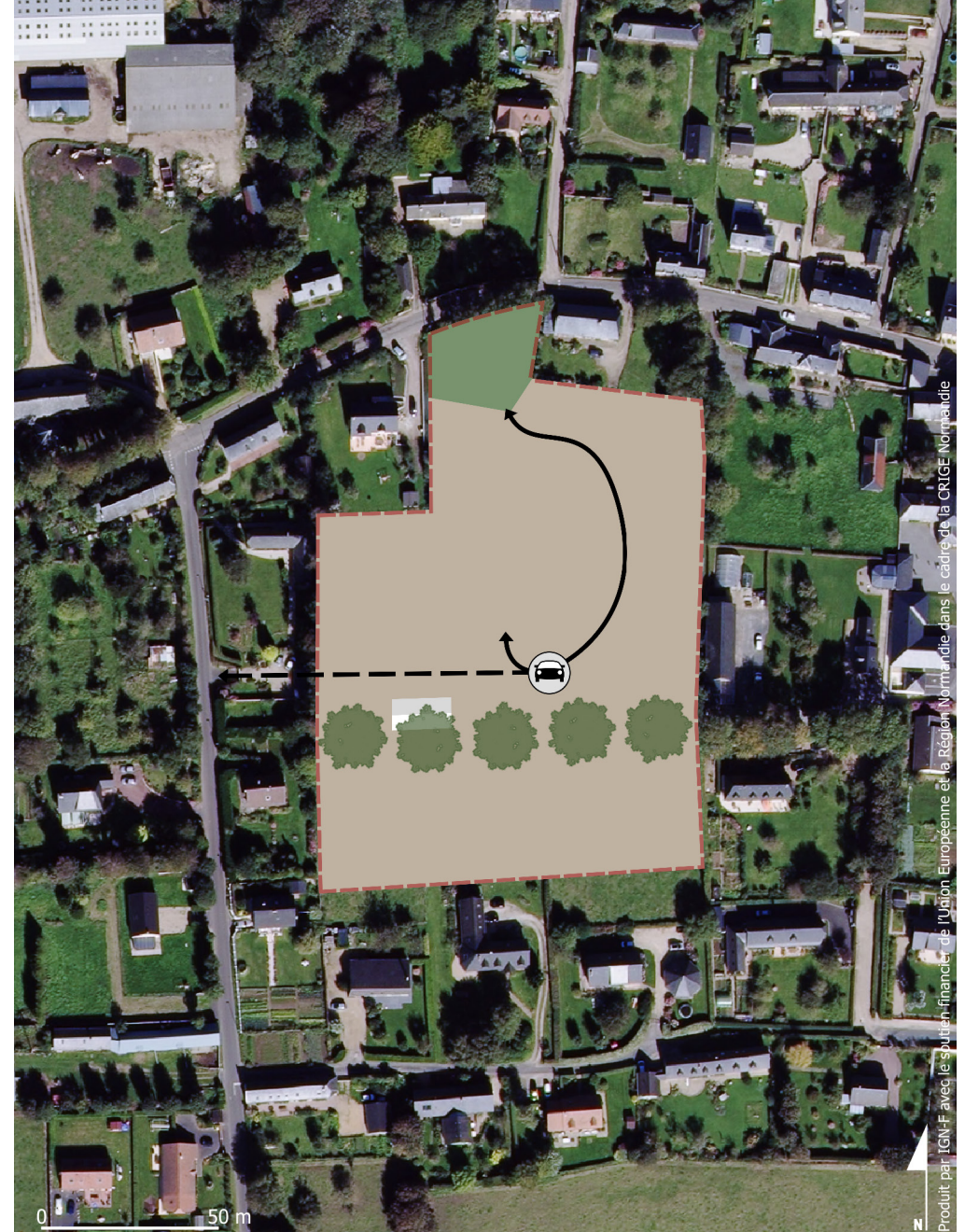
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP devra être réhabilité, sauf si les contraintes financières ou techniques rendent sa modification inenvisageable.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération. L'alignement d'arbres existant sera conservé.

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



Produit par l'IGN-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CRIGE Normandie

HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
PRINCIPE DE
RETOURNEMENT

ALIGNEMENT VÉGÉTAL
À CONSERVER
STATIONNEMENT
MUTUALISÉ

37 - GRAND PRÉ

CONTEXTE

La zone se situe au sud du centre-bourg. Il s'agit d'une grande parcelle agricole enclavée dans le tissu urbain. L'opération visera à minimiser son emprise sur cet espace agricole.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera réalisée. Elle reliera la rue des Fleurs à la rue du Huit mai. Sur sa partie sud, des « réserves-amorces de voiries futures » seront aménagées - dans un premier temps sous forme de stationnement mutualisé. Elles permettront de prendre en compte la desserte d'une éventuelle seconde phase en partie sud de l'opération.

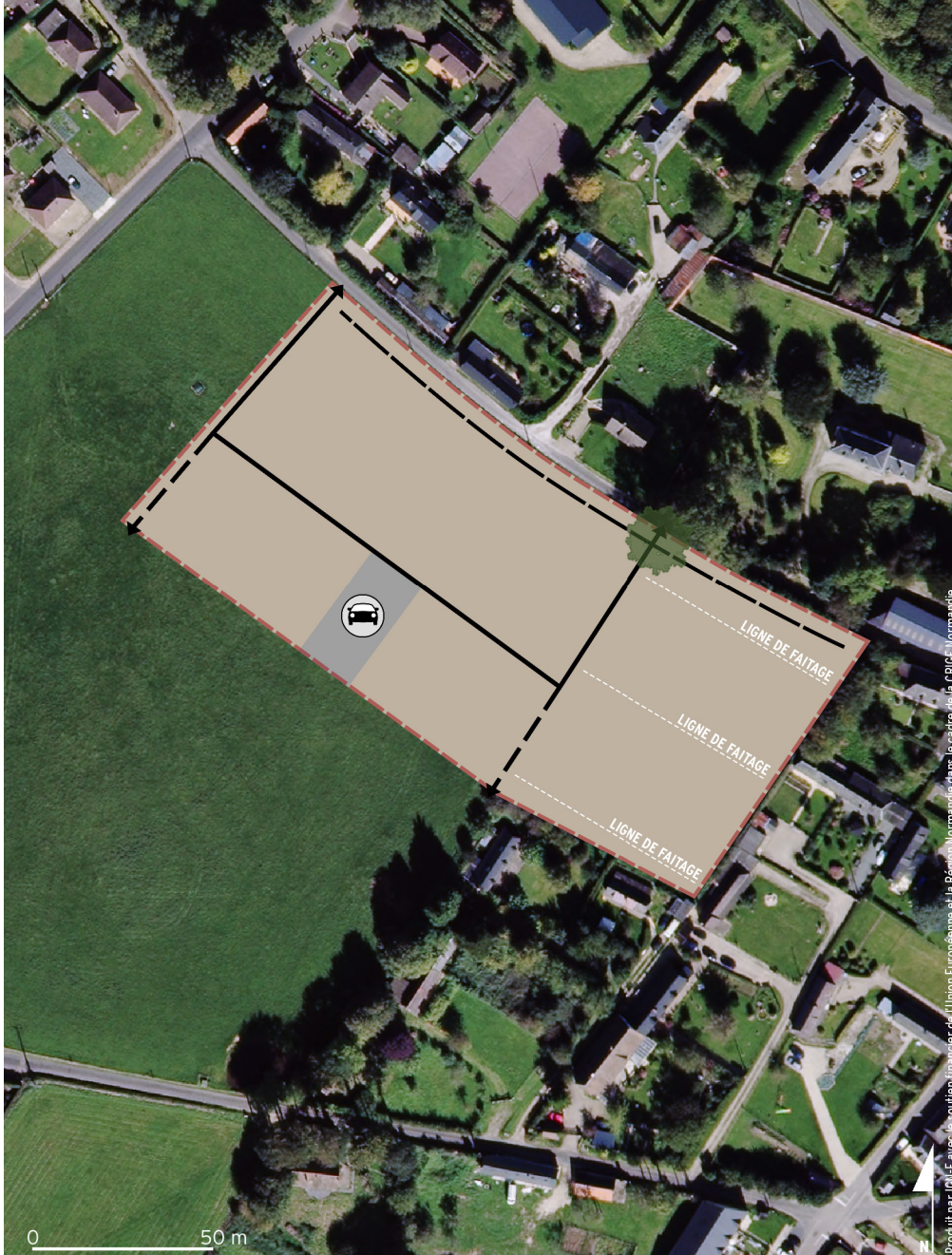
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué au niveau de la rue du Huit mai. Pour les bâtiments se situant à l'est de la voirie créée, une orientation des faitages nord sud (conforme aux prescriptions du document graphique) est demandée.

Les arbres existants en limite avec la rue du Huit mai seront conservés. L'opération gèrera l'axe de ruissellement repris au plan de zonage, en amont de la zone à urbaniser grâce à la mare existante et repérée au plan de zonage et à un autre ouvrage à créer, et dans la zone grâce à un ouvrage créé en parallèle de la voirie.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



HABITAT INDIVIDUEL
PARKING

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- FRONT BÂTI

STATIONNEMENT
MUTUALISÉ
ARBRE REMARQUABLE
À CONSERVER

38 - LE VERGER

CONTEXTE

Le site correspond à une enclave agricole en cœur de bourg entre la rue de la boulangerie à l'ouest, la rue du presbytère à l'est et la rue de l'Epée Zelun au sud. Sa proximité avec les équipements de centre-bourg en fait une zone prioritaire pour la commune. Si le secteur présente peu d'intérêt particulier au niveau du relief, du patrimoine etc..., il est bordé par un verger remarquable au sud qu'il conviendra de préserver.

ORGANISATION SPATIALE

Le projet s'articulera autour d'une voirie centrale reliant la rue de l'Epée Zelun à la rue du Presbytère. Des poches de stationnement seront réparties le long de cette voirie.

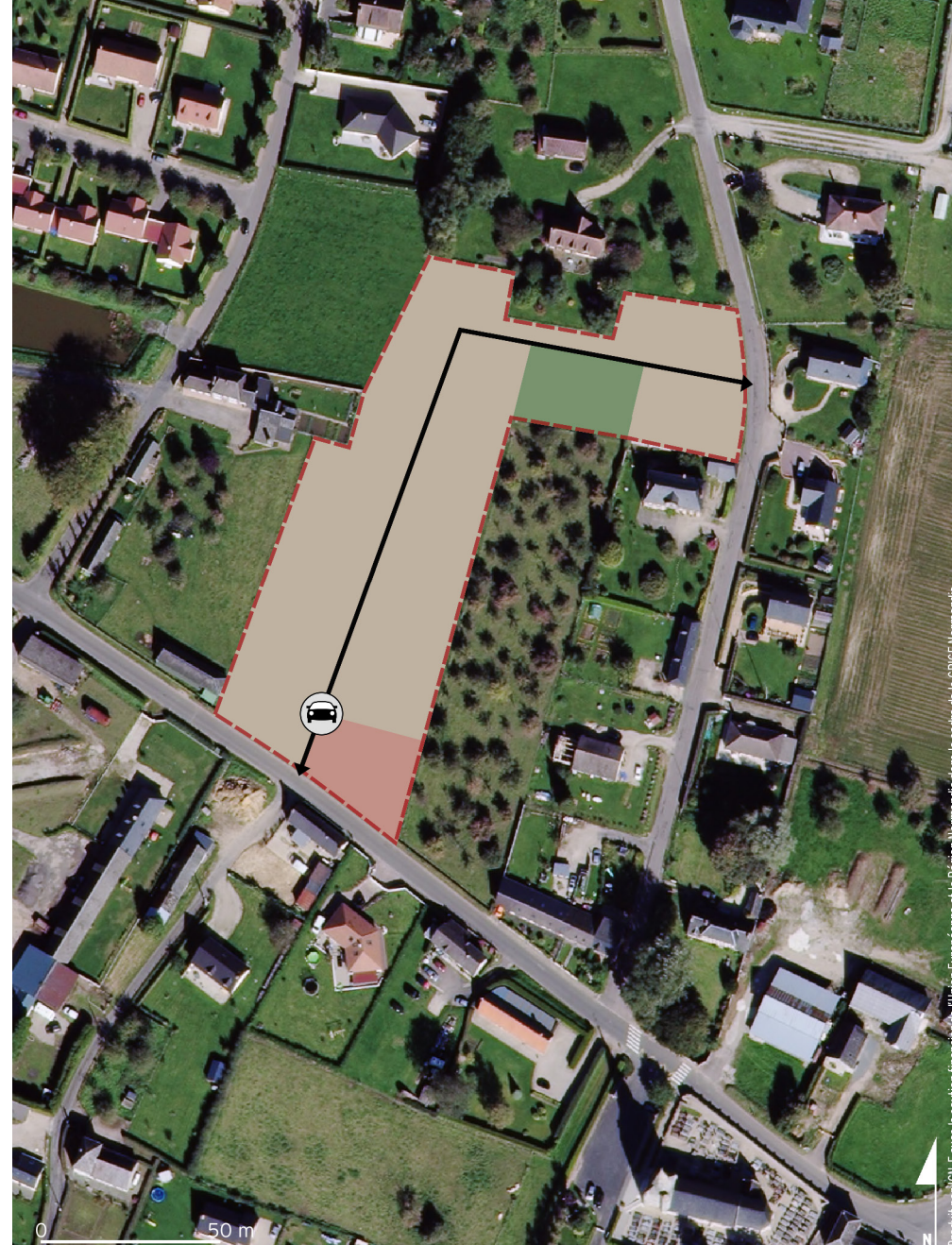
ARCHITECTURE & PAYSAGE

L'implantation des constructions et le traitement des clôtures devront être soignés.

Un espace libre de toute construction devra être réservé dans la continuité du verger existant au nord du secteur. Cet espace pourra être planté d'arbres fruitiers locaux.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



Produit par l'IGL-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CROE Normande



39 - LA BOUCLE DU CHAMP DE LA PORTE

CONTEXTE

L'opération borde la rue du champ de la porte et vient compléter une opération en cours sur sa frange nord. Une entreprise sur la route de Sassetot (D17) se positionne au nord-ouest du secteur.

ORGANISATION SPATIALE

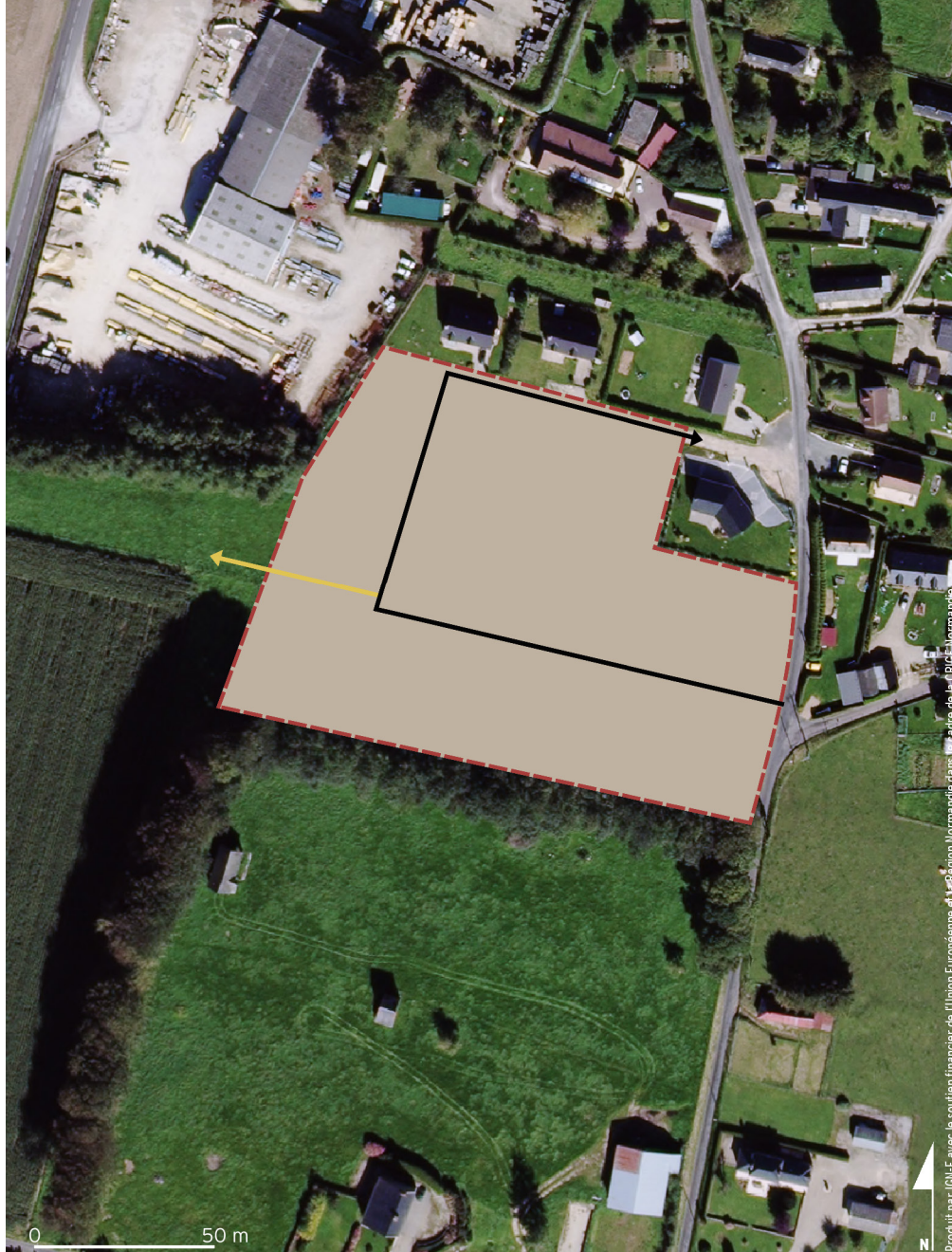
Une voirie sera créée depuis la rue du champ de la porte jusqu'à l'impasse du chant des oiseaux récemment créée. Un accès à l'ouest vers la route de Sassetot sera préservé pour accéder au futur bassin de gestion des eaux pluviales.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

La frange nord-ouest de l'opération sera traitée par un alignement d'arbres à créer en limite de l'emprise dédiée à l'entreprise.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir 12 à 14 logements environ.



HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 === VOIRIE À CRÉER
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
 --- VOIE DOUCE
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

40 - LE VILLAGE

CONTEXTE

Au nord du bourg, le secteur borde la rue du champ Petel.

ORGANISATION SPATIALE

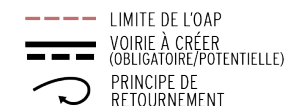
Une voirie sera créée depuis la rue du champ Petel au sud. Cette dernière proposera un espace de retournement à son extrémité nord.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en partie sud-est. Ce dernier intégrera un dispositif de récupération des eaux pluviales.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir une dizaine de logements.



41 - RUE DES FOURNEAUX

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La constructibilité de ce secteur est soumise à la levée du risque ruissellement présent sur la rue des Fourneaux.

CONTEXTE

Au nord du centre-bourg, cette dent creuse est en partie aménagée dans sa partie sud. Elle est bordée à l'ouest par une sente rurale qui se prolonge vers le secteur du tour des champs.

ORGANISATION SPATIALE

La desserte de l'ensemble se fera depuis la rue des Fourneaux à l'ouest. Un cheminement piéton permettant de rejoindre la sente rurale à l'ouest sera aménagé au bout de chaque voirie, ainsi qu'un espace de stationnement.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les orientations des lignes de faitage devront respecter les principes définis dans le document graphique.

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



Produit par UGL-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CROE Normandie

HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 === VOIRIE À CRÉER
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
 --- VOIE DOUCE
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

STATIONNEMENT
MUTUALISÉ

42 - PETIT CLOS

CONTEXTE

Ce secteur s'implante en entrée nord du centre-bourg sur la rue Auguste Mallet, face au lotissement « les chênes ». Il reprend la limite nord du lotissement existant afin de boucler l'urbanisation du centre-bourg.

ORGANISATION SPATIALE

L'organisation générale du secteur s'articulera autour d'une courette centrale. Cette dernière sera reliée à la rue Auguste Mallet. Un parc de stationnement sera accessible depuis cette voirie, à raison d'une place par lot créé minimum.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Toutes les constructions devront être implantées soit à l'alignement avec les limites de la courette, soit en retrait de 3 mètres maximum (à l'exception des parcelles en drapeau, des extensions et des annexes). Les orientations des lignes de faitage devront respecter les principes définis dans le document graphique.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,8 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des courettes (uniquement pour la limite courettes/parcelles privées). L'intérieur des courettes recevra un traitement paysager. Les limites nord et ouest du secteur seront aménagées au moyen d'un talus planté d'arbres de haut-jet.

PROGRAMME

L'opération accueillera environ 5 et 7 logements. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



43 - GRAND CLOS

CONTEXTE

Le secteur s'implante au sud du petit clos. Il s'agit d'un ancien clos ouvert sur la rue Auguste Mallet.

ORGANISATION SPATIALE

L'organisation générale du secteur s'articulera autour d'une courette centrale. Cette dernière sera reliée à la rue Auguste Mallet.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

L'habitation existante sera conservée. L'ancien bâtiment agricole repéré sur le document graphique pourra être réhabilité. Sa démolition est autorisée si le porteur de projet justifie d'une impossibilité technique pour mener à bien la réhabilitation. Les orientations des lignes de faitage devront respecter les principes définis dans le document graphique.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,8 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des courettes (uniquement pour la limite courette/parcelles privées). L'intérieur des courettes recevra un traitement paysager.

PROGRAMME

L'opération accueillera environ 4 et 6 logements. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



Produit par l'État-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CRUE Normandie

HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

LIMITE DE L'OAP
VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

STATIONNEMENT
MUTUALISÉ
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS

44 - L'ORVAL

CONTEXTE

Situé dans le hameau d'Orval, la parcelle est aujourd'hui un herbage. Un chemin d'accès existe en limite nord. Il permet de desservir une habitation située à l'extrémité ouest du secteur.

ORGANISATION SPATIALE

La desserte sera effectuée par une voirie située en partie nord de la parcelle afin de libérer au sud un maximum d'espaces. Des places de stationnement seront aménagées le long de cette voie, à raison d'une place par lot minimum. À l'extrémité ouest, une emprise sera conservée pour une éventuelle extension de la voirie vers l'ouest.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué au sud de la voirie créée, en recul de 3 mètres. Sur ce front, les constructions devront être orientées nord/sud (leurs lignes de faitage étant parallèles aux prescriptions du document graphique).

Un espace paysager sera intégré aux aménagements.

PROGRAMME

L'opération accueillera une dizaine de logements. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 — VOIRIE À CRÉER
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
 - - - FRONT BÂTI

45 - EMILE BEUS

CONTEXTE

Au cœur du centre-bourg, la parcelle est une enclave agricole de grande superficie. La rue Emile Beus au nord ne permet pas à ce jour une circulation aisée. Elle propose une vue sur l'église. Surdimensionnée par rapport au nombre de logements projetés, il s'agit ici de trouver un système de découpage qui permet d'accueillir un nombre raisonnable de logements sans compromettre l'aménagement d'ensemble du secteur.

ORGANISATION SPATIALE

La rue Emile Beus, limitrophe en partie nord du secteur sera élargie pour permettre le croisement de deux véhicules, ainsi que l'aménagement d'un espace piéton identifié. Un parking mutualisé sera aménagé en limite sud. Il intégrera un espace de retournement pour les véhicules. Un cheminement doux viendra s'insérer au cœur de l'opération permettant de profiter de la vue sur l'église.

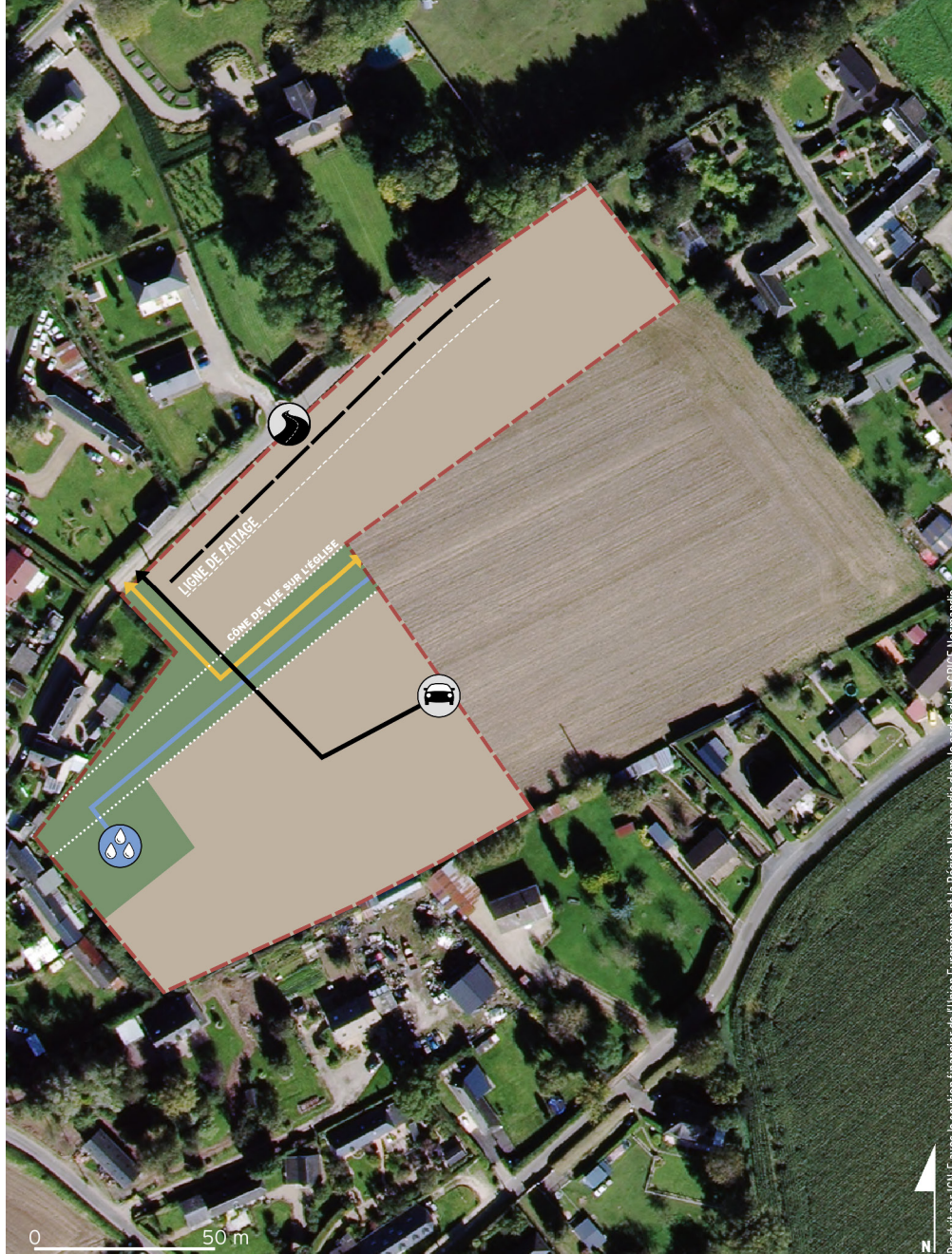
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué en partie nord de l'opération. L'accès à ces constructions se fera par le nord (depuis la rue Emile Beus). La clôture avec l'espace public sera aménagée au moyen d'un muret de soubassement doublé ou non d'une haie végétale.

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération, il préservera une vue sur l'église. L'eau de pluie sera récupérée au moyen de noues et de bassin qui seront traités de manière paysagère.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerce et activité de service et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- FRONT BÂTI

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
STATIONNEMENT
MUTUALISÉ
VOIRIE EXISTANTE
À ÉLARGIR

46 - RUE DES CYPRÈS

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, le secteur des cyprès se situe entre la rue des Cyprès et la Route d'Ygneauville. Il est constitué de deux parcelles, séparées par une sente existante. Il présente une déclivité marquée, depuis l'est vers l'ouest.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera aménagée pour relier la rue des Cyprès à l'est avec la route d'Ygneauville à l'ouest, en complément d'une voirie de desserte reliant la Porte de Pierre Cimetière Bas et le nord de l'opération. Une voirie interne pourra desservir la partie centrale du site depuis la rue des Cyprès.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

En raison de déclivité du site, une attention particulière sera observée sur la prise en compte du terrain naturel dans les différents projets : c'est la construction qui s'adaptera à la pente et non l'inverse.

En partie ouest de l'opération sera aménagé un espace paysager. Il accueillera des dispositifs de récupération des eaux pluviales. Sur la partie sud, cet espace s'ouvrira sur le territoire pour donner à voir la perspective sur le château de Tourville-les-Ifs. La limite avec la zone agricole au sud sera constituée par un talus cauchois planté d'arbres de moyennes/hautes tiges. L'aménagement peut être réalisé en plusieurs opérations. Chaque opération d'aménagement devra comprendre un système de gestion des eaux pluviales dans l'emprise du projet.

PROGRAMME

Une densité minimale de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerce et activité de service et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



Produit par IGN-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la Cofin-Normandie



47 - L'OBSERVATOIRE

CONTEXTE

Le secteur se situe entre le bourg au nord-est et le bois du val aux lièvres au sud-ouest. Une légère pente vers l'ouest signale l'arrivée en flanc de coteau boisé qui impose un recul aux constructions projetées. Il est desservi par la rue de l'observatoire et la rue des bois qui se poursuit par une sente permettant aux promeneurs de rejoindre le bois, la vallée et le bourg de Ganzeville.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération sera desservie par une voie interne principale reliant la rue de l'Observatoire à la rue des Bois. Des sentes piétonnes devront être aménagées afin de connecter la sente existante à l'opération et au reste du bourg.

Trois poches de stationnement seront aménagées en connexion directe avec la voirie principale. Elles devront permettre une répartition équitable de l'offre de stationnement et comporter au minimum 1 place par lot créé.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un recul de 20 mètres des espaces boisés est imposé aux constructions situées sur la partie sud et ouest de l'opération.

La gestion des eaux pluviales devra se faire en surface au moyen d'une noue paysagère jusqu'à un espace de stockage en partie basse du secteur.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 18 logements/hectare est demandée.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
STATIONNEMENT
MUTUALISÉ
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
ARBUSTES

48 - LE STADE

CONTEXTE

Situé au nord-ouest du bourg entre la RD926 et le terrain de football, le site présente un fort potentiel pour le développement du centre-bourg. Il est bordé au nord par un large chemin permettant l'accès au camping « Les Falaises de Toussaint » et regroupe aujourd'hui quelques équipements (tables, terrains pour l'activité sportive, mini-golf).

Une partie du secteur est concernée par les prescriptions acoustiques de la RD926.

ORGANISATION SPATIALE

Il conviendra de prévoir un minimum de 20 places de stationnements disposées en poches ou sur la partie nord du chemin menant au camping.

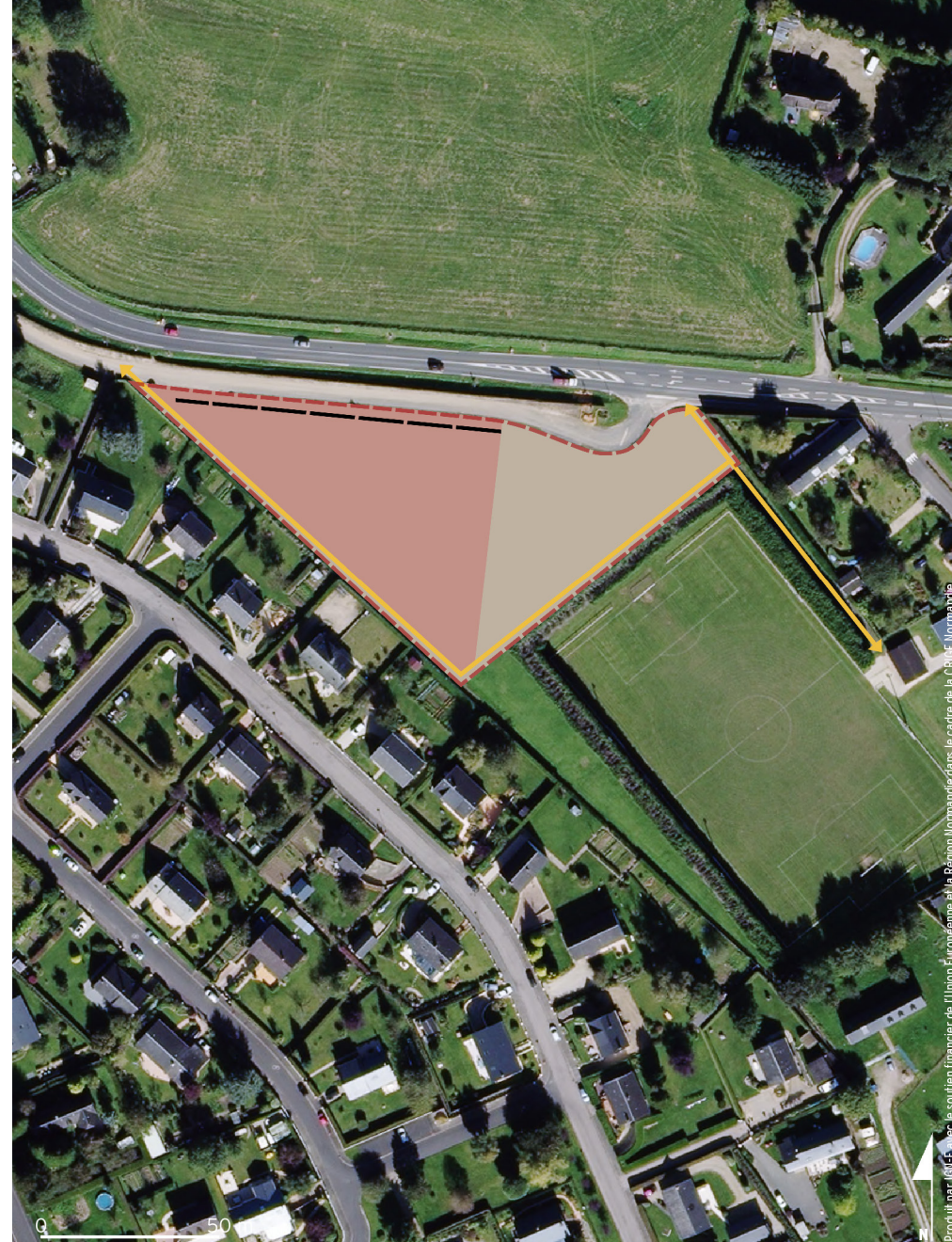
Un cheminement piéton indépendant de la voirie sera réalisé afin de relier de manière sécurisée le camping et les équipements sportifs de la commune.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué en limite d'emprise avec le chemin. Pour le/ les bâtiments implantés sur ce front bâti les garages et autres systèmes de stationnements en devanture sont interdits. Une attention particulière sera par ailleurs apportée au traitement de la façade nord. Les clôtures situées sur le front bâti devront être constituées d'un élément maçonné, doublé ou non d'éléments végétaux.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée.



HABITAT INDIVIDUEL
INTENSITÉ À CRÉER

LIMITE DE L'OAP
VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
FRONT BÂTI

49 - LES SABLIÈRES

CONTEXTE

Situé à l'entrée nord-est de la commune, le site fait partie d'une pièce agricole cultivée en contrebas de la RD10. Son accès est contraint. Il peut se faire par le nord, via un emplacement réservé ou par le sud, via des chemins étroits et difficiles à élargir. La parcelle présente une légère déclivité et est bordée sur sa limite est par le bois de Theuville, espace boisé imposant un recul de 20 mètres.

ORGANISATION SPATIALE

Les conditions d'accès (nord et/ou sud) seront précisées par une étude hydraulique qui déterminera les conséquences des voiries projetées sur l'environnement local. Il conviendra d'aménager un espace dédié aux stationnements directement accessible depuis la voie principale. L'opération comportera au minimum 2 places par logement individuel et 1 place par logement collectif.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un point d'apport volontaire des déchets sera aménagé au niveau du parc de stationnement si le projet ne propose pas de place de retournement.

À l'ouest de la voirie principale, un espace paysager sera aménagé. La récupération des eaux pluviales s'effectuera au point le plus bas du secteur et sera intégré au traitement paysager de l'espace. À l'est, les constructions devront respecter un recul de 20 mètres minimum des espaces boisés. Au nord, les limites avec la zone agricole devront être plantées par des arbustes/arbres à petit développement.

PROGRAMME

L'opération accueillera une vingtaine de logements environ, composés à 2/3 par des logements individuels et 1/3 par du logement groupé ou collectif.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- FRONT BÂTI

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
STATIONNEMENT
MUTUALISÉ
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
ARBUSTES

50 - ROUTE DE L'EUROPE

CONTEXTE

Au nord du croisement entre la RD150 et la véloroute qu'il surplombe, le secteur est bordé au nord par le bois de Theuville en coteau.

ORGANISATION SPATIALE

Aucun accès automobile n'est admis par la véloroute. L'accès unique à l'opération sera créé sur la RD150 par une voie en impasse. Elle présentera à son extrémité une place de retournement et un parking (à raison d'une place par logement créé au minimum). Une sente piétonne permettra de connecter la place de retournement aux chemins existants dans le bois. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique.

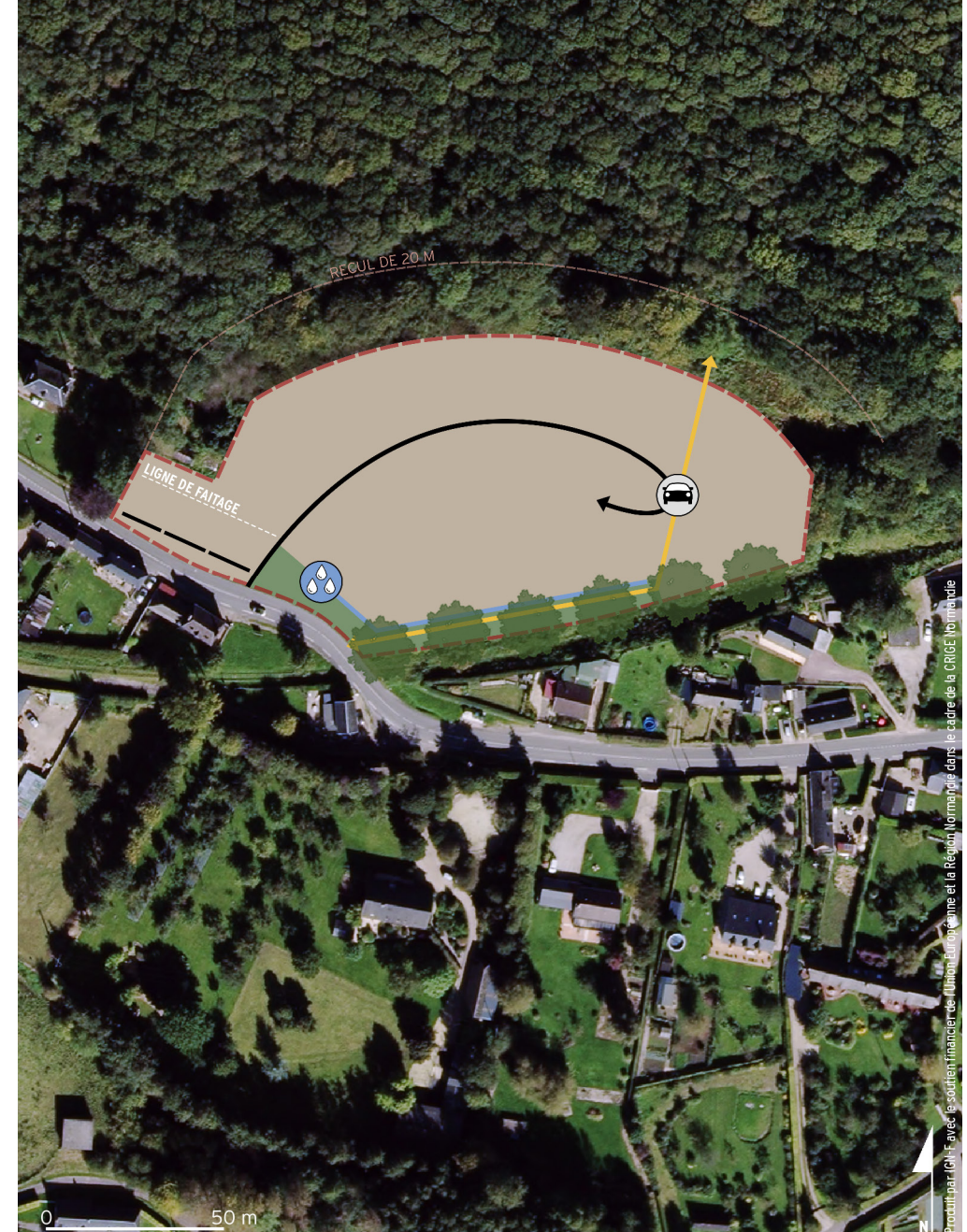
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué en partie sud de l'opération, en lien avec la RD150, dans la continuité de la clôture existante sur la parcelle voisine. Les constructions implantées sur ce front devront s'orienter parallèlement à la rue, selon les prescriptions reportées au document graphique. Dans l'ensemble du secteur les constructions devront s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les constructions devront respecter un recul de 20 mètres minimum des espaces boisés.

Une noue de récupération des eaux pluviales devra être créée en partie sud de l'opération. Cette dernière débouchera dans un dispositif de stockage adapté en partie basse du secteur.

PROGRAMME

L'opération accueillera une vingtaine de logements environ. Si l'opération comporte des logements collectifs et/ou groupés, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

--- LIMITE DE L'OAP
--- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- VOIE DOUCE (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
--- FRONT BÂTI

PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
ALIGNEMENT VÉGÉTAL HAUT-JET + TALUS
ALIGNEMENT VÉGÉTAL HAUT-JET + TALUS

51 - AUX CHEMINS

CONTEXTE

Située le long de la route du Gros Chêne, la parcelle présente une déclivité légère vers l'est. Elle est bordée au nord et au sud par deux chemins permettant de rejoindre le chemin de l'étoile en contrebas vers l'est.

ORGANISATION SPATIALE

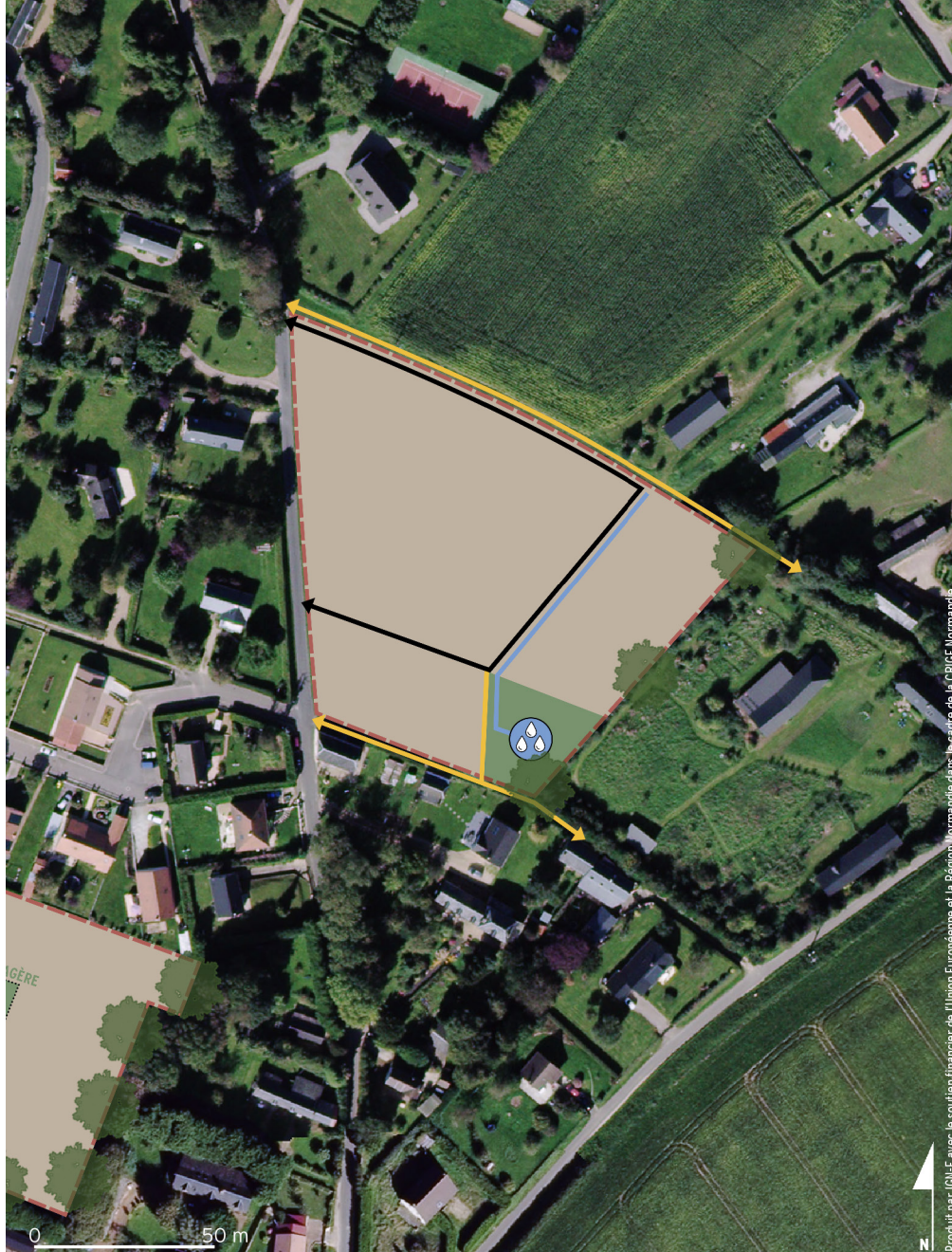
Une voirie sera réalisée, en bouclage depuis la rue du Gros Chêne. Au nord, elle pourra se substituer au cheminement doux existant, tout en maintenant sa continuité. Au sud, le cheminement sera préservé.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Une noue de récupération des eaux pluviales sera créée en partie sud-est de l'opération. Cette dernière débouchera dans un dispositif de stockage adapté et paysagé en partie basse du secteur. La limite est de la parcelle sera constituée d'un talus planté d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

L'opération accueillera entre 12 et 16 logements.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

LIMITE DE L'OAP
VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

PRINCIPE D'INFILTRATION
DES EAUX PLUVIALES
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
MOYEN JET + ARBUSTES

52 - CHEMIN DE LA PRUNEROLLE

CONTEXTE

Au nord du bourg, le secteur constitue la seconde phase d'une opération en cours. Une voirie dessert l'opération depuis le sud.

ORGANISATION SPATIALE

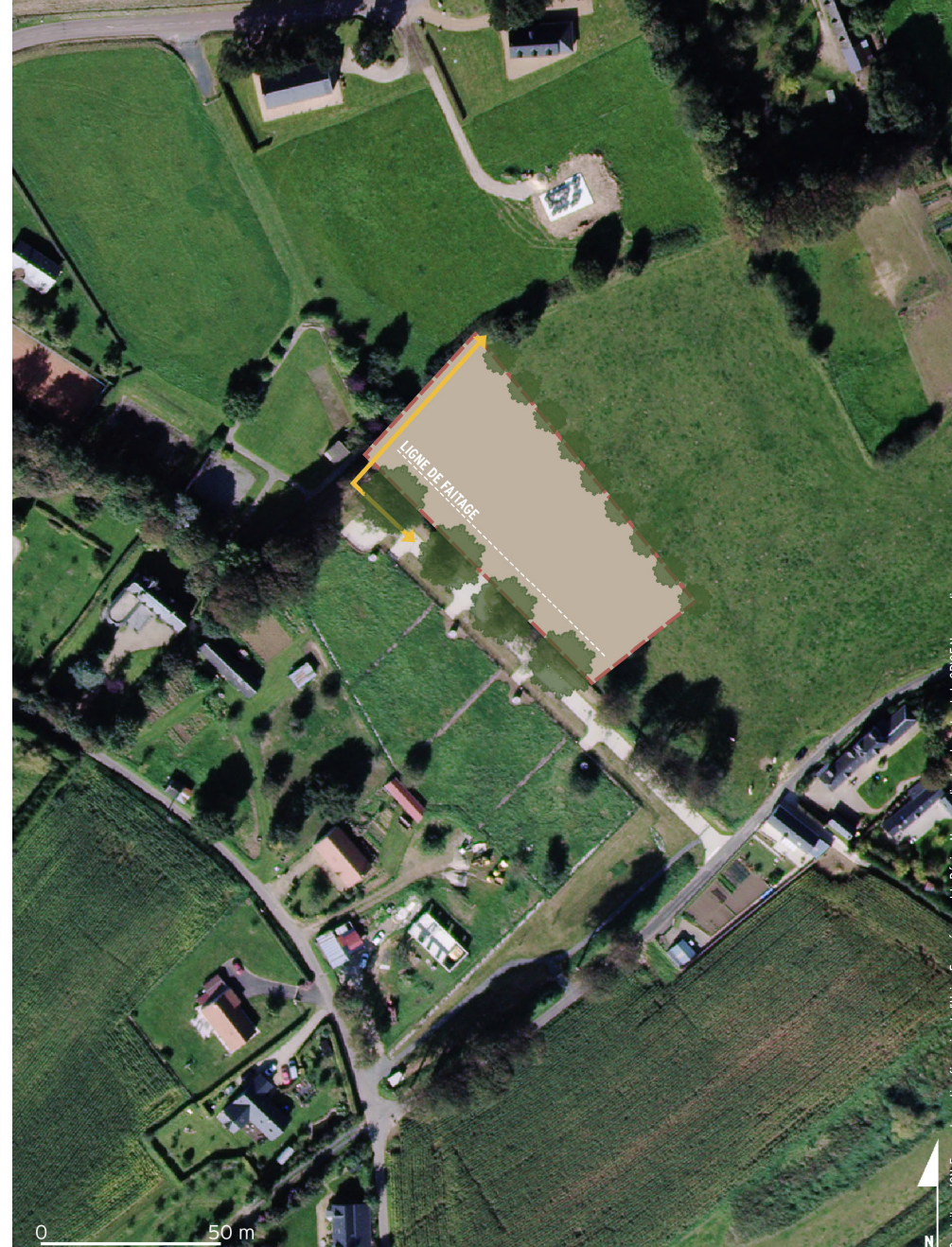
La parcelle peut supporter des divisions parcellaires simples, sans aménagement commun. Un accès devra être conservé pour la parcelle agricole située au nord de l'opération.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Une noue de récupération des eaux pluviales sera créée en partie sud-est de l'opération. Cette dernière débouchera dans un dispositif de stockage adapté et paysagé en partie basse du secteur. La limite est de la parcelle sera constituée d'un talus planté d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

L'opération accueillera entre 4 et 6 logements.



Produit par GIV-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la PIRSE Normandie

HABITAT INDIVIDUEL

--- LIMITE DE L'OAP
 === VOIE DOUCE
 (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

●●●●● ALIGNEMENT VÉGÉTAL
 HAUT-JET
 ●●●●● ALIGNEMENT VÉGÉTAL
 ARBUSTES

53 - PETITE COUR

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, la parcelle est une dent creuse occupée par deux pavillons en partie sud.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale sera aménagée. Elle reliera la Route d'Yport à l'ouest à l'allée du Bel air au nord. Cette dernière desservira une courée. Le stationnement mutualisé sera regroupé au niveau de l'entrée de la cour, au plus près de la voirie.

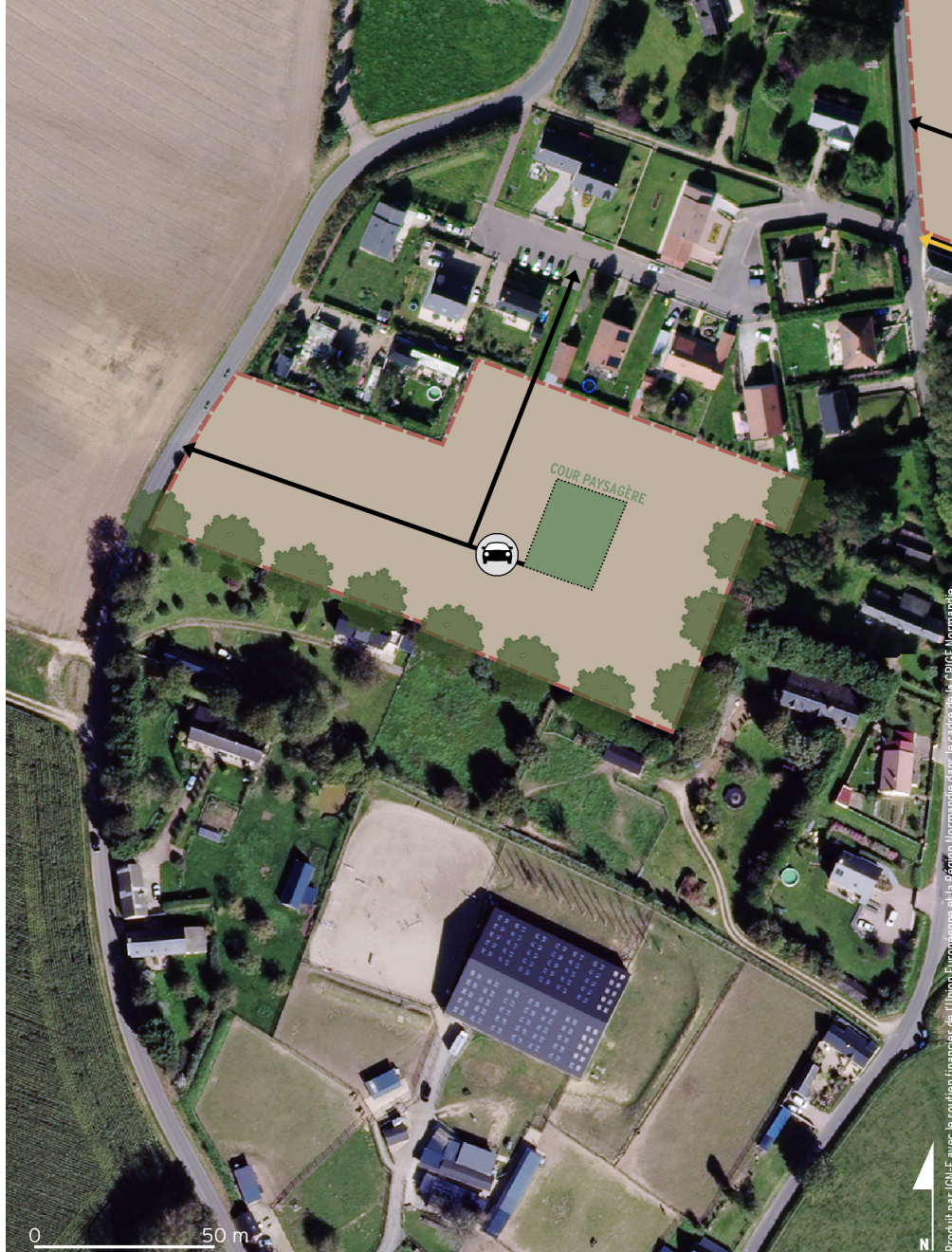
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Dans les cours, les constructions seront préférentiellement implantées à l'alignement ; quelques-unes pourront être acceptées en second rang pour viser l'atteinte de l'objectif de densité.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 1,10 mètres sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite courée/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant. Les limites sud et est de la parcelle seront constituées par des alignements d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

L'opération accueillera une quinzaine de logements environ.



HABITAT INDIVIDUEL
ESPACE PAYSAGER

LIMITE DE L'OAP
VOIRIE À CRÉER
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

STATIONNEMENT
MUTUALISÉ
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS

54 - RUE DE LA FORGE

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, le secteur est bordé de la rue des châtaigniers au nord, la route de Tocqueville au sud et la rue de la forge au sud. Cette dernière, de faible gabarit, ne permet pas de circulations aisées. Une entreprise borde l'opération à l'est. Une bâtisse et son jardin marquent la centralité du secteur.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération se structure autour d'une voie centrale depuis la route de Tocqueville jusqu'à la rue des châtaigniers au nord. Sur la partie sud, les constructions s'implanteront de part et d'autre de cette voirie en prévoyant en entrée de zone quelques places de stationnement. Quelques constructions pourront être réalisées en accès direct sur la partie nord de la rue de la forge dont le gabarit pourra être agrandi.

Deux accès pourront être créés sur la rue des châtaigniers afin de donner accès à des espaces publics intérieurs, notamment pour gérer le stationnement, autour desquels les constructions pourront s'implanter.

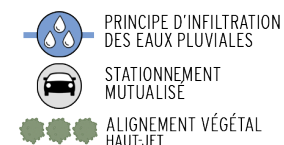
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP sera conservé. Les constructions seront préférentiellement implantées à l'alignement des voiries ou cours créées ; quelques-unes pourront être acceptées en second rang pour viser l'atteinte de l'objectif de densité.

Les clôtures implantées en limite nord de l'opération, notamment le long de l'entreprise, seront constituées d'arbustes/arbres.

PROGRAMME

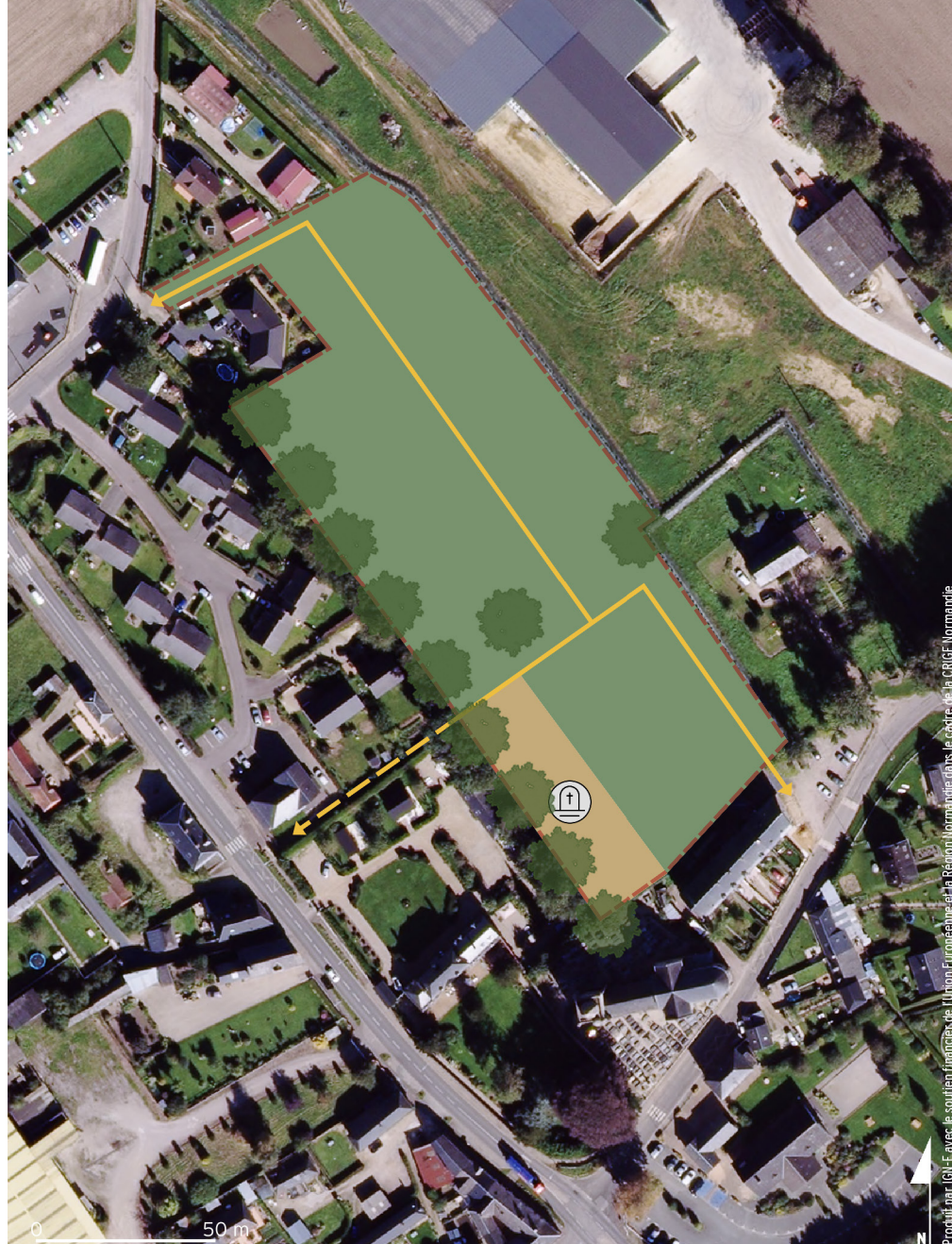
Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



55 - ARRIÈRE-BOURG

Ce secteur permet l'extension du cimetière, la création d'un cheminement doux et potentiellement d'une aire de détente et de loisirs préférentiellement dédiée aux jeunes publics.

L'alignement végétal existant en partie sud sera conservé.



PROGRAMMATION
PARTICULIÈRE
ESPACE PAYSAGER

LIMITE DE L'OAP
VOIE DOUCE
(OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

EXTENSION DU
CIMETIÈRE
ALIGNEMENT VÉGÉTAL
HAUT-JET + TALUS

56 - ZONE DES HAUTES FALAISES

CONTEXTE

Sur les communes de Saint-Léonard, Epreville et Froberville, la zone des Hautes Falaises, au sud de Fécamp regroupe aujourd'hui une trentaine d'entreprises sur environ 85 hectares. Elle constitue, avec le fond de vallée de la Valmont autour du port de Fécamp, l'un des pôles majeurs d'emplois de l'agglomération. Sa visibilité et son accessibilité aisée depuis la D925 en assurent sa promotion et sa réussite. Dans la continuité des objectifs du SCoT des Hautes Falaises, le PLUi prévoit son extension d'une part pour augmenter ses capacités d'accueil mais aussi pour offrir aux entreprises des services et une qualité retrouvée. Au regard de ce dernier objectif, l'OAP ne se limite pas aux seules zones d'extension mais englobe également la zone d'activité existante.

ORGANISATION SPATIALE

Le souhait d'une extension globale mesurée, l'exploitation du gisement foncier dans le tissu existant, l'impossibilité de construire à l'est de la D925 couplée de la volonté de préserver le grand paysage, ..., ont conduit à proposer deux secteurs mesurés d'extension de la zone d'activité des Hautes Falaises :

- au nord, d'environ 2,75 hectares, dans la continuité de l'urbanisation existante ;
- au sud, d'environ 11,98 hectares entre la D104 (rue d'Epreville) et du site VOlv.

L'accessibilité à ces deux secteurs se fera directement et respectivement depuis l'entrée principale nord de la zone (une voie en attente a été prévue à cet effet) et la D79.

L'objectif plus global d'organisation est de créer une « entrée sud » de la zone d'activité par la construction d'un giratoire (équivalent du giratoire nord D925-D486-entrée de zone) ou tout autre système sécurisé de gestion des flux. Cette entrée vise plusieurs objectifs :

- offrir une « vitrine sud » qualitative de la zone avec par exemple de nouveaux aménagements (nouvelles parcelles, parkings mutualisés et de covoiturage, stationnement poids lourds, ...) ;
- hiérarchiser les entrées/sorties de la zone : une entrée nord et une entrée sud principales par giratoire et une entrée secondaire (uniquement par contre-allée existante non problématique) et une sortie secondaire (uniquement en tourne à droite existant) ;
- sécuriser la traversée cycliste lorsque l'ancienne voie ferrée sera réhabilitée en véloroute voie verte.

Une réflexion doit être engagée pour de nouvelles dessertes piétonnes et cyclistes. Ce réseau piétonnier et cycliste pourra utilement se retrouver en interne de la zone en étant associé par exemple à la gestion des eaux pluviales et à des structures paysagères.

PAYSAGE

L'intégration paysagère des zones d'activité est un gage certain de qualité et d'acceptation. Celle des Hautes Falaises est d'autant plus importante qu'elle s'inscrit dans un paysage de plateau, le long d'un axe routier majeur. Aussi, l'ensemble des aménagements veilleront à :

- préserver les vues lointaines vers le grand paysage à l'est de la D925
- « créer un espace de mise en scène paysager » de la zone d'activités par la création d'un premier plan valorisant tout au long de D925 (plantations d'arbres d'alignement par exemple)

Le périmètre des zones d'extension sera traité par une lisière végétale dense et champêtre pour assurer une transition entre la zone d'activité et l'espace agricole.

PROGRAMME

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sans limitation ou sous condition sont reprises au règlement. L'optimisation foncière de la zone existante sera privilégiée. La zone d'extension nord accueillera exclusivement des activités compatibles avec la proximité des habitations au nord de la zone, à l'exemple d'entreprises artisanales ou tertiaires.

La zone accueillera utilement un ensemble de services communs aux entreprises à l'exemple de :

- Aire de covoiturage idéalement située le long de la D925 par souci d'accessibilité et de visibilité soit au nord en optimisant le foncier soit au sud en profitant de la création de la nouvelle entrée ;
- Aire de service cycliste sur la partie sud de la zone à proximité de la future voie verte ;
- Parkings mutualisés au profit des usagers de la zone mais aussi des cyclistes pour accès à la véloroute à venir ;
- Stationnements poids lourds ;
- Totem, bornes d'accueil et d'information ;
- Bâtiments de services mutualisés : crèches, conciergerie, ...



-  PROGRAMMATION PARTICULIERE
-  ESPACE PAYSAGER
-  ESPACE INCONSTRUCTIBLE
-  PARKING

-  LIMITE DE L'OAP VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
-  PRINCIPE DE RETOURNEMENT

-  PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
-  STATIONNEMENT MUTUALISÉ
-  STATIONNEMENT MUTUALISÉ

-  ENTRÉES MUTUALISÉES
-  ALIGNEMENT VÉGÉTAL HAUT-JET
-  ALIGNEMENT VÉGÉTAL ARBUSTES

57 - PARC D'ACTIVITÉ

CONTEXTE

La commune de Toussaint s'inscrit en tête de plateau entre les vallées de la Ganzeville et de la Valmont. « Clairière urbaine » au milieu du Bois de Canapeville au sud, du Val Robert et du Val aux Lièvres à l'ouest, du Bois du Canada au nord-ouest, du bois de l'Épinay au nord et du Bois du château de la Marnière à l'est, la commune et la D926 sur laquelle elle s'est structurée se situent en tête de crête des vallées. À ce titre, l'inscription urbaine et paysagère des opérations revêt ici une importance cruciale. Toussaint accueille déjà aujourd'hui une zone artisanale et commerciale répartie de part et d'autre de la D926 en entrée de ville sud-est puis « contenue » à l'est de la départementale vers le centre-ville. Le SCoT prévoyait son développement. Le PLUi le confirme pour un développement d'environ 7,5 hectares côté nord-est de la départementale. Ce secteur comprend quelques habitations le long de la route.

La présente OAP ne se limite pas à cette seule extension mais intègre la zone existante pour un traitement cohérent du foncier, de la qualité paysagère, de desserte et d'une manière plus générale d'entrée de ville.

ORGANISATION SPATIALE

Un carrefour sécurisé gèrera l'ensemble des accès sud-ouest (zone existante) et nord-est (nouvelle zone). Une voie unique de desserte intérieure sera créée depuis ce carrefour jusqu'à une sortie sur la D926 plus au nord. Cette dernière fera l'objet d'un traitement particulier pour sécuriser le secteur (grâce par exemple à un sens unique sortant vers Fécamp -pas de « tourne à gauche » - les flux sortant vers Rouen retournant au carrefour principal créé). Le système de contre-allée déjà mise en place sur la zone pourra utilement être complété. Nonobstant les évolutions futures des entreprises en place sur la partie sud-ouest, la zone d'activité existante pourra également créer une voie de desserte intérieure.

Le gabarit des voies de desserte interne sera optimisé pour la circulation des poids lourds voire leur retournement sur des secteurs dédiés. Une zone de stationnements mutualisés pourra également trouver sa place dans la zone.

Une attention particulière sera donnée au maintien voire l'élargissement de l'accès aux espaces pâturés depuis l'exploitation agricole au nord de l'opération.

PAYSAGE

L'importance du paysage, soulevée dans les éléments de contexte, doit trouver concrétisation à travers les éléments suivants :

- La création d'une lisière végétale dense et champêtre, de part et d'autre de la D926 pour assurer une transition entre la zone d'activité et l'espace agricole. Elle sera le futur marqueur paysager d'entrée de ville. Elle pourra par exemple retrouver « les codes » des talus cauchois. La frange nord-est de l'opération sera également plantée pour garantir la protection des espaces agricoles au nord.
- La bande paysagère en entrée de ville entre la D926 et la contre-allée existante pourra être prise en exemple pour l'accompagnement des voiries en y intégrant en plus la gestion des modes doux
- Un espace paysager sera créé entre la zone d'activité et les habitations présentes sur la départementale. Cet espace doit utilement profiter à la gestion des eaux pluviales, à des espaces de détente pour les salariés de la zone voire des habitants de Toussaint, le cas échéant à des espaces mutualisés.
- Les bâtiments implantés le long de la D926 chercheront l'alignement avec ceux existants.

PROGRAMME

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sans limitation ou sous condition sont reprises au règlement. L'optimisation foncière de la zone existante sera privilégiée. La zone nord au plus proche des habitations accueillera exclusivement des activités compatibles avec la proximité des habitations, à l'exemple d'entreprises artisanales ou tertiaires.

La zone accueillera utilement un ensemble de services communs aux entreprises.



- PROGRAMMATION PARTICULIÈRE
- ESPACE PAYSAGER
- PARKING

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VOIE DOUCE (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- FRONT BÂTI

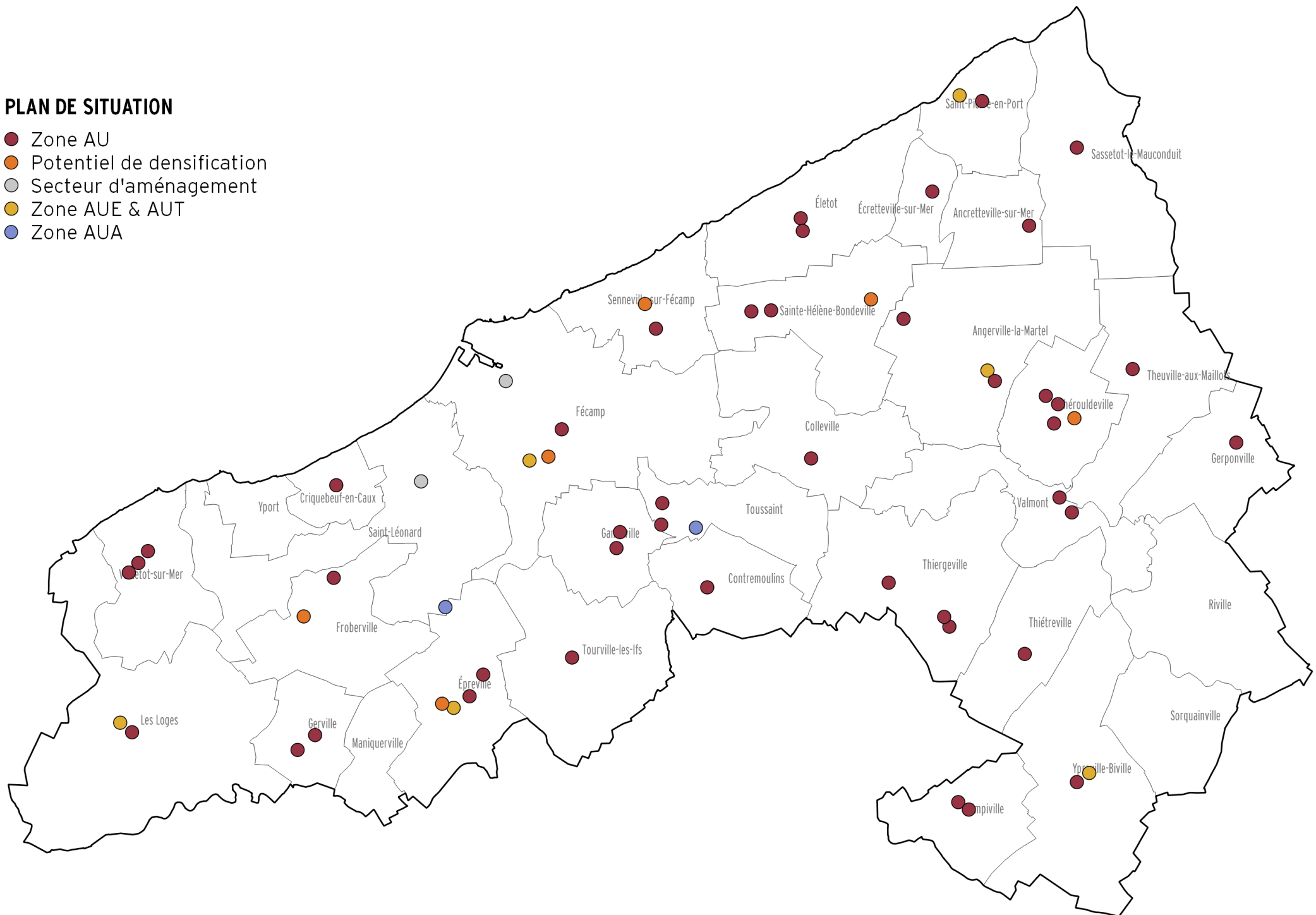
- ⬇ PRINCIPE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- P STATIONNEMENT MUTUALISÉ
- ↕ ENTRÉES MUTUALISÉES

- ALIGNEMENT VÉGÉTAL HAUT-JET
- ALIGNEMENT VÉGÉTAL ARBUSTES

PARTIE ILLUSTRATIVE

PLAN DE SITUATION

- Zone AU
- Potentiel de densification
- Secteur d'aménagement
- Zone AUE & AUT
- Zone AUA



01 - LE PIGEONNIER

CONTEXTE

À l'entrée est du bourg, la parcelle se situe en limite avec la zone agricole. Elle développe deux accès sur la rue du Calvaire au nord. Une vue sur le pigeonnier remarquable situé sur une parcelle voisine au nord se dégage depuis le site.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie permettant le retournement des véhicules sera aménagée sur la partie est de la parcelle. Un espace consacré au stationnement sera également aménagé en relation avec ladite voirie. Deux continuités piétonnes seront aménagées entre la rue d'Askill à l'ouest et la rue du Calvaire au nord. La première traversera l'opération, la seconde s'insérera dans le projet de chemin de ronde du bourg.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les bâtiments devront respecter la volumétrie et les matériaux vernaculaires locaux. Ils seront implantés soit parallèlement à la rue du Calvaire, soit perpendiculairement.

Un verger sera aménagé sur la partie ouest de l'opération, il ménagera une vue sur le pigeonnier voisin. L'eau de pluie sera récupérée au moyen de noues et de bassins qui seront traités de manière paysagère. Les limites avec la zone agricole seront matérialisées au moyen d'un talus cauchois planté d'arbres de haut et/ou moyen jet.

PROGRAMME

Le site est prioritairement dédié aux activités de tourisme et de culture. L'ambition communale est de pouvoir y accueillir des groupes dans un but touristique mais aussi pédagogique. Le maraichage, le verger, l'accueil de groupes pour sensibiliser à ces sujets, les stages de formation à l'écoconstruction, ..., pourront par exemple participer à cet objectif. Un nouveau bâtiment réinterprétant l'architecture traditionnelle avec de fortes ambitions environnementales et énergétiques pourrait utilement compléter la programmation du lieu. D'un point de vue paysager, l'enjeu est de créer un clos mesure traditionnel.



Produit par l'U.I.-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CRIoE Normande

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,5 ha	0	0	0	0	0 m²	0

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.
IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

02 - CLOS DE LA GARENNE

CONTEXTE

En point haut à l'entrée est du Bourg, le clos de la Garenne n'a pas de vocation agricole. Il conserve cependant sur son pourtour des traces de fossés cauchois jouant un rôle important dans la perception paysagère du bourg. Quelques bâtiments patrimoniaux sont présents à l'intérieur : un four à l'extrémité nord de la parcelle, des bâtiments et une mare au sud.

ORGANISATION SPATIALE

En s'appuyant sur la voirie de la résidence des Capucines à l'ouest et le chemin existant à l'est du clos débouchant sur la route de l'église, il convient de réaliser une voirie centrale unique permettant ainsi de relier les deux rues citées précédemment. Cette dernière desservira grâce à deux courées centrales toutes les constructions. Le stationnement mutualisé pourra être regroupé au niveau de l'entrée des cours, au plus près de la voirie. Au sud, toutes les constructions devront s'implanter dans la zone délimitée dans le document graphique.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Dans les cours, les constructions seront préférentiellement implantées à l'alignement ; quelques-unes pourront être acceptées en second rang pour viser l'atteinte de l'objectif de densité.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique de l'OAP devront être mis en valeur. Au sud, les faitages des constructions devront s'aligner avec l'axe dessiné sur le document graphique. La mare existante sera conservée. Ses abords seront réaménagés afin de constituer un espace commun qualitatif pour les opérations voisines.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,80 m sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite courrette/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant.

PROGRAMME

L'opération regroupera de 25 à 35 logements pour tendre vers une densité moyenne de 15 logements/hectare. Ce programme peut être revu à la baisse en cas de réalisation d'équipements d'intérêt collectif. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
3,3 ha	12	0	23	35	996 m²	15

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

03 - IMPASSE DU MOULIN

CONTEXTE

Située dans le hameau d'Ypreville, cette parcelle est séparée de la voie communale (impasse du moulin) par un talus clairsemé d'arbres de moyennes tiges.

ORGANISATION SPATIALE

La parcelle peut supporter des divisions parcellaires simples, sans aménagement commun. Les entrées devront être faites directement depuis le talus. Les divisions et l'implantation des constructions ne doivent pas compromettre la réalisation à terme du programme.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les constructions devront s'implanter selon une orientation nord/sud (lignes de faitage parallèles au principe du document graphique). Dans un souci d'optimisation bioclimatique, la façade nord des bâtiments sera située sur la limite parcellaire nord de chaque lot.

Un traitement horticole des talus sous les rives des maisons par les résidents doit être possible.

PROGRAMME

L'opération comprendra au moins sept lots. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,6 ha	0	0	7	7	884 m ²	11

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

04 - TERRAIN DE FOOT

Ce secteur doit permettre la réorganisation des équipements sportifs (terrain de football) et la création d'équipements de type salle de sports, terrains multisports ou salle des fêtes.

Les alignements boisés plantés en limite avec la zone A respecteront les recommandations de l'OAP trame verte et bleue et seront préférentiellement composés de plusieurs strates d'essences diversifiées et locales ainsi que d'un talus cauchois.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
2,7 ha	0	0	0	0	0 m ²	0

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

05 - JARDINS OUVRIERS

CONTEXTE

Au pied du coteau au sud du bourg, le site est actuellement occupé par des jardins ouvriers. Il est desservi par la rue cauchoise qui supporte le tracé de la véloroute. Une opération de maisons jumelées se situe en vis-à-vis. Au sud, le site est occupé par les bassins de l'ancienne usine betteravière fermée en 2006.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale sera aménagée. Elle bouclera le secteur depuis la rue Cauchoise. Elle sera accompagnée d'une zone de stationnements à raison d'une place minimum par lot créé. Un cheminement piéton vers la D68 sera à prévoir à terme.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sur la rue cauchoise sera constitué en limite nord de l'opération. Les logements situés sur ce front bâti devront être mitoyens l'un avec l'autre sur une façade.

PROGRAMME

L'opération accueillera une quinzaine de lots.



Produit par UCL-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CRIPE Normande

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,0 ha	0	0	15	15	540 m ²	19

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

06 - ENTRÉE DE BOURG

CONTEXTE

Le site se situe à l'entrée du bourg, le long de la rue Caudecoste. Il est actuellement occupé par un petit espace paysager regroupant des équipements communaux et une aire de pique-nique.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie permettant le retournement des véhicules sera aménagée sur la partie ouest de la parcelle. Un espace consacré au stationnement sera également aménagé en relation avec ladite voirie. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

L'opération pourra accueillir deux espaces paysagers (au nord et au sud). La limite est avec la zone agricole devra être plantée d'arbres de moyen jet et/ou de haies composées d'arbustes d'essences locales.

PROGRAMME

L'opération accueillera 3 à 5 lots.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,7 ha	0	0	3	3	512 m²	20

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

07 - L'ENCLAVE

CONTEXTE

En plein cœur du bourg de Criquebeuf-en-Caux, la parcelle ne dispose pas d'accès routier. C'est une enclave enherbée, située à proximité d'un verger et d'un bâtiment traditionnel remarquable.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie permettant le retournement des véhicules sera aménagée depuis la rue des Chênes au nord de la parcelle. Un espace consacré au stationnement sera également aménagé en relation avec ladite voirie. La limite avec la zone urbaine à l'ouest sera traitée au moyen d'un cheminement doux. Une continuité pourra être trouvée à terme avec la rue de l'Eglise à l'ouest.

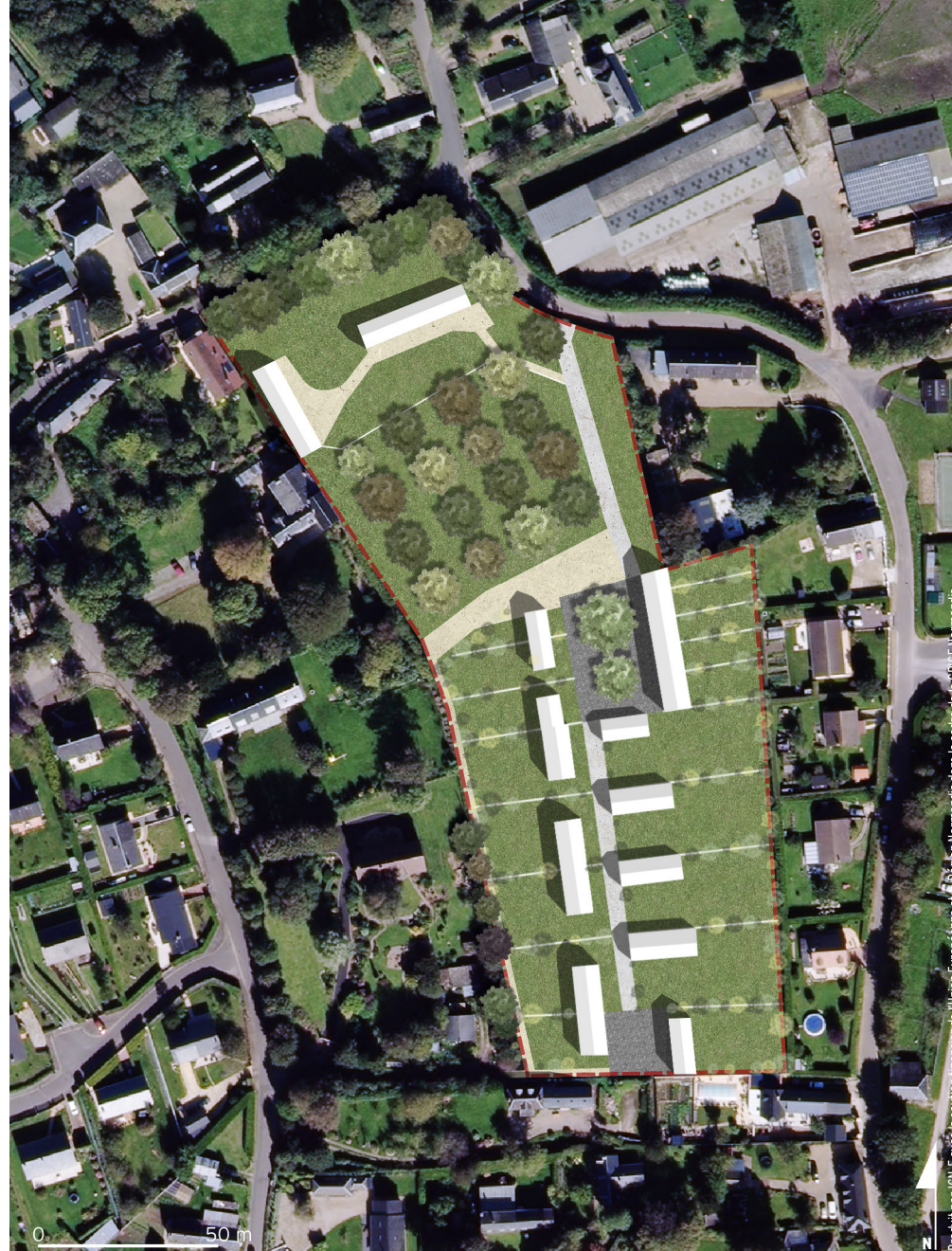
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP sera conservé.

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération.

PROGRAMME

L'opération accueillera entre 16 et 20 lots.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
2,1 ha	0	0	18	18	724 m ²	14

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

08 - COUR DES TISSERANDS

CONTEXTE

À l'ouest du bourg, le secteur est une ancienne cour agricole où d'anciens bâtiments sans qualité persistent. Il se trouve en arrière de la tache bâtie du centre-bourg. Il est accessible par un chemin étroit, l'allée des Tisserands.

ORGANISATION SPATIALE

L'aménagement s'articulera autour d'une cour centrale permettant de desservir les différents lots. Une poche de stationnement déportée sera aménagée immédiatement à l'entrée de la cour.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les constructions principales seront préférentiellement implantées à l'alignement de la cour. Une implantation en retrait pourra exceptionnellement être admise si le découpage vise à répondre au programme en créant des lots « en drapeau ».

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,80 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite cour/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 6 et 8 lots environ.



Produit par l'UCL-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CRUE Normandie

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,8 ha	0	0	7	7	907 m²	11

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

09 - LE CLOS-MASURE

CONTEXTE

En plein cœur du centre-bourg, la parcelle dispose d'un accès au nord. Elle est occupée par un pré et quelques bâtiments traditionnels qualitatifs.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera aménagée depuis la Grand rue jusqu'à la rue du Four à Pain et celle de Sainte-Hélène. Un cheminement doux sera aménagé depuis la Grand rue jusqu'à la limite sud de l'opération.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les bâtiments identifiés sur la pièce graphique de l'OAP devront conserver leurs caractéristiques architecturales (volumétrie, façade, matériaux). Une intervention contemporaine pourra être admise à condition qu'elle démontre une recherche et une qualité architecturale qui ne compromettent pas l'architecture vernaculaire.

Un espace paysager sera intégré à l'opération. Ce dernier sera traversé par le cheminement doux. Il pourra également intégrer les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des noues seront par ailleurs aménagées le long des voiries créées. La limite sud de la parcelle sera constituée d'un alignement d'arbres de moyen jet. La limite est sera plantée d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. L'ensemble des aménagements paysagers ne doivent pas contrarier les ambitions de mises en œuvre d'énergies renouvelables (cf. ombres portées sur panneaux solaires thermiques et photovoltaïques).

PROGRAMME

Une densité minimale de 20 logements/hectare est demandée. Une intensité urbaine (services, commerces et/ou petit collectif) est demandée en partie nord de l'opération, en relation avec la place du Marquais.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,8 ha	8	10	16	34	379 m ²	31

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

10 - LES WAGANDS

CONTEXTE

La parcelle se situe en plein centre-bourg, à proximité de l'église. C'est un pré occupé par un petit bâtiment de stockage sans intérêt architectural particulier.

ORGANISATION SPATIALE

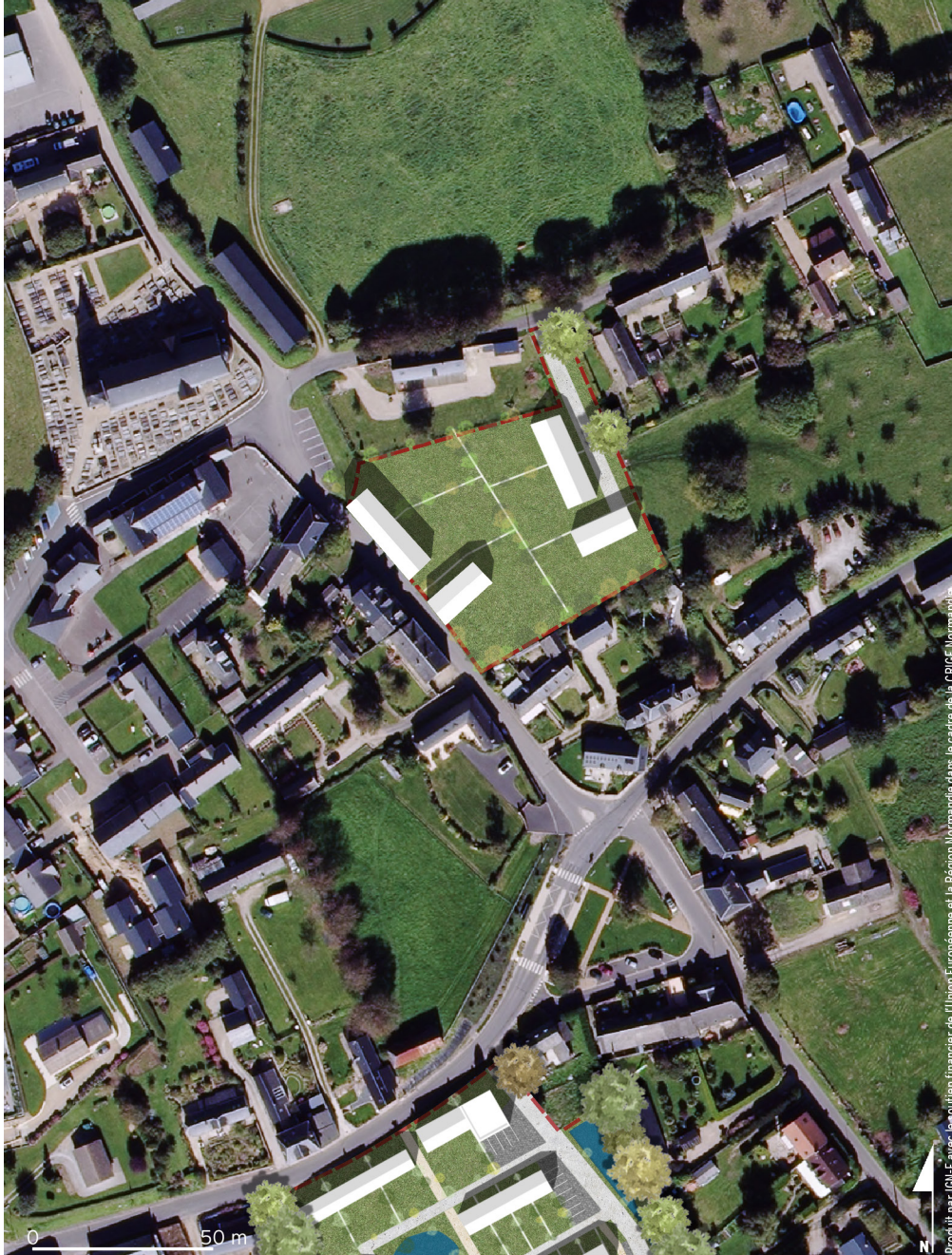
L'aménagement ne devra pas compromettre la possibilité de desservir la parcelle à l'est.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Aucune prescription.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 5 et 7 lots environ.



Produit par GIV-Favec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CRUE Normandie

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,5 ha	0	0	6	6	647 m²	15

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

11 - HAMEAU DE GUERNESEY

CONTEXTE

La parcelle se situe à l'est du centre-bourg. Elle est desservie par une voirie unique, la rue aux Cailles.

ORGANISATION SPATIALE

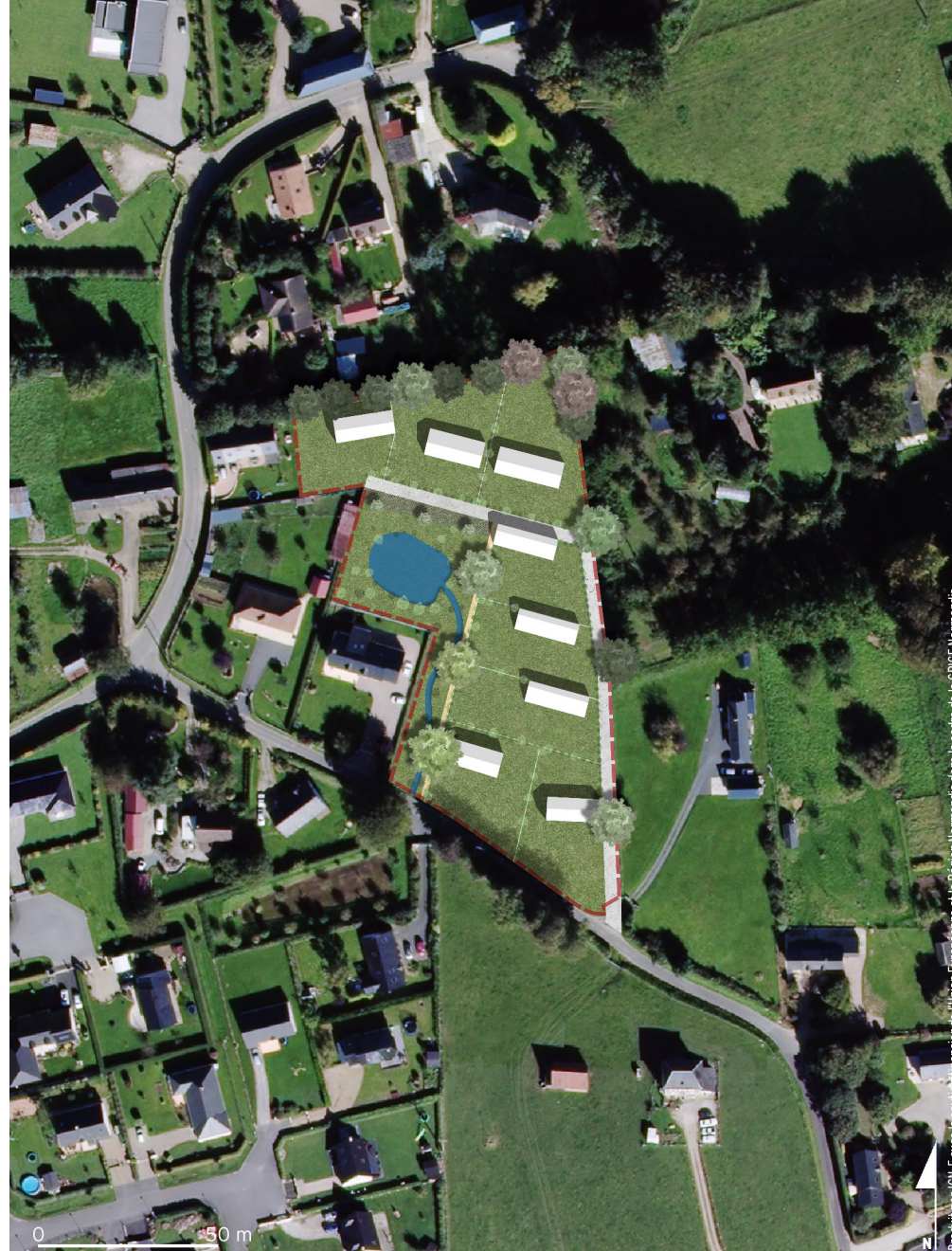
Une voirie sera réalisée. Celle-ci présentera en sa partie nord un espace réservé au stationnement ainsi qu'une potentielle place de retournement. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé. Ce dernier intégrera une noue de récupération des eaux pluviales ainsi qu'un dispositif de stockage des eaux.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 7 et 10 lots.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,9 ha	0	0	8	8	783 m ²	13

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

12 - LE GRAND CARREAU

CONTEXTE

En plein centre-bourg, le sud de la parcelle est en limite avec la zone agricole. Elle viendra se connecter au nord à l'opération en cours de conception.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie unique sera aménagée. Elle reliera l'opération au nord à la route d'Auberville-la-Renault en utilisant les chemins d'accès privés existants à l'ouest.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

La limite sud de la parcelle sera constituée d'un alignement d'arbres de haute tige.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 15 et 20 logements.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,2 ha	7	0	13	20	746 m ²	19

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

13 - LES ÉCOLES

Ce secteur doit répondre à l'extension de l'offre communale en matière d'équipements publics aujourd'hui saturés : école, équipements sportifs ou culturels, extension terrains de sports.

Les alignements boisés plantés en limite avec la zone A respecteront les recommandations de l'OAP trame verte et bleue et seront préférentiellement composés de plusieurs strates d'essences diversifiées et locales ainsi que d'un talus cauchois.



Produit par l'IGL-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CRIoE Normande

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,8 ha	0	0	63	63	477 m ²	21

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

14 - LE RAMBOC

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La constructibilité de ce secteur est soumise à la levée de la cavité.

CONTEXTE

À l'entrée du centre-bourg, la parcelle se situe à proximité immédiate de l'école.

ORGANISATION SPATIALE

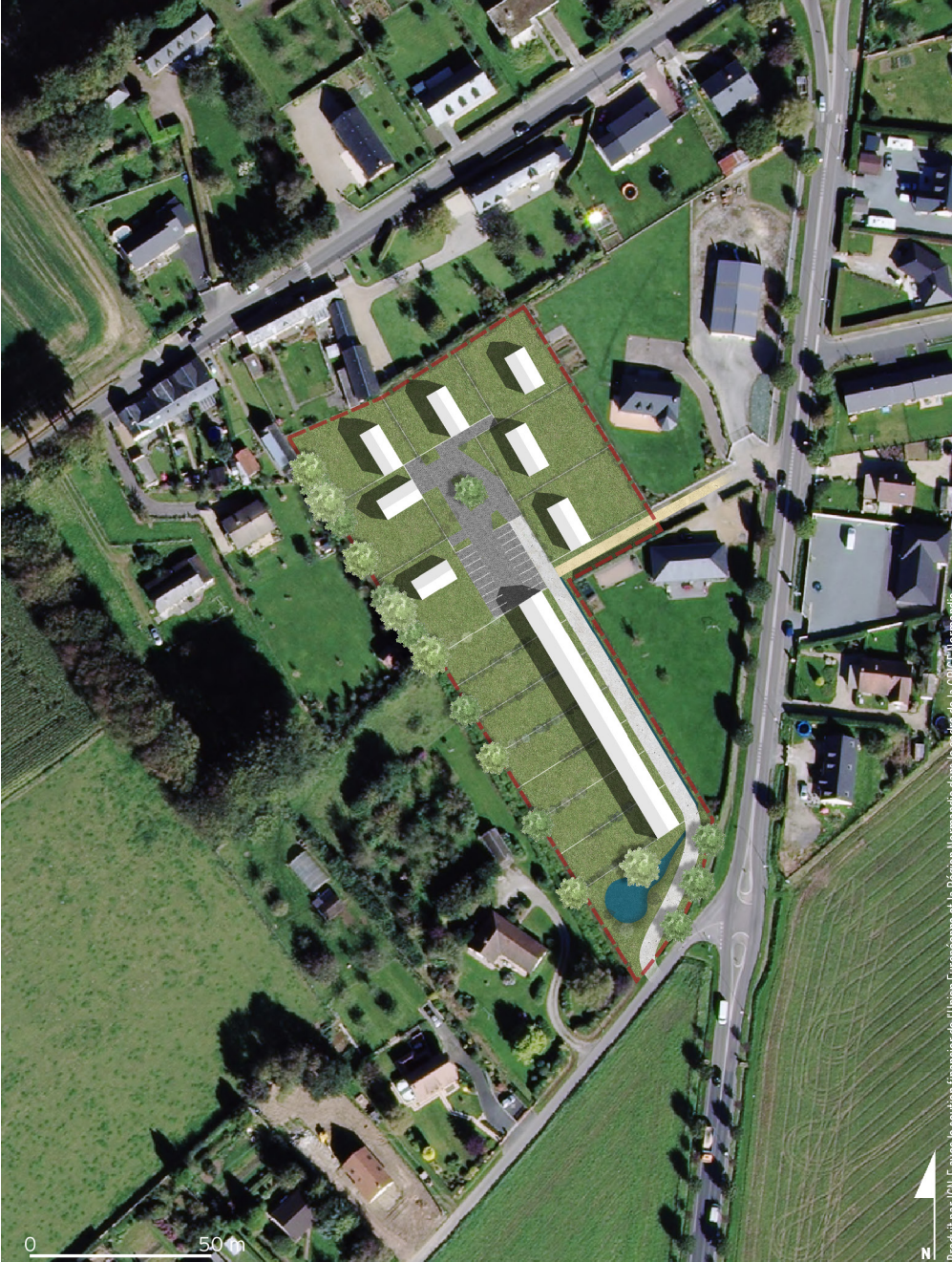
Afin de ne pas accroître le risque au niveau de la RD925, le projet sera exclusivement desservi par une voirie unique depuis le Hameau le Ramboc, au niveau du carrefour déjà aménagé. Une continuité piétonne sera proposée pour rejoindre la route départementale depuis l'espace central de l'opération. La voirie débouchera sur une cour paysagère auprès de laquelle une poche de stationnement déportée sera aménagée.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Une noue paysagère ainsi qu'un dispositif de stockage des eaux seront aménagés. Les limites ouest et sud de la parcelle seront constituées d'un alignement planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige.

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,9 ha	0	0	14	14	487 m²	21

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

15 - LA MÂTURE

Au regard des enjeux programmatiques, économiques, touristiques, urbains, du secteur d'aménagement du secteur de la Mâtüre et de le Presqu'île à Fécamp, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'AMBITION DU PROJET

Sites parmi les plus emblématiques de Fécamp, la Mâtüre et de la Presqu'île à Fécamp se situent à l'interface ville-port et focalisent une multitude d'enjeux :

- Économique par le maintien et le développement de l'activité portuaire
- Touristique pour continuer à développer l'offre qualitative fécampoise
- Urbain par la bonne gestion de la mixité des fonctions (habitat, commerces, activités, ...) et l'optimisation de la mobilité notamment par la création d'un pôle multimodal.

Les invariants programmatiques sont :

- L'activité portuaire est une fonction identitaire pour la commune de Fécamp. Les différentes dimensions de l'activité portuaire doivent donc être préservées et confortées. Le périmètre portuaire doit offrir suffisamment d'espaces pour les différentes activités :
 - activités nautiques autour du port de plaisance, du bassin Bérigny et du bassin de mi marée.
 - activités commerciales autour du bassin Freycinet, bassin de mi marée, de l'arrière port.
 - activités de pêche avec la criée et les commerces associés. Ces différentes activités seront localisées sur la Presqu'île
 - activités de maintenance des éoliennes sur la Presqu'île.
- L'activité touristique a connu un vif regain avec l'ouverture du musée des Pêcheries. Elle doit être confortée et complétée en envisageant un programme d'équipements ambitieux de la presqu'île à la Mâtüre pour compléter l'offre touristique initiée par le musée des Pêcheries. Au bout de la Presqu'île, en complément de la création de locaux destinés aux activités de la mer, une vocation touristique ou hôtelière

permettra de conforter la dimension emblématique de ce site chargé d'histoire maritime. Des synergies devront être créées entre le Palais Benedictine et le musée des Pêcheries (réflexion sur les cheminements doux, qualification des espaces publics, signalétique, ...). Enfin, la véloroute du lin trouvera son aboutissement jusqu'à la gare ferroviaire.

- L'amélioration du fonctionnement urbain : un pôle multimodal sera créé au niveau de la gare.
- Le développement de l'attractivité : l'interface ville-port doit se développer en préservant et en s'appuyant sur les différentes fonctions urbaines présentes constituant l'identité de la commune de Fécamp (tourisme, port, habitat,) :
 - Un secteur présentant une mixité des fonctions (habitat, commerces, activités) au sud de la voie ferrée.
 - Produire les conditions de l'animation urbaine en améliorant les espaces publics afin d'enrichir l'espace urbain de la ville : espaces publics à proximité du bassin Bérigny, afin de mettre en valeur les bassins, place de la gare...
 - Réaménagement du secteur à l'Est du bassin Bérigny.
 - Réaménagement de la place de la gare : la place fera l'objet d'un réaménagement de qualité, visant notamment à réorganiser les déplacements.
 - Le Musée des Pêcheries sera mis en valeur par un traitement qualitatif des espaces extérieurs entourant cet ancien bâtiment industriel reconverti. Cet espace constituera l'amorce d'un lien doux avec le Palais Benedictine et devra pouvoir accueillir des manifestations culturelles.
 - Engager la reconversion du site historique de l'ancien hôpital : Il s'agit de valoriser le site de l'ancien l'hôpital, constitutif du patrimoine architectural de Fécamp. Ce site est destiné à accueillir des services, de l'habitat et des équipements. En outre, cet espace de services sera accompagné d'espaces paysagers. Il s'agira également de mettre en valeur la Valmont.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La notion d'interface ville-port doit se matérialiser dans toutes les composantes urbaines, architecturales et paysagères du projet. La perception et les vues vers les bassins doivent être préservées au maximum. L'accessibilité aux quais doit être recherchée sans compromettre cependant les activités portuaires, économiques exigeant un accès aux quais. L'opération est ancrée autour de quatre pôles programmatiques :

- **La pointe de la Presqu'île qui accueille aujourd'hui le musée des pêcheries et la criée.** Elle doit pouvoir à terme regrouper d'autres bâtiments à l'exemple d'un complexe hôtelier, d'un centre de maintenance des éoliennes off-shore, une extension éventuelle de la criée (liste non exclusive ni exhaustive), ..., ou tout type d'activités artisanales, commerciales, de bureaux liées aux activités de la mer, au nautisme, au tourisme et aux énergies renouvelables. Le musée des pêcheries est l'entité architecturale de référence. Ainsi, le long du grand quai, les nouvelles constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement du musée des pêcheries. Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans la ligne définie par l'acrotère du musée des Pêcheries. L'aspect recherché des constructions est un aspect délibérément contemporain, ce qui n'exclut pas des références ponctuelles aux matériaux caractéristiques du patrimoine bâti Fécampoïsis. En revanche, le style néo régionaliste est proscrit. Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect, de matériaux et de colorations permettant une intégration avec le site et les constructions avoisinantes.
- **Le site de la Mâtüre :** Ce site vise un triple objectif urbain :
 - En termes de mobilité par la création d'un pôle multimodal en son cœur, la sécurisation des circulations automobiles et la création de circulations douces à l'exemple du bouclage de la véloroute du lin jusqu'à la gare.
 - En termes d'attractivité par la possibilité de pouvoir y accueillir de nouveaux équipements à l'exemple d'une médiathèque, d'un casino, ... (liste non exclusive ni exhaustive). Les prescriptions architecturales sont celles décrites pour la pointe de la Presqu'île.
 - En termes d'espaces publics par la création de cheminements, places et parvis pacifiés assurant la liaison entre les équipements.

- **Le Boulevard de la République :** au sud de la voie ferrée, le long du boulevard de la République, une mixité des fonctions doit être prévue. Un front bâti doit progressivement être mis en place le long du boulevard de la République : création d'îlots urbains structurants aux vocations mixtes associant habitat et activités économiques. Les projets de logements devront tendre vers une densité moyenne de 30 logements par hectare. Les activités présentes actuellement doivent pouvoir évoluer. L'ancien l'hôpital, constitutif du patrimoine architectural de Fécamp sera valorisé. Ce site pourra être destiné à accueillir des services, de l'habitat et des équipements. En outre, cet espace de services sera accompagné d'espaces paysagers. Il s'agira également de mettre en valeur la Valmont.
- **Les nouvelles opérations de logements à l'est du site :**
 - Depuis le parking du précieux Sang jusqu'à la rue Saint-Nicolas se développent de nouveaux espaces urbains en cœur d'îlot révélés par la véloroute. Ils seront dédiés à des projets de logements, d'une densité moyenne de 30 logements par hectare. Les dessertes seront simples et le bâti sera aligné sur rue au niveau du parking du précieux Sang. À l'arrière des maisons traditionnelles rue Henri Dunant, du logement individuel en bande pourra être proposé dans un souci de réinterprétation contemporaine de l'habitat vernaculaire local.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une mixité fonctionnelle optimale est recherchée sur ce site avec l'ensemble des programmes repris précédemment : habitat, activités économiques, tertiaire, tourisme, équipements publics, cinéma, ... Les projets de logements devront tendre vers une densité moyenne de 30 logements par hectare. À Fécamp, l'objectif est de maintenir l'équilibre actuel du parc : il est proposé que 23 % de la construction neuve soit consacrée au logement social.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales. Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales. Le site est directement concerné par un Porter A Connaissance (PAC) submersion marine. À ce titre, les projets d'établissement recevant du public (ERP) devront intégrer des normes de construction et d'accès satisfaisant à la mise en sécurité du public (zone de repli, évacuation hors d'eau du public par exemple) lors d'épisodes de submersion marine. Les

sous-sols sont interdits sur l'ensemble de la zone d'OAP. Il est recommandé de se reporter aux cartes du PAC.

Au regard du caractère emblématique du secteur, une recherche constante de performances environnementales et énergétiques sera observée. Les opérateurs détailleront les études envisagées dans ce sens. La concrétisation des techniques, matériels et matériaux visant cet objectif sera précisée sauf impossibilités techniques et financières justifiées.

TRANSPORTS EN COMMUN

Le site accueillera le pôle multimodal autour de la gare ferroviaire. À ce titre, il centralisera une offre diversifiée de mobilité.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

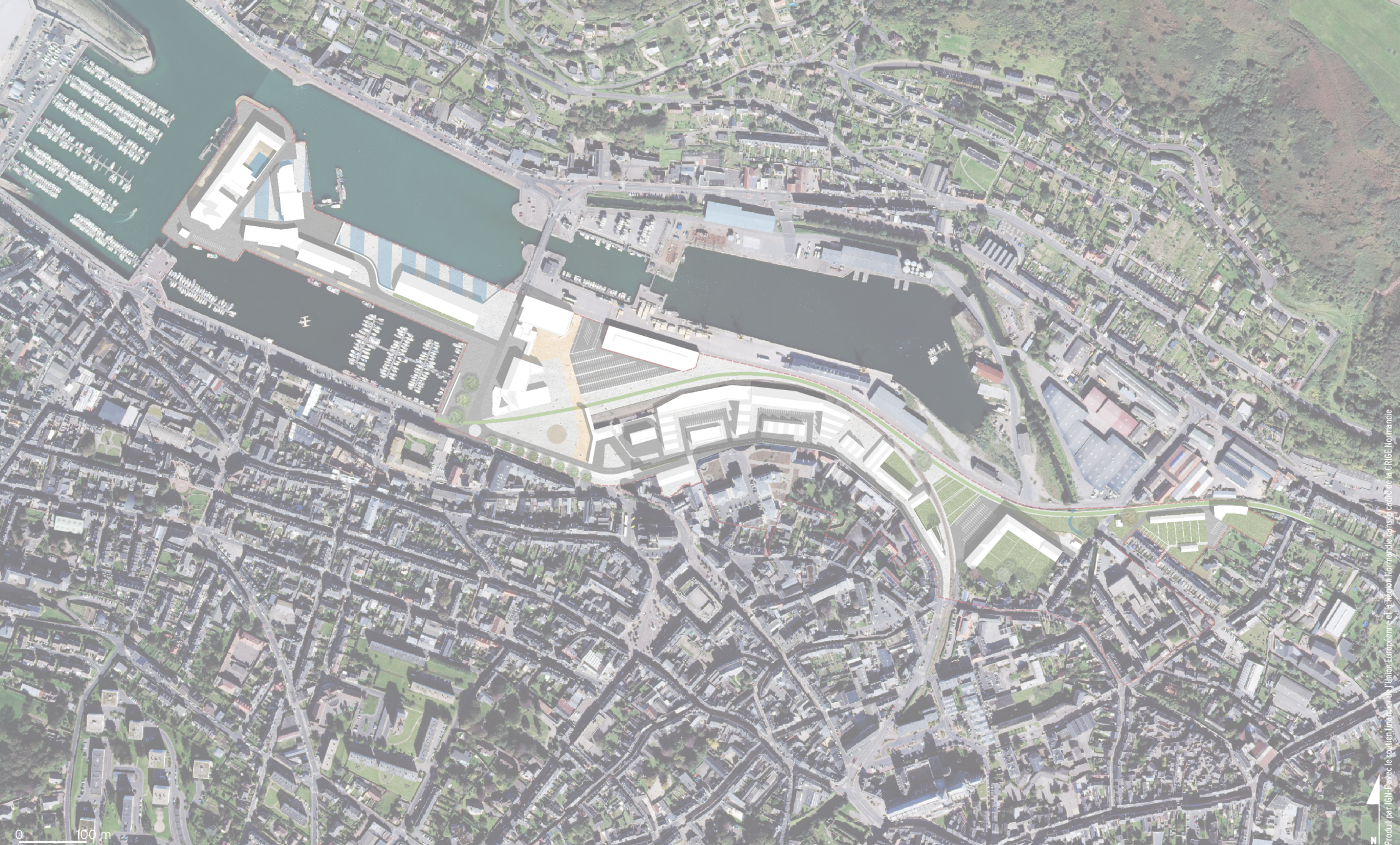
Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Toute construction ou installation doit être raccordée au différents réseaux public (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, ...)

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les équipements publics garantiront les places de stationnement nécessaires à leurs activités. Le pôle multimodal offrira un nombre conséquent de places de stationnements.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE MINIMUM DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	NOMBRE MINIMUM DE STATIONNEMENT DES BICYCLETTES
HABITATION	1 place par logement en secteur UPa	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
	1 place par logement sur les autres zones, pour des logements de type studio, T1 ou T2	
	2 places par logement dans les autres cas	
LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ÉTAT	0,5 aire de stationnement par logement lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare ou lorsque la qualité de la desserte en transport public le permet	
ETABLISSEMENT ASSURANT L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES MENTIONNÉS AU 6° DE L'ARTICLE L.312-1 DU CODE DE L'ACTION SOCIALE ET DES FAMILLES	1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas	
RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES MENTIONNÉES À L'ARTICLE L.631-12 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES, RESTAURATION, BUREAUX, AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins en fonction : • de la nature des constructions ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • des besoins en salariés / usagers / clientèle ; • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnements existants ou projetés.	2 places de stationnement vélo auxquelles s'ajoutent 1 place de stationnement vélo par tranche entamée de 5 places de véhicules motorisés
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 200m² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
21,0 ha	A déterminer	A déterminer	A déterminer	/	/	/

16 - CHEMIN DE LA CAVÉE BLANCHE

CONTEXTE

Sur le coteau sud de la ville de Fécamp, la parcelle se situe au-dessus du terrain de football, en continuité d'un lotissement implanté sur le même coteau. Des terrasses se dessinent en partie haute de la parcelle. Le site est traversé par une canalisation d'eau potable.

ORGANISATION SPATIALE

Il est proposé un bouclage du secteur depuis le chemin de la cavée blanche. La voirie créée sera parallèle aux courbes de niveaux. Elle pourra s'appuyer sur les terrasses existantes. Les liaisons voie haute/voie basse devront être perpendiculaires à la pente. Des continuités douces seront préservées entre la rue du Château d'Eau et la rue Robert le diable. Au centre de l'opération, un axe nord/sud sera aménagé entre la rue Rollon et les boisements du coteau.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les constructions et les éléments naturels souligneront la déclivité du site en venant s'inscrire parallèlement aux courbes de niveau : les faîtages des constructions devront s'implanter parallèlement aux voiries créées, sauf si le projet défend un parti pris architectural respectueux du terrain naturel, tout comme les alignements d'arbres et arbustes. D'une manière générale le projet devra minimiser son impact sur le terrain naturel et s'adapter à la topographie existante.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération afin de permettre le passage et d'offrir un refuge à la biodiversité locale. Il accueillera un dispositif de récupération des eaux pluviales.

PROGRAMME

Une densité minimale de 20 logements/hectare est demandée.



Produit par GIV-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CRUE Normande

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
4,6 ha	0	0	63	63	477 m ²	21

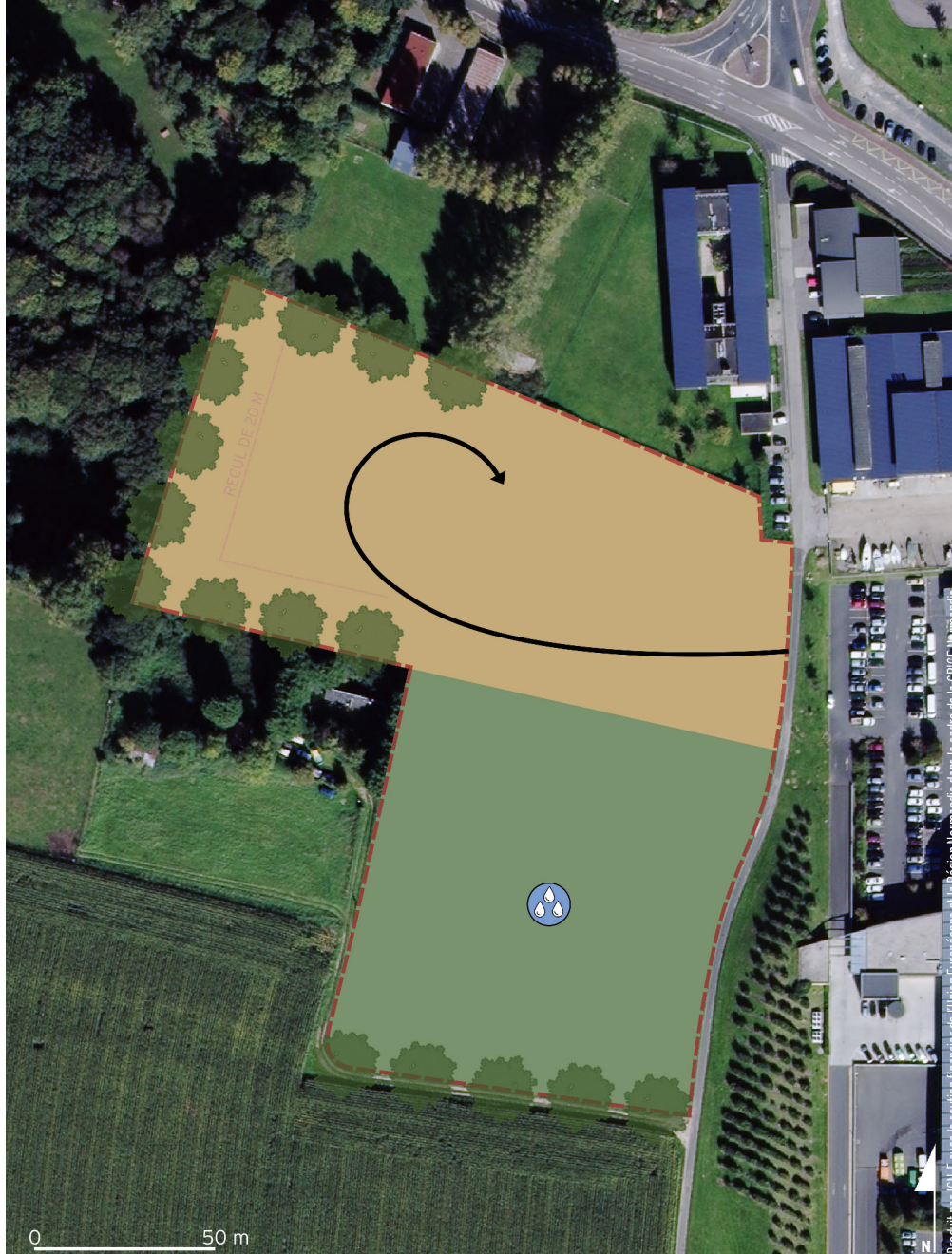
Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

17 - CHEMIN DU BOIS DE BOSCLON

Ce secteur vise à conforter l'offre touristique et de loisirs de Fécamp par la réalisation d'équipements ou d'activités de loisirs en continuité de l'existant et notamment du Woody Parc mitoyen du secteur.

Les alignements boisés plantés en limite avec la zone A respecteront les recommandations de l'OAP trame verte et bleue et seront préférentiellement composés de plusieurs strates d'essences diversifiées et locales ainsi que d'un talus cauchois. Ils auront pour objectif de limiter l'impact visuel du secteur depuis la RD 486.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
2,5 ha	0	0	13	13	734 m ²	14

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

18 - LE NORD

CONTEXTE

Le secteur se situe à proximité des équipements communaux. Elle est bordée en partie sud par la rue d'Étretat.

ORGANISATION SPATIALE

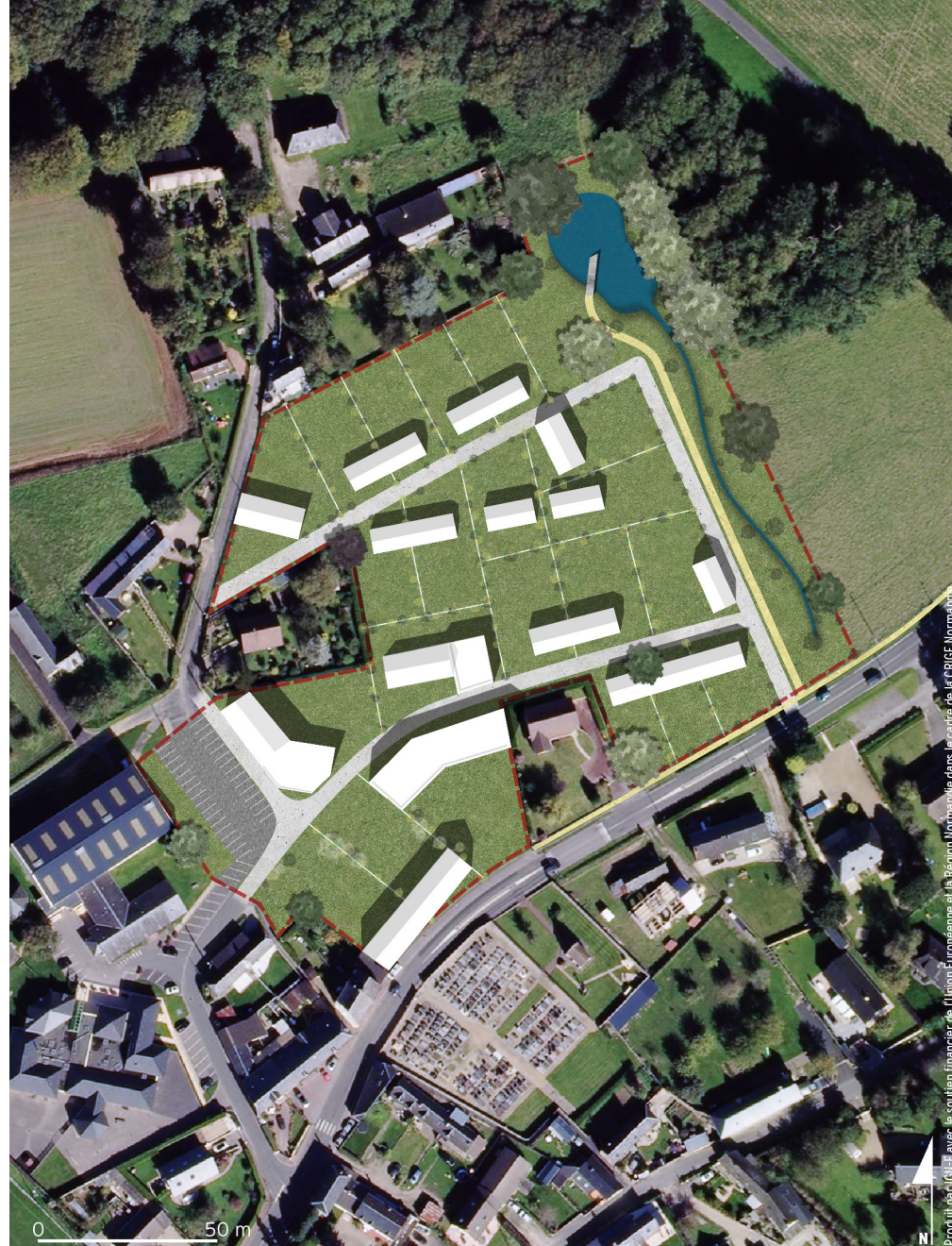
Un bouclage sera réalisé depuis la rue du Château. La voirie débouchera sur la rue d'Étretat. Un parking sera aménagé sur la partie ouest du secteur afin de répondre non seulement aux besoins de l'opération mais aussi à ceux des équipements voisins de l'opération.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en relation avec le pré conservé en partie est de l'opération. Il accueillera un dispositif de récupération des eaux pluviales. La limite est de la parcelle sera constituée d'un alignement planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. La limite avec la rue d'Étretat sera composée de haies basses.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
2,2 ha	0	6	18	24	704 m ²	16

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

19 - LE HAUT DE GANZEVILLE

CONTEXTE

À l'extrémité sud-ouest du centre-bourg, la parcelle s'inscrit dans la continuité des opérations urbaines récentes. Le secteur est marqué d'une forte topographie.

ORGANISATION SPATIALE

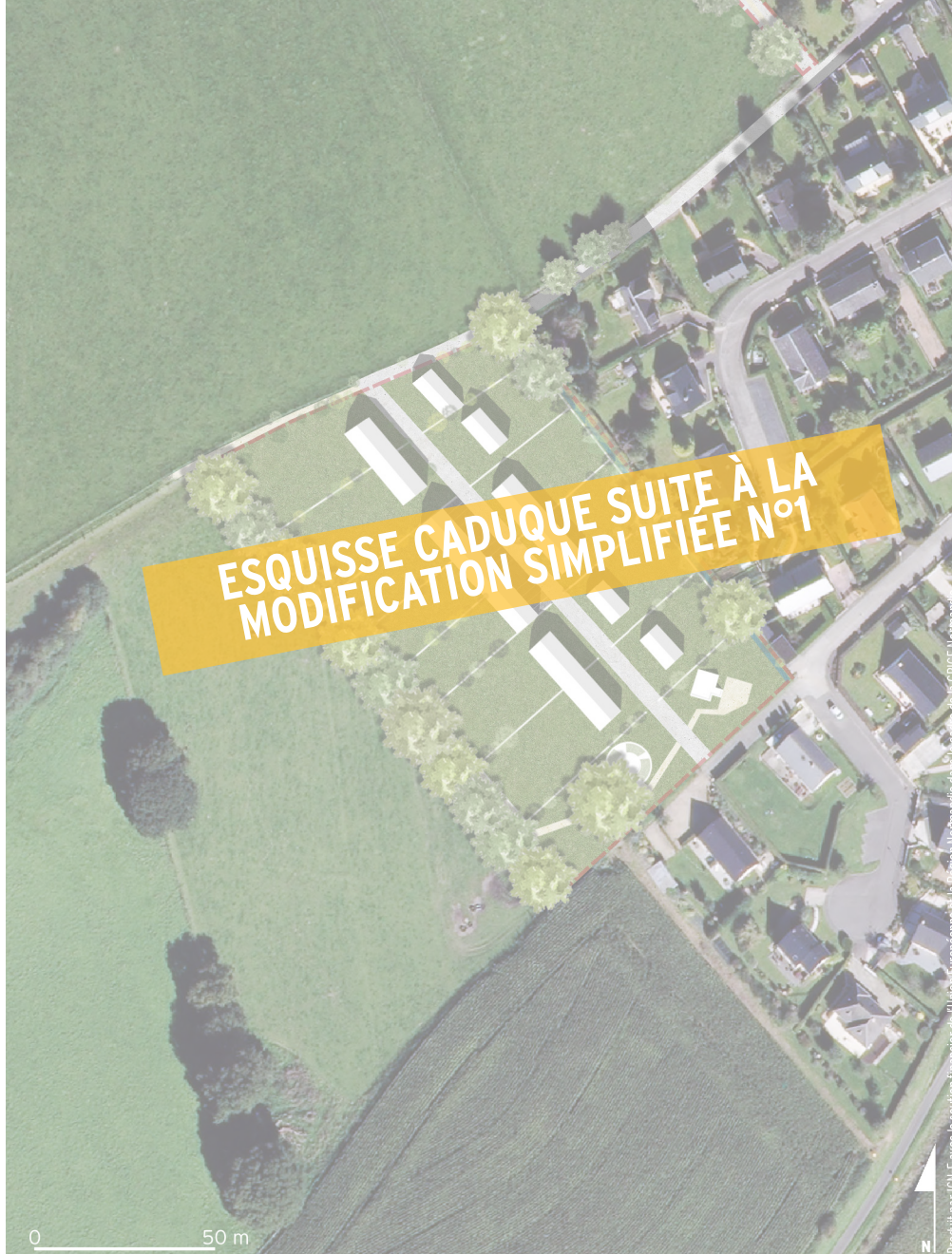
Une voirie centrale sera réalisée. Celle-ci permettra l'aménagement d'une poche de stationnement mutualisée.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

La limite est de la parcelle sera constituée d'un alignement planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. La limite ouest sera constituée d'un talus planté d'arbres de haute-tige afin de garantir l'intégration du projet dans le paysage. La gestion des eaux pluviales devra se faire en surface au moyen d'une noue paysagère en partie basse du secteur.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,3 ha	0	0	13	13	734 m ²	14

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

20 - RUE DE LA TOUR

CONTEXTE

À l'ouest de la rue de la Tour, le secteur se situe sur une parcelle agricole au-dessus de la rue.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera réalisée. Celle-ci reliera le Chemin des Templiers à la Rue de la Tour et sera aménagée pour les véhicules et les piétons.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

La limite ouest de l'opération sera constituée d'un alignement planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,9 ha	0	0	11	11	615 m ²	16

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

21 - ROUTE DE CANY-BARVILLE

CONTEXTE

À l'entrée est du bourg le secteur se divise en deux parcelles distinctes de part et d'autre de la rue Juliette Varin. Au sud, la plus grande est bordée par la route de Cany-Barville (RD10) et la rue des Peupliers. Elle ne présente aucun élément remarquable excepté une perspective vers le clocher de l'église depuis la rue des Peupliers. Au nord, la parcelle comprend un corps bâti occupé dans sa partie est. Elle est desservie au nord et au sud par des voiries existantes.

ORGANISATION SPATIALE

Aucun aménagement routier interne n'est nécessaire pour la parcelle nord. La parcelle sud sera desservie par deux voies permettant le retournement des véhicules.

L'implantation des constructions et des plantations sera déterminée de manière à conserver le cône de vue sur l'église.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Au nord, les constructions seront implantées le long de lignes de fronts bâtis reportées au document graphique. Ces derniers s'inscrivent dans la continuité des bâtiments voisins existants. Les entrées des lots sur la rue des Peupliers seront regroupées en deux points de part et d'autre du cône de vue.

La limite nord et est du secteur sera traitée au moyen d'une haie arbustive. Une noue en surface permettra de récupérer les eaux pluviales pour les reverser dans un dispositif de stockage à créer dans l'esprit des fossés et mares du pays.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
2,1 ha	0	0	26	26	610 m²	16

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

22 - LES MÉSANGES

CONTEXTE

À l'entrée nord du bourg, le site est bordé par la rue des Mésanges à l'ouest et la rue de la Liberté (RD11) à l'est. Il est actuellement employé comme zone de stockage de matériels divers et véhicules anciens.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale reliera les rues des Mésanges et de la Liberté. Une poche de stationnement mutualisée sera réalisée au sein de l'opération. Un cheminement piéton d'environ 3 mètres doit être rendu possible vers les espaces sportifs et la salle communale.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les limites nord et est de la parcelle seront constituées d'un talus planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. Une noue permettant la gestion des eaux pluviales devra être aménagée entre le front bâti et la rue de la Liberté.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. En cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le programme de logements pourra être revu à la baisse.



Projet financé par l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la CRIoE Normandie

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,1 ha	0	0	14	14	513 m ²	19

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

23 - LE CHAMP DES OISEAUX

CONTEXTE

Au sud-ouest du centre-bourg, la zone se situe dans le prolongement d'un lotissement récent. Elle dispose d'un unique point d'accès sur la rue du Chant des Oiseaux. Aucune connexion avec l'opération voisine n'est envisageable. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale sera réalisée. Celle-ci présentera en sa partie sud une place de retournement et des places de stationnement.

ARCHITECTURE & PAYSAGE.

La limite ouest sera constituée d'un talus planté d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,7 ha	0	0	12	12	611 m ²	16

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

24 - PLAINE DES PRINCES

CONTEXTE

Au sud du château et du centre-bourg, la parcelle présente un risque lié aux ruissellements dans sa partie sud. Une sente longe le secteur par l'est.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie permettant le bouclage depuis la route de Gonnevill-la-Mallet sera aménagée. Elle pourra être prolongée au sein de l'opération vers le sentier du Manoir. La voirie principale desservira une courette ainsi qu'un espace de stationnement mutualisé placé au plus près de la voirie. Le cheminement à l'est sera conservé et prolongé jusqu'à l'intérieur de la courette.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en partie sud de l'opération ainsi qu'à l'intérieur de la courette. Ces deux espaces seront connectés par une continuité paysagère. La gestion des eaux pluviales devra se faire en surface au moyen d'une noue paysagère jusqu'à un espace de stockage en partie basse du secteur.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
2,0 ha	3	1	25	29	413 m ²	27

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

25 - FOIRE MÉDIÉVALE

Ce secteur accueille aujourd'hui les fêtes communales. Il s'agit d'une zone non bâtie à usage récréatif. L'OAP vise l'optimisation des conditions d'accueil et d'accès de la zone : prise en compte d'une gestion alternative des eaux pluviales et création d'un parking. L'usage du sol est conservé en dehors des fêtes communales.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
3,0 ha	0	0	0	0	0 m ²	0

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

26 - CŒUR DE BOURG

CONTEXTE

En plein cœur du centre-bourg la parcelle est actuellement cultivée. Elle présente un petit talus en partie nord et un chemin rural en partie sud.

ORGANISATION SPATIALE

Deux principes seront développés :

- Sur la façade est, les bâtiments seront parallèles au chemin de Fauville ;
- Pour le reste, l'aménagement s'articulera autour d'une courrette centrale. Cette dernière sera reliée à la rue de la mare.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

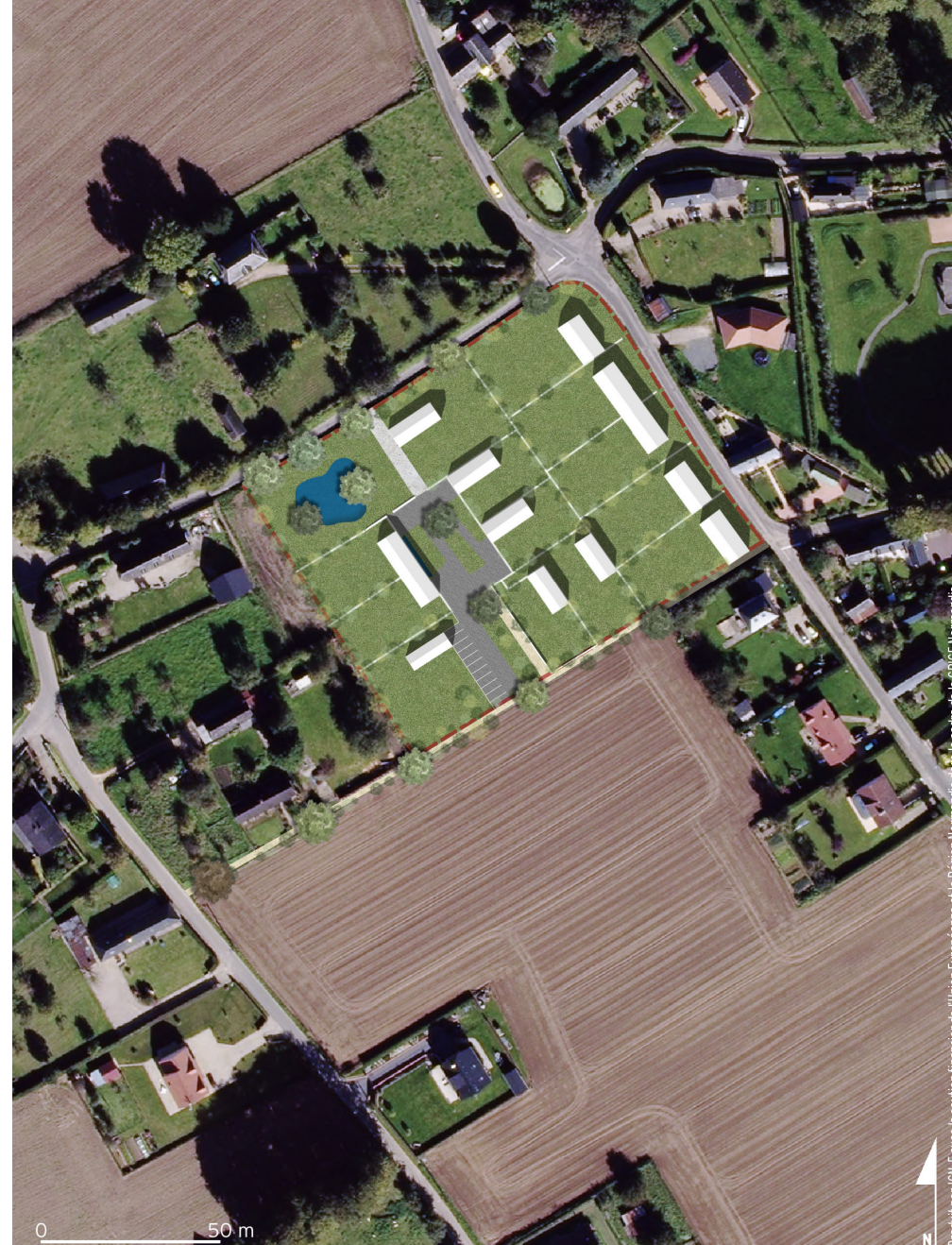
Un front bâti sera constitué en limite d'emprise avec le chemin de Fauville. En retrait de 5 mètres, les constructions seront orientées nord-est/sud-ouest, conformément aux principes définis dans le document graphique.

Au niveau de la courrette, toutes les constructions devront être implantées soit à l'alignement avec les limites de la courrette, soit en retrait de 3 mètres maximum (à l'exception des parcelles en drapeau, des extensions et des annexes).

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,8 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des courrettes (uniquement pour la limite courrette/parcelles privées). L'intérieur des courrettes recevra un traitement paysager qui assurera une continuité écologique entre les parcelles au nord et celles au sud de l'opération.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,1 ha	0	0	13	13	672 m ²	15

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

27 - CHEMIN DE FAUVILLE

CONTEXTE

À l'entrée du bourg, la parcelle est voisine de la mairie et de l'école au nord. Un cône de vue sur l'église se dessine depuis le chemin de Fauville au sud.

ORGANISATION SPATIALE

La parcelle peut supporter des divisions parcellaires simples. Un seul accès carrossable est autorisé à l'est. Il connectera la rue de l'église à l'intérieur de l'aménagement. Un cheminement piéton permettant de relier la Ruette au nord de l'opération sera intégré à l'opération. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué en limite d'emprise avec le chemin de Fauville. En retrait de 5 mètres, les constructions seront orientées nord/sud, conformément aux principes définis dans le document graphique.

Le cône de vue sera traité au moyen d'un aménagement paysager qualitatif ne bloquant pas les vues sur l'église et le bâtiment de la mairie. Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,8 mètre sont interdits (uniquement pour la limite espace paysager/parcelles privées).

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir entre 6 et 8 logements. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,6 ha	0	0	8	8	580 m ²	17

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

28 - CENTRE CULTUREL

CONTEXTE

Le site se situe en second front de la rue Poret de Blosseville, à l'arrière du centre culturel sur le hameau de Bondeville. Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole aujourd'hui délaissée.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération s'organisera autour d'une voirie centrale. Cette dernière se rattachera à la rue Poret de Blosseville. Au sud du centre culturel, un aménagement piéton sera aménagé. Il offrira un cône de vue sur le paysage du plateau.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifiés sur le document graphique de l'OAP devra être mise en valeur.

La limite est de la parcelle sera constituée d'un talus planté d'arbustes et d'arbres de haute tige. Les arbres existants au niveau de la limite nord seront conservés.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique. En cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le programme de logements pourra être revu à la baisse.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,7 ha	11	0	16	27	734 m²	22

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

29 - CŒUR DE BOURG

CONTEXTE

La zone se situe au cœur du hameau de Bondeville. Elle n'est accessible que depuis la rue Boisseмонт au nord.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération s'organisera autour d'une voirie centrale. Cette dernière se rattachera à la rue Bondi en réutilisant les chemins d'accès existants sur les parcelles situées à l'ouest du secteur. Une réserve foncière devra être préservée afin de prolonger la voirie vers le sud de l'opération.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les constructions implantées au sud de la voirie devront respecter une orientation nord/sud (définie dans le document graphique).

La limite sud de la parcelle sera constituée d'un alignement d'arbustes et d'arbres de moyenne tige.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,9 ha	0	0	11	11	682 m²	15

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

30 - HAUT DE CLIQUEMARE

CONTEXTE

Le secteur se situe dans le hameau de Cliequemare, en partie est de la commune de Sainte-Hélène-Bondeville.

ORGANISATION SPATIALE

La desserte se fera depuis la rue de la Campagne au nord au moyen d'une voirie unique. À l'extrémité de cette dernière une cour paysagère sera aménagée.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération à proximité de la mare existante. Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,80 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite courrette/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant. Les alignements d'arbres existants au sud et à l'ouest seront maintenus.

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,0 ha	0	0	12	12	617 m ²	16

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

31 - CENTRE-BOURG

Au regard des enjeux programmatiques, urbains, paysagers et environnementaux du secteur d'aménagement du centre-bourg de la ville de Saint Léonard, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'AMBITION DU PROJET

À la suite de plusieurs études urbaines et paysagères, la commune a dressé le constat du manque d'un centre-bourg au sens strict du terme : ville aux limites administratives complexes à la croisée de deux grands axes de circulation, ville constituée de divers hameaux, équipements publics manquants, vieillissants et dispersés. Fort de ce diagnostic, la ville souhaite créer un centre-bourg multifonctionnel, inséré dans l'existant, offrant une réelle mixité (d'usages, sociale et générationnelle) et exemplaire en matière d'urbanisme durable. Les orientations définies dans cette OAP secteur d'aménagement reprennent les invariants de l'étude pré-opérationnelle validés par la commune. Les invariants organisationnels sont :

- Construire le nouveau centre autour d'un espace public mixte nord-sud en articulant des espaces de rencontres et de respiration
- Créer, grâce à ce centre et à ses équipements publics notamment, un nouveau signal architectural
- Désenclaver les lotissements en « pivotant » le stade et en aménageant des axes de circulation douce transversaux
- Requalifier les entrées et les lisières du projet

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération forme une « pièce » de plus de 7 hectares à proximité des équipements communaux majeurs et de lotissements pavillonnaires. Son insertion passe par la couture urbaine à opérer avec les zones urbaines voisines sur lesquelles elle doit créer des perméabilités piétonnes et visuelles. L'opération favorisera des formes urbaines diversifiées, respectueuses de l'environnement, plus économes en foncier. Les hauteurs moyennes du bâti respecteront un rdc+1+c maximum. Les équipements publics sont non réglementés. La densité attendue est d'environ 25 log/ha (hors espaces publics et équipements). L'opération s'appuiera sur la trame historique du site, le clos mesure, pour composer le projet et travailler la forme urbaine en fonction des habitations de proximité.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération vise une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. Le programme prévoit un nouveau groupe scolaire, de l'habitat diversifié, des espaces publics et sportifs, ... Cette programmation n'est ni exhaustive, ni exclusive. D'autres équipements publics pourront ainsi être associés (salle de raquette par exemple). L'opération doit assurément offrir des typologies d'habitat peu présentes sur la commune où la maison individuelle est majoritaire. En plus de cette dernière catégorie, on trouvera également de l'habitat groupé. Une attention particulière doit être donnée au logement des populations seniors, surreprésentées sur Saint Léonard (+ 6 points par rapport au Département).

Une phase 1 de l'opération vise la production d'environ 70 logements avec environ 60 % d'habitat individuel, 20 % d'habitat intermédiaire et 20 % d'habitat pour personnes âgées.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales. Le site comporte au sud-ouest une cavité souterraine reprise au plan de zonage. Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales. Le site est exposé de manière sensible aux vents du sud-ouest : l'opération traitera cet enjeu par une réflexion urbaine adaptée et des essences végétales spécifiques. L'optimisation bioclimatique sera recherchée pour l'orientation des logements. La réflexion est engagée pour la mise en œuvre de la labellisation écoquartier.

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les équipements publics garantiront les places de stationnement nécessaires à leurs activités. Des poches de stationnements mutualisés pourront être mises en œuvre pour une capacité totale à terme d'environ 80 places.

TRANSPORTS EN COMMUN

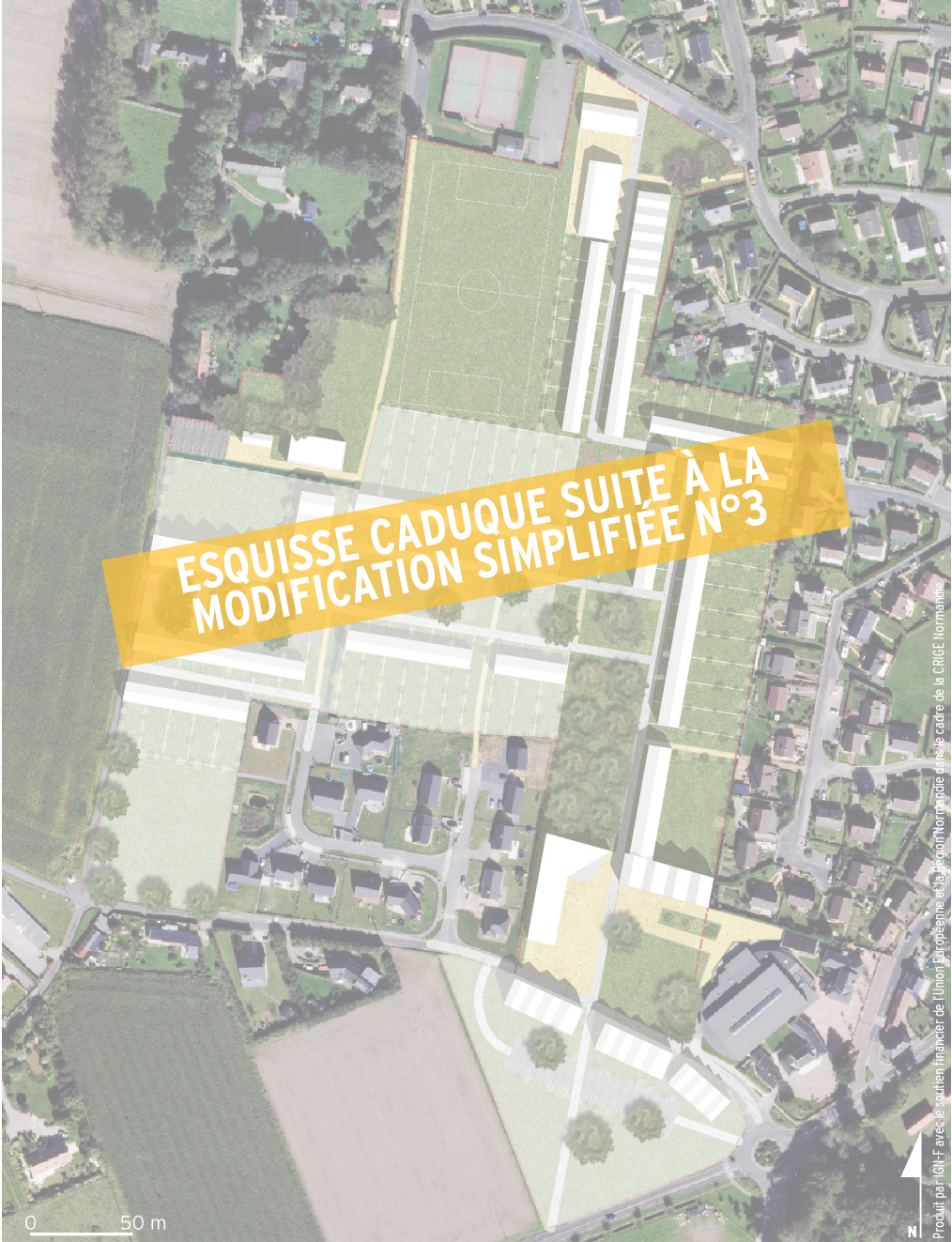
L'opération doit prévoir, sur la route de Grainval, la possibilité de pouvoir y accueillir un potentiel arrêt de transport en commun. Dans l'attente, il pourra utilement servir le stationnement des bus nécessaires aux déplacements des scolaires ou usagers des équipements communaux.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

L'opération se développe autour de deux voies partagées nord-sud (route de Grainval – rue des rossignols) et Est Ouest (nouvelle voie nord-sud – rue du Roctel). Cette dernière pourra être doublée sur une partie du linéaire pour desservir la profondeur des parcelles ainsi créées. La voie partagée vise l'appropriation de l'espace public par tous les modes de déplacements. À ce titre, elle s'accompagnera d'espaces plantés partagés, de noues plantées pour la gestion des eaux pluviales, d'espaces gazons renforcés, ..., autant d'espaces en faveur du paysage, des piétons et cyclistes au détriment des voitures.

L'opération sera phasée pour répondre aux conditions de desserte par les réseaux. L'opération sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau public d'électricité, au réseau de collecte de eaux usées. Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
10,3	A déterminer	A déterminer	A déterminer	/	/	/

32 - LE VILLAGE

CONTEXTE

En partie nord-ouest du bourg, la zone se trouve en hauteur de la rue du Nord (RD79). Elle est directement accessible depuis l'allée des Epincelles.

ORGANISATION SPATIALE

L'ensemble s'organisera autour d'un axe central unique. Ce dernier desservira les lots créés par le nord et une bande de stationnement y sera adossée. Il pourra être prolongé en partie sud au niveau des emprises identifiées dans le document graphique.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué. Les constructions seront orientées nord/sud, conformément aux principes définis dans le document graphique de l'OAP.

Au regard de la proximité de l'exploitation agricole au sud-est de l'opération, des aménagements paysagers spécifiques pourront y être développés et l'éloignement des habitations optimisé. La limite est de l'opération, en relation directe avec la zone agricole sera constituée d'un alignement d'arbustes et d'arbres de moyenne tige, tout comme la limite sud. La limite nord sera constituée d'un alignement d'arbres de haut/moyen jet.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique. La partie sud-est de l'opération accueillera favorablement des espaces non bâtis (espaces paysagers, aire de jeux, gestion des eaux, ...).



Produit par l'U.I.F. avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CROE Normandie

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
2,4 ha	6	3	26	35	686 m ²	19

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

33 - CAMPING LES FALAISES

Ce secteur vise à préserver la qualité paysagère de ce site littoral par la maintien d'un espace enherbé sur la partie nord-ouest du camping. Il répond à l'objectif 3.3 du PADD du PLUi « Cultiver les spécificités littorales du territoire ».



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,8 ha	0	0	0	0	0 m²	0

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

34 - NOUVEAU BOURG

CONTEXTE

À l'ouest du centre-bourg, la parcelle est desservie par la rue Sombre depuis l'est. Elle présente des vues dégagées sur le paysage vers l'ouest.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera aménagée depuis la rue Sombre vers la rue du Moulin au nord. Elle sera doublée d'un cheminement doux.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Cet espace accueillera un dispositif d'infiltration des eaux pluviales. Une noue paysagère viendra doubler la voirie principale créée. La limite ouest sera constituée d'un alignement d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Ce programme peut être revu à la baisse en cas de réalisation d'équipements d'intérêt collectif. Si des logements groupés doivent être produits, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



Produit par l'U.I.-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CRIG Normande

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
4,0 ha	14	0	39	53	675 m ²	20

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

35 - L'UNION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La constructibilité de ce secteur est soumise au déplacement de la bache anti-incendie située à l'est de l'opération. Le dispositif de lutte contre les incendies projeté devra permettre la défense de l'opération ainsi que de toute construction qui reposaient sur la bache existante.

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, la parcelle est une enclave bordée à l'est et à l'ouest par deux lotissements pavillonnaires. Elle est visible depuis la RD925 au sud.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale sera aménagée entre les deux opérations de lotissements voisins. À l'est, la bache anti-incendie sera déplacée au sein de l'opération. La voirie créée privilégiera un passage vers le nord de la parcelle pour venir se raccorder au niveau de l'impasse Gallo-romaine. Des continuités douces seront aménagées vers les pavillons à l'ouest ainsi qu'au nord.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP sera réhabilité.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord-est de l'opération. Cet espace accueillera un dispositif de gestion des eaux pluviales. La limite sud sera constituée d'un talus cauchois planté d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Ce programme peut être revu à la baisse en cas de réalisation d'équipements d'intérêt collectif.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,7 ha	0	9	18	27	693 m²	21

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

36 - CŒUR DE SENNEVILLE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La constructibilité de ce secteur est soumise à la levée de la cavité.

CONTEXTE

La parcelle se situe au cœur du centre-bourg. C'est une dent creuse sur laquelle on retrouve quelques bâtiments vernaculaires.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale, avec voie de retournement, sera aménagée sur le site. Son accès sera créé sur la rue des Longues Rayés au nord.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP devra être réhabilité, sauf si les contraintes financières ou techniques rendent sa modification inenvisageable.

Un espace paysager sera aménagé en partie nord de l'opération. L'alignement d'arbres existant sera conservé.

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,6 ha	0	0	19	19	704 m²	14

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

37 - GRAND PRÉ

CONTEXTE

La zone se situe au sud du centre-bourg. Il s'agit d'une grande parcelle agricole enclavée dans le tissu urbain. L'opération visera à minimiser son emprise sur cet espace agricole.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera réalisée. Elle reliera la rue des Fleurs à la rue du Huit mai. Sur sa partie sud, des « réserves-amorces de voiries futures » seront aménagées - dans un premier temps sous forme de stationnement mutualisé. Elles permettront de prendre en compte la desserte d'une éventuelle seconde phase en partie sud de l'opération.

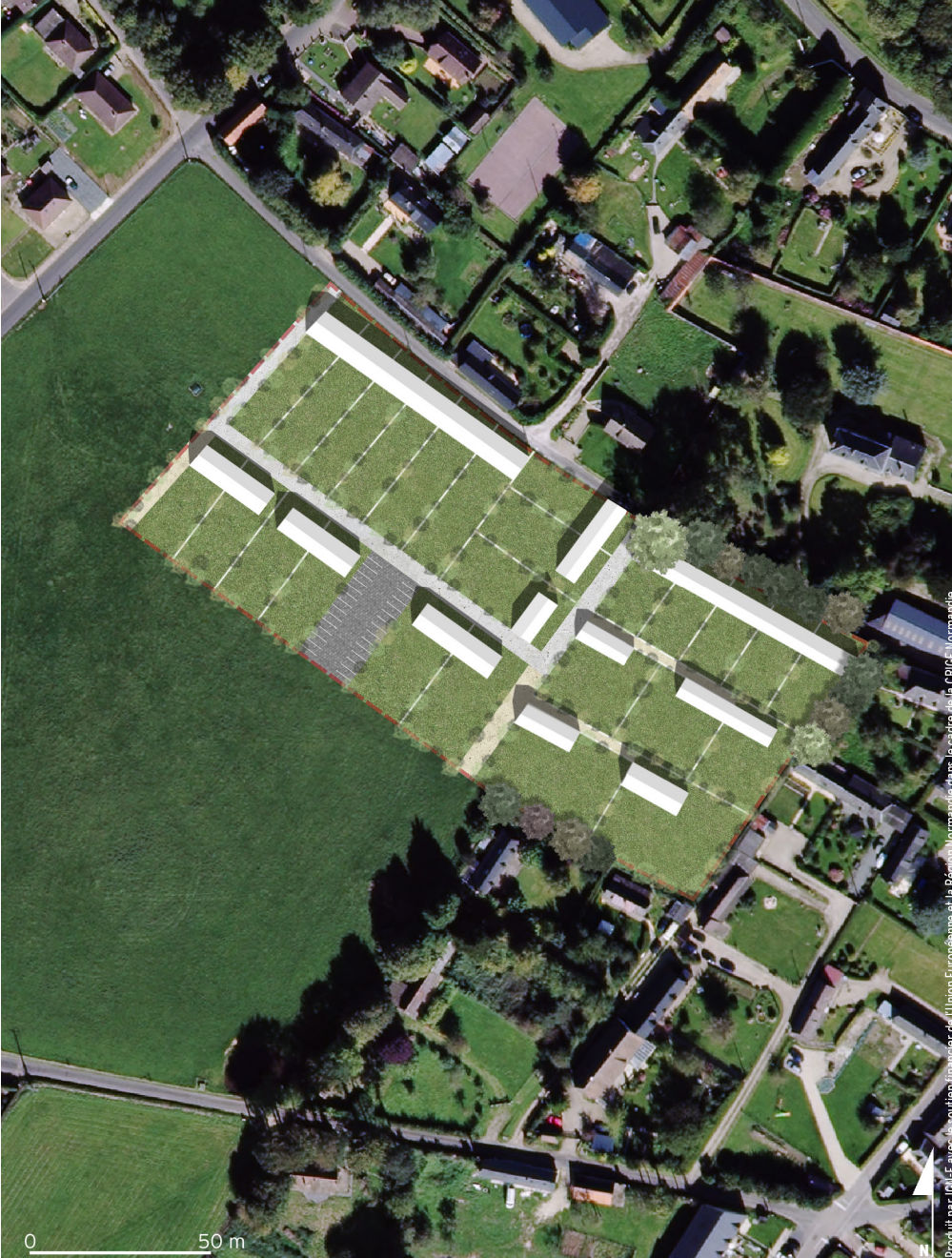
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué au niveau de la rue du Huit mai. Pour les bâtiments se situant à l'est de la voirie créée, une orientation des faitages nord sud (conforme aux prescriptions du document graphique) est demandée.

Les arbres existants en limite avec la rue du Huit mai seront conservés. L'opération gèrera l'axe de ruissellement repris au plan de zonage, en amont de la zone à urbaniser grâce à la mare existante et repérée au plan de zonage et à un autre ouvrage à créer, et dans la zone grâce à un ouvrage créé en parallèle de la voirie.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,6 ha	0	0	25	25	600 m²	17

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

38 - LE VERGER

CONTEXTE

Le site correspond à une enclave agricole en cœur de bourg entre la rue de la boulangerie à l'ouest, la rue du presbytère à l'est et la rue de l'Epée Zelun au sud. Sa proximité avec les équipements de centre-bourg en fait une zone prioritaire pour la commune. Si le secteur présente peu d'intérêt particulier au niveau du relief, du patrimoine etc..., il est bordé par un verger remarquable au sud qu'il conviendra de préserver.

ORGANISATION SPATIALE

Le projet s'articulera autour d'une voirie centrale reliant la rue de l'Epée Zelun à la rue du Presbytère. Des poches de stationnement seront réparties le long de cette voirie.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

L'implantation des constructions et le traitement des clôtures devront être soignés.

Un espace libre de toute construction devra être réservé dans la continuité du verger existant au nord du secteur. Cet espace pourra être planté d'arbres fruitiers locaux.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



Produit par l'IGN-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CPOE Normande

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,0 ha	2	0	17	19	420 m²	25

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

39 - LA BOUCLE DU CHAMP DE LA PORTE

CONTEXTE

L'opération borde la rue du champ de la porte et vient compléter une opération en cours sur sa frange nord. Une entreprise sur la route de Sassetot (D17) se positionne au nord-ouest du secteur.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera créée depuis la rue du champ de la porte jusqu'à l'impasse du chant des oiseaux récemment créée. Un accès à l'ouest vers la route de Sassetot sera préservé pour accéder au futur bassin de gestion des eaux pluviales.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

La frange nord-ouest de l'opération sera traitée par un alignement d'arbres à créer en limite de l'emprise dédiée à l'entreprise.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir 12 à 14 logements environ.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,4 ha	0	0	16	16	790 m²	13

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

40 - LE VILLAGE

CONTEXTE

Au nord du bourg, le secteur borde la rue du champ Petel.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera créée depuis la rue du champ Petel au sud. Cette dernière proposera un espace de retournement à son extrémité nord.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un espace paysager sera aménagé en partie sud-est. Ce dernier intégrera un dispositif de récupération des eaux pluviales.

PROGRAMME

L'opération pourra accueillir une dizaine de logements.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,1 ha	0	0	11	11	663 m ²	15

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

41 - RUE DES FOURNEAUX

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La constructibilité de ce secteur est soumise à la levée du risque ruissellement présent sur la rue des Fourneaux.

CONTEXTE

Au nord du centre-bourg, cette dent creuse est en partie aménagée dans sa partie sud. Elle est bordée à l'ouest par une sente rurale qui se prolonge vers le secteur du tour des champs.

ORGANISATION SPATIALE

La desserte de l'ensemble se fera depuis la rue des Fourneaux à l'ouest. Un cheminement piéton permettant de rejoindre la sente rurale à l'ouest sera aménagé au bout de chaque voirie, ainsi qu'un espace de stationnement.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Les orientations des lignes de faitage devront respecter les principes définis dans le document graphique.

PROGRAMME

Une densité minimale de 14 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,1 ha	0	0	15	15	655 m ²	15

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

42 - PETIT CLOS

CONTEXTE

Ce secteur s'implante en entrée nord du centre-bourg sur la rue Auguste Mallet, face au lotissement « les chênes ». Il reprend la limite nord du lotissement existant afin de boucler l'urbanisation du centre-bourg.

ORGANISATION SPATIALE

L'organisation générale du secteur s'articulera autour d'une courette centrale. Cette dernière sera reliée à la rue Auguste Mallet. Un parc de stationnement sera accessible depuis cette voirie, à raison d'une place par lot créé minimum.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Toutes les constructions devront être implantées soit à l'alignement avec les limites de la courette, soit en retrait de 3 mètres maximum (à l'exception des parcelles en drapeau, des extensions et des annexes). Les orientations des lignes de faitage devront respecter les principes définis dans le document graphique.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,8 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des courettes (uniquement pour la limite courettes/parcelles privées). L'intérieur des courettes recevra un traitement paysager. Les limites nord et ouest du secteur seront aménagées au moyen d'un talus planté d'arbres de haut-jet.

PROGRAMME

L'opération accueillera environ 5 et 7 logements. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



Produit par l'UCL-F avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normande dans le cadre de la CRIoE Normandie

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,6 ha	0	0	7	7	708 m ²	14

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

43 - GRAND CLOS

CONTEXTE

Le secteur s'implante au sud du petit clos. Il s'agit d'un ancien clos ouvert sur la rue Auguste Mallet.

ORGANISATION SPATIALE

L'organisation générale du secteur s'articulera autour d'une courette centrale. Cette dernière sera reliée à la rue Auguste Mallet.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

L'habitation existante sera conservée. L'ancien bâtiment agricole repéré sur le document graphique pourra être réhabilité. Sa démolition est autorisée si le porteur de projet justifie d'une impossibilité technique pour mener à bien la réhabilitation. Les orientations des lignes de faitage devront respecter les principes définis dans le document graphique.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 0,8 mètre sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des courettes (uniquement pour la limite courette/parcelles privées). L'intérieur des courettes recevra un traitement paysager.

PROGRAMME

L'opération accueillera environ 4 et 6 logements. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,7 ha	0	0	5	5	1 319 m ²	8

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

44 - L'ORVAL

CONTEXTE

Situé dans le hameau d'Orval, la parcelle est aujourd'hui un herbage. Un chemin d'accès existe en limite nord. Il permet de desservir une habitation située à l'extrémité ouest du secteur.

ORGANISATION SPATIALE

La desserte sera effectuée par une voirie située en partie nord de la parcelle afin de libérer au sud un maximum d'espaces. Des places de stationnement seront aménagées le long de cette voie, à raison d'une place par lot minimum. À l'extrémité ouest, une emprise sera conservée pour une éventuelle extension de la voirie vers l'ouest.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué au sud de la voirie créée, en recul de 3 mètres. Sur ce front, les constructions devront être orientées nord/sud (leurs lignes de faitage étant parallèles aux prescriptions du document graphique).

Un espace paysager sera intégré aux aménagements.

PROGRAMME

L'opération accueillera une dizaine de logements. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,7 ha	0	0	10	10	843 m ²	12

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

45 - EMILE BEUS

CONTEXTE

Au cœur du centre-bourg, la parcelle est une enclave agricole de grande superficie. La rue Emile Beus au nord ne permet pas à ce jour une circulation aisée. Elle propose une vue sur l'église. Surdimensionnée par rapport au nombre de logements projetés, il s'agit ici de trouver un système de découpage qui permet d'accueillir un nombre raisonnable de logements sans compromettre l'aménagement d'ensemble du secteur.

ORGANISATION SPATIALE

La rue Emile Beus, limitrophe en partie nord du secteur sera élargie pour permettre le croisement de deux véhicules, ainsi que l'aménagement d'un espace piéton identifié. Un parking mutualisé sera aménagé en limite sud. Il intégrera un espace de retournement pour les véhicules. Un cheminement doux viendra s'insérer au cœur de l'opération permettant de profiter de la vue sur l'église.

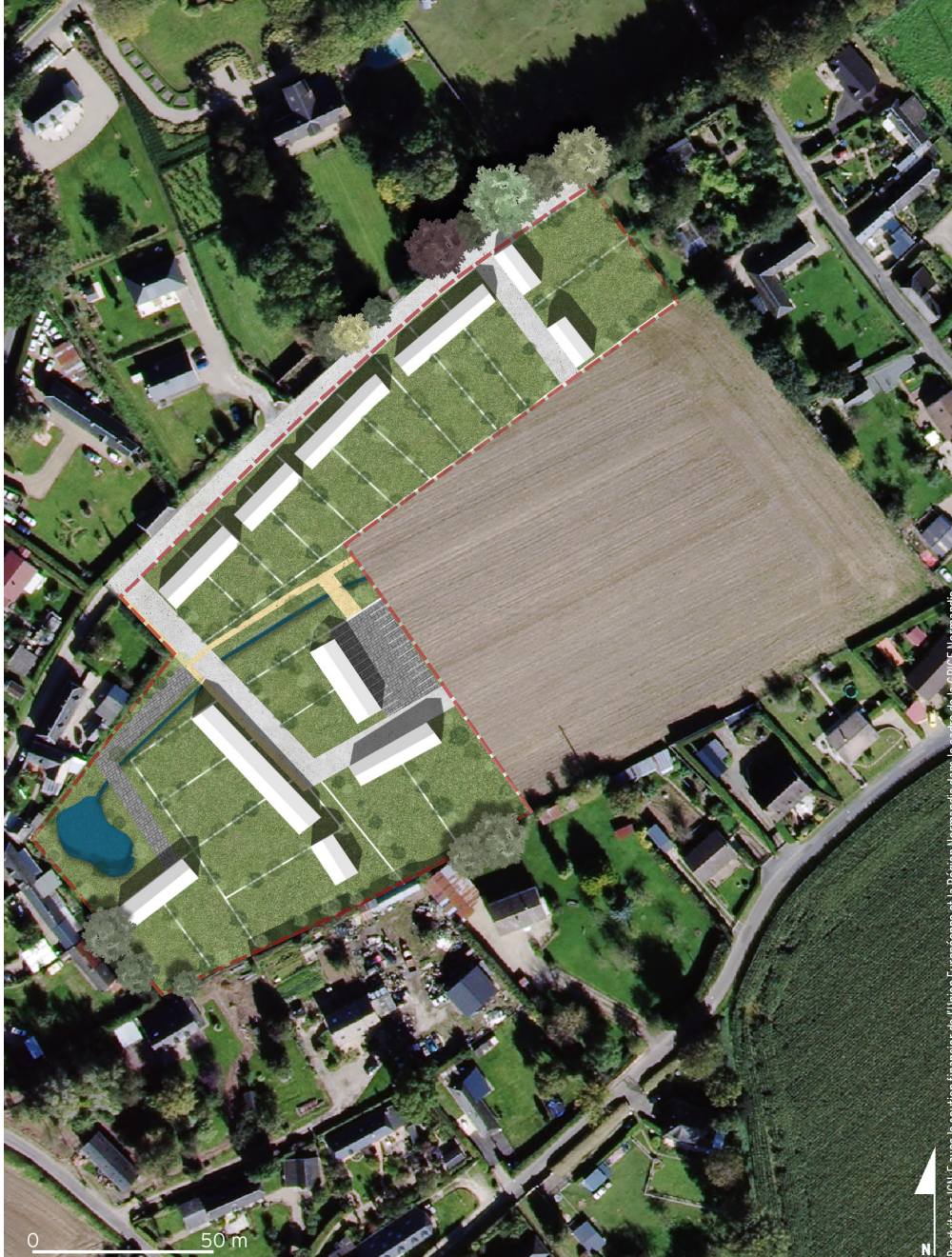
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué en partie nord de l'opération. L'accès à ces constructions se fera par le nord (depuis la rue Emile Beus). La clôture avec l'espace public sera aménagée au moyen d'un muret de soubassement doublé ou non d'une haie végétale.

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération, il préservera une vue sur l'église. L'eau de pluie sera récupérée au moyen de noues et de bassin qui seront traités de manière paysagère.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerce et activité de service et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,5 ha	0	0	22	22	486 m ²	21

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

46 - RUE DES CYPRÈS

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, le secteur des cyprès se situe entre la rue des Cyprès et la Route d'Ygneauville. Il est constitué de deux parcelles, séparées par une sente existante. Il présente une déclivité marquée, depuis l'est vers l'ouest.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie sera aménagée pour relier la rue des Cyprès à l'est avec la route d'Ygneauville à l'ouest, en complément d'une voirie de desserte reliant la Porte de Pierre Cimetière Bas et l'opération. Une voirie interne pourra desservir la partie centrale du site depuis la rue des Cyprès.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

En raison de déclivité du site, une attention particulière sera observée sur la prise en compte du terrain naturel dans les différents projets : c'est la construction qui s'adaptera à la pente et non l'inverse.

En partie ouest de l'opération sera aménagé un espace paysager. Il accueillera des dispositifs de récupération des eaux pluviales. Sur la partie sud, cet espace s'ouvrira sur le territoire pour donner à voir la perspective sur le château de Tourville-les-Ifs. La limite avec la zone agricole au sud sera constituée par un talus cauchois planté d'arbres de moyennes/hautes tiges. L'aménagement peut être réalisé en plusieurs opérations. Chaque opération d'aménagement devra comprendre un système de gestion des eaux pluviales dans l'emprise du projet.

PROGRAMME

Une densité minimale de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerce et activité de service et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
3,7 ha	0	0	40	40	661 m ²	15

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

47 - L'OBSERVATOIRE

CONTEXTE

Le secteur se situe entre le bourg au nord-est et le bois du val aux lièvres au sud-ouest. Une légère pente vers l'ouest signale l'arrivée en flanc de coteau boisé qui impose un recul aux constructions projetées. Il est desservi par la rue de l'observatoire et la rue des bois qui se poursuit par une sente permettant aux promeneurs de rejoindre le bois, la vallée et le bourg de Ganzeville.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération sera desservie par une voie interne principale reliant la rue de l'Observatoire à la rue des Bois. Des sentes piétonnes devront être aménagées afin de connecter la sente existante à l'opération et au reste du bourg.

Trois poches de stationnement seront aménagées en connexion directe avec la voirie principale. Elles devront permettre une répartition équitable de l'offre de stationnement et comporter au minimum 1 place par lot créé.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un recul de 20 mètres des espaces boisés est imposé aux constructions situées sur la partie sud et ouest de l'opération.

La gestion des eaux pluviales devra se faire en surface au moyen d'une noue paysagère jusqu'à un espace de stockage en partie basse du secteur.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 18 logements/hectare est demandée.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
2,8 ha	0	0	39	39	547 m²	18

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

48 - LE STADE

CONTEXTE

Situé au nord-ouest du bourg entre la RD926 et le terrain de football, le site présente un fort potentiel pour le développement du centre-bourg. Il est bordé au nord par un large chemin permettant l'accès au camping « Les Falaises de Toussaint » et regroupe aujourd'hui quelques équipements (tables, terrains pour l'activité sportive, mini-golf).

Une partie du secteur est concernée par les prescriptions acoustiques de la RD926.

ORGANISATION SPATIALE

Il conviendra de prévoir un minimum de 20 places de stationnements disposées en poches ou sur la partie nord du chemin menant au camping.

Un cheminement piéton indépendant de la voirie sera réalisé afin de relier de manière sécurisée le camping et les équipements sportifs de la commune.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué en limite d'emprise avec le chemin. Pour le/ les bâtiments implantés sur ce front bâti les garages et autres systèmes de stationnements en devanture sont interdits. Une attention particulière sera par ailleurs apportée au traitement de la façade nord. Les clôtures situées sur le front bâti devront être constituées d'un élément maçonné, doublé ou non d'éléments végétaux.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 20 logements/hectare est demandée.



Produit par l'Orfèvre avec le soutien financier de l'Union Européenne et la Région Normandie dans le cadre de la C.A.E. Normandie.

SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,9 ha	8	4	4	16	564 m ²	35

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

49 - LES SABLIÈRES

CONTEXTE

Situé à l'entrée nord-est de la commune, le site fait partie d'une pièce agricole cultivée en contrebas de la RD10. Son accès est contraint. Il peut se faire par le nord, via un emplacement réservé ou par le sud, via des chemins étroits et difficiles à élargir. La parcelle présente une légère déclivité et est bordée sur sa limite est par le bois de Theuville, espace boisé imposant un recul de 20 mètres.

ORGANISATION SPATIALE

Les conditions d'accès (nord et/ou sud) seront précisées par une étude hydraulique qui déterminera les conséquences des voiries projetées sur l'environnement local. Il conviendra d'aménager un espace dédié aux stationnements directement accessible depuis la voie principale. L'opération comportera au minimum 2 places par logement individuel et 1 place par logement collectif.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un point d'apport volontaire des déchets sera aménagé au niveau du parc de stationnement si le projet ne propose pas de place de retournement.

À l'ouest de la voirie principale, un espace paysager sera aménagé. La récupération des eaux pluviales s'effectuera au point le plus bas du secteur et sera intégré au traitement paysager de l'espace. À l'est, les constructions devront respecter un recul de 20 mètres minimum des espaces boisés. Au nord, les limites avec la zone agricole devront être plantées par des arbustes/arbres à petit développement.

PROGRAMME

L'opération accueillera une vingtaine de logements environ, composés à 2/3 par des logements individuels et 1/3 par du logement groupé ou collectif.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,3 ha	6	4	10	17	609 m ²	15

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

50 - ROUTE DE L'EUROPE

CONTEXTE

Au nord du croisement entre la RD150 et la véloroute qu'il surplombe, le secteur est bordé au nord par le bois de Theuville en coteau.

ORGANISATION SPATIALE

Aucun accès automobile n'est admis par la véloroute. L'accès unique à l'opération sera créé sur la RD150 par une voie en impasse. Elle présentera à son extrémité une place de retournement et un parking (à raison d'une place par logement créé au minimum). Une sente piétonne permettra de connecter la place de retournement aux chemins existants dans le bois. Dans le cas d'une impossibilité technique de retournement, un espace containers pour ordures ménagères est à prévoir en bordure de voie publique.

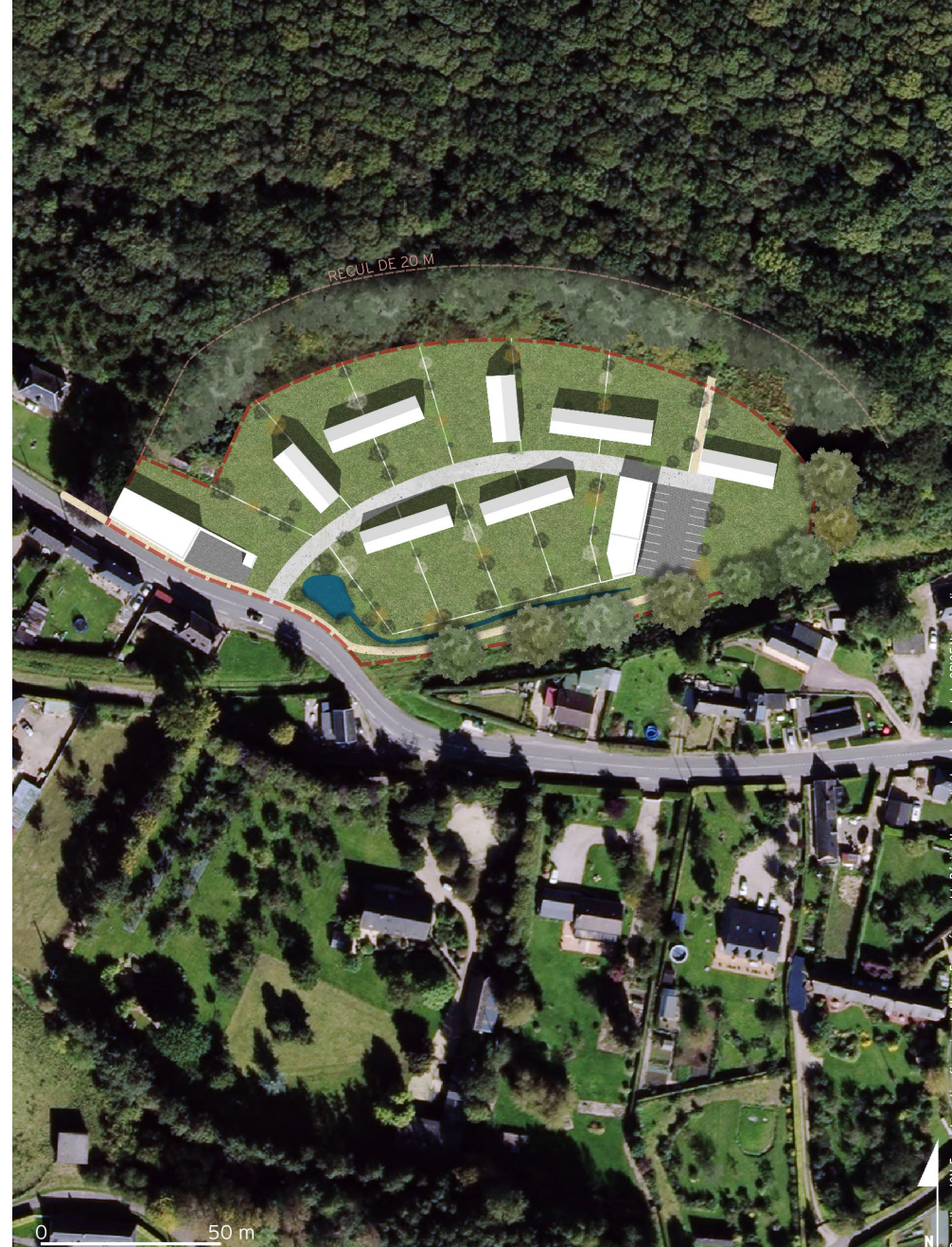
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Un front bâti sera constitué en partie sud de l'opération, en lien avec la RD150, dans la continuité de la clôture existante sur la parcelle voisine. Les constructions implantées sur ce front devront s'orienter parallèlement à la rue, selon les prescriptions reportées au document graphique. Dans l'ensemble du secteur les constructions devront s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les constructions devront respecter un recul de 20 mètres minimum des espaces boisés.

Une noue de récupération des eaux pluviales devra être créée en partie sud de l'opération. Cette dernière débouchera dans un dispositif de stockage adapté en partie basse du secteur.

PROGRAMME

L'opération accueillera une vingtaine de logements environ. Si l'opération comporte des logements collectifs et/ou groupés, ils se positionneront préférentiellement dans la partie référencée sur le document graphique.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,1 ha	3	2	11	16	736 m ²	17

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

51 - AUX CHEMINS

CONTEXTE

Située le long de la route du Gros Chêne, la parcelle présente une déclivité légère vers l'est. Elle est bordée au nord et au sud par deux chemins permettant de rejoindre le chemin de l'étoile en contrebas vers l'est.

ORGANISATION SPATIALE

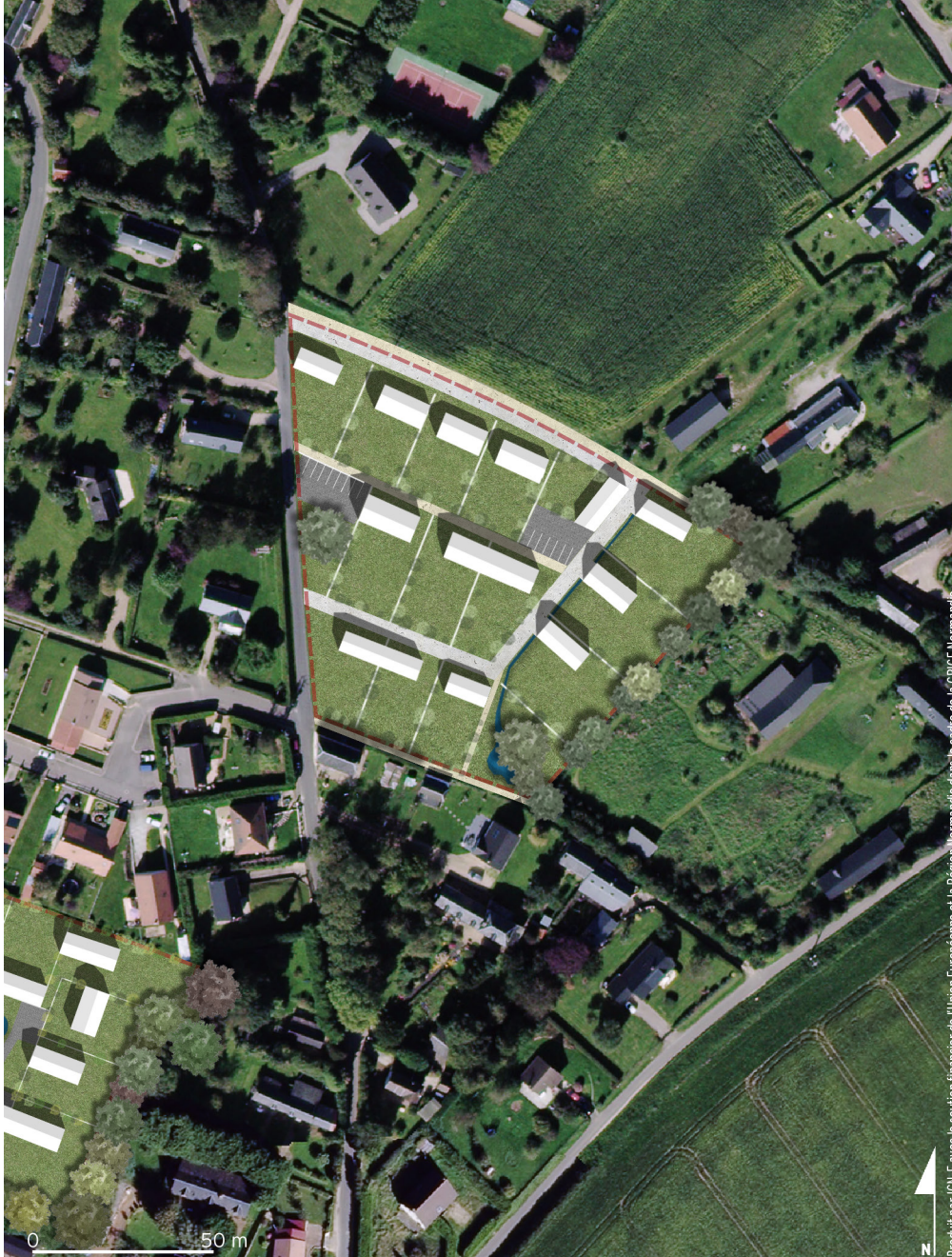
Une voirie sera réalisée, en bouclage depuis la rue du Gros Chêne. Au nord, elle pourra se substituer au cheminement doux existant, tout en maintenant sa continuité. Au sud, le cheminement sera préservé.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Une noue de récupération des eaux pluviales sera créée en partie sud-est de l'opération. Cette dernière débouchera dans un dispositif de stockage adapté et paysagé en partie basse du secteur. La limite est de la parcelle sera constituée d'un talus planté d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

L'opération accueillera entre 12 et 16 logements.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,0 ha	0	0	14	14	559 m²	18

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

52 - CHEMIN DE LA PRUNEROLLE

CONTEXTE

Au nord du bourg, le secteur constitue la seconde phase d'une opération en cours. Une voirie dessert l'opération depuis le sud.

ORGANISATION SPATIALE

La parcelle peut supporter des divisions parcellaires simples, sans aménagement commun. Un accès devra être conservé pour la parcelle agricole située au nord de l'opération.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Une noue de récupération des eaux pluviales sera créée en partie sud-est de l'opération. Cette dernière débouchera dans un dispositif de stockage adapté et paysagé en partie basse du secteur. La limite est de la parcelle sera constituée d'un talus planté d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

L'opération accueillera entre 4 et 6 logements.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
0,3 ha	0	0	5	5	742 m ²	13

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

53 - PETITE COUR

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, la parcelle est une dent creuse occupée par deux pavillons en partie sud.

ORGANISATION SPATIALE

Une voirie centrale sera aménagée. Elle reliera la Route d'Yport à l'ouest à l'allée du Bel air au nord. Cette dernière desservira une courée. Le stationnement mutualisé sera regroupé au niveau de l'entrée de la cour, au plus près de la voirie.

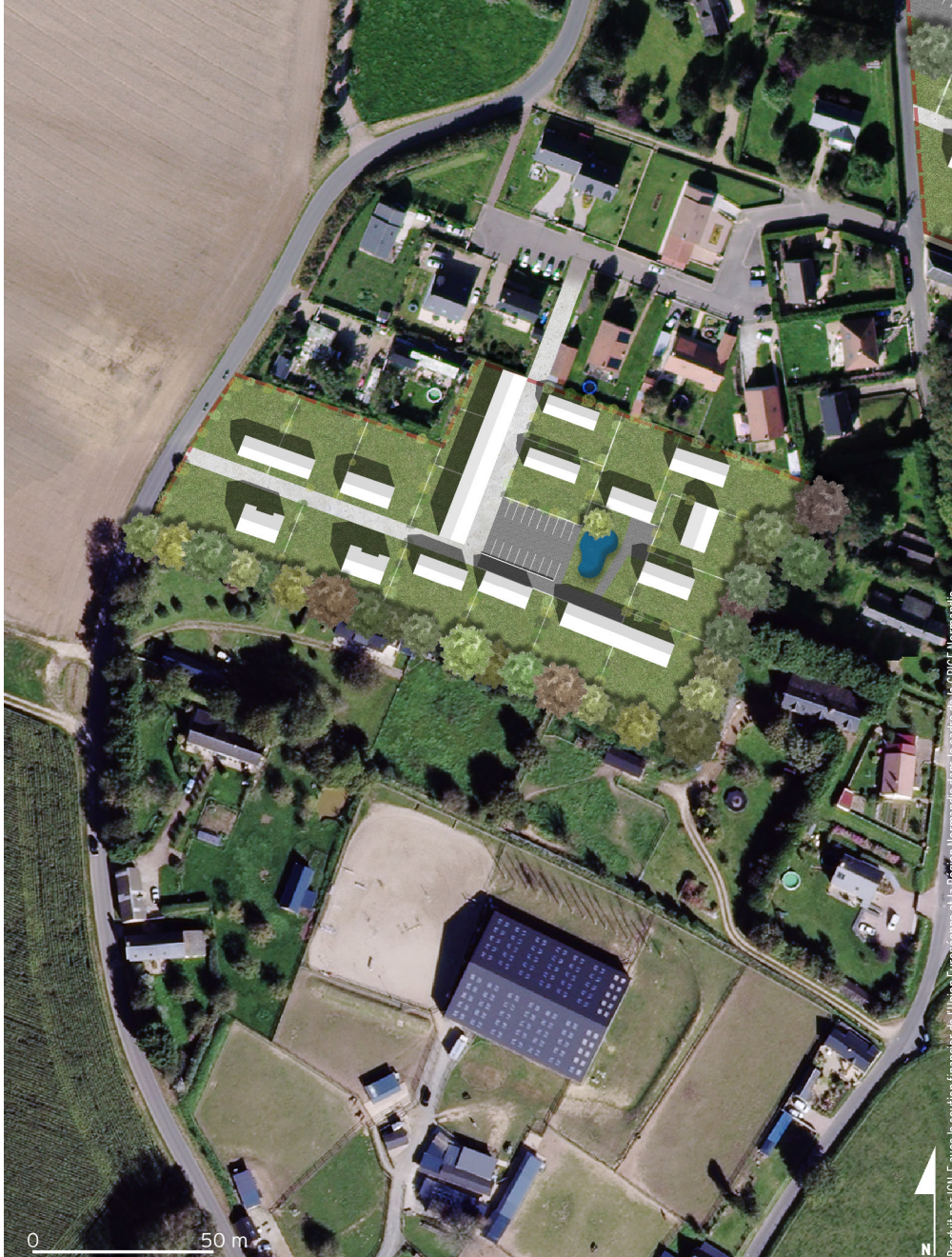
ARCHITECTURE & PAYSAGE

Dans les cours, les constructions seront préférentiellement implantées à l'alignement ; quelques-unes pourront être acceptées en second rang pour viser l'atteinte de l'objectif de densité.

Au niveau des clôtures, les murs pleins supérieurs à 1,10 mètres sont interdits dans l'ensemble de l'opération. Cette prescription est étendue à tous les types de clôtures au niveau des cours (uniquement pour la limite courée/parcelles privées). Les cours recevront un traitement paysager privilégiant des sols naturels ou infiltrant. Les limites sud et est de la parcelle seront constituées par des alignements d'arbres de moyennes et/ou hautes tiges.

PROGRAMME

L'opération accueillera une quinzaine de logements environ.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,1 ha	0	0	16	16	468 m²	21

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

54 - RUE DE LA FORGE

CONTEXTE

Au sud du centre-bourg, le secteur est bordé de la rue des châtaigniers au nord, la route de Tocqueville au sud et la rue de la forge au sud. Cette dernière, de faible gabarit, ne permet pas de circulations aisées. Une entreprise borde l'opération à l'est. Une bâtisse et son jardin marquent la centralité du secteur.

ORGANISATION SPATIALE

L'opération se structure autour d'une voie centrale depuis la route de Tocqueville jusqu'à la rue des châtaigniers au nord. Sur la partie sud, les constructions s'implanteront de part et d'autre de cette voirie en prévoyant en entrée de zone quelques places de stationnement. Quelques constructions pourront être réalisées en accès direct sur la partie nord de la rue de la forge dont le gabarit pourra être agrandi.

Deux accès pourront être créés sur la rue des châtaigniers afin de donner accès à des espaces publics intérieurs, notamment pour gérer le stationnement, autour desquels les constructions pourront s'implanter.

ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le bâtiment patrimonial identifié sur le document graphique de l'OAP sera conservé. Les constructions seront préférentiellement implantées à l'alignement des voiries ou cours créées ; quelques-unes pourront être acceptées en second rang pour viser l'atteinte de l'objectif de densité.

Les clôtures implantées en limite nord de l'opération, notamment le long de l'entreprise, seront constituées d'arbustes/arbres.

PROGRAMME

Une densité moyenne de 15 logements/hectare est demandée. Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitation et des équipements d'intérêt collectif et services publics.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
3,6 ha	0	0	34	34	677 m ²	15

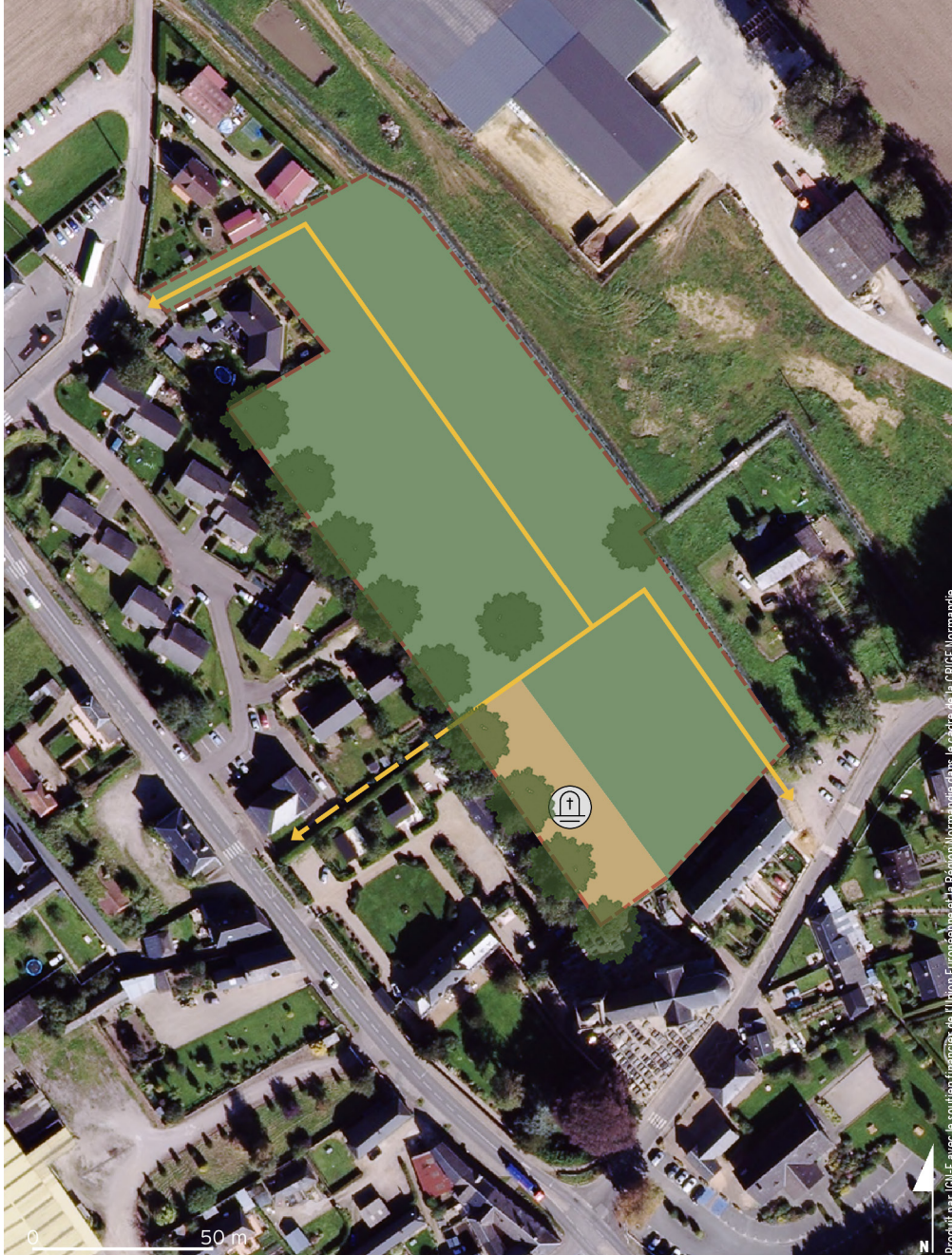
Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

55 - ARRIÈRE-BOURG

Ce secteur permet l'extension du cimetière, la création d'un cheminement doux et potentiellement d'une aire de détente et de loisirs préférentiellement dédiée aux jeunes publics.

L'alignement végétal existant en partie sud sera conservé.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
1,5 ha	0	0	0	0	0 m ²	0

Ce volet est illustratif. Il fait démonstration de la capacité du site à recevoir la programmation.

IL EST NON RÉGLEMENTAIRE ET DONC NON OPPOSABLE

56 - ZONE DES HAUTES FALAISES

CONTEXTE

Sur les communes de Saint-Léonard, Epreville et Froberville, la zone des Hautes Falaises, au sud de Fécamp regroupe aujourd'hui une trentaine d'entreprises sur environ 85 hectares. Elle constitue, avec le fond de vallée de la Valmont autour du port de Fécamp, l'un des pôles majeurs d'emplois de l'agglomération. Sa visibilité et son accessibilité aisée depuis la D925 en assurent sa promotion et sa réussite. Dans la continuité des objectifs du SCoT des Hautes Falaises, le PLUi prévoit son extension d'une part pour augmenter ses capacités d'accueil mais aussi pour offrir aux entreprises des services et une qualité retrouvée. Au regard de ce dernier objectif, l'OAP ne se limite pas aux seules zones d'extension mais englobe également la zone d'activité existante.

ORGANISATION SPATIALE

Le souhait d'une extension globale mesurée, l'exploitation du gisement foncier dans le tissu existant, l'impossibilité de construire à l'est de la D925 couplée de la volonté de préserver le grand paysage, ..., ont conduit à proposer deux secteurs mesurés d'extension de la zone d'activité des Hautes Falaises :

- au nord, d'environ 2,75 hectares, dans la continuité de l'urbanisation existante ;
- au sud, d'environ 11,98 hectares entre la D104 (rue d'Epreville) et du site VOlv.

L'accessibilité à ces deux secteurs se fera directement et respectivement depuis l'entrée principale nord de la zone (une voie en attente a été prévue à cet effet) et la D79.

L'objectif plus global d'organisation est de créer une « entrée sud » de la zone d'activité par la construction d'un giratoire (équivalent du giratoire nord D925-D486-entrée de zone) ou tout autre système sécurisé de gestion des flux. Cette entrée vise plusieurs objectifs :

- offrir une « vitrine sud » qualitative de la zone avec par exemple de nouveaux aménagements (nouvelles parcelles, parkings mutualisés et de covoiturage, stationnement poids lourds, ...) ;
- hiérarchiser les entrées/sorties de la zone : une entrée nord et une entrée sud principales par giratoire et une entrée secondaire (uniquement par contre-allée existante non problématique) et une sortie secondaire (uniquement en tourne à droite existant) ;
- sécuriser la traversée cycliste lorsque l'ancienne voie ferrée sera réhabilitée en véloroute voie verte.

Une réflexion doit être engagée pour de nouvelles dessertes piétonnes et

cyclistes. Ce réseau piétonnier et cycliste pourra utilement se retrouver en interne de la zone en étant associé par exemple à la gestion des eaux pluviales et à des structures paysagères.

PAYSAGE

L'intégration paysagère des zones d'activité est un gage certain de qualité et d'acceptation. Celle des Hautes Falaises est d'autant plus importante qu'elle s'inscrit dans un paysage de plateau, le long d'un axe routier majeur. Aussi, l'ensemble des aménagements veilleront à :

- préserver les vues lointaines vers le grand paysage à l'est de la D925
- « créer un espace de mise en scène paysager » de la zone d'activités par la création d'un premier plan valorisant tout au long de D925 (plantations d'arbres d'alignement par exemple)

Le périmètre des zones d'extension sera traité par une lisière végétale dense et champêtre pour assurer une transition entre la zone d'activité et l'espace agricole.

PROGRAMME

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sans limitation ou sous condition sont reprises au règlement. L'optimisation foncière de la zone existante sera privilégiée. La zone d'extension nord accueillera exclusivement des activités compatibles avec la proximité des habitations au nord de la zone, à l'exemple d'entreprises artisanales ou tertiaires.

La zone accueillera utilement un ensemble de services communs aux entreprises à l'exemple de :

- Aire de covoiturage idéalement située le long de la D925 par souci d'accessibilité et de visibilité soit au nord en optimisant le foncier soit au sud en profitant de la création de la nouvelle entrée ;
- Aire de service cycliste sur la partie sud de la zone à proximité de la future voie verte ;
- Parkings mutualisés au profit des usagers de la zone mais aussi des cyclistes pour accès à la véloroute à venir ;
- Stationnements poids lourds ;
- Totem, bornes d'accueil et d'information ;
- Bâtiments de services mutualisés : crèches, conciergerie, ...



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
14,7 ha	/	/	/	/	/	/

57 - PARC D'ACTIVITÉ

CONTEXTE

La commune de Toussaint s'inscrit en tête de plateau entre les vallées de la Ganzeville et de la Valmont. « Clairière urbaine » au milieu du Bois de Canapeville au sud, du Val Robert et du Val aux Lièvres à l'ouest, du Bois du Canada au nord-ouest, du bois de l'Épinay au nord et du Bois du château de la Marnière à l'est, la commune et la D926 sur laquelle elle s'est structurée se situent en tête de crête des vallées. À ce titre, l'inscription urbaine et paysagère des opérations revêt ici une importance cruciale. Toussaint accueille déjà aujourd'hui une zone artisanale et commerciale répartie de part et d'autre de la D926 en entrée de ville sud-est puis « contenue » à l'est de la départementale vers le centre-ville. Le SCoT prévoyait son développement. Le PLUi le confirme pour un développement d'environ 7,5 hectares côté nord-est de la départementale. Ce secteur comprend quelques habitations le long de la route.

La présente OAP ne se limite pas à cette seule extension mais intègre la zone existante pour un traitement cohérent du foncier, de la qualité paysagère, de desserte et d'une manière plus générale d'entrée de ville.

ORGANISATION SPATIALE

Un carrefour sécurisé gèrera l'ensemble des accès sud-ouest (zone existante) et nord-est (nouvelle zone). Une voie unique de desserte intérieure sera créée depuis ce carrefour jusqu'à une sortie sur la D926 plus au nord. Cette dernière fera l'objet d'un traitement particulier pour sécuriser le secteur (grâce par exemple à un sens unique sortant vers Fécamp -pas de « tourne à gauche » - les flux sortant vers Rouen retournant au carrefour principal créé). Le système de contre-allée déjà mise en place sur la zone pourra utilement être complété. Nonobstant les évolutions futures des entreprises en place sur la partie sud-ouest, la zone d'activité existante pourra également créer une voie de desserte intérieure.

Le gabarit des voies de desserte interne sera optimisé pour la circulation des poids lourds voire leur retournement sur des secteurs dédiés. Une zone de stationnements mutualisés pourra également trouver sa place dans la zone.

Une attention particulière sera donnée au maintien voire l'élargissement de l'accès aux espaces pâturés depuis l'exploitation agricole au nord de l'opération.

PAYSAGE

L'importance du paysage, soulevée dans les éléments de contexte, doit trouver concrétisation à travers les éléments suivants :

- La création d'une lisière végétale dense et champêtre, de part et d'autre de la D926 pour assurer une transition entre la zone d'activité et l'espace agricole. Elle sera le futur marqueur paysager d'entrée de ville. Elle pourra par exemple retrouver « les codes » des talus cauchois. La frange nord-est de l'opération sera également plantée pour garantir la protection des espaces agricoles au nord.
- La bande paysagère en entrée de ville entre la D926 et la contre-allée existante pourra être prise en exemple pour l'accompagnement des voiries en y intégrant en plus la gestion des modes doux
- Un espace paysager sera créé entre la zone d'activité et les habitations présentes sur la départementale. Cet espace doit utilement profiter à la gestion des eaux pluviales, à des espaces de détente pour les salariés de la zone voire des habitants de Toussaint, le cas échéant à des espaces mutualisés.
- Les bâtiments implantés le long de la D926 chercheront l'alignement avec ceux existants.

PROGRAMME

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sans limitation ou sous condition sont reprises au règlement. L'optimisation foncière de la zone existante sera privilégiée. La zone nord au plus proche des habitations accueillera exclusivement des activités compatibles avec la proximité des habitations, à l'exemple d'entreprises artisanales ou tertiaires.

La zone accueillera utilement un ensemble de services communs aux entreprises.



SURFACE TOTALE	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS			TOTAL	PARCELLE MOYENNE	DENSITÉ (LOG/HA)
	COLLECTIFS	INTERMÉDIAIRES	INDIVIDUELS			
7,8 ha	/	/	/	/	/	/

